

开平市月山镇人民政府

关于编制《开平市月山镇二七圩片区控制性详细规划》的公示

为衔接国土空间总体规划、满足月山镇发展需要，现需对二七圩片区编制控制性详细规划。我镇组织编制《开平市月山镇二七圩片区控制性详细规划》，已完成初步方案，现根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，进行公示以征求公众意见。

规划方案位置：开平市月山镇行政管辖区域内。

受理方式：在公示期内凡对上述控制性详细规划方案有任何意见的市民或涉及该规划方案的利害关系人，可凭本人身份证或相关证明文件，向月山镇人民政府提出书面意见。

公示时间：2026年4月29日至2026年5月29日17:30。

公示地点：开平市月山镇人民政府公告栏、开平市月山镇人民政府网站 <https://www.kaiping.gov.cn/yszrmzf/index.html>

受理单位：开平市月山镇人民政府

联系人：麦霆恩，联系电话：0750—2786089

联系地址：开平市月山镇人民政府

开平市月山镇人民政府

2026年4月29日



开平市月山镇二七圩片区控制性详细规划

关于编制《开平市月山镇二七圩片区控制性详细规划》的简介

一、概述

1. 位置与范围

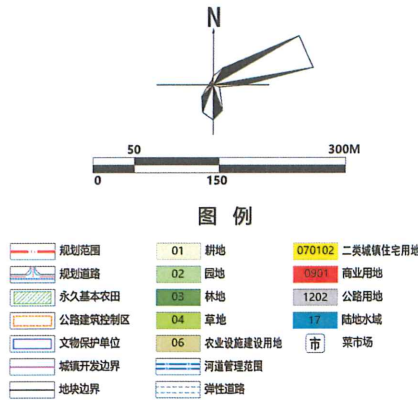
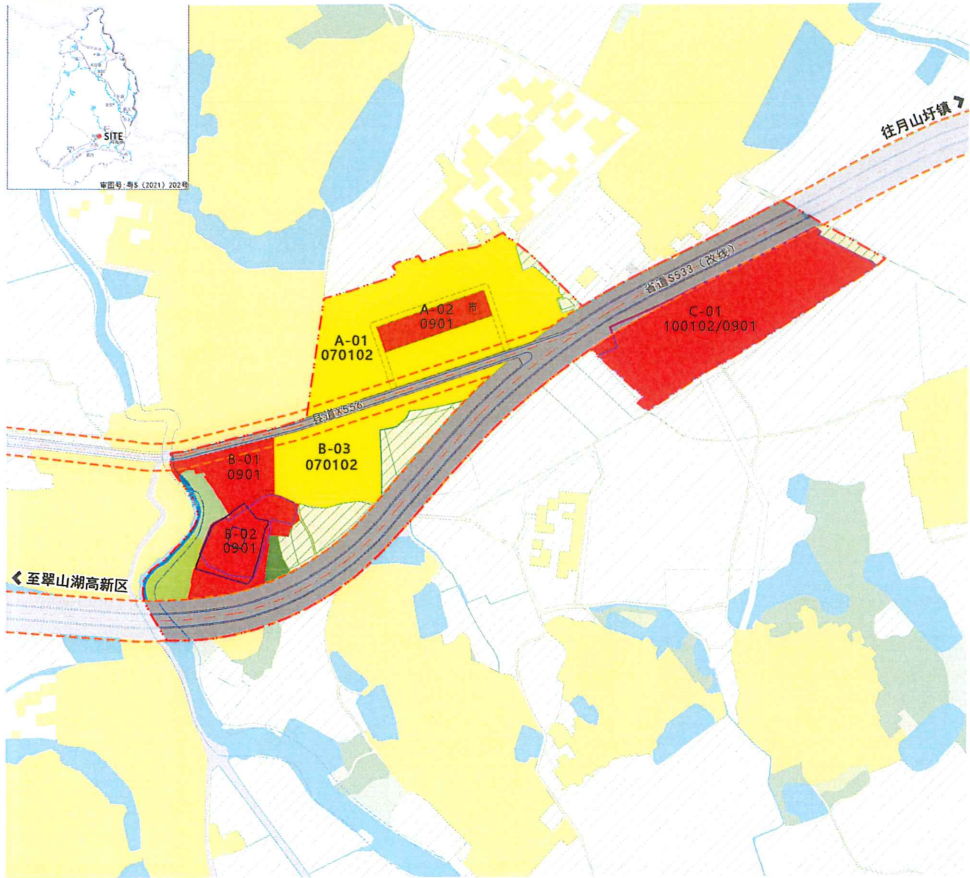
规划范围位于开平市月山镇横江村。规划范围北接耕地，南至省道S533（改线），东临农用地，西抵二七河，总用地面积约16.13公顷。

2. 国土空间用地用海规划

规划用地为二类城镇住宅用地（070102）、商业用地（0901）。

二、项目简介

本项目聚焦月山镇二七圩片区，立足农文旅高质量发展定位，统筹推进旧圩活化焕新与基础设施提质升级。深挖旧圩商贸底蕴，融合本土乡土文化与农文旅新业态，串联周边乡村风貌与人文资源，全面激活片区发展活力。聚力打造集便民商贸、农文旅体验、乡村休闲于一体的特色圩市样板，全面助力月山镇城乡融合与乡镇高质量发展。



