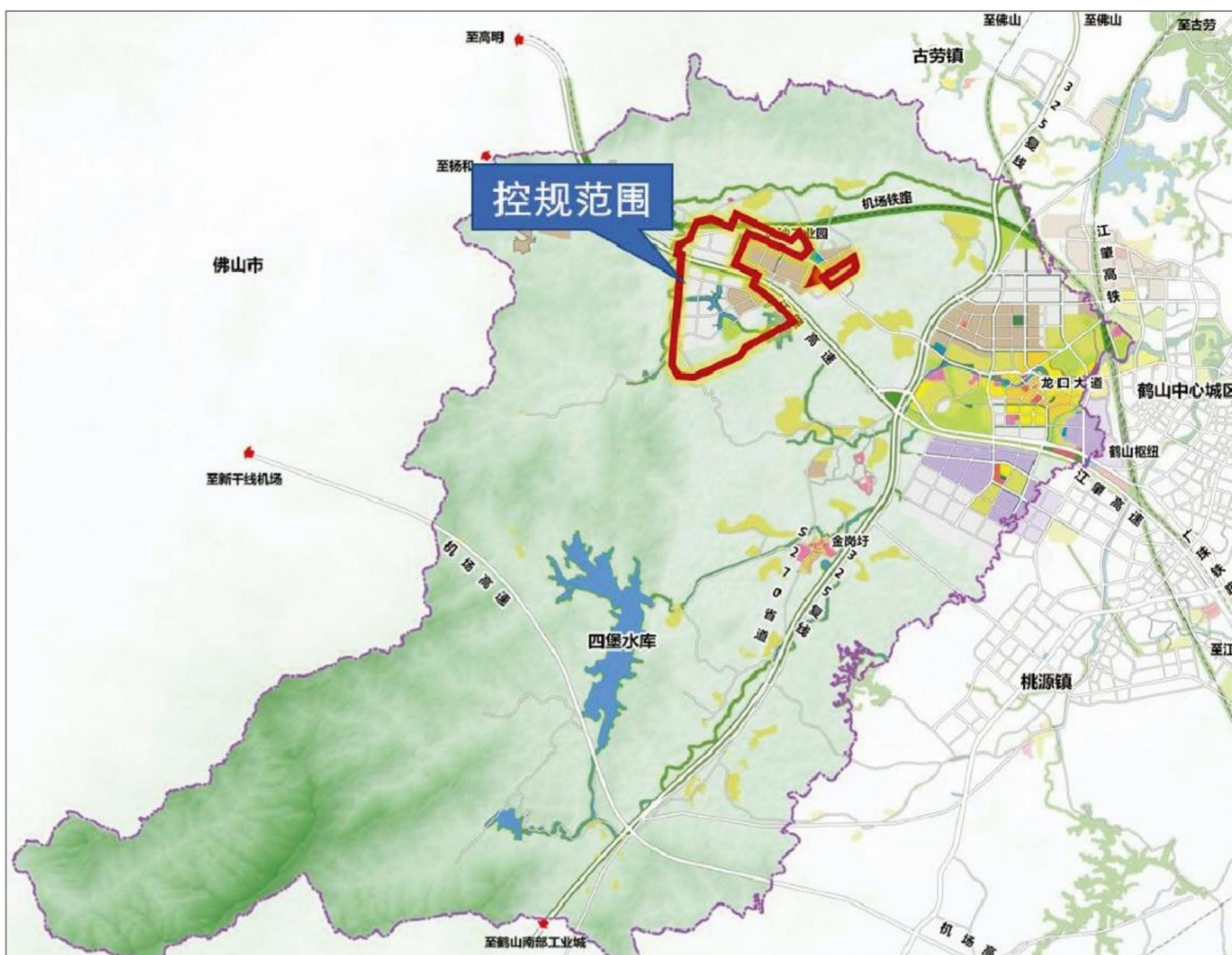


江门市（鹤山）精细化工产业园控制性详细规划公示文件

一、规划背景

化工产业作为江门市优势产业，在国家集中入园政策的指导下，将把握粤港澳大湾区建设带来良好的历史机遇，打造江门市化工产业结构调整和优化升级的新平台和新载体。

江门市（鹤山）精细化工产业园（以下简称“园区”），原为鹤山市危险化学品生产、储存、经营园区之一的龙口园区，其一期位于现龙口镇凤沙工业区，目前已有近二十家企业入驻。在国家政策指导下，随着园区招商引资工作的持续深入，越来越多企业吸纳入园，园区二期发展提上日程，为更好指导园区的开发建设，开展本控制性详细规划。



