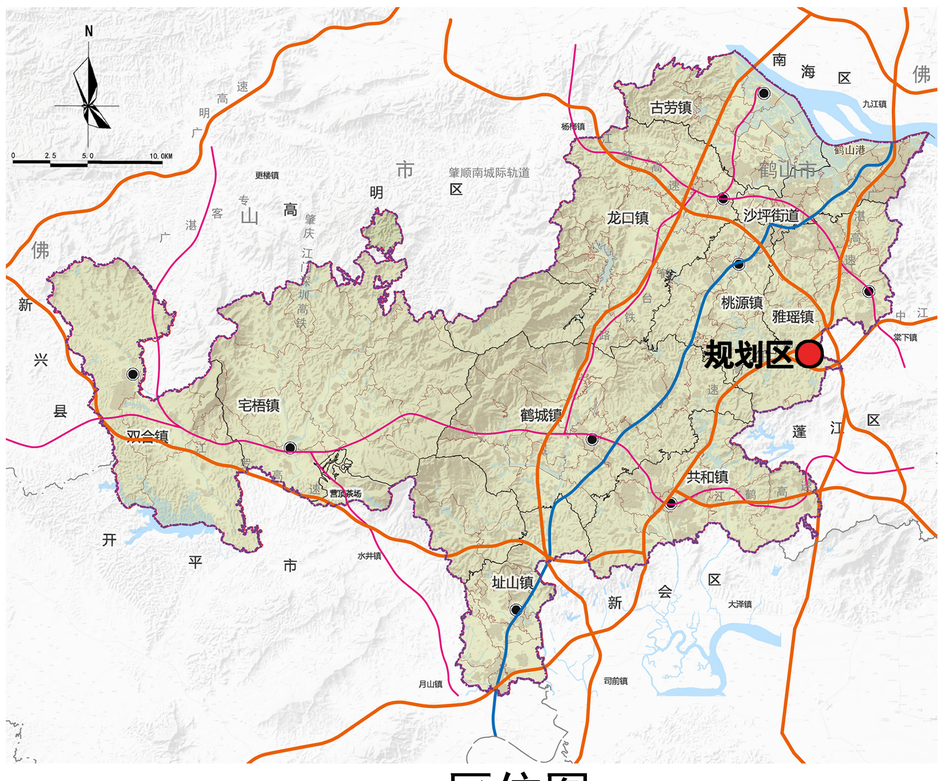
《江门市（鹤山）战略性新兴产业园南靖片区控制性详细规划》
草案公示文件

一、规划背景

为促进鹤山市雅瑶镇南靖片区的产业建设，打造江门大型产业集聚区重要承载平台。根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，2021年12月起，鹤山市自然资源局启动编制江门市（鹤山）战略性新兴产业园专项规划，2023年1月起编制南靖片区控制性详细规划。

规划将依据上位规划中确定的对功能定位、指标控制、经济发展与行政管理等方面的基本原则，结合本次规划的实际情况和发展要求，综合考虑城市交通、景观、功能的合理性等方面，对雅瑶镇南靖片区开展控规编制工作。

