

开平市苍城镇联和村珠三角现代农业气象科研试验中心地块及周边区域控制性详细规划（方案）公示

一、位置与范围

规划区位于苍城镇东北侧的广东江门国家农业科技园，与月山镇交界处，北侧紧邻县道X561，南侧为自然山体，东西两侧为田园和村庄，总用地面积为34.07公顷。

二、功能定位

根据上层次相关规划的要求，结合当地发展意愿以及当地人民群众生活需求，综合考虑规划区的区域位置和现状条件，确定规划区整体功能定位为：江门市现代农业综合示范基地重要组成部分，以科研为主的现代农业科技综合组团。

三、规划方案介绍

1、用地布局及规划

(1) 公共管理与公共服务设施用地 (A)：公共管理与公共服务设施用地主要为科研用地 (A35)，用地面积2.69ha，占城市建设用地53.80%。

(2) 道路与交通设施用地 (S)：道路与交通设施用地主要为城市道路用地 (S1)，用地面积2.31ha，占城市建设用地的46.20%。

(3) 非建设用地 (E)：农林用地 (E2) 和水域 (E1)，其中水域用地面积6.43ha，占总用地面积18.87%，农林用地 (E2) 用地面积22.64ha，占总用地面积66.45%。

2、道路交通系统规划

本次道路交通系统规划主要依托规划区北侧的县道X561为主要的对外联系道路，向西连接苍城镇，向东连接月山镇和深岑高速；内部道路考虑交通量不大，且主要为园区内部使用，故均规划为支路，连接县道X561的规划横一路和规划纵三路道路红线宽度为12m，其余道路红线宽度为4-7m不等。

3、公共服务设施规划

(1) 公共管理与公共服务设施：规划区内的公共管理与公共服务设施为科研办公设施，包括现代农业气象科研试验中心、江门农业科技创新中心等；

4、开发强度控制

项目类别	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	限高 (m)	备注
科研用地 (A35)	≤2.0	≤30	≥35	≤24	已出规划设计条件的地块，各项用地指标及控制均按照已出具的规划设计条件落实。

公示主体：开平市苍城镇人民政府。根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，对方案进行公示以征求公众意见。

公示期限：2022年08月19日至2022年09月19日

公示地点：开平市苍城镇人民政府公告栏、江门日报、开平市苍城镇人民政府网站 (<http://www.kaiping.gov.cn/cczrmzf/>)

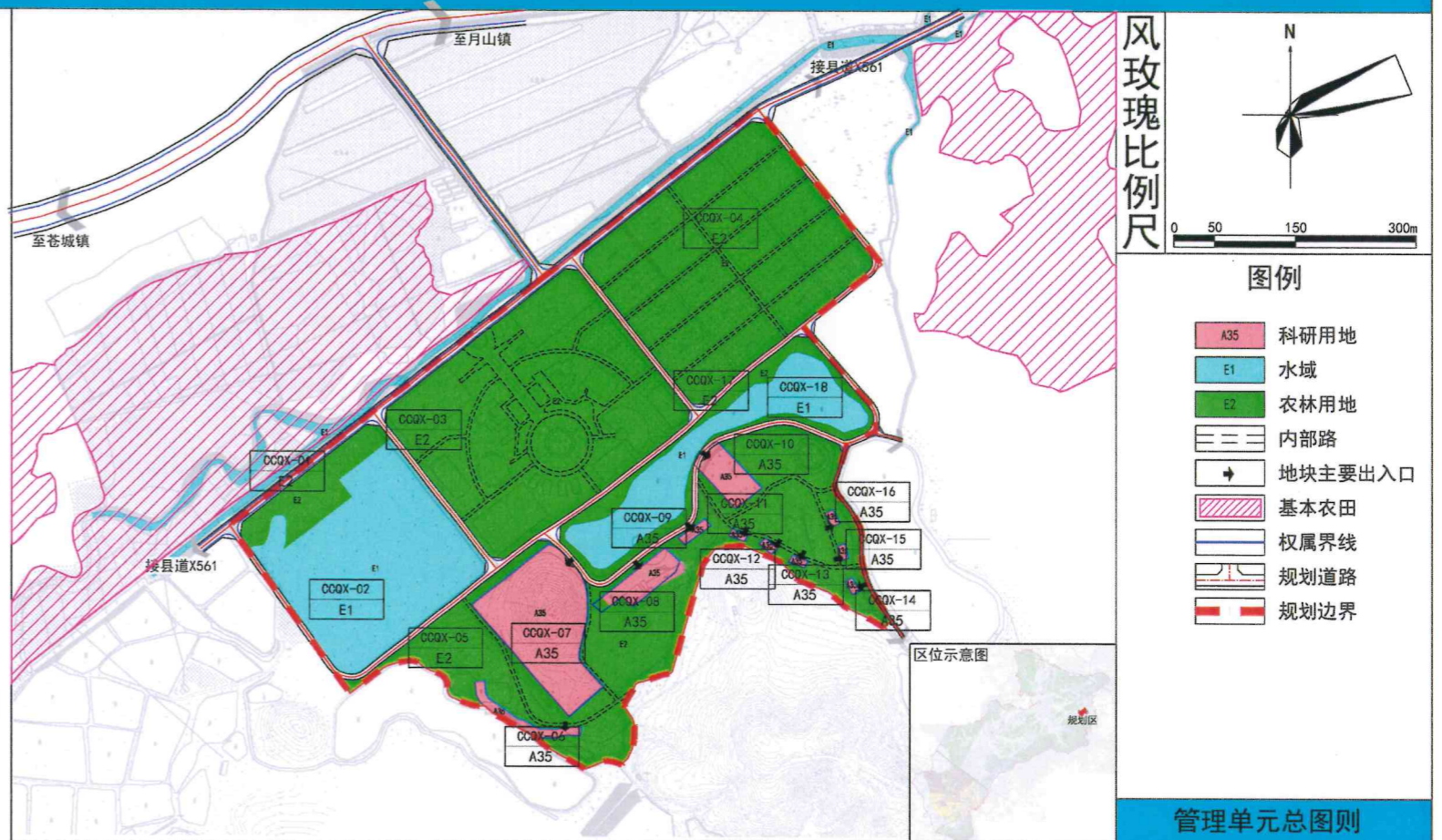
受理方式：在公示期间凡对上述控制性详细规划方案有任何意见的市民或涉及该规划方案的利害关系人，可凭本人身份证或相关证明材料，向苍城镇人民政府提出书面意见。

