

开平市新昌西片区控制性详细规划（方案）简介

一、规划范围

本次编制范围位于开平市中心城区的中南部，新昌路以北、潭江以南、台城河以东、新市路以西的合围地块，地块总面积共约 58.67 公顷（约 880.05 亩）。

二、功能定位

根据上层次规划要求与相关规划的衔接，结合当地需求，综合考虑规划区的区域位置和现状条件，确定功能定位为：提升旧区风貌，结合三旧改造与城市更新，打造具有城市记忆、魅力风采的居住片区。

三、规划方案

1、用地布局及规划

(1) 居住用地（R）：主要为二类居住用地（R2），面积为 32.95 公顷。其中住宅用地面积 32.95 公顷，服务设施用地面积为 0.34 公顷。

(2) 公共管理与公共服务设施用地（A）：面积为 2.0 公顷。其中教育科研用地（A3）面积 0.78 公顷，医疗卫生用地（A5）面积 0.65 公顷，社会福利用地（A6）面积 0.57 公顷。

(3) 商业服务业设施用地（B）：用地主要为商业用地（B1）用地面积 2.69 公顷。

(4) 道路与交通设施用地（S）：主要为城市道路用地（S1）面积 9.52 公顷。

(5) 绿地与广场用地（G）：主要为防护绿地（G2）面积 7.63 公顷。

(6) 水域（E1）：非建设用地以水域（E1）为主，主要为潭江、台城水，用地面积 3.54 公顷。

2、规模预测

用地规模：规划建设用地面积约为 55.13 公顷，占总用地面积的 93.97%。

人口规模：根据规划区居住人口预测规模约 2.18 万人。

3、公共服务设施规划

本规划范围内包括行政管理设施（规划社区服务站 1 处）、文化设施（规划青少年活动中心 1 处）、教育设施（规划小学 1 处、规划幼儿园 2 处）、医疗卫生设施（规划医院 1 处、规划门诊部 1 处）、社会福利设施（规划福利院 1 处、规划养老服务中心 1 处）、商业设施（规划菜市场 2 处）、市政设施（规划停车场 1 处、规划垃圾转运站 1 处、规划垃圾收集点 6 处、规划公共厕所 5 处）。