用地用海代码	用地用海名称	用地面积 (ha)	占总用地比例
01	耕地	0.95	5.89%
02	园地	0.19	1.17%
03	林地	0.10	0.60%
04	草地	0.26	1.60%
06	农业设施建设用地	0.02	0.15%
07	居住用地	5.35	33.20%
其中	070102 二类城镇住宅用地	5.35	33.20%
09	商业服务用地	4.13	25.58%
其中	0901 商业用地	4.13	25.58%
12	交通运输用地	5.05	31.32%
其中	1202 公路用地	5.05	31.32%
17	陆地水域	0.08	0.50%
合计	总用地面积	16.13	100.00%

地块控制指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地用海名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配套设施项目	机动车位	备注
A-01	070102	二类城镇住宅用地	32144.02	1.0-2.5	≤22	≤54	≥35	-	0.6个车位/100m ² 建筑面积	地块内如有建设用地可根据已合法取得的证载原用途申报，地块控制指标参照《开平市城乡规划技术标准与准则》的相关规定由自然资源主管部门审定后设定。
A-02	0901	商业用地	4192.45	≤2.5	≤60	≤24	≥20	菜市场	0.6个车位/100m ² 建筑面积	二七市场
B-01	0901	商业用地	5768.52	≤2.5	≤60	≤24	≥20	-	0.6个车位/100m ² 建筑面积	地块内如有国土证为居住用地的地块，可按国土证用途进行规划报建，相关指标按城镇住宅用地指标控制，非私人住宅按容积率：1.0-2.5，建筑密度：/，绿地率：/，建筑限高：≤80米，停车位配建要求：/，私人住宅按容积率：/，建筑密度：/，绿地率：/，建筑限高：≤14.1米，停车位配建要求：/。
B-02	0901	商业用地	9599.19	≤2.5	≤60	≤24	≥20	-	0.6个车位/100m ² 建筑面积	涉及一处市（县）级文物保护单位：横江即贤学校旧址，具体保护办法按照《中华人民共和国文物保护法》要求执行；地块内如有国土证为居住用地的地块，可按国土证用途进行规划报建，相关指标按城镇住宅用地指标控制，非私人住宅按容积率：1.0-2.5，建筑密度：/，绿地率：/，建筑限高：≤80米，停车位配建要求：/，私人住宅按容积率：/，建筑密度：/，绿地率：/，建筑限高：≤14.1米，停车位配建要求：/。
B-03	070102	二类城镇住宅用地	15634.57	1.0-2.5	≤22	≤54	≥35	-	0.6个车位/100m ² 建筑面积	地块内如有建设用地可根据已合法取得的证载原用途申报，地块控制指标参照《开平市城乡规划技术标准与准则》的相关规定由自然资源主管部门审定后设定。
C-01	100102	二类工业用地	27467.22	1.2-4.0	40-70	≤54	5-20	-	0.2个车位/100m ² 建筑面积	地块用地性质可相互转换，日后工业用地进行改造按平指标控制；若征地区涉及村留用地的，工业用地的容积率应为1.0-2.5。
	0901	商业用地		≤2.5	≤60	≤24	≥20	-	0.6个车位/100m ² 建筑面积	地块用地性质可相互转换，日后商业用地进行改造按平指标控制；若征地区涉及村留用地的，商业用地的容积率上限应为3.5。

备注：

- 1、本片区内的土地使用及开发建设活动必须遵守本规划的有关条款。本规划未包括的内容应符合国家、广东省、江门市开平市的有关法律、法规和规范性文件法律文件相关条款的规定。
- 2、本规划所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本规划规定的用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能，如需改建或重建，须按本规划规定进行。
- 3、公共配套设施参照相关上层规划和《开平市城乡规划技术标准与准则》进行设置。本规划中对规划确定公共服务设施和交通市政基础设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。
- 4、用地按兼容性调整性质后，控制指标按调整后用地性质执行。
- 5、本图中弹性道路以虚线表示，因项目实施需要或其他原因确需调整或取消的，由自然资源主管部门研究确定；弹性道路涉及现状已建成使用土地的，可在土地使用权年限期满后或地块整体改造时实施，为减少拆迁、尽量利用现状地形，其线位、走向、红线宽度可根据实际情况适当调整。
- 6、本规划所确定的地块界线，对于法定图则划定的较大规模地块，在具体开发时需进一步细分的，或是划定的较小规模地块，为达到开发的规模需合并开发的，自然资源主管部门可根据实际情况将地块进行合并或细分，因地块合并、细分变化时，原则上应保持地块总建筑面积及配套设施规模不变。
- 7、《地块控制指标一览表》中未计本片区所有地下建筑面积及地下人防设施面积。
- 8、征地区涉及村留用地容积率统一控制，工业用地容积率为1.0-2.5，商业用地容积率上限为3.5，特殊情况报市规划委员会审议。
- 9、本片区内已设计出设计要点的，按设计要点对地块进行管控；若进行三旧改造或其他情形的，可按《开平市城乡规划技术标准与准则》及《开平市“三旧”改造实施意见》中相关规定以及相关规范执行。
- 10、规划范围内道路两侧建筑退距按《开平市城乡规划技术标准与准则》相关规定执行，项目建设需符合交通、公路相关部门的管理规定。