区位示意图

二、规划范围及现状

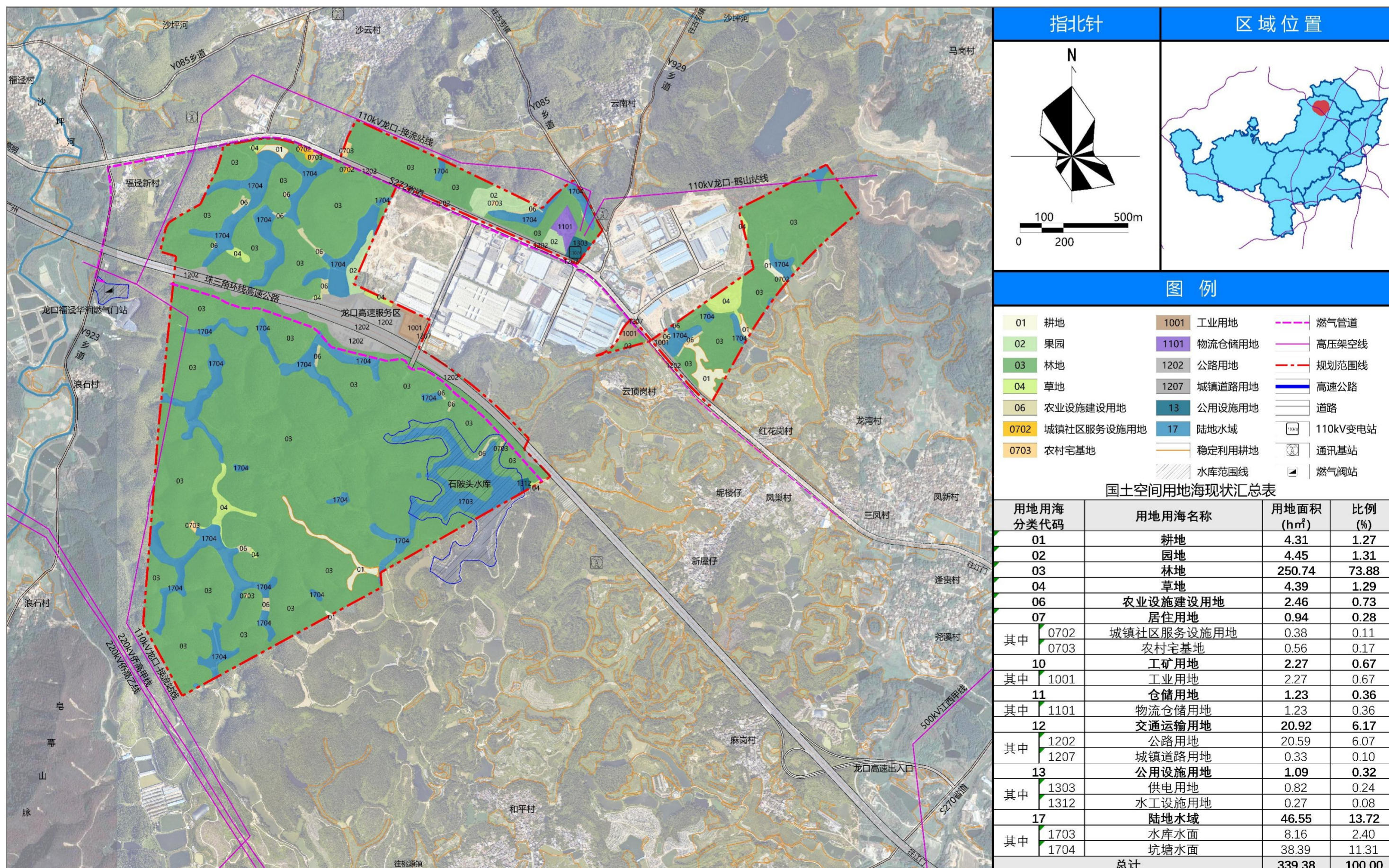
1、规划范围

本次规划范围为江门市（鹤山）精细化工产业园二期范围，以及一期范围内B-01-c02,f03,A-03-a02,a03,b01地块，另新增A-02-b02东侧地块，总规划范围面积约339.38公顷。

2、现状特征

现状用地以非建设用地为主，非建设用地包括林地、园地、耕地等共314.58公顷，占比92.67%；建设用地24.9公顷，占比7.33%，包括城市建设用地、村庄建设用地及区域交通设施用地等。

规划地段中部有珠三角环线高速穿过，地段北部省道S272为主要的对外联系通道，距高速出入口龙口出口约3公里，对外交通相对便捷。规划地段内部仅有1条4~5米的内部道路与外部联系，路网尚未成体系。



