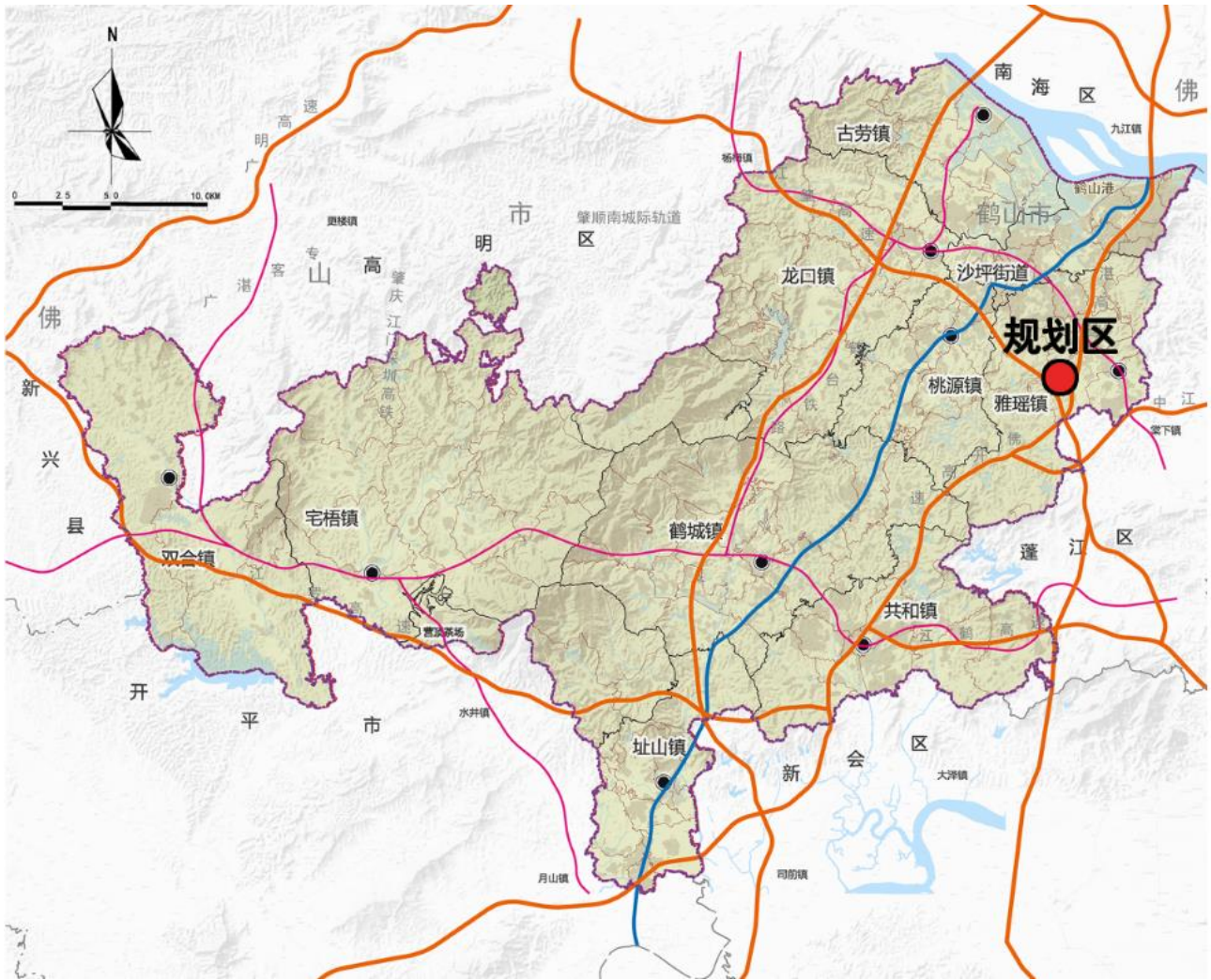


《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划调整（2023年9月）》草案公示文件

一、调整原因

2022年9月，基于《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”过程稿的《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》（以下简称“上版控规”）正式获批。2022年11月《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”成果正式下发，我局发现城镇开发边界存在与规划用地范围不一致的情况，结合新引进企业对于用地建设提出新要求，也考虑市政设施安全性要求以及强化用地集约节约布局，现以上版控规为基础，对《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》进行调整。