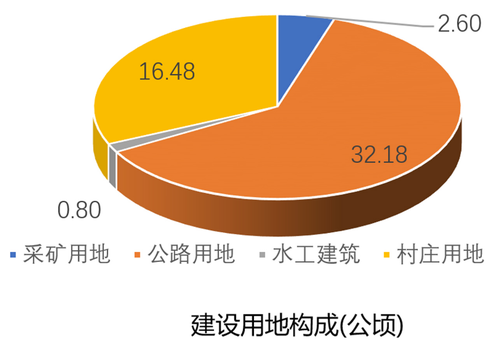


区位图

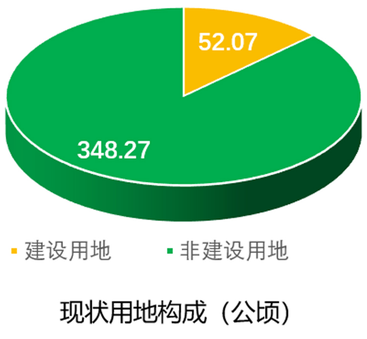
二、规划范围及现状

1、规划范围

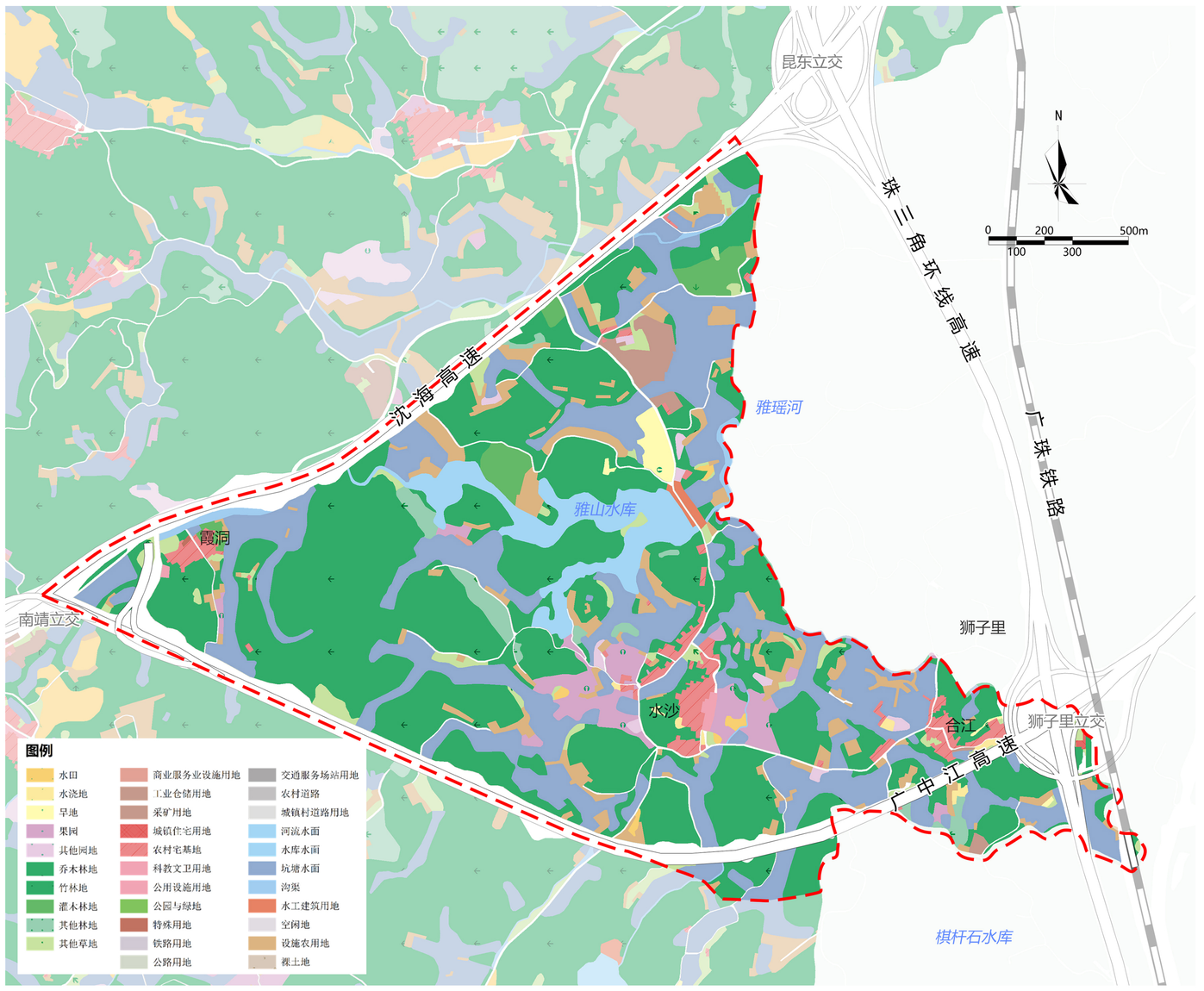
规划区位于江门市（鹤山）战略性新兴产业园南靖片区，于沈海高速、广中江高速、珠三角环线高速交汇处，涵盖霞洞村、水沙村和合江村。用地面积约4.01平方公里。



建设用地构成(公顷)



现状用地构成（公顷）



2、现状概况

现状建设少，开发潜力较大。现状建设用地约52.06公顷，占规划区范围的13.01%，国土开发强度较低。已有一定产业基础，但业态偏低端，工业用地约2.60公顷，现状以厂房出租为主。现状村庄约16.47公顷，分布较集中，可能构成一定影响。