4、道路交通系统规划

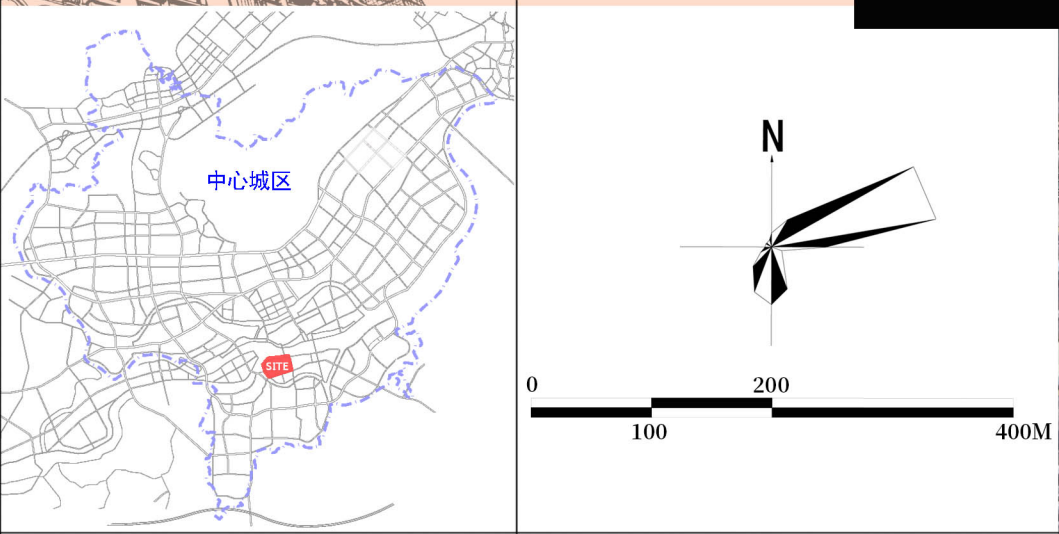
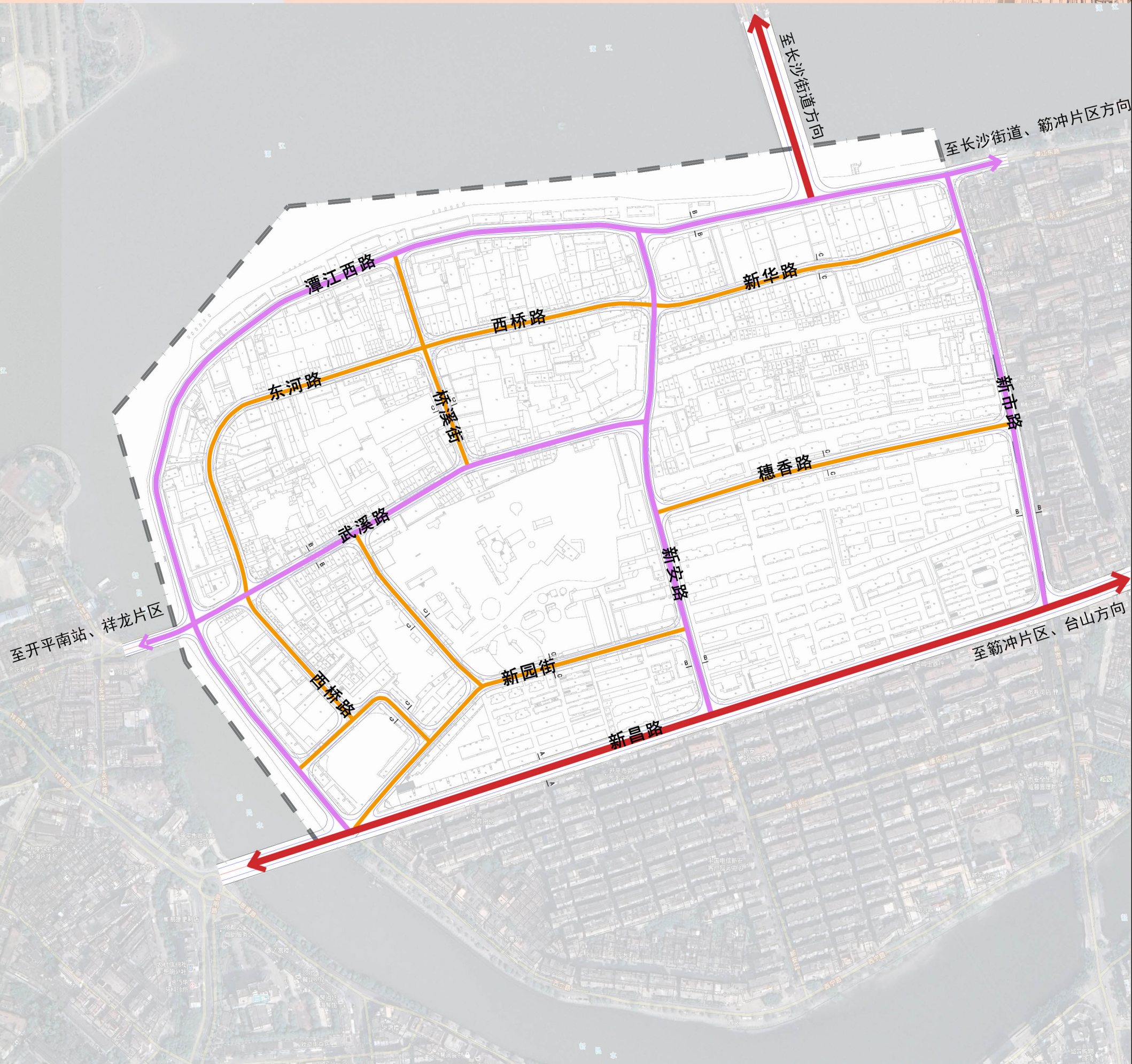
本次规划道路交通系统分三个等级设置：主干路—次干路—支路。主干路：新昌路；次干路：潭江西路、新安路等；支路：新华路、西桥路等其他道路。

