

翠山湖新区近期发展区控制性详细规划（JQ-H-02b、JQ-H-03a、JQ-H-04）地块局部修改（方案）公示简介

一、概述

1、报批情况

《翠山湖新区近期发展区控制性详细规划局部地块性质修改》及《翠山湖新区近期发展区控制性详细规划叠翠大道东侧地块性质修改》于2017年9月获开平市人民政府批准实施。

2、位置与范围

规划范围：东起城东二路，南临翠山湖大道，西至城西二路，北至天湖二路，总面积为219.95公顷。

其中本项目涉及调整地块包括H-02b、H-03a及H-04地块，修改范围用地面积约9.35公顷。

3、土地利用现状情况

自《翠山湖新区近期发展区控制性详细规划局部地块性质修改》及《翠山湖新区近期发展区控制性详细规划叠翠大道东侧地块性质修改》批准实施以来，翠山湖新区建设发展情况良好，整体布局按规划实施，园区配套成熟，路网骨架成形。涉及调整地块目前尚未进行建设。

二、拟修改原因

翠山湖新区为进一步推进产城融合，根据实际发展需求，结合现状已具备开发条件用地，翠山湖产业转移工业园管理委员会需要对近期发展区控规（修改）局部地块进行进一步修改、优化，以更好完善区域生产及生活配套服务。

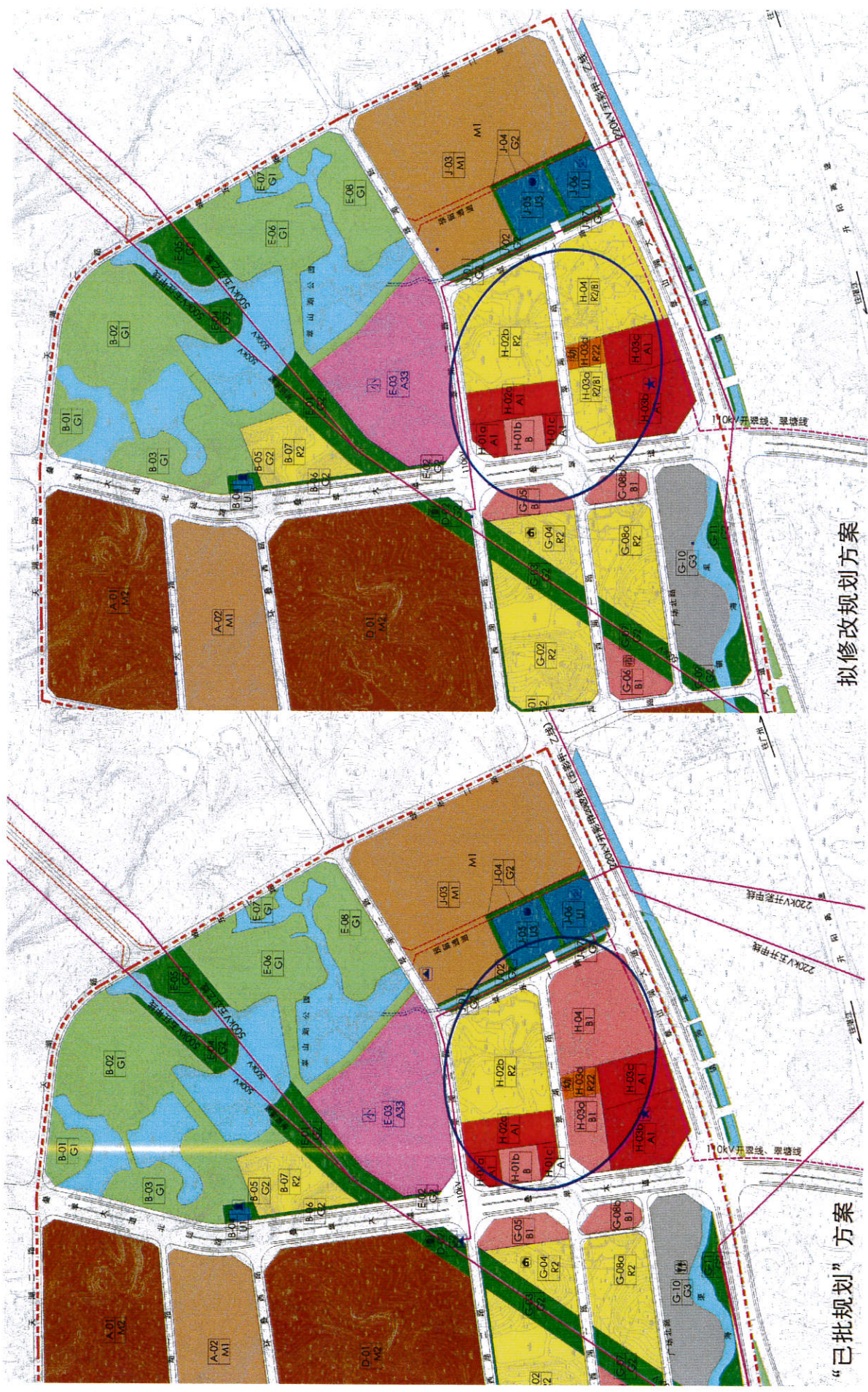
1、现状商业服务业可满足园区商业需求；园区现状及近期开发居住用地难以满足园区日渐增长的就业人口居住需求。

2、根据《开平市翠山湖新区开发强度技术指标调整》、《城市居住区规划设计标准》等规范相关要求，调整建筑限高。

三、拟修改内容

根据上述修改原因，提出以下拟修改内容：

- 增加用地兼容性。H-03a及H-04地块在原有商业用地上允许完全兼容二类居住用地。若按二类居住用地执行，容积率为1.0-3.0，建筑密度不大于22%，绿地率不小于35%，建筑高度不大于80米。
- 调整建筑限高。H-02b地块建筑限高由不大于60米调整为不大于80米。



“已批规划”涉及修改地块控制指标一览表

地块单元编码	用地性质	净用地面积(公顷)	容积率	建筑系数(%)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	配套设施	土地兼容性	备注
JQ H	2b	4.28	1.0-3.0	-	≤35	≥35	≤60	-	B1	-
	3a	1.14	1.0-4.0	-	≤40	≥35	≤80	-	B1	-
	4	3.93	1.0-4.0	-	≤50	≥20	≤60	-	B2	-

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、建筑密度、建筑限高为上限，绿地率为下限。

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。

公示时间：30天。

公示期限：2020年4月17日至2020年5月16日

拟修改规划涉及修改地块控制指标一览表

地块单元编码	用地性质	净用地面积(公顷)	容积率	建筑系数(%)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	配套设施	土地兼容性	备注
JQ H	2b	4.28	1.0-3.0	-	≤22	≥35	≤80	-	B1	-
	3a	1.14	1.0-3.0	-	≤22	≥35	≤80	-	B1	允许完全兼容B1，若按B1执行，容积率按1.0-4.0控制。
	4	3.93	1.0-3.0	-	≤22	≥35	≤80	-	B1	允许完全兼容B1，若按B1执行，容积率按1.0-4.0控制。

绿地率为下限。

项目名称：翠山湖新区近期发展区控制性详细规划（JQ-H-02b、JQ-H-03a、JQ-H-04）地块局部修改

项目位置：开平市翠山湖新区

附图：

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) 信函反馈意见请邮寄至：开平市翠山湖新区管理委员会规划建设办。

(2) 联系人：陈工

(3) 联系电话：0750-2888577

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



开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会
2020年4月17日