国土空间用地用海现状图

江门市（鹤山）精细化工产业园控制性详细规划公示文件

三、规划内容

1、规划定位

根据上位规划指引，结合区域发展诉求和自身发展条件分析，规划地段精细化工产业园产业潜力大，安全责任重，其发展目标为：

以精细化工产业为主导，建立起完善的生产安全体系，打造化工园区建设新标杆、优势产业新平台、鹤山经济新高地。

2、发展规模

本次规划总人口规模约为2万人，为产业人口。建设用地面积为318.03公顷。

3、空间结构

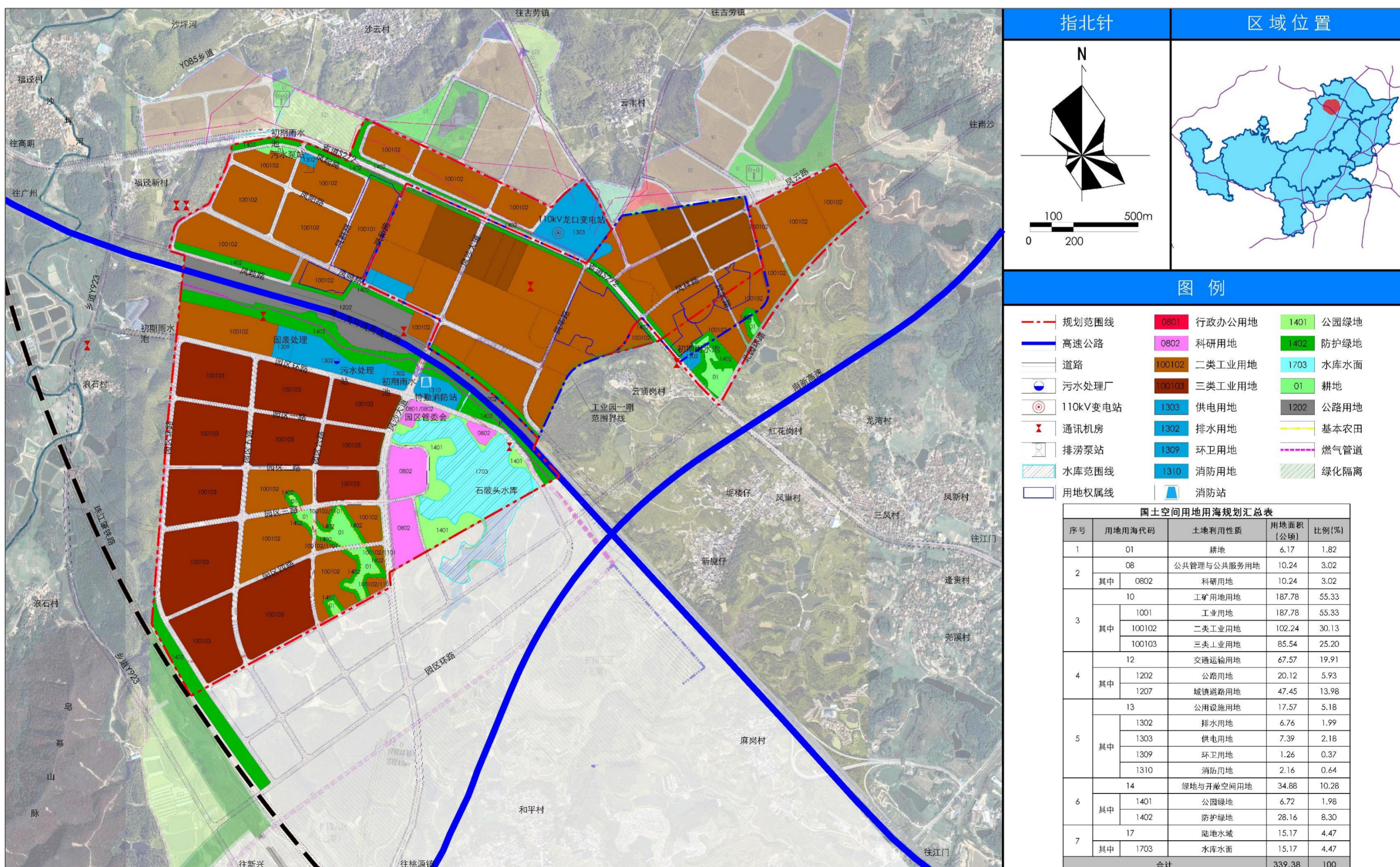
规划形成“一核一心，两带两区多廊”的空间结构。

一核——以生产性服务业为主的生产服务核心，包括园区管理中心、创新生产服务业；一心——以水库、绿地等形成的生态绿心；两带：沿省道S272形成东西向产业发展带，沿凤山大道形成南北向产业发展带；两区——以高速路为界，生产片区分为南片区与北片区；多廊——基于生态安全考虑，形成多条安全防护廊道及风廊。

3、用地布局

根据上位规划，综合考虑未来产业发展门类，规划用地主要为工业用地；完善规划地段的生活生产配套设施，布局公共管理与公共服务用地、公用设施用地。

规划总用地面积为339.38公顷，其中工矿用地187.78公顷，占比55.33%；公共管理与公共服务用地10.24公顷，占比3.02%；交通运输用地67.57公顷，占比19.91%；公用设施用地17.57公顷，占比5.18%；绿地与开敞空间用地34.88公顷，占比10.28%；其他用地还包括耕地及陆地水域。