5、绿地系统规划

规划以片区中部公园形成绿地核心，以及利用潭江优势规划带状滨江公园，规划公园绿地面积 7.63 公顷。

开平市自然资源局

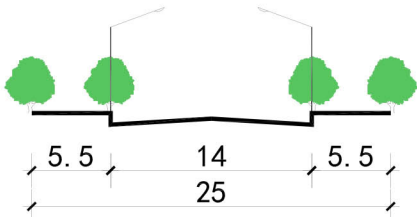
2020 年 9 月 23 日



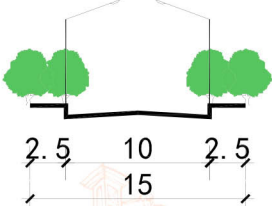
图例

- | | | | |
|--|-----|--|------|
| | 主干道 | | 次干道 |
| | 支路 | | 规划范围 |

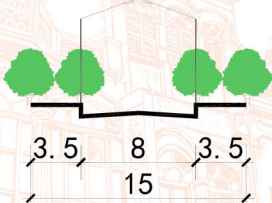
道路横断面



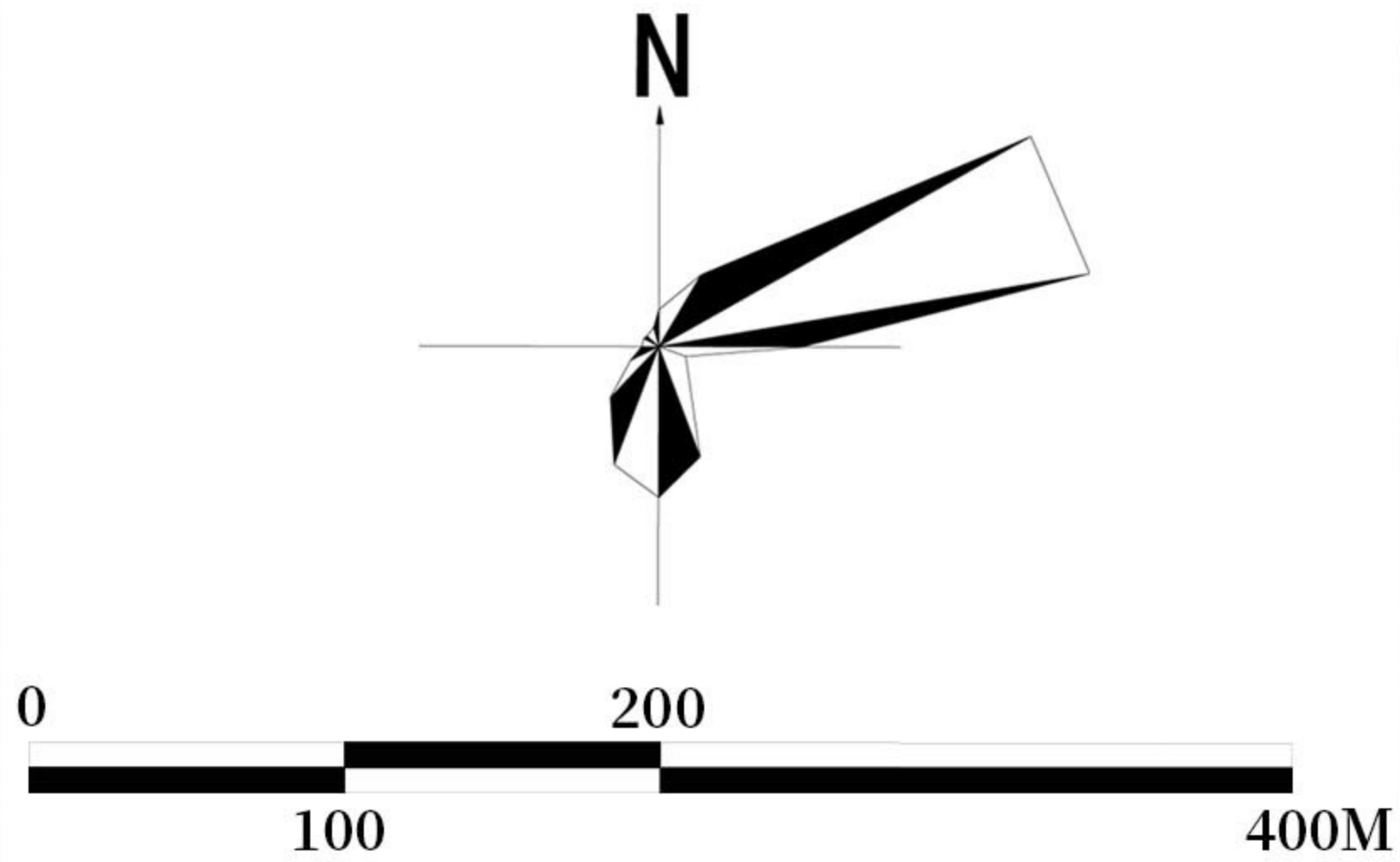
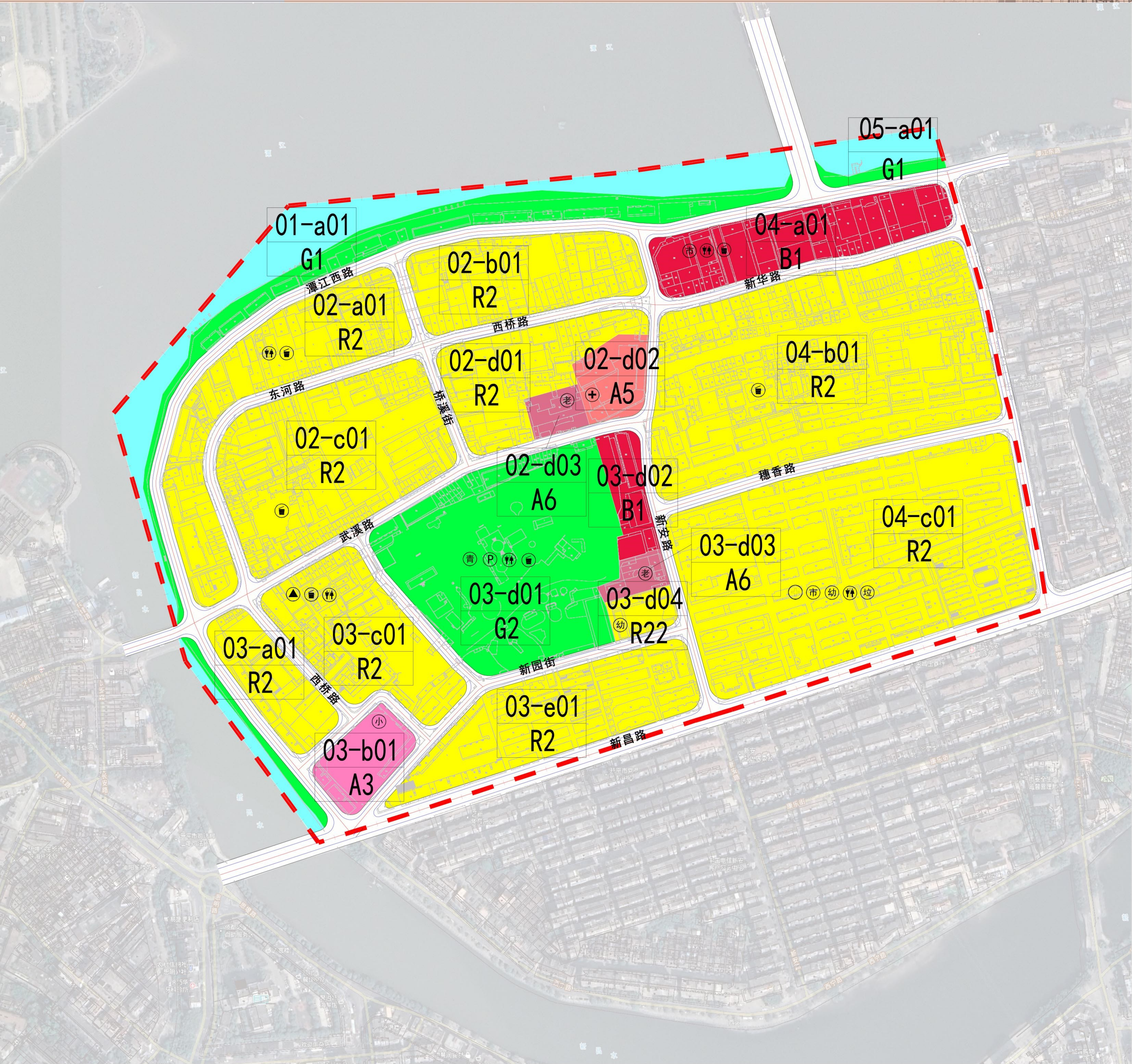
A-A 道路横断面



