

开平市翠山湖新区环翠东路南侧地块控制性详细规划（方案）公示简介

一、位置与范围

规划地块位于开平市翠山湖新区（一期）翠山地块（原东南地块）的东南部，地块东至翠山地块已规划的工业用地，北到环翠东路，西以翠山五路为界，南至翠山六路，总用地面积为15.23公顷。

二、土地现状情况

规划地块现状大部分为农林用地及水域。乡道Y769从中部沿南北向贯穿地块。

三、功能定位

开平市翠山湖新区环翠东路南侧地块的功能定位为：以无污染、轻污染工业为主的拓展生产区。

四、规划方案介绍

1、用地布局及规划

规划地块以二类工业用地为主，分布在东西两侧；保留现状乡道，保留中部河流走向并规划为排洪渠，沿排洪渠及乡道两侧设置防护绿地，乡道与排洪渠之间地块均设置为防护绿地。

2、规模预测

规划地块现状无常住人口，规划主要通过规划工业人口及其带着人口和配套服务人口进行人口规模预测，预测规划地块可容纳总人口约1030人。

3、公共服务设施规划

根据现状条件及相关规划成果，规划地块周边公共服务设施配套齐全，各等级公共服务设施服务半径均已覆盖本规划地块，故仅配备配电房、电信设备间等基础设施。

4、道路交通系统规划

本次规划道路分为“次干道—支路”两个等级。（地块南侧及东侧规划设置的非定位路属于弹性因素，可根据实际开发情况调整位置、增加或取消，但要求相应地块开发应该按照通道宽度控制建筑退让），保留环翠东路及乡道Y769，并参考《开平市翠山湖新区翠山地块控制性详细规划局部修改》，在地块西侧规划12米支路。