国土空间用地用海规划图

江门市（鹤山）精细化工产业园控制性详细规划公示文件

四、道路交通规划

1、道路等级

规划构建以S272省道为主要对外通道的“四横两纵”主干路网结构。规划道路共划分为三个等级：主干路、次干路、支路。

主干路：省道S272、凤沙大道、凤鸣路、园区五路、园区环路、园区三路；

次干路：园区一路、园区二路、园区四路、北园环路；

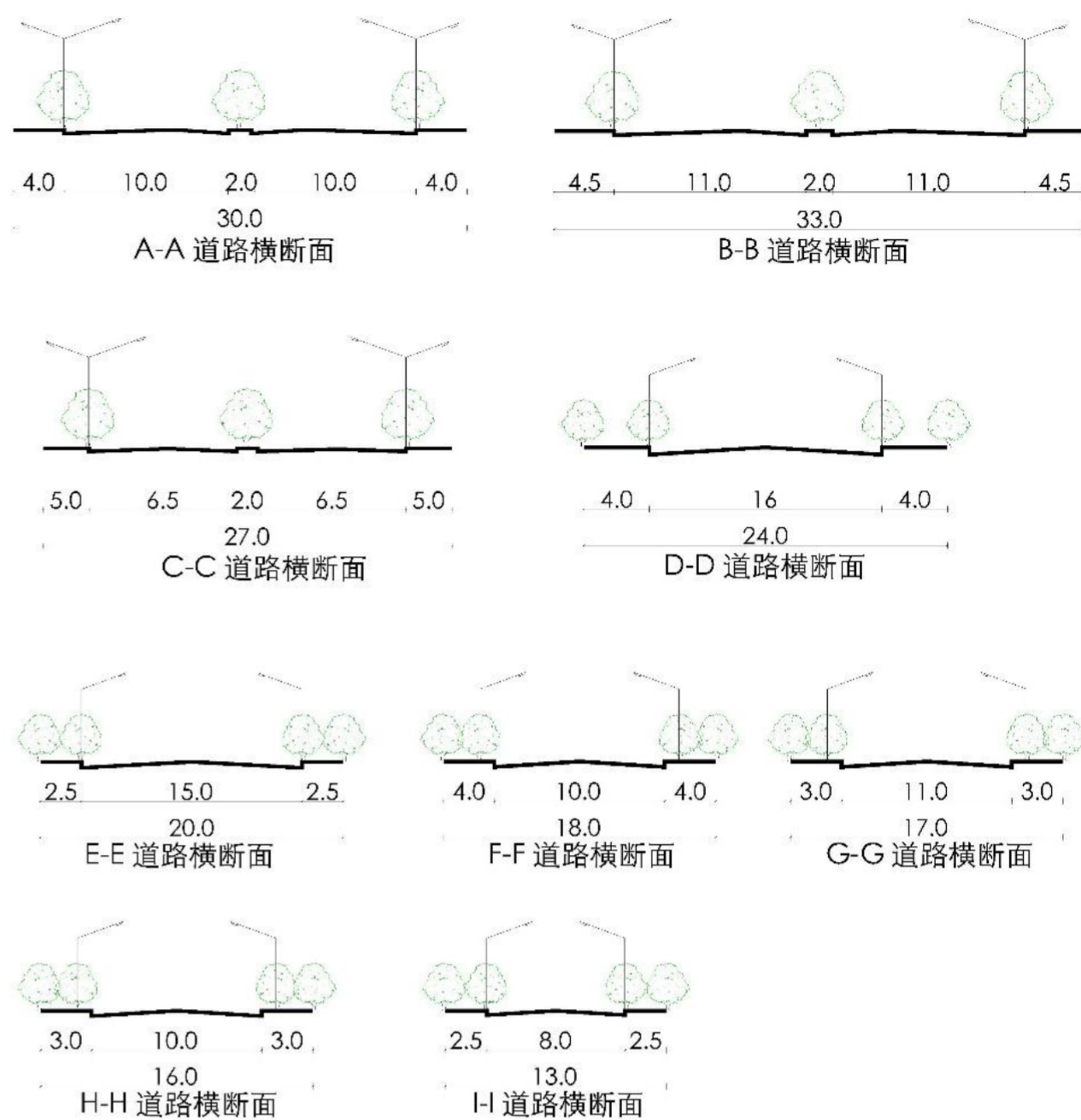
支路：凤群路、凤阳路、凤歧路、风云路、湖滨路、凤兴路。

2、危化品仓储物流交通规划

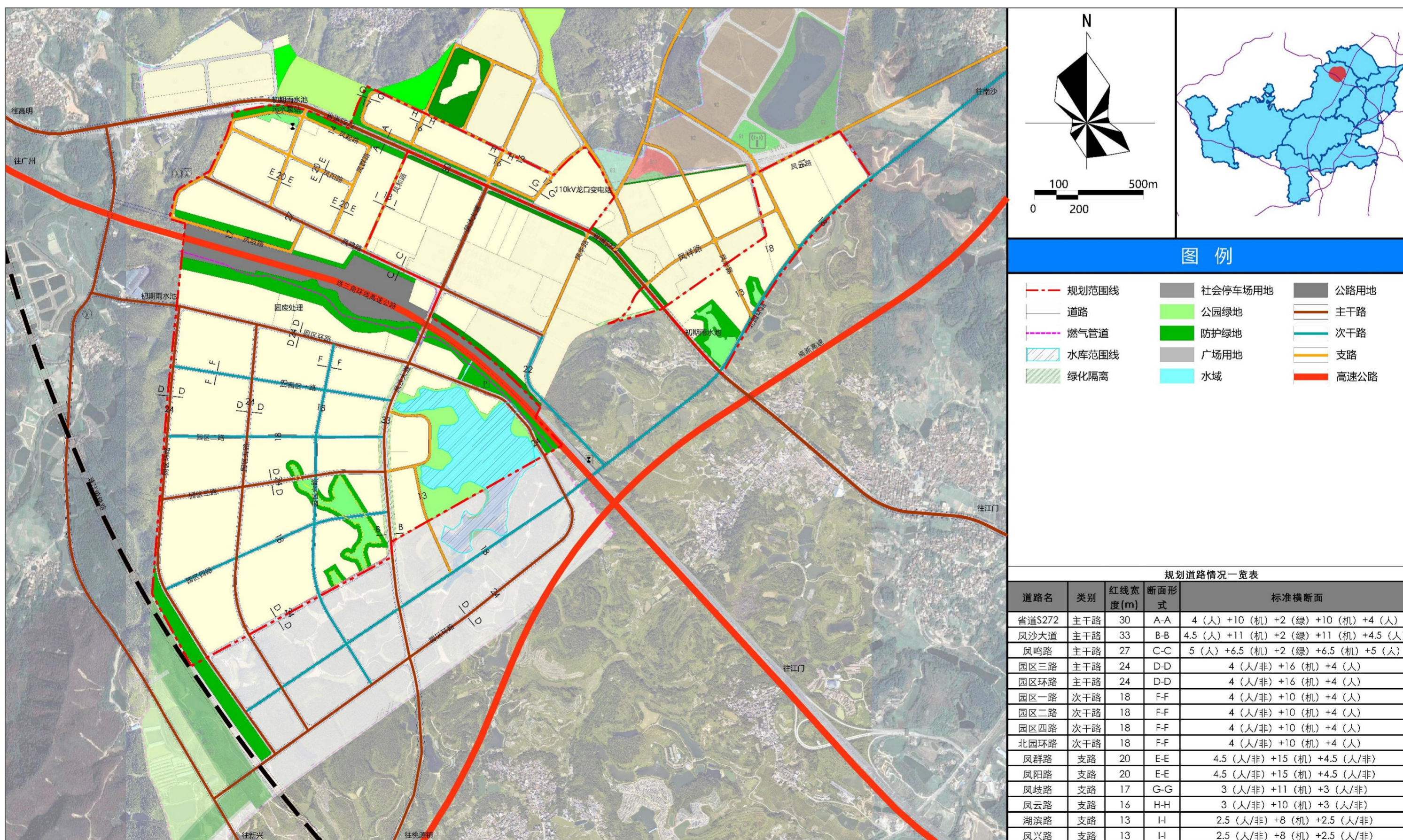
危险品化学品的运输线路、运输时间须按有关规范的规定，避开交通高峰期进行，并沿过境公路而行，严禁穿越居住密集区。通行时间由23:00至次日凌晨6:00。

