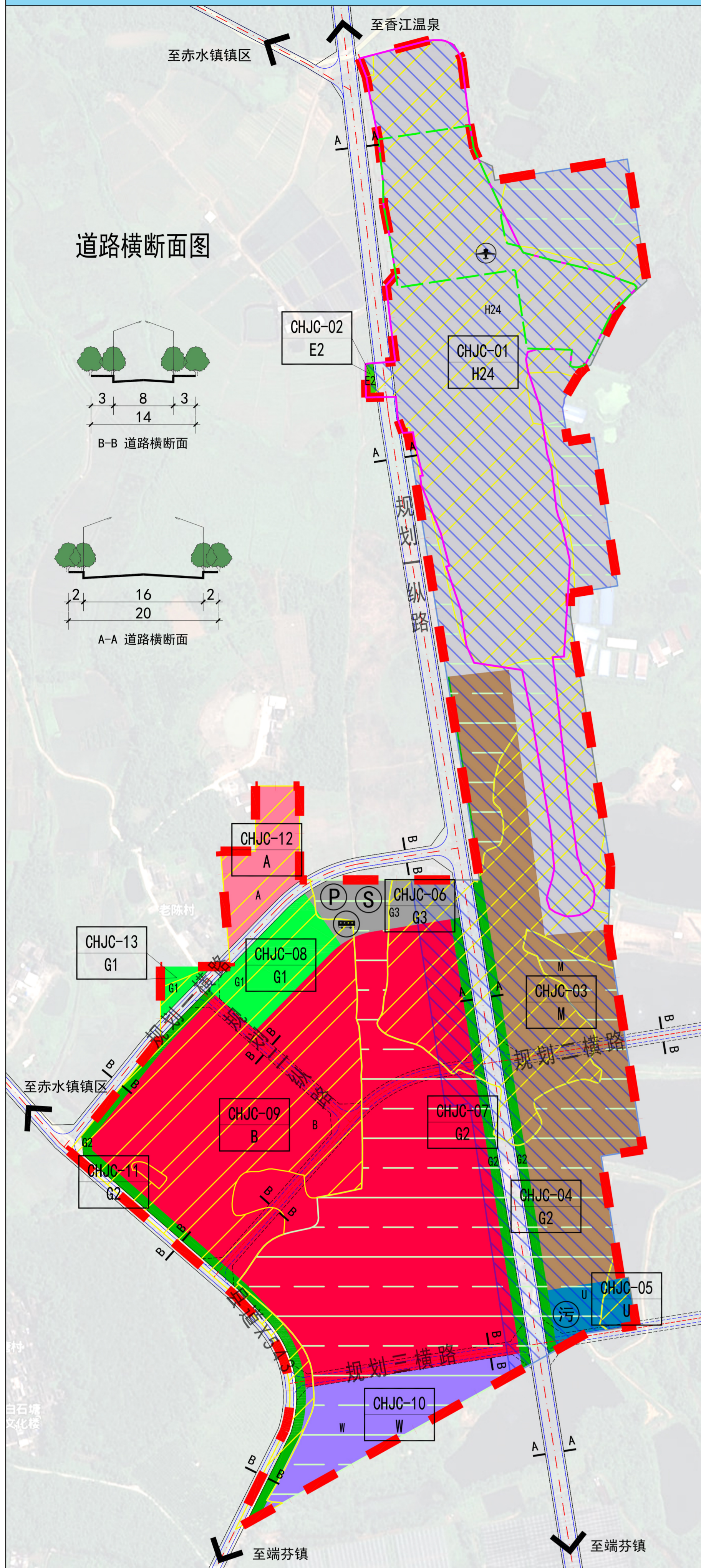
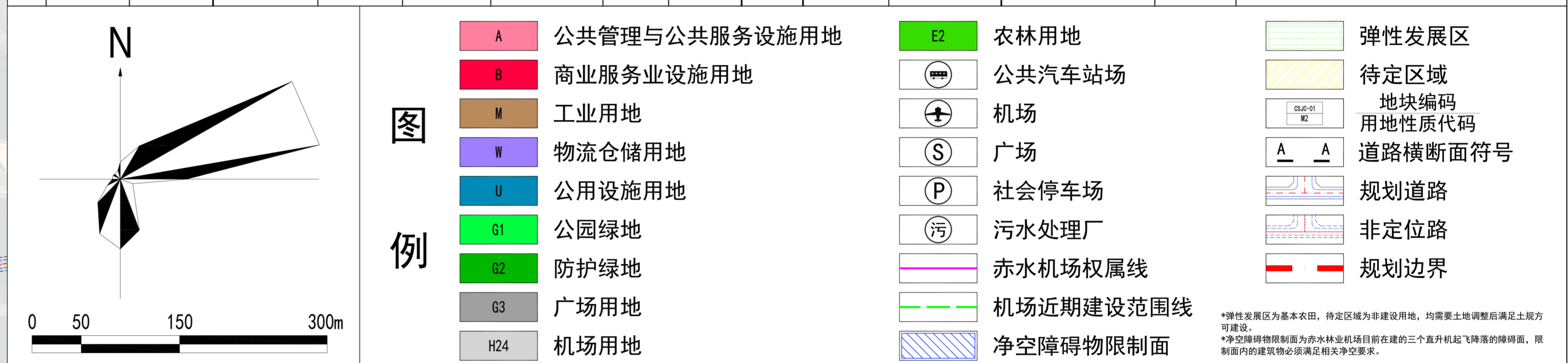