《江门市(鹤山)战略性新兴产业园南靖片区控制性详细规划》
草案公示文件

三、规划内容

1、发展目标

湾区智能家电产业示范基地。

作为江门大型产业集聚区的先行启动区，目标打造成为湾区智能家电产业示范基地；推动规划布局、优化产业功能，提升园区发展品质，营造绿色生态的产业园区。

2、用地规划布局

规划总用地面积为401.26公顷，其中建设用地为156.3公顷，占总用地面积的38.95%，非建设用地244.96公顷，占总用地面积的61.05%。规划建设用地包括居住用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等5大类。

3、人口

南靖片区就业人口总规模约为0.3万人，常住人口约0.07万人（霞洞村、水沙村、合江村）。

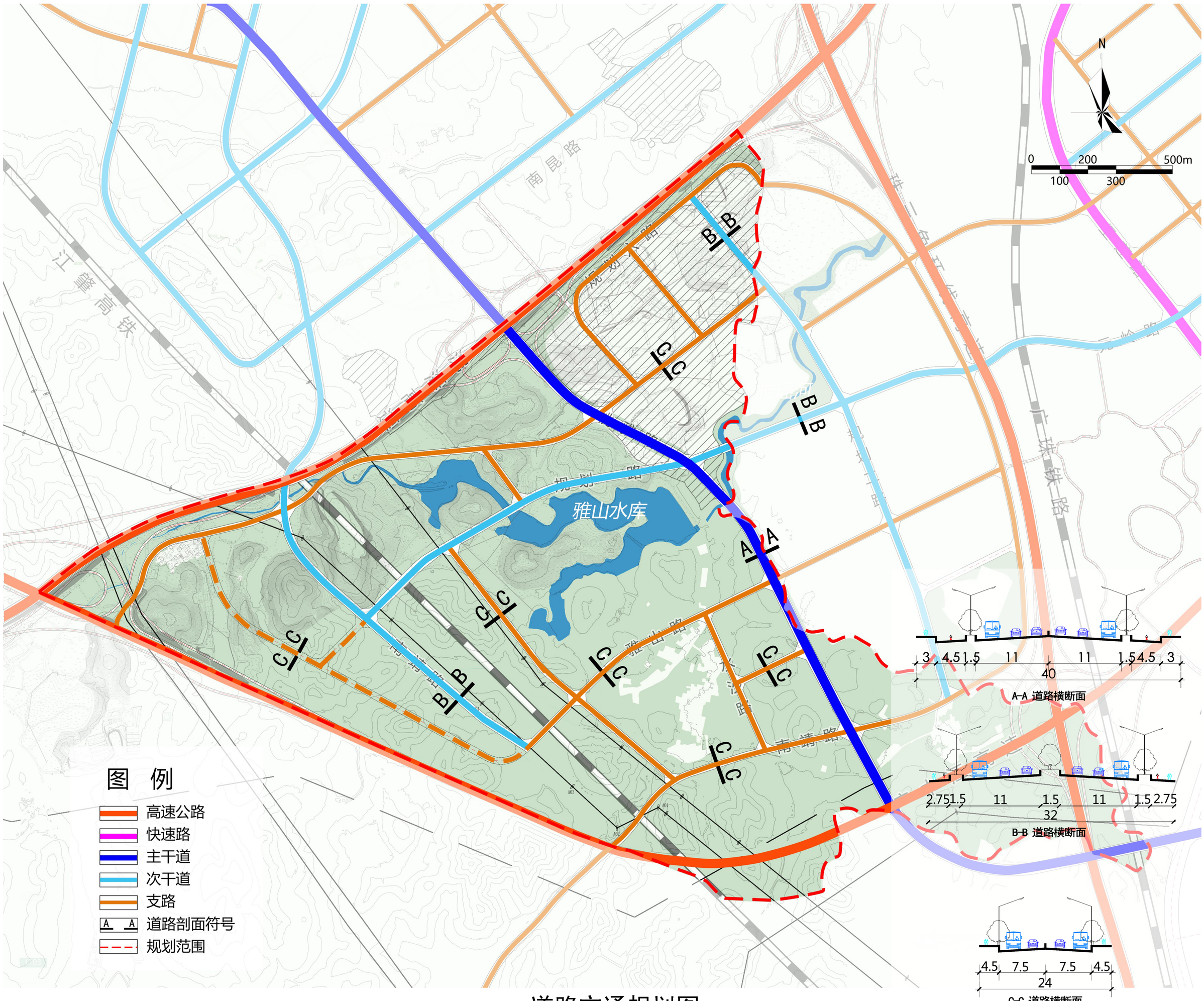


土地利用规划图

四、道路交通规划

强化与雅瑶镇、棠下镇、鹤山城区等各功能组团的联系。积极推进规划一路、桃雅路建设，与东侧蓬江先进制造产业园的联系，加快衔接堡莲路，共同承担与鹤山城区、江门城区交通干道的功能。东向打通3条道路与东部蓬江先进制造产业园联系，承担片区与产业的交通联系；北向打通3条道路，加强与雅瑶、鹤山城区的联系；南向打通3条道路，加强与蓬江区的联系。保留拓宽现状Y949乡道、Y201乡道，桃雅路北段新建上跨通道，南段下穿广中江高速。

规划范围内道路系统分三个等级，分别为主干路、次干路和支路。主干路采用三幅路断面，断面宽度为40m；次干路采用两幅路断面，断面宽度32m；支路采用单幅路断面，断面宽度为24m。