(1) 近期线路：省道S272；风云路、凤祥路、凤兴路、北园环路；凤沙大道、园区环路、园区三路。

(2) 远期线路：省道S272；风云路、凤祥路、凤兴路、北园环路；凤沙大道、园区环路、园区三路、乡道Y923、凤鸣路。



道路断面示意图



道路系统规划图

江门市（鹤山）精细化工产业园控制性详细规划公示文件

五、公共服务设施规划

1、公共服务设施

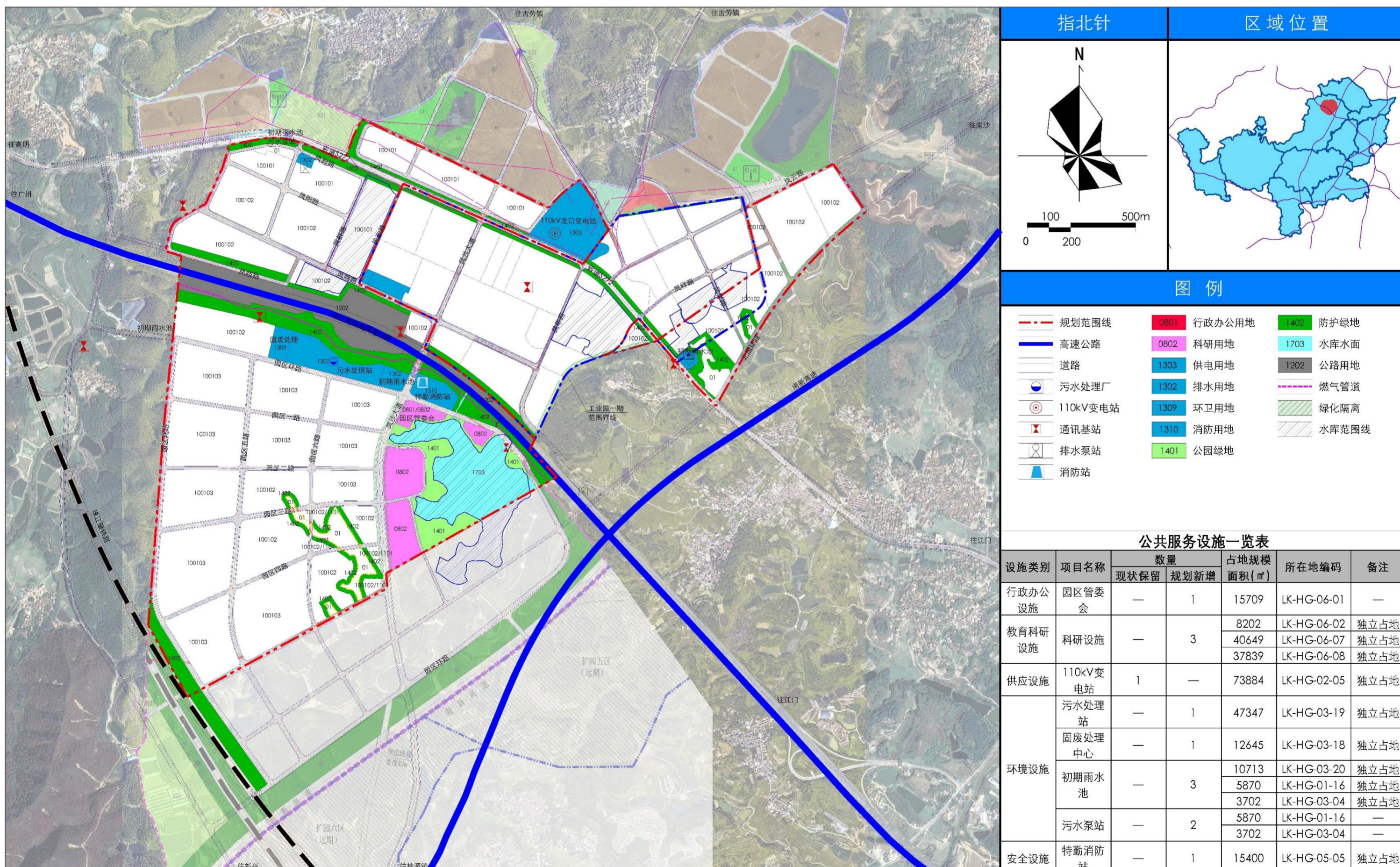
行政办公设施：本次规划在园区环路与凤沙大道交叉口东北角新增1处园区管委会，可与规划的科研用地合并设置。

2、公用设施

供应设施：保留并完善现状龙口110kV变电站，位于园区北部，省道S272北侧，用地面积约7.39公顷。

环境设施：在园区环路北侧、凤沙大道西侧新增1处固废处理设施，用地约1.26公顷；新增1处污水处理站，用地约4.73公顷；新增1处初期雨水池，用地约1.07公顷；另外在省道S272北侧、北园环路西侧及凤起路南侧各新增1处初期雨水池和污水泵站，用地面积约0.59公顷及0.37公顷。