# 开平市赤水镇森林航空消防基地及周边区域控制性详细规划



### 地块控制指标一览表

序号	地块编号	用地代码	用地名称	土地使用兼容性	用地面积 (m²)	地面上建筑总面积 (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	CSJC-01	H24	机场用地	--	147714.39	--	--	--	--	--	机场	--	--	--
2	CSJC-02	E2	农林用地	--	362.15	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3	CSJC-03	M	工业用地	W	58011.07	145027.67	1.0-2.5	40-70	5-20	--	--	0.2/0.4车位/100m²建筑面积	△	建筑限高应符合《开平市城乡规划技术标准与准则》的相关技术规定，其中位于机场净空障碍物限制面覆盖范围内的建筑物高度控制，应符合规划条文第九条要求；若出让地块兼容容积率按0.4车位/100m²建筑面积；不兼容则按0.2车位/100m²建筑面积。
4	CSJC-04	G2	防护绿地	--	5687.22	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5	CSJC-05	U	公用设施用地	--	4762.83	--	--	--	--	--	污水处理厂	--	--	位于机场净空障碍物限制面覆盖范围内的建筑物高度控制，应符合规划条文第九条要求。
6	CSJC-06	G3	广场用地	--	7832.65	--	--	--	--	--	公共汽车站、广场、社会停车场	--	--	位于机场净空障碍物限制面覆盖范围内的建筑物高度控制，应符合规划条文第九条要求。
7	CSJC-07	G2	防护绿地	--	4858.54	--	--	--	--	--	--	--	--	--
8	CSJC-08	G1	公园绿地	--	9202.69	--	--	--	--	--	--	--	--	--
9	CSJC-09	B	商业服务业设施用地	R	140806.75	352016.87	≤2.5	≤60	≥20	--	--	0.6车位/100m²建筑面积	≤40%	建筑限高应符合《开平市城乡规划技术标准与准则》的相关技术规定，其中位于机场净空障碍物限制面覆盖范围内的建筑物高度控制，应符合规划条文第九条要求；兼容居住用地，停车位0.6车位/100m²建筑面积或0.6车位/1户。
10	CSJC-10	W	物流仓储用地	M	16462.98	23006.73	1.0-2.5	40-70	5-20	--	--	0.4车位/100m²建筑面积	△	建筑限高应符合《开平市城乡规划技术标准与准则》的相关技术规定，其中位于机场净空障碍物限制面覆盖范围内的建筑物高度控制，应符合规划条文第九条要求。
11	CSJC-11	G2	防护绿地	--	7217.05	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12	CSJC-12	A	公共管理与公共服务设施用地	--	8906.19	32925.95	≤2.0	≤30	≥30	≤24	--	0.6车位/100m²建筑面积	--	--
13	CSJC-13	G1	公园绿地	--	1564.45	--	--	--	--	--	--	--	--	--



### 规划控制条文

**一、地块界线的管制**  
1、规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体的开发建设中，可以根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。  
2、绿化控制线和河涌控制线为强制性控制执行内容。