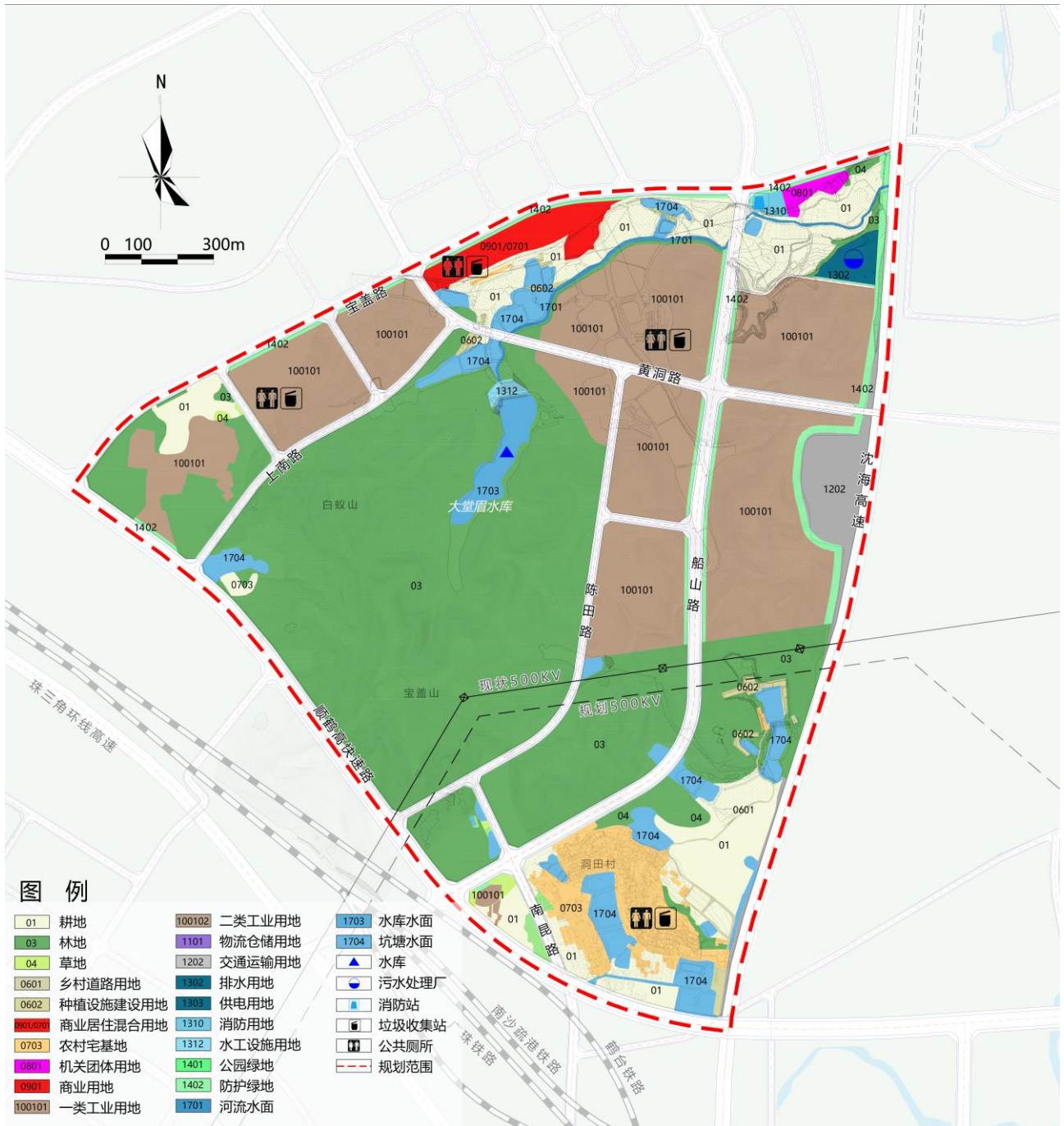


规划区在鹤山市的位置

《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划调整（2023年9月）》草案公示文件

二、调整范围

调整范围位于江门市（鹤山）战略性新兴产业园北部片区，于珠三角环线高速、沈海高速交汇处，涵盖上南村、黄洞村与昆东村局部地区，用地面积约 3.28 平方公里。



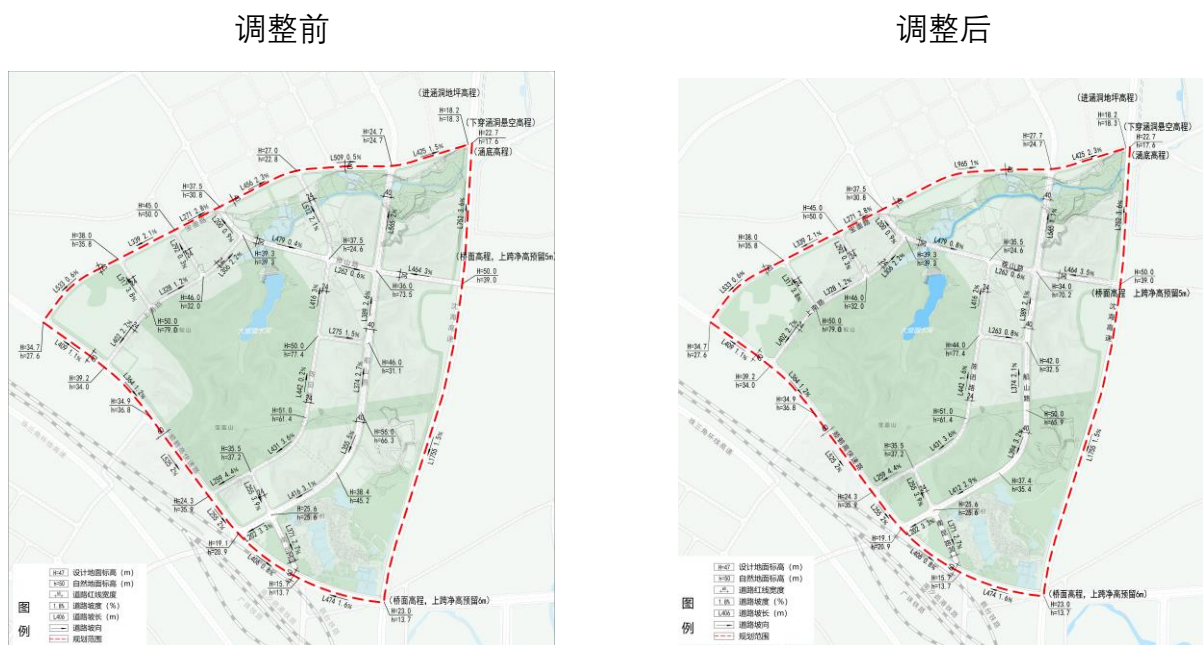
国土空间用地用海规划图

《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划调整（2023年9月）》草案公示文件

三、调整内容

1、竖向规划的调整

涉及三个点竖向标高调整，宝盖路与船山路交点设计标高由 24.7m 调整为 27.7m；船山路与黄洞路（原为雅山路）交点设计标高由 36m 调整为 34m；船山路南段与高压线交叉点设计标高由 55m 调整为 50m。



调整前后竖向规划对比图

2、污水厂规模的调整

依据新兴产业园黄洞片区污水处理厂新建工程可行性研究报告（以最终批复内容为准），污水处理厂由上版控规日处理量 1.5 万 m³/d 调整为 1.0 万 m³/d，占地规模由 3.65 公顷调整为 1.6 公顷。

