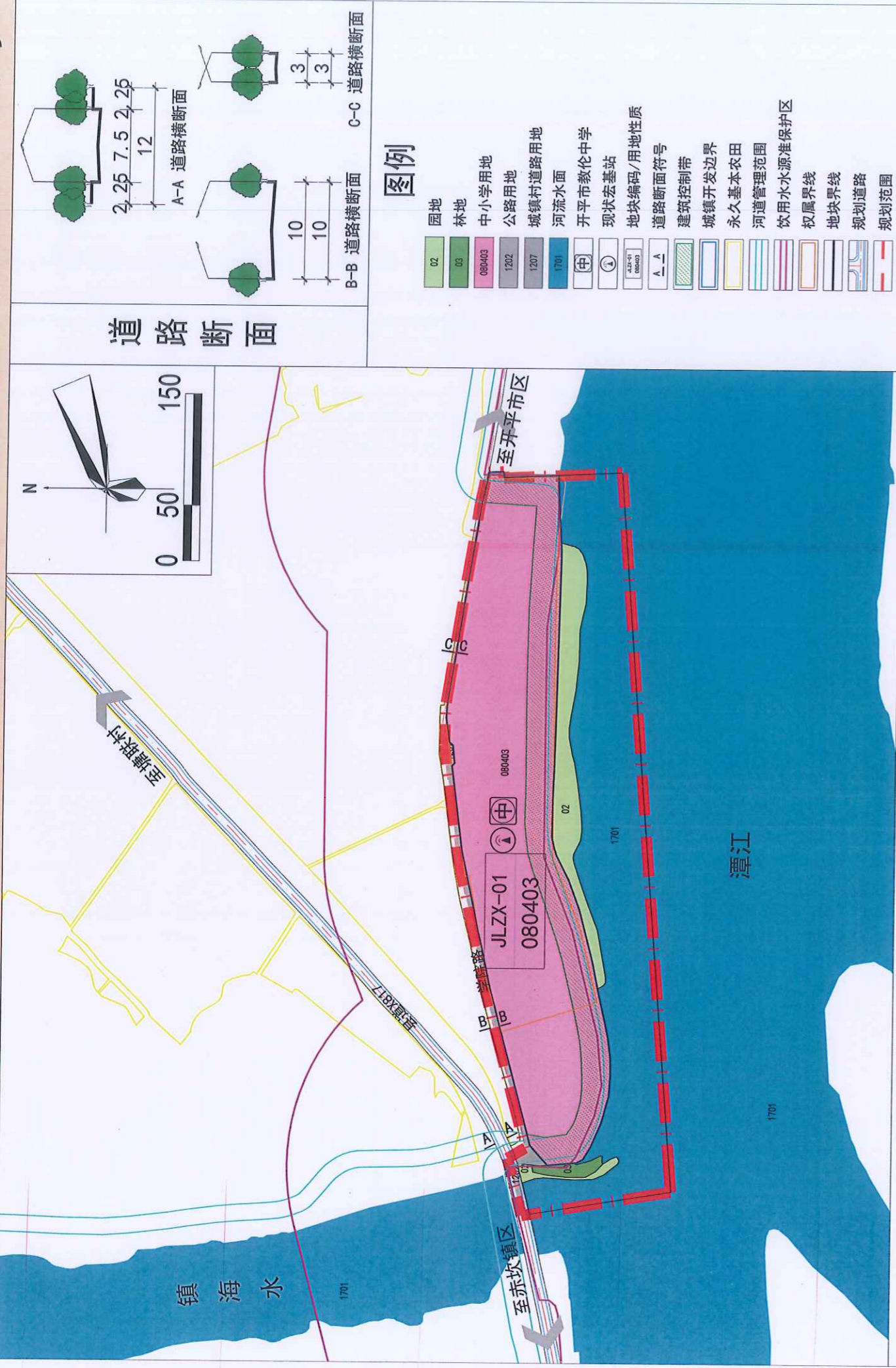


开平市教伦中学周边地块控制性详细规划（方案）公示



地块控制指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	用地名称	土地用途兼容性	用地面积(m ²)	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	兼容比例(%)	备注
JLZX-01	080403	中小学用地	—	53945.11	≤2.5	≤30	≥30	≤36	—	3.0车位/100学生	—	地块涉及潭江干流河道管理范围和饮用水水源保护区，相关建设活动需满足相关法律法规和饮用水水源保护区相关法律法规的规定，并取得相关主管部门的同意。