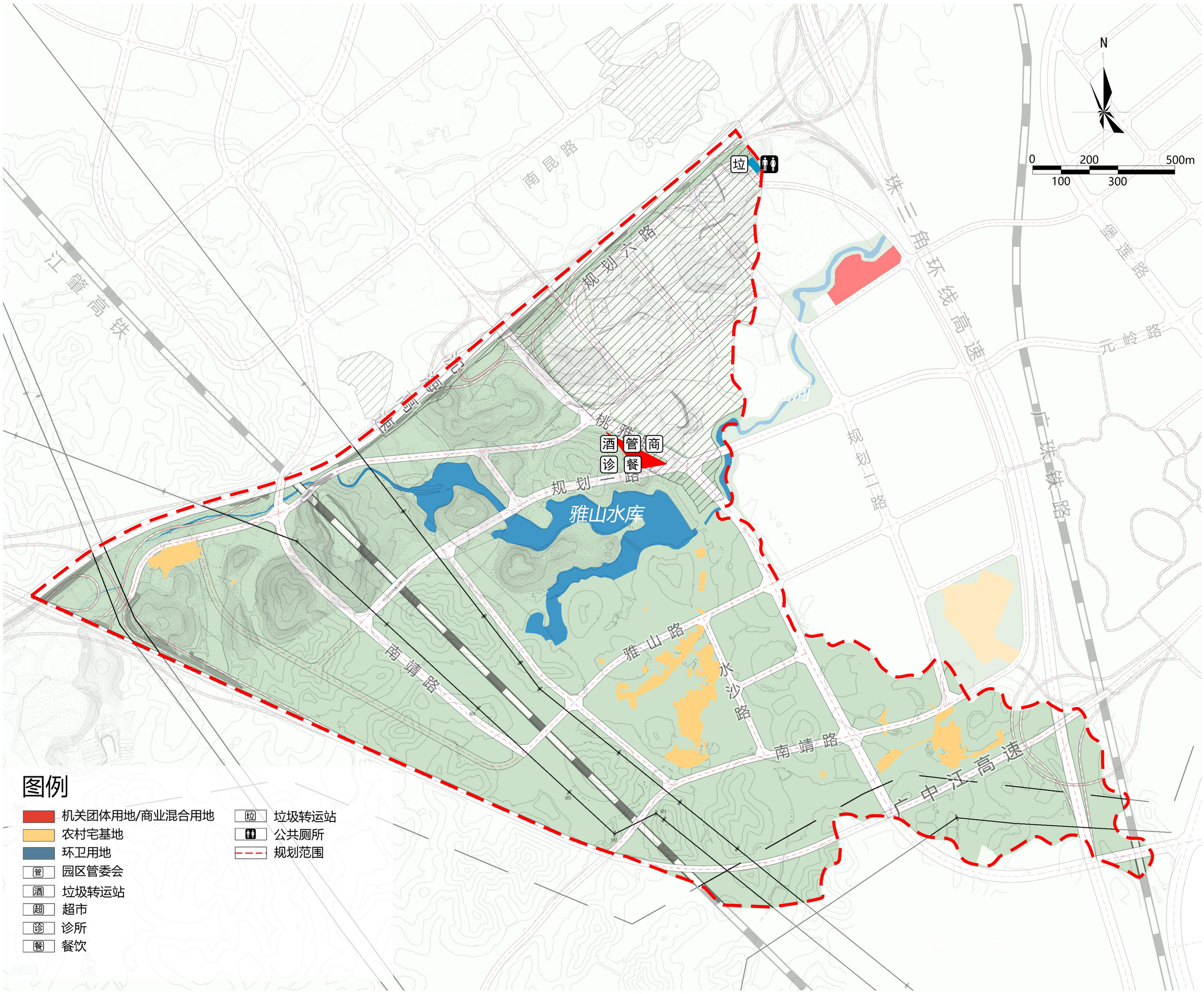


道路交通规划图

五、公共服务设施规划

南靖片区规划常住人口约0.07万人（霞洞村、水沙村、合江村），达不到《城市居住区规划设计标准 》最小人口公服设施配置要求，结合启动区发展实际，在规划中部合理布局产业服务设施，同时借助蓬江先进制造园扩园服务设施配套，高等级公服设施主要依托雅瑶镇区、棠下镇区和鹤山城区进行解决。

规划区内共规划机关团体/商业混合用地0.71公顷，占总用地面积的0.18%，主要包括园区管理、普通日用商店、餐馆、小型诊所、酒店等设施，并在东北侧布局公共厕所和垃圾收集点。