B-B 道路横断面



C-C 道路横断面



图例

- (R2)

二类居住用地
- (A5)

医疗卫生用地
- (B1)

商业设施用地
- (E1)

水域
- 市

市场
- P

社会停车场
- 老

敬老院
- ▲

居委会
- 幼

托儿所
- 拉

垃圾转运站

(A3)

教育科研用地

(A6)

社会福利设施用地

(G1)

公园绿地

— — —

规划范围

+

医院

○

门诊部

青

青少年活动中心

小

小学

♂ ♀

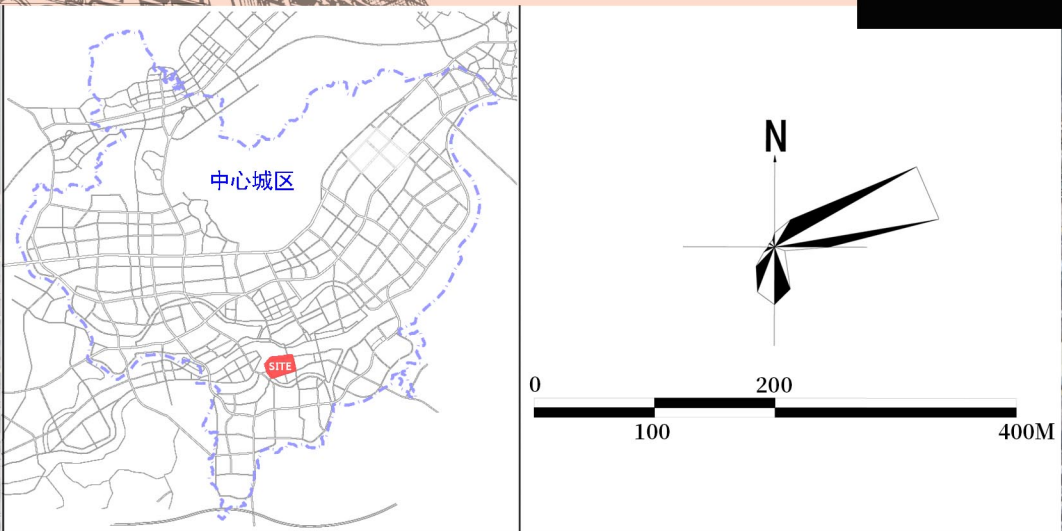
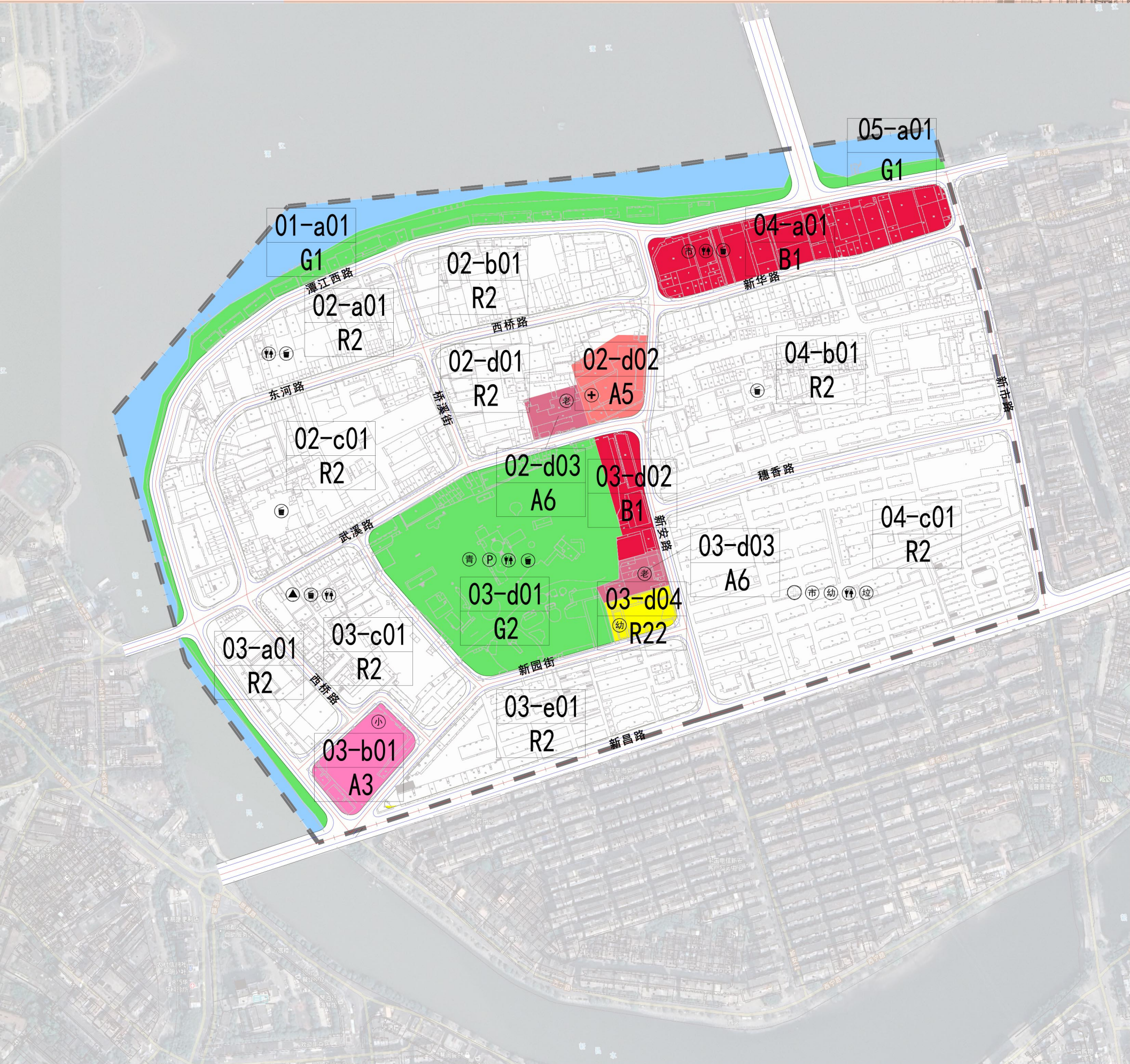
公共厕所