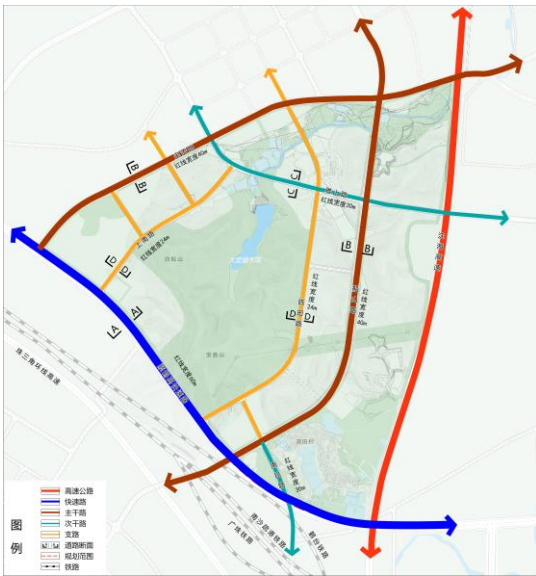
3、消防站位置的调整

消防站由船山路西侧调整为船山路与宝盖路交汇处东侧，考虑用地的不规则性，占地面积由 0.41 公顷调整为 0.51 公顷。

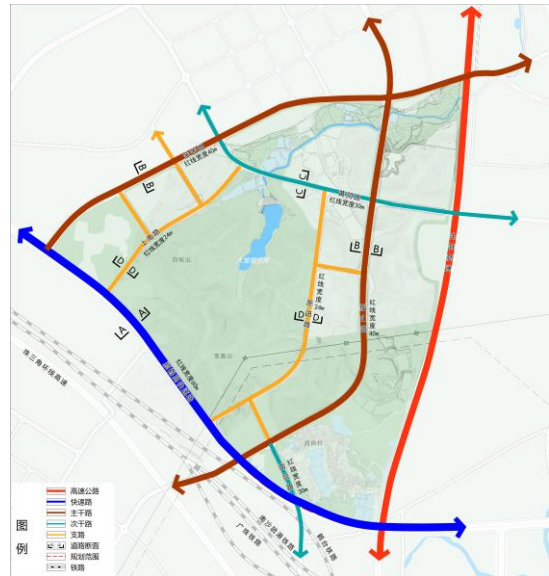
4、道路交通调整

一是船山路因避让邻近 500kv 高压线塔基，道路线型进行优化调整。二是因用地成片开发将陈田路北段取消。三是涉及黄洞路（原为雅山路）横跨沈海高速道路空间预留，同时结合近远开发时序要求，对道路进行展宽预留好辅道空间。

调整前



调整后

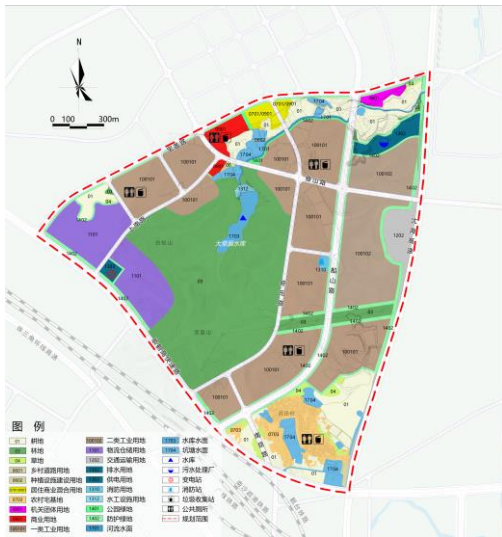


调整前后道路交通规划对比图

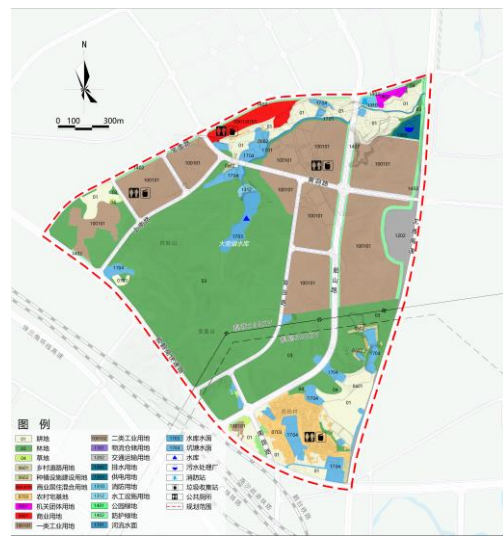
5、地块控制指标调整

因部分工业用地开发强度建设需求，地块控制指标也作相应调整。上版控规一类工业用地容积率为 1.0-2.0，调整后用地容积率大于等于 1.6；商业用地容积率为 3.0，调整为 2.0-3.0。商业居住混合用地兼容比例调整，由原 0.2:0.8 调整为不大于 0.5:0.5。