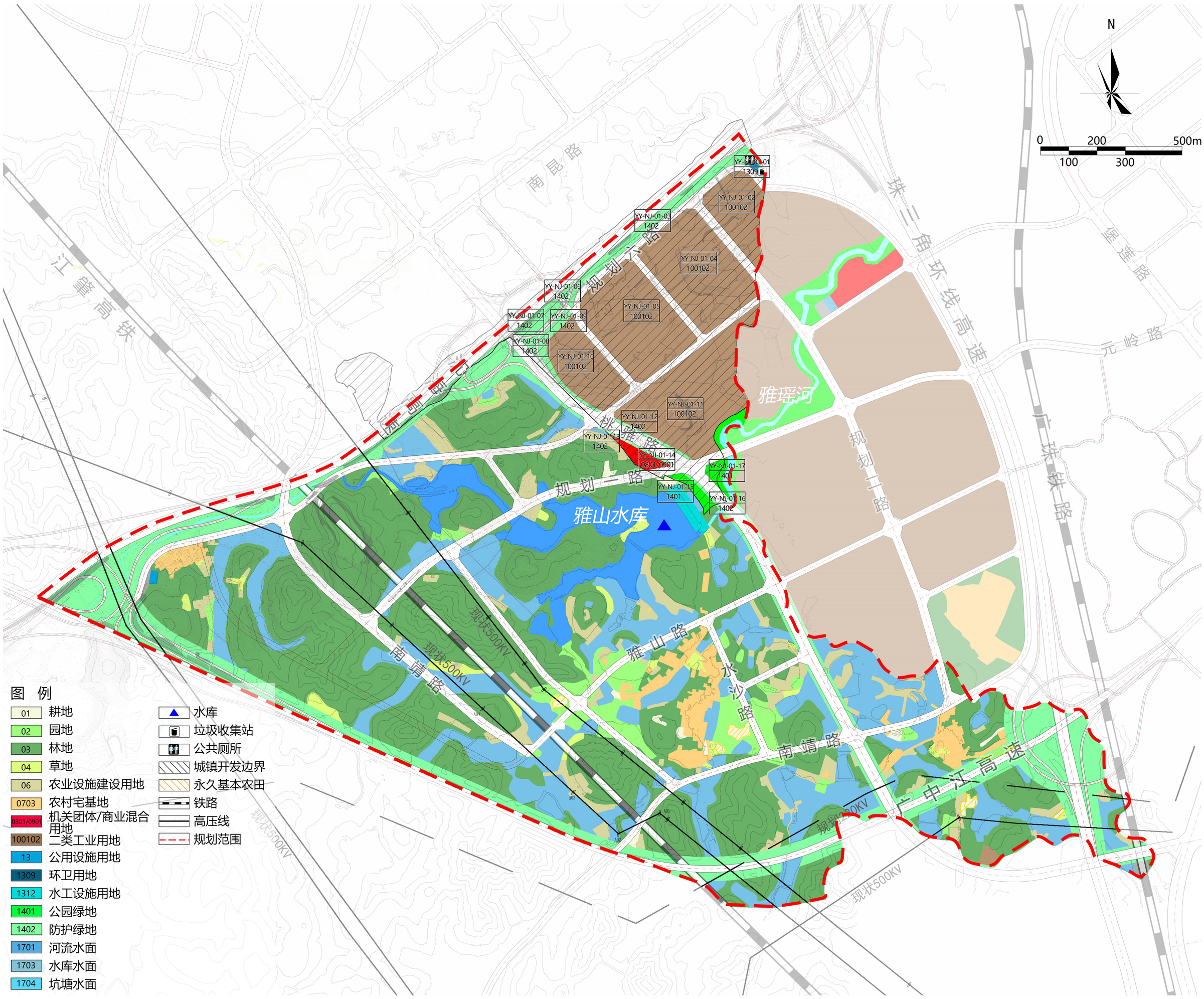


公共服务设施规划图

六、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“XX-ZZ-01-01”，其中“XX”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“ZZ”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 AA 控制性详细规划单元01号管理单元中01号地块。即“YY-NJ-01-01”表示雅瑶镇南靖片区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）战略性新兴产业园南靖片区控制性详细规划》
草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

国土空间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	1.76	0.44%
02	园地	10.17	2.53%
03	林地	136.21	33.95%
04	草地	3.30	0.82%
06	农业设施用地	15.46	3.85%
07	居住用地	8.70	2.17%
其中 0703	农村宅基地	8.70	2.17%
09	商业服务业用地	0.71	0.18%
其中 0801/0901	机关团体/商业混合用地	0.71	0.18%
10	工矿用地	41.68	10.39%
其中 1002	二类工业用地	41.68	10.39%
12	交通运输用地	61.03	15.21%
其中 1201	铁路用地	4.12	1.03%
其中 1202	公路用地	17.53	4.37%
其中 1207	城镇道路用地	39.38	9.81%
13	公用设施用地	1.17	0.29%
其中 1309	环卫用地	0.13	0.03%
其中 1312	水工设施用地	0.92	0.23%
14	绿地与开敞空间用地	43.02	10.72%
其中 1401	公园绿地	1.37	0.34%
其中 1402	防护绿地	41.65	10.38%
17	陆地水域	78.06	19.45%
合计	城乡用地	401.26	100.00%
其中 ——	建设用地	156.30	38.95%
其中 ——	非建设用地	244.96	61.05%