♻

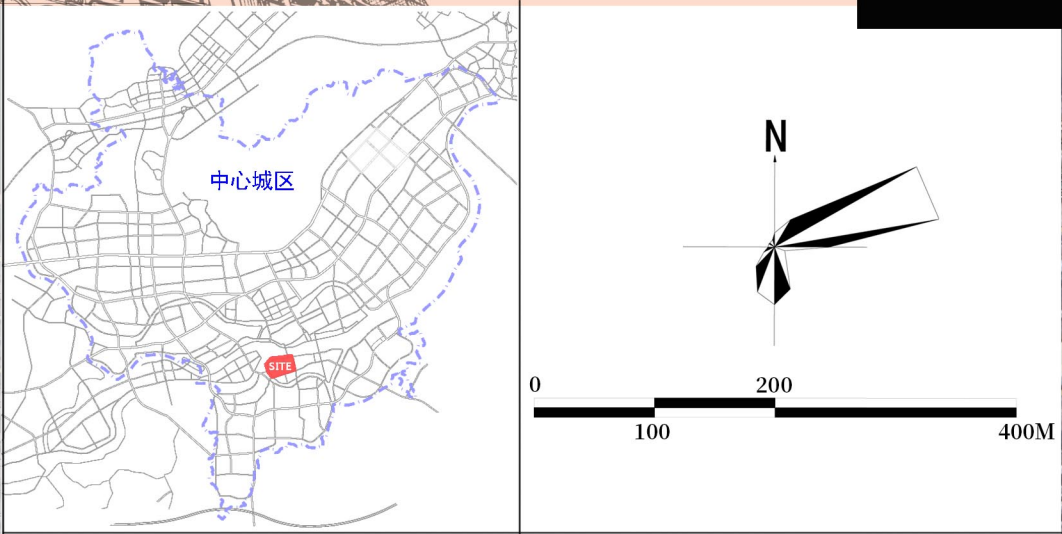
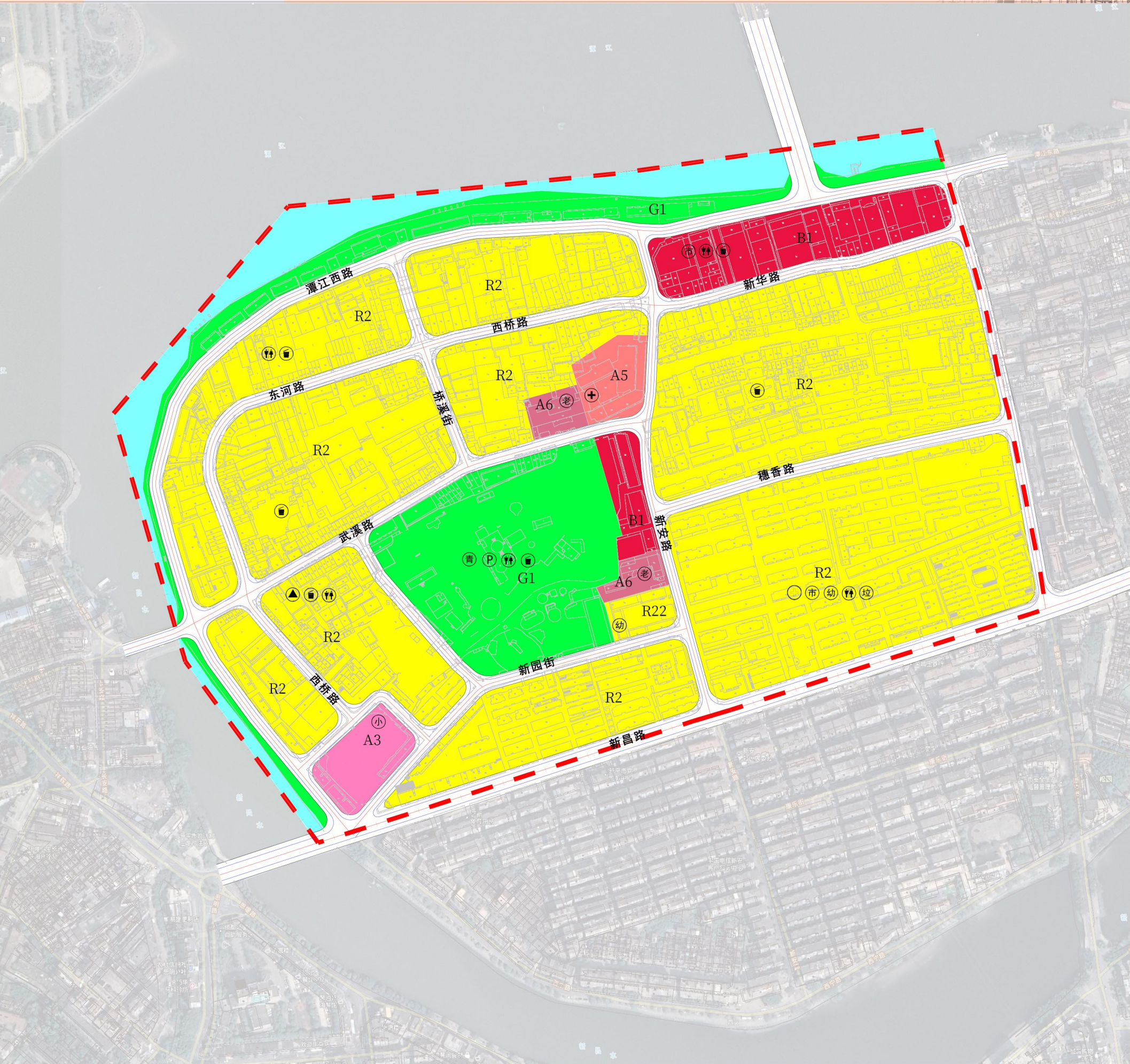
垃圾收集点