安全设施：在园区环路北侧、凤沙大道东侧新增1处特勤消防站用地，用地面积约2.16公顷，以作为应急设施使用，可满足整个园区的消防需求。



公共服务设施规划图

江门市（鹤山）精细化工产业园控制性详细规划公示文件

六、综合防灾规划

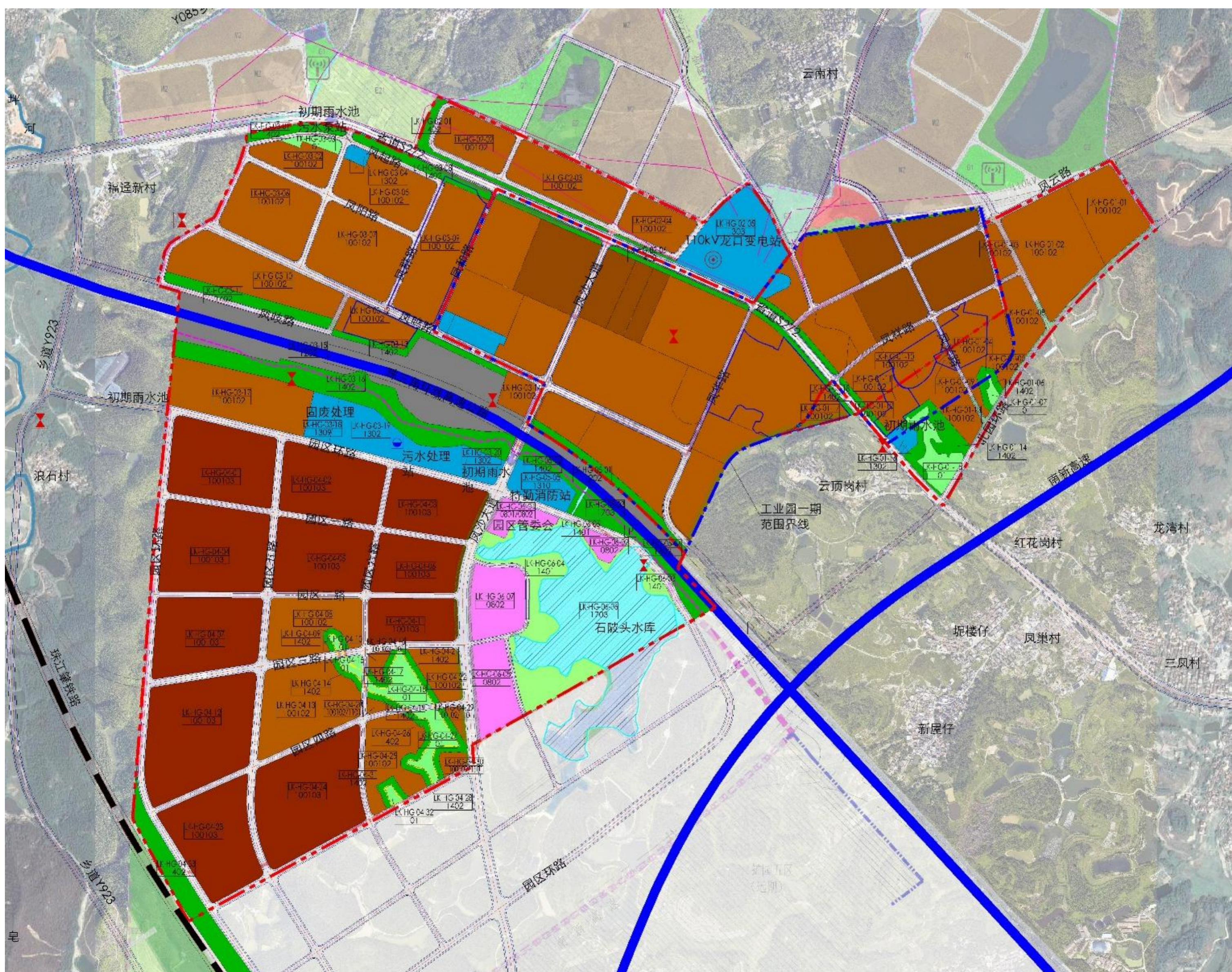
1、**人防工程规划**：规划以省道S272和凤沙大道作为主要人防、地震疏散通道，次干路（凤鸣路、园区环路、园区五路、园区三路、北园环路）作为次要疏散通道，其它疏散通道的宽度不应小于13米。

2、**消防工程规划**：本次规划在石陂头水库西北侧规划1处约2.16公顷的特勤消防站用地，用于园区救灾。发生重大事故时由鹤山市消防大队统筹联动抢险扑救。各危化品生产、储存、经营、使用单位应配备消防器材及其他紧急救援设施，事故发生时可以第一时间进行自救。

七、地块指标控制

地块编号采用三级编号方式，由规划地段编码-街区编码-地块编码组成。如A-01-a01，其中A代表本规划地段的一个分区编码，01代表街区编码，a代表细分地块。同时，地块可根据实际情况拆分，地块拆分后，在地块编码后加两位数字表示，如A-01-a01。