附表二：地块控制指标一览表

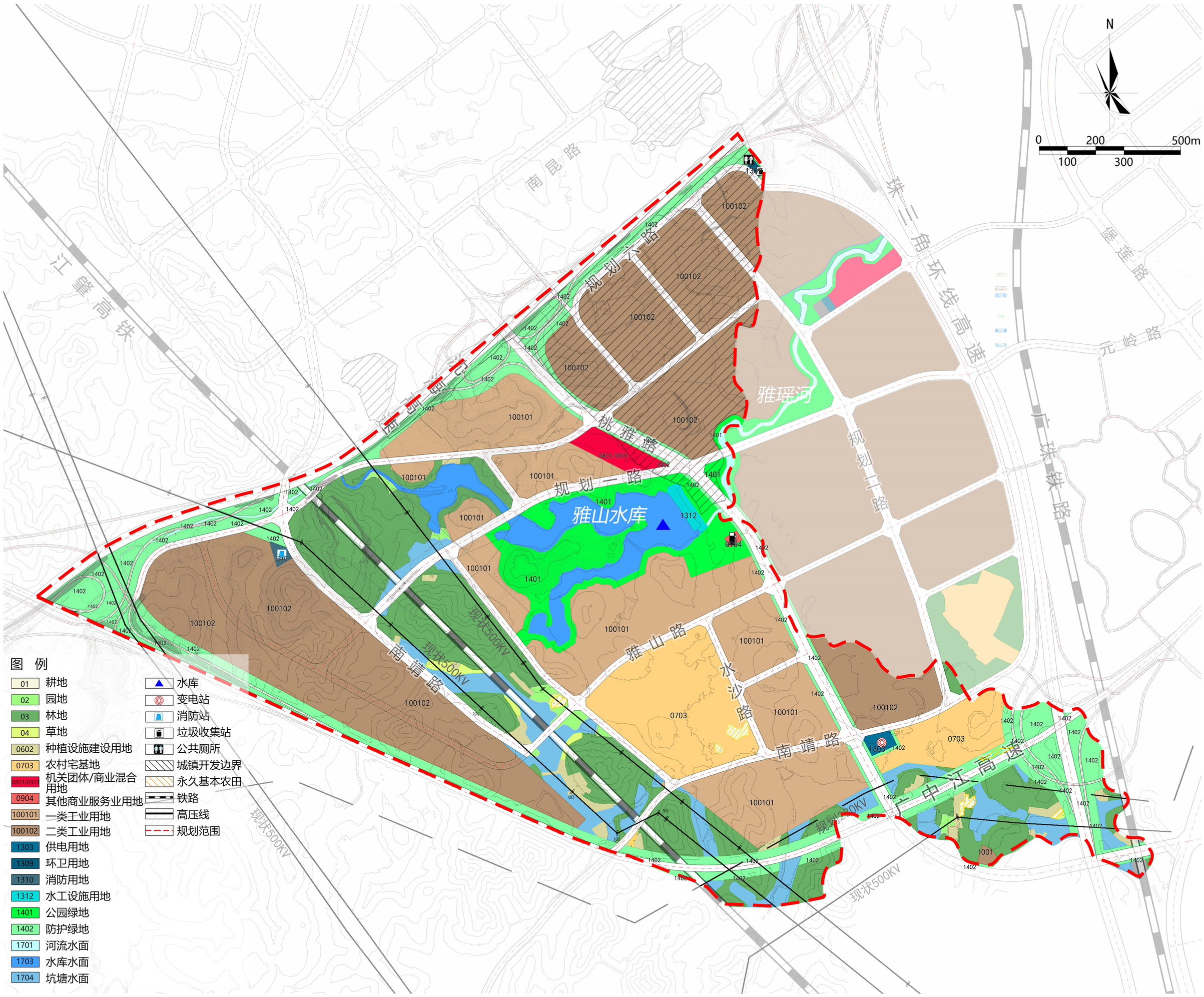
规划用地指标一览表

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（㎡）	容积率	绿地率	建筑高度	建筑密度	建筑退界（m）				机动车出入口方位	公共服务设施	市政服务设施	备注
											东	南	西	北				
YY-NJ	01-01	1309	环卫用地	——	——	1259	0.8-1.0	30%	24	20%	0	0	0	0	——	——	公共厕所、垃圾转运站	——
	01-02	100102	二类工业用地	——	——	41922	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%	3	2	5	3	西、北	——	——	——
	01-03	1402	防护绿地	——	——	29081	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-04	100102	二类工业用地	——	——	99214	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%	5	3	3	3	东、南、西、北			
	01-05	100102	二类工业用地	——	——	97915	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%	3	3	3	3	东、南、西、北	——	——	——
	01-06	1402	防护绿地	——	——	1281	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-07	1402	防护绿地	——	——	8807	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-08	1402	防护绿地	——	——	2415	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-09	1402	防护绿地	——	——	9232	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-10	100102	二类工业用地	——	——	49764	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%	3	3	6	2	东、南	——	——	——
	01-11	100102	二类工业用地	——	——	115074	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%	2	2	6	3	西、北	——	——	——