5、开发强度控制

工业用地容积率为1.0-2.5，建筑系数控制在40%-70%，绿地率控制在5%-20%，建筑限高建筑限高具体按照《开平市翠山湖新区开发强度技术指标调整》控制。

6、绿地系统规划

规划绿地仅有防护绿地，用地面积1.69公顷，分布在排洪渠西侧、乡道东侧、以及两之间的用地范围。

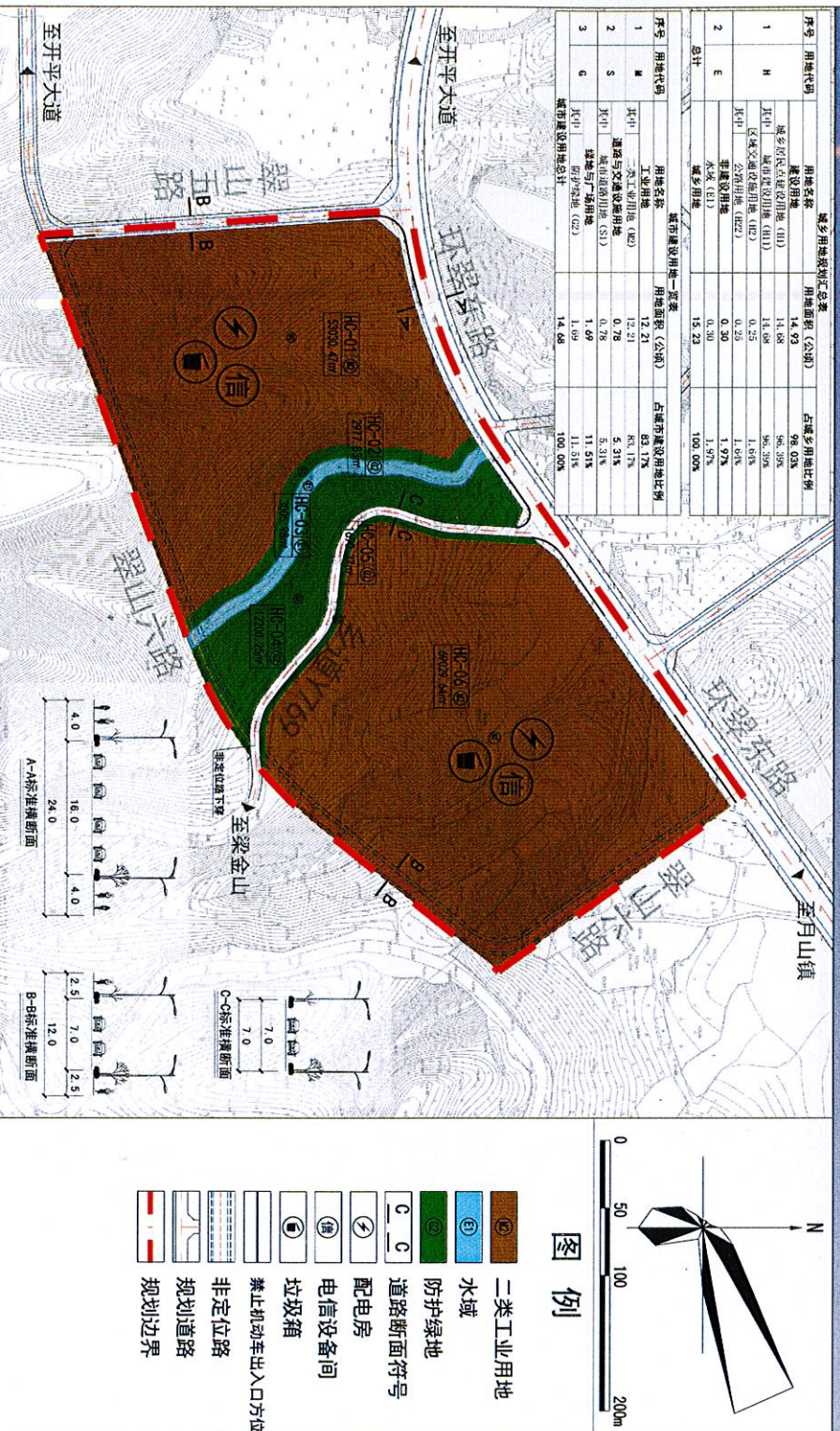
7、排洪规划

保留中部河流走向并规划建设为排洪渠，沿规划地块南侧设置截洪沟，将南侧山洪引入排洪渠内，东、西两侧埋设雨水管，将雨水导入北侧环翠东路旁的截洪渠内。

8、城市设计规划

沿环翠东路和乡道Y769为核心，形成规划地块空间发展轴线；利用滨水水系、防护绿带，形成规划地块生态风貌区；加强与南侧山体的视觉联系，建议工业建筑外观上控制现代、新颖、生态的形象，形成工业生产风貌区。

开平市翠山湖新区环翠东路南侧地块控制性详细规划



序号		用地代码	用地名称	土地用途	用地面积 (m²)	占建设用地比例 (%)
1	M	M	二类工业用地 (M2)	12.21	83.17%	
			防护绿地 (G2)	2.51	16.17%	
			水域 (W)	0.28	1.81%	
2	E	E	住宅用地 (E1)	0.30	1.97%	
			公共绿地 (E2)	1.52	10.00%	
总计				14.68	100.00%	

序号		用地代码	用地名称	土地用途	用地面积 (m²)	占建设用地比例 (%)
1	M	M	二类工业用地 (M2)	12.21	83.17%	
			防护绿地 (G2)	2.51	16.17%	
			水域 (W)	0.28	1.81%	
2	E	E	住宅用地 (E1)	0.30	1.97%	
			公共绿地 (E2)	1.52	10.00%	
总计				14.68	100.00%	

委托单位：开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会

编制单位：广东省华城建筑设计有限公司

规划公示图

序号	地块编码	用地性质代码	用地名称	土地使用兼容性	用地面积 (m²)	容积率	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	公共服务设施配置
1	HC-01	M2	二类工业用地	M1/M1	53030.47	1.0-2.5	40-70	5-20	配电房、电信设备间、垃圾箱
2	HC-02	G2	防护绿地	-	2977.83	-	-	-	-
3	HC-03	E1	水域	-	3005.98	-	-	-	-
4	HC-04	G2	防护绿地	-	12200.25	-	-	-	-
5	HC-05	G2	防护绿地	-	1690.37	-	-	-	-
6	HC-06	M2	二类工业用地	M1/M1	65029.64	1.0-2.5	40-70	5-20	配电房、电信设备间、垃圾箱

备注：1、用地分类采用《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137-2011；
2、指标体系全部为强制性指标，其中容积率、绿地率为上限，建筑系数为区间值；
3、建筑系数指项目用地范围内各种建筑、构筑物占地面积总和与总用地面积的比例，
4、配套设施参照《江门市城乡规划技术标准与准则》及场地配套需求进行设置；

公示主体：开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会。根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，进行方案公示以征求公众意见。

项目名称：开平市翠山湖新区环翠东路南侧地块控制性详细规划

项目位置：开平市翠山湖新区

附注：

公示时间：30天。

1、该图仅为方案公示示意图，根据公众反馈的有效意见和相关法规审批后再决定是否采纳。

2、陈述申辩意见反馈方式：

(1) 信函反馈意见请寄至：开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会规划办。

(2) 联系人：陈工

(3) 联系电话：2888577

3、有效反馈时间：公示期间。有效反馈方式：书面意见并写明真实联系人姓名、电话、联系地址。

公示期限：2019年07月04日至2019年08月02日



开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会
2019年07月04日