调整前



调整后



调整前后国土空间用地用海规划对比图

《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划调整（2023年9月）》草案公示文件

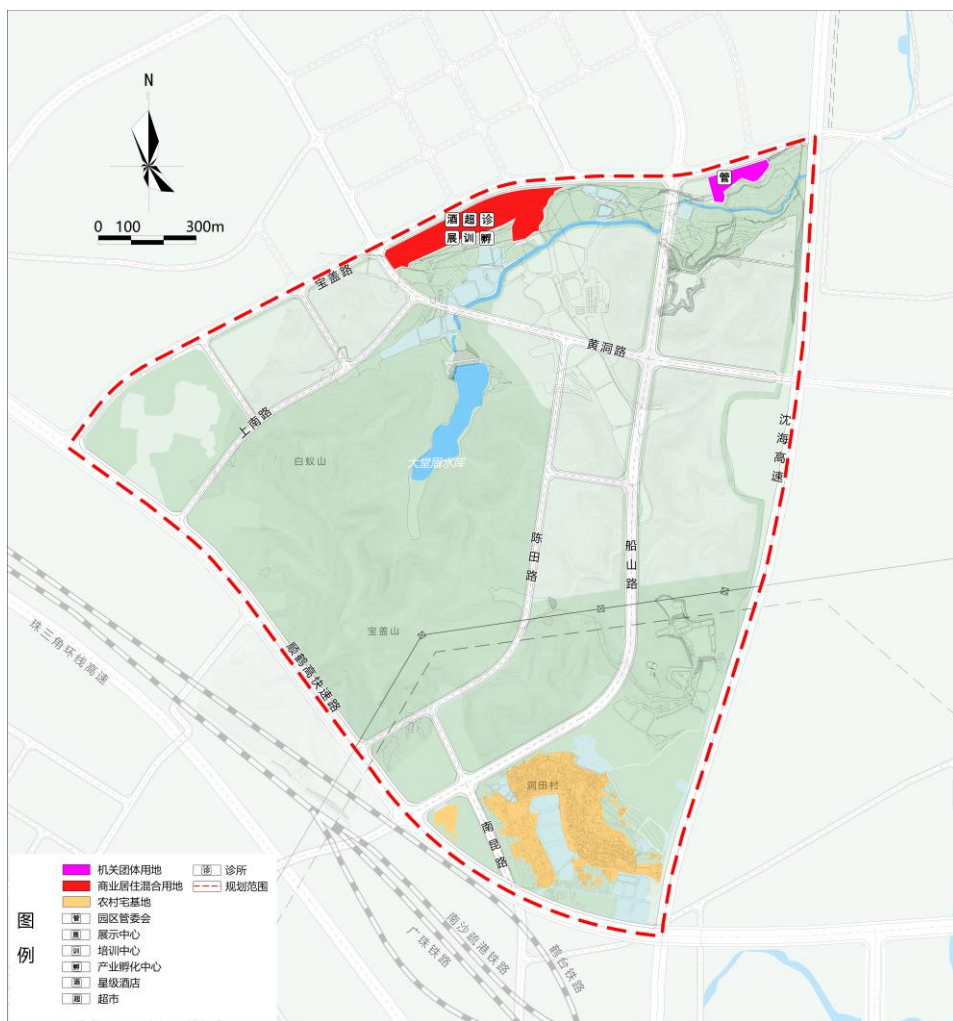
四、公共服务设施规划

规划区内常住人口达不到配置相关公共服务设施的标准，针对启动区发展需求，在规划区中部合理布局“生活+产业”服务设施体系，高等级公服设施主要依托镇区和城区进行解决。

规划区内共规划机关团体用地 0.94 公顷，商业居住混合用地 4.65 公顷，主要包括以下设施：

(1) 生活服务设施：超市、餐馆、小型诊所、公寓等设施，以及公共厕所和垃圾收集点等。

(2) 产业配套设施：重点配置企业展示中心、技术孵化中心、教育培训中心、酒店等设施。



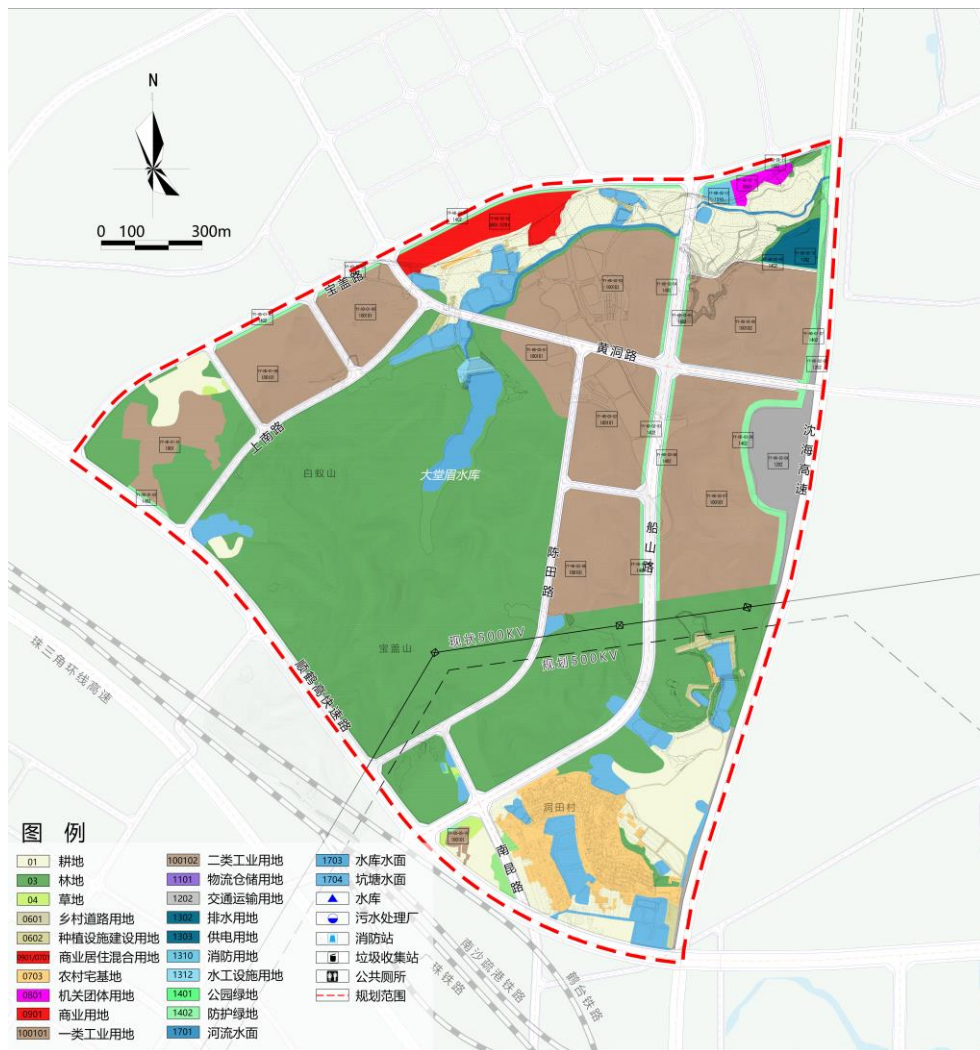
公共服务设施规划图

《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划调整（2023年9月）》草案公示文件

五、 地块控制指标

规划地块编码采用四级八位编码方式，由行政区划代码、控制性详细规划单元代码、管理单元代码、地块编号组成。四者之间以“-”连接，表示为“YY-HD-01-01”，其中“YY”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“HD”代表所属行政区内控制性详细规划单元码，“01”代表YY控制性详细规划单元中的01号管理单元，“01”代表01控制性详细规划单元01号管理单元中01号地块。即“YY-HD-01-01”表示雅瑶镇黄洞片区01号管理单元中的01号地块。

地块编码过程中，原则上按一个独立用地性质的地块为编码单位，即每一个用地编码只代表一个地块一种用地性质。用地性质为土地使用的主导性质。



地块编码图