	01-12	1402	防护绿地	——	——	2985	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-13	1402	防护绿地	——	——	2808	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-14	0801/0901	商业用地	机关团体用地	20%	7149	3	≥20%	60	≤55%	6	5	2	3	东、南、北	诊所、公共厕所等	——	——
	01-15	1401	公园绿地	——	——	5214	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-16	1402	防护绿地	——	——	1731	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	01-17	1401	公园绿地	——	——	3413	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	——	01	耕地	——	——	17581	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	——	02	园地	——	——	101674	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	——	03	林地	——	——	1362100	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	——	04	草地	——	——	33018	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	——	05	农业设施建设用地	——	——	154612	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
		0703	农村宅基地	——	——	86974	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——
	——	17	陆地水域	——	——	780596	——	——	——	——	0	0	0	0	——	——	——	——

《江门市(鹤山)战略性新兴产业园南靖片区控制性详细规划》
草案公示文件

附图一：远景规划方案

在城镇开发边界基础上，为适应南靖片区产业远景发展需求，对片区的用地进行统筹布局。规划总用地面积为401.26公顷，其中建设用地为309.68公顷，占总用地面积的77.18%，非建设用地91.58公顷，占总用地面积的22.82%。规划建设用地中商业服务业用地2.53公顷，占总用地面积的0.63%；工矿用地158.69公顷，占总用地面积的39.55%；交通运输用地62.57公顷，占总用地面积的15.59%；公用设施用地1.99公顷，占总用地面积的0.5%；绿地与开敞空间用地57.64公顷；占总用地面积的14.36%。



远景规划方案图