城乡用地汇总表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城乡用地比例
H	建设用地	55.13	93.97%
其中 H1	城乡居民点建设用地	55.13	93.97%
E	非建设用地	3.54	6.03%
其中 E1	水域	3.54	6.03%
合计	城乡用地	58.67	100.00%

城市建设用地规划汇总表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例
R	居住用地	33.29	60.38%
其中	R2	33.29	60.38%
	R21	32.95	59.77%
	R22	0.34	0.61%
A	公共管理与公共服务用地	2.00	3.62%
其中	A3	0.78	1.42%
	A5	0.65	1.18%
	A6	0.57	1.03%
B	商业服务设施用地	2.69	4.87%
其中 B1	商业设施用地	2.69	4.87%
G	绿地与广场用地	7.63	13.85%
其中 G1	公园绿地	7.63	13.85%
S	道路与交通设施用地	9.52	17.28%
其中 S1	城市道路用地	9.52	17.28%
合计	城市建设用地	55.13	100.00%



配套服务设施规划一览表										
序号	类别	项目	数量		设施规模		是否独立用地	是否移交政府	所在编码地块	备注
			现状	规划	单项建筑面积㎡	占地面积㎡				
1	行政管理设施	社区服务站	1	—	600-1000	500-800	否	是	03-c01	现状位于01-a01地块，规划迁移至03-c01地块
2	文化设施	青少年活动中心	1	—	250-1200	—	否	是	03-d01	现状
3	教育设施	小学	1	—	—	7808	是	是	03-b01	现状
		幼儿园	1	—	3150-4550	5240-7580	否	是	04-c01	现状
			1	—	—	3374	是	是	03-d04	现状
4	医疗卫生设施	医院	1	—	—	6497	是	是	02-d02	现状
		门诊部	1	—	—	—	否	是	04-c01	现状
5	社会福利设施	福利院	1	—	—	3012	是	是	02-d03	现状
		养老服务中心	1	—	—	2642	是	是	03-d03	现状
6	商业设施	菜市场	1	1	—	—	否	是	04-a01、04-c01	—
7	市政设施	停车场	—	1	—	—	否	是	03-d01	—
		垃圾转运站	—	1	≥122	≥324	否	是	04-c01	—
		垃圾收集点	—	6	5-10	—	否	是	02-a01、02-c01、03-c01、03-d01、04-a01、04-b01	—
		公共厕所	—	5	30-80	60-120	否	是	02-a01、03-c01、03-d01、04-a01、04-c01	—



图例

(R2) 二类居住用地

(A5) 医疗卫生用地

(B1) 商业设施用地

(E1) 水域

市 市场

P 社会停车场

老 敬老院

▲ 居委会

幼 托儿所

垃 垃圾转运站

A3 教育科研用地

A6 社会福利设施用地

G1 公园绿地

— — 规划范围

⊕ 医院

⊖ 门诊部

青 青少年活动中心

小 小学

公共厕所

垃圾收集点

城乡用地汇总表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城乡用地比例
H	建设用地	55.13	93.97%
其中 H1	城乡居民点建设用地	55.13	93.97%
E	非建设用地	3.54	6.03%
其中 E1	水域	3.54	6.03%
合计	城乡用地	58.67	100.00%

城市建设用地规划汇总表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例
R	居住用地	33.29	60.38%
其中 R2	二类居住用地	33.29	60.38%
其中 R21	住宅用地	32.95	59.77%
其中 R22	服务设施用地	0.34	0.61%
A	公共管理与公共服务用地	2.00	3.62%
其中 A3	教育科研用地	0.78	1.42%
其中 A5	医疗卫生用地	0.65	1.18%
其中 A6	社会福利用地	0.57	1.03%
B	商业服务业设施用地	2.69	4.87%
其中 B1	商业设施用地	2.69	4.87%
G	绿地与广场用地	7.63	13.85%
其中 G1	公园绿地	7.63	13.85%
S	道路与交通设施用地	9.52	17.28%
其中 S1	城市道路用地	9.52	17.28%
合计	城市建设用地	55.13	100.00%