**二、土地使用的管制**  
现有合法的建设用地与规划规定不符的，在符合规定的前提下，原则上可继续保持其现有的功能；在进行改造与重建时，必须与规划相符。

**三、用地兼容性**  
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，本规划中△表示用地兼容比例由规划行政主管部门根据用地实际重要性决定。

**四、配套设施管制**  
1、本图则中的配套设施必须按照相关技术标准设置。  
2、公厕等设施与周边相邻地块生活性建筑的最小间距应符合当地技术标准的规定。

**五、土地开发强度的管制**  
对地块进行合并或细分开发的，开发建设总量不变。

**六、建筑物管制**  
1、建筑物体量要结合周边的自然要素建设。  
2、建筑物色彩宜以明快色调为主。  
3、建筑物围墙宜采取简约式设计。

**七、道路交通管制**  
1、文本所确定的主、次干道红线为强制执行内容；支路网的道路红线可以结合实际情况进行调整。  
2、文本中所确定的交通设施为强制性执行内容。  
3、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。  
4、中心城区内、外的国道、省道、县道、乡道建筑退让应结合交通部门、公路部门的相关要求执行。

**八、绿地及公共开放空间的管制**  
1、规划确定的绿地与公共开放空间的数量和面积原则上只能增加，不能缩小。  
2、绿地与公共开放空间的设计应符合当地技术标准的规定。

**九、机场净空障碍物限制面覆盖范围建筑高度控制**  
机场净空障碍物限制面指沿直升机停机坪四角坐标点现状标高开始，沿飞机起飞降落方向按4.5度的坡度向上至限制面末端，两侧按50%坡度向上至限制面末端，形成的漏斗型净空障碍物限制面，在限制面内的建筑物建筑高度不得超出该规定。

## 一、位置与范围

规划区位于赤水镇东部、赤水镇镇区东南侧。规划范围包括现状开平市林业局赤水机场及其西南侧部分区域，西南侧以县道X543为界，总用地面积约为43.12公顷。

## 二、功能定位

赤水机场是开平市唯一一处机场用地，其在建设之初便主要作为飞机播种造林和森林消防及林业防治等功能，结合机场未来发展需求和生态环境保护，其功能定位为：粤西森林消防中心基地、开平市空港产业发展区、开平市空港交通枢纽。

## 三、规划方案介绍

### 1. 用地布局规划

- 公共管理与公共服务设施用地 (A)：用地面积0.88公顷，占总用地面积的2.04%。
- 商业服务业设施用地 (B)：用地面积14.08公顷，占总用地面积的32.65%。
- 道路与交通设施用地 (S)：城市道路用地 (S1)，用地面积1.78公顷，占总用地面积的4.13%。
- 工业用地 (M)：用地面积5.80公顷，占总用地面积的12.45%。
- 物流仓储用地 (W)：用地面积1.65公顷，占总用地面积的3.83%。
- 公用设施用地 (U)：用地面积0.48公顷，占总用地面积的1.11%。
- 绿地与广场用地 (G)：公园绿地 (G1)，用地面积为1.08公顷，占总用地面积的2.50%；防护绿地 (G2)，用地面积为1.78公顷，占总用地面积的4.13%；广场用地 (G3)，用地面积为0.78公顷，占总用地面积的1.81%。
- 机场用地 (H24)：用地面积为14.77公顷，占总用地面积的34.25%。
- 非建设用地 (E)：农林用地 (E2)，用地面积为0.04公顷，占总用地面积的0.10%。

### 2. 道路交通系统规划

本次规划道路系统分为两个等级设置：次干道、支路。

道路类型	红线宽度 (m)	标准横断面
次干路	20 (A-A)	2m人行道+16m行车道+2m人行道
支路	14 (B-B)	3m人行道+8m行车道+3m人行道

### 3. 开发强度控制

用地类型	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
工业用地	1.0-2.5	40-70	5-20
商业服务业设施用地	≤2.5	≤60	≥20
物流仓储用地	1.0-2.5	40-70	5-20
公共管理与公共服务设施用地	≤2.0	≤30	≥30

公示主体：开平市赤水镇人民政府。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：2021年10月26日至2021年11月25日。

公示地点：开平市赤水镇人民政府公告栏、江门日报、开平市赤水镇人民政府网站 (<http://www.kaiping.gov.cn/cszrmzf>)。

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，向赤水镇人民政府提出书面意见。

受理单位：开平市赤水镇人民政府。

联系人：黄先生。

联系电话：0750-2572233。

联系地址：开平市赤水镇人民政府。

开平市赤水镇人民政府  
2021年10月26日