受理单位：开平市苍城镇人民政府

联系人：张永胜

联系电话：0750-2822351

联系地址：开平市苍城镇西门街38号



各类用地控制指标

序号	地块编码	用地性质代码	用地名称	土地用途兼容性	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配套设施	机动车停车位配建标准	用地兼容性比例	备注
1	CCQX-01	E2	农林用地	--	9289.9	--	--	--	--	--	--	--	--
2	CCQX-02	E1	水域	--	43296.3	--	--	--	--	--	--	--	--
3	CCQX-03	E2	农林用地	--	73218.3	--	--	--	--	--	--	--	科研大厦
4	CCQX-04	E2	农林用地	--	87218.6	--	--	--	--	--	--	--	温室大棚
5	CCQX-05	E2	农林用地	--	66796.6	--	--	--	--	--	--	--	--
6	CCQX-06	A35	科研用地	--	1656.1	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
7	CCQX-07	A35	科研用地	A1	17491.0	<2.0	<30	>35	<24	--	1.0车位/100㎡建筑面积	△	--
8	CCQX-08	A35	科研用地	--	3023.2	--	--	--	--	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
9	CCQX-09	A35	科研用地	--	447.7	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
10	CCQX-10	A35	科研用地	--	3078.9	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
11	CCQX-11	A35	科研用地	--	193.9	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
12	CCQX-12	A35	科研用地	--	192.3	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
13	CCQX-13	A35	科研用地	--	192.0	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
14	CCQX-14	A35	科研用地	--	192.5	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
15	CCQX-15	A35	科研用地	--	194.2	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
16	CCQX-16	A35	科研用地	--	206.0	--	--	--	6层及以下 <24	--	--	--	已出具规划设计条件用地，各项用地指标按照已出具的规划设计条件落实。
17	CCQX-17	E2	农林用地	--	9972.9	--	--	--	--	--	--	--	--
18	CCQX-18	E1	水域	--	20996.2	--	--	--	--	--	--	--	--

规划控制条文

- 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规划。本规划未包括的内容应符合国家、广东省及江门市开平市的有关法律、法规等规范性文件相关条款的规定。
- 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，可继续保留其原有的使用功能；如需改造或重建，须按本规划规定进行。
- 公共配套设施参照相关上位规划和《开平市城乡规划技术标准与准则》进行设置，在有利于该配套设施实施建设的前提下，可对其具体用地范围或布局进行合理的微调。
- 规划土地使用兼容性参照《开平市城乡规划技术标准与准则》的规定要求，表示用地兼容性比例不超过50%；局部地块由自然资源主管部门研究后报市规委会审议确定。
- 绿地与广场用地 (G类) 可允许不大于3%的用地配建公共服务设施、小型商业或其他附属设施。
- 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，为达到开发的规模效应需合并开发的，规划行政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、细分或调整发生变化时，原则上应保持地块总建筑面积及配套设施规模不变。
- 规划用地性质为居住用地的，兼容商业建筑的计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的20%；规划用地性质为商业、商务、服务业设施用地的，兼容居住建筑的原则上计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的50%。
- 为细化规划范围内部分用地控制指标，已有权属的插花地、边角地、夹心地 (建设用地面积不大于3000m²)，地块控制指标允许不按本表限制，建筑限高和楼间距根据周边建筑情况及日照要求协调控制；因地块狭长、周边建筑或规划控制限制等已有权属地块 (建设用地面积大于3000m²) 不宜建设建筑高度大于27m的住宅建筑或大于24m的其他民用建筑，经规划行政主管部门研究，除容积率外其他控制指标允许不按本表限制，建筑限高和楼间距根据周边建筑情况及日照要求协调控制。
- 本图中弹性道路以虚线表示，因项目实施需要或其他原因需调整或取消的，由规划行政主管部门研究确定；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，尽量利用现状地形及其它合理原因，其线位、走向、红线宽度可根据实际情况适当调整。
- 用地按兼容性调整后，控制指标按调整后用地性质执行。
- 本片区内已出规划设计条件的，按规划设计条件对地块进行管控，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》中相关规定以及相关规范执行。
- 中心城区内、外的国道、省道、县道、乡道建筑退让应符合交通部门、公路部门的相关要求执行。
- 如在开发建设过程中发现存在文物，需及时报告开平市文化广电旅游体育局，并且对现场做好保护措施。
- 征地涉及村集体留用地容积率统一控制，工业用地2.5，商业用地3.0，特殊用地规划委员会审议。