《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性 详细规划调整（2023年9月）》草案公示文件

附表一：国土空间规划用地用海规划汇总表

用地代码		用地名称	用地面积 (ha)	用地比例
	01	耕地	27.93	8.51%
	02	园地	0.20	0.06%
	03	林地	127.32	38.78%
	04	草地	0.48	0.15%
	06	农业设施用地	2.07	0.63%
	07	居住用地	10.67	3.25%
其中	0703	农村宅基地	10.67	3.25%
	08	公共管理与公共服务用地	0.94	0.29%
其中	0801	机关团体用地	0.94	0.29%
	09	商业用地	4.64	1.41%
其中	0901/0701	商业居住混合用地	4.64	1.41%
	10	工矿用地	80.26	24.44%
其中	1001	一类工业用地	80.26	24.44%
	12	交通运输用地	48.74	14.84%
其中	1202	公路用地	6.27	1.91%
	1207	城镇道路用地	42.47	12.93%
	13	公用设施用地	2.54	0.77%
其中	1302	排水用地	1.60	0.49%
	1310	消防用地	0.51	0.16%
	1312	水工设施用地	0.43	0.13%
	14	绿地与开敞空间用地	6.70	2.04%
其中	1402	防护绿地	6.70	2.04%
	17	陆地水域	15.86	4.83%
	合计	城乡用地	328.35	100.00%
其中	——	建设用地	154.49	47.05%
	——	非建设用地	173.86	52.95%

《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划调整（2023年9月）》草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