规划控制条文

1、本区域内的土地使用及开发活动必须符合本规划的有关规划，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、法规等规范性文件及相关条文的规定。

2、本规划所确定的用地性质是作为未来土地使用的控制与引导，现状已建或正在建设的建筑与本规划确定的用地性质不符的，可继续保留其原有的使用功能；如需改建或重建，须按本规划规定进行。

3、本规划参照《开平市城市总体规划》和《开平市城市总体规划技术规定》进行编制，在有利于该配套设施建设的前提下，可对其具体用地范围或建设方式进行合理的调整。

4、规划土地用途兼容参照《开平市城市总体规划技术规定》的有关规定，本规划中，表示用地兼容比例由自然资源主管部门确定；同地块由自然资源主管部门研究后报城市规委会审议确定。

5、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，或划定的较小规模地块，为达到开发时序规划需求并开发时，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，原则上应保持地块总边界及配套设施位置不变。

6、用地兼容性调整须经规划审批后，控制指标调整后地籍管理。

7、本规划内已出现规划条件的，按照设计条件对地块进行管理，若进行三旧改造或其他情形，可按《开平市城乡发展总体规划与标准》中相关规定以及相关标准执行。

8、国道、省道、县道、乡道建设让路给公路交通部门、公路部门的相关要求执行。

9、在开发及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，并自觉做好保护措施。

10、应地涉及村集体用地兼容统一控制，商业用地3.5，特殊城市规划委员会审议。

一、位置与范围

规划区位于赤坎镇中部，规划范围为潭江以北，学院路以南，镇海水以东，总用地面积10.18公顷。

二、功能定位

根据上位规划的要求，结合当地发展意愿以及片区教育服务配套设施需求，综合考虑规划区的位置和现状条件，确定规划区打造赤坎镇中部沿江教育服务组团。

三、规划方案介绍

1、用地布局及规划

(1) 园 (02)：规划区内园 (02) 用地面积0.73公顷，占总用地面积的7.16%。

(2) 林地 (03)：规划区内林地 (03) 用地面积0.07公顷，占总用地面积的0.66%。

(3) 公共管理与公共服务用地 (08)：规划区内公共管理与公共服务用地 (08) 主要为中小学用地 (080403)，用地面积5.39公顷，占总用地面积的52.97%。

(4) 交通运输用地 (12)：规划区内交通运输用地 (12) 主要为公路用地 (1202) 和城镇村道路用地 (1207)，其中公路用地 (1202) 面积0.04公顷，占总用地面积的0.40%；城镇村道路用地 (1207) 面积0.24公顷，占总用地面积的2.37%。

(5) 陆地水域 (17)：陆地水域 (17) 主要为河流水面 (1701)，用地面积3.71公顷，占总用地面积的36.43%。

2、道路交通系统规划

本次规划道路系统主要为县道817及学院路，县道817道路红线宽度为12m，学院路红线宽度为10m，部分断面受限于永久基本农田和现状权属局部收窄。

3、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
中小学用地 (080403)	≤2.5	≤30	≥30	≥36	开平市教伦中学

公示主体：开平市赤坎镇人民政府。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：2025年1月14日至2025年2月13日

公示地点：开平市赤坎镇人民政府公告栏、江门日报、开平市赤坎镇人民政府网站 (<http://www.kaijing.gov.cn/cjzrmzf/index.html>)

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疑问的市民或涉及规划方案的利害关系人，可凭本人身份证明及相关证明材料，向开平市赤坎镇人民政府提出书面意见。

受理单位：开平市赤坎镇人民政府

联系人：李先生

联系电话：0750-2655216

联系地址：开平市赤坎镇北郊路7号

开平市赤坎镇人民政府
2025年1月14日