管理单元编码	地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	兼容比例	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率	建筑高度 (m)	建筑密度	建筑退界 (m)				机动车出入口方位	停车位数量 (个)	公共服务设施	市政服务设施	备注
											东	南	西	北					
YY-HD	01-01	100101	一类工业用地	——	——	47947	≥ 1.6	5%-20%	60	40%-70%	2	2	10	2	西、南	153	——	——	——
	01-02	1402	防护绿地	——	——	1473	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——	——
	01-03	1402	防护绿地	——	——	2866	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——	——
	01-04	100101	一类工业用地	——	——	78376	≥ 1.6	5%-20%	60	40%-70%	3	3	3	5	东、西、南、北	251	——	——	——
	01-05	1402	防护绿地	——	——	2095	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——	——
	01-06	100101	一类工业用地	——	——	51983	≥ 1.6	5%-20%	60	40%-70%	3	3	3	5	东、西、南、北	166	——	——	——
	02-01	1402	防护绿地	——	——	7882	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——	——
	02-02	0901	商业用地	城镇居住用地	0.5:0.5	47486	2.0-3.0	≥20%	60	≤55%	2	5	2	2	西、北	——	酒店、超市、诊所、展览、培	——	——

管理单元编码	地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	兼容比例	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率	建筑高度 (m)	建筑密度	建筑退界 (m)				机动车出入口方位	停车位数量 (个)	公共服务设施	市政服务设施	备注
											东	南	西	北					
																训、孵化等			
	02-03	100101	一类工业用地	---	---	78376	≥1.6	5%-20%	60	40%-70%	3	3	3	5	东、南	251	---	---	---
	02-04	1402	防护绿地	---	---	3516	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	02-05	1402	防护绿地	---	---	2451	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	02-06	100101	一类工业用地	---	---	113986	≥1.6	5%-20%	60	40%-70%	3	3	3	5	西、南	365	---	---	---
	02-07	1402	防护绿地	---	---	14409	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	02-08	1202	公路用地	---	---	3172	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	02-09	1402	防护绿地	---	---	590	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	02-10	1302	排水用地	---	---	16012	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	02-11	1402	防护绿地	---	---	2796	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	02-12	1310	消防用地	---	---	5067	0.8-1.0	30%	20	0	3	3	5	北	西、北	---	---	消防站	---
	02-13	0801	机关团体用地	---	---	9403	2	≥20%	40	0	0	0	5	北	北	---	---	---	园区管委会
	03-01	100101	一类工业用地	---	---	27474	≥1.6	5%-20%	60	40%-70%	2	2	2	3	南、北	88	---	---	---

管理单元编码	地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	兼容比例	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率	建筑高度 (m)	建筑密度	建筑退界 (m)				机动车出入口方位	停车位数量 (个)	公共服务设施	市政服务设施	备注
											东	南	西	北					
	03-02	100101	一类工业用地	---	---	81573	≥ 1.6	5%-20%	60	40%-70%	5	3	2	3	东、西、南、北	261	---	---	---
	03-03	1402	防护绿地	---	---	3275	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	03-04	100101	一类工业用地	---	---	86071	≥ 1.6	5%-20%	60	40%-70%	5	3	3	3	东、西、北	275	---	---	---
	03-05	1402	防护绿地	---	---	2976	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	03-06	1402	防护绿地	---	---	6630	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	03-07	100101	一类工业用地	---	---	180236	≥ 1.6	5%-20%	60	40%-70%	2	3	2	2	西、北	577	---	---	---
	03-08	1402	防护绿地	---	---	15557	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	03-09	1202	公路用地	---	---	53543	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	03-10	100101	一类工业用地	---	---	4622	≥ 1.6	5%-20%	60	40%-70%	2	5	2	2	西	15	---	---	---
	03-11	1402	防护绿地	---	---	392	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	---	01	耕地	---	---	282299	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	---	02	园地	---	---	6062	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	---	03	林地	---	---	1273139	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	---	04	草地	---	---	4809	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---
	---	06	农业设施建设用地	---	---	20728	---	---	---	---	0	0	0	0	---	---	---	---	---

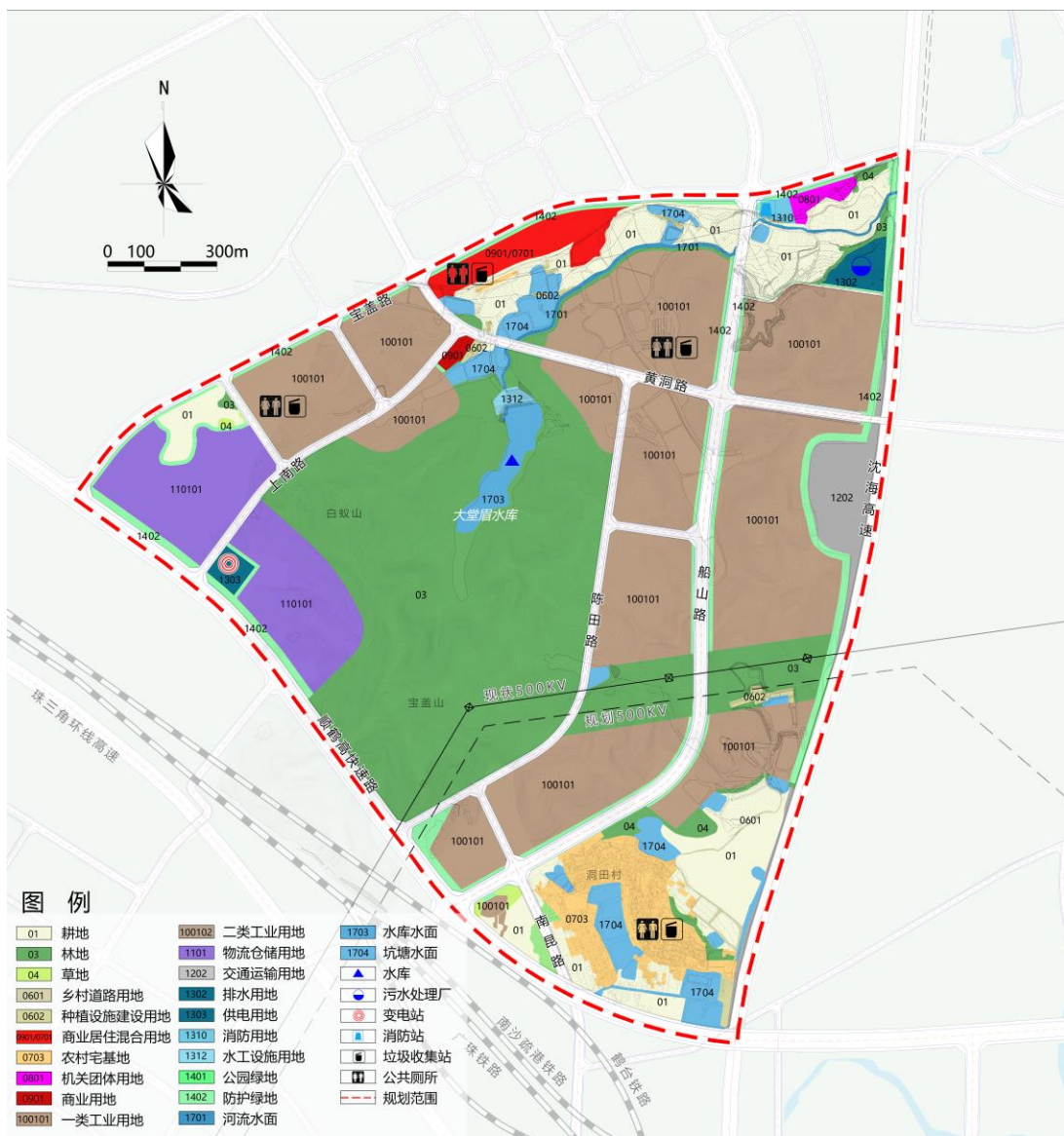
管理单元编码	地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	兼容比例	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率	建筑高度 (m)	建筑密度	建筑退界 (m)				机动车出入口方位	停车位数量 (个)	公共服务设施	市政服务设施	备注
											东	南	西	北					
——	17	陆地水域	——	——	158628	——	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——	——

备注：按国家和省政策相关文件精神，为集约节约使用土地，工业用地原则上不设上限，但工业用地超出《江门市城乡现划技术标准与准则》规定的容积率上限的(一类工业用地 FAR<4.0，二类工业用地 FAR<3.5)，要单独提供该建设项目的交通影响评价和环境影响评价报告。

《江门市（鹤山）战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划调整（2023年9月）》草案公示文件

附图一：远景规划方案

在城镇开发边界的基础上，为适应黄洞片区产业远景发展需求，对片区用地进行统筹布局。规划总用地面积为 328.35 公顷，其中建设用地面积 204.46 公顷，占总用地面积的 62.26%，非建设用地面积 123.89 公顷，占总用地面积的 37.74%。规划建设用地中工矿用地为主，工矿用地 103.57 公顷，占建设用地面积的 50.65%。



远景规划方案图