地块编码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。用地性质代表地块土地使用的主导性质。



地块划分编码图

江门市（鹤山）精细化工产业园控制性详细规划公示文件

附：规划地块控制指标表

地块控制指标一览表

地段编码	街区编码	地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(ha)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	土地兼容	兼容比例(%)	机动车出入口方位	公共配套设施	备注	
A	01	a01	100102	二类工业用地	4.61	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、北	—	—	
		a02	100102	二类工业用地	7.97	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	南、西、北	—	—	
		b	100102	二类工业用地	0.93	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、北	—	—	
		c01	100102	二类工业用地	0.96	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	西	—	—	
		c02	100102	二类工业用地	2.26	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西	—	—	
		c03	1402	防护绿地	0.54	—	—	90	—	—	—	—	—	—
		c04	01	农林用地	0.21	—	—	—	—	—	—	—	—	稳定耕地
		c05	100102	二类工业用地	2.34	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、北	—	—	
		d01	100102	二类工业用地	0.20	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东	—	—	
		d02	100102	二类工业用地	0.41	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	北	—	—	
		d03	100102	二类工业用地	1.17	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	北	—	—	
		d04	100102	二类工业用地	0.37	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	西	—	—	
		d05	100102	二类工业用地	2.79	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南	—	—	
		d06	1402	防护绿地	2.03	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		d07	01	农林用地	1.75	—	—	—	—	—	—	—	—	稳定耕地
		d08	1302	排水用地	0.59	—	—	—	—	—	—	—	—	初期雨水池
A	02	a01	100102	二类工业用地	1.00	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东	—	—	
		a02	1402	防护绿地	0.18	—	—	90	—	—	—	—	—	
B	01	a	1402	防护绿地	1.25	—	—	90	—	—	—	—	—	
		b	100102	二类工业用地	3.42	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		c	100102	二类工业用地	5.12	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		d	100102	二类工业用地	2.81	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		e01	1303	供电用地	7.39	—	—	—	—	—	—	东、南、西、北	—	现状110kV龙口变电站扩建
		e02	1402	防护绿地	0.17	—	—	—	—	—	—	—	—	—
C	01	a	1402	防护绿地	0.89	—	—	—	—	—	—	—	—	
		b01	100102	二类工业用地	2.53	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西	—	—	
		b02	01	农林用地	0.57	—	—	—	—	—	—	—	—	稳定耕地
		c01	1302	排水用地	0.37	—	—	—	—	—	—	—	—	初期雨水池、排水泵站
		c02	100102	二类工业用地	5.02	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		d	100102	二类工业用地	6.44	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		e	100102	二类工业用地	6.79	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		f01	1402	防护绿地	1.47	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		f02	100102	二类工业用地	6.73	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西	—	—	
		a01	100102	二类工业用地	7.23	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、西、北	—	—	
		a02	1402	防护绿地	1.94	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		b01	100102	二类工业用地	2.36	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	西、北	—	—	
		b02	1402	防护绿地	1.28	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		b03	100102	二类工业用地	1.15	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、北	—	—	
		b04	1202	公路用地	17.25	—	—	—	—	—	—	—	—	珠三角环线高速公路
		b05	1402	防护绿地	8.00	—	—	—	—	—	—	—	通信机房及天线	通信机房及天线建筑面积不少于25平方米
b06	100102	二类工业用地	7.22	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	南	—	—	危化品车辆停放安置场地		
b07	1309	环卫用地	1.26	—	—	—	—	—	—	—	—	固废处理中心		
b08	1302	排水用地	4.73	—	—	—	—	—	—	—	—	污水处理厂		
b09	1302	排水用地	1.07	—	—	—	—	—	—	—	—	初期雨水池		
D	01	a	100103	三类工业用地	8.23	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		b	100103	三类工业用地	7.00	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		c	100103	三类工业用地	5.51	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
	02	a	100103	三类工业用地	9.50	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		b	100103	三类工业用地	6.82	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	
		c	100103	三类工业用地	4.95	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	

地段编码	街区编码	地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(ha)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	土地兼容	兼容比例(%)	机动车出入口方位	公共配套设施	备注		
D	03	a	100103	三类工业用地	8.16	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—		
		b01	100102	二类工业用地	5.07	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—		
		b02	1402	防护绿地	0.32	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
		b03	01	农林用地	0.11	—	—	—	—	—	—	—	—	基本农田	
		c	100102	三类工业用地	4.09	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	—	
	04	a	100103	三类工业用地	11.93	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	—	
		b01	100102	二类工业用地	7.31	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	—	
		b02	1402	防护绿地	0.27	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
		b03	01	农林用地	0.40	—	—	—	—	—	—	—	—	基本农田	
		c01	100102	二类工业用地	0.47	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	西、北	—	—	—	
		c02	1402	防护绿地	0.41	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
		c03	01	农林用地	1.66	—	—	—	—	—	—	—	—	基本农田	
		c04	1402	防护绿地	0.23	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
		c05	100102	二类工业用地	0.28	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	西、南	—	—	—	
		c06	1402	防护绿地	0.41	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
	c07	100102	二类工业用地	2.09	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南、北	—	—	—		
	05	a	100103	三类工业用地	8.10	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	—	
		b	100103	三类工业用地	11.23	0.8-2.5	40-70	20	00101、100102、110101、110102	▲	东、南、西、北	—	—	—	
		c01	100102	二类工业用地	4.19	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	南、西、北	—	—	—	
		c02	1402	防护绿地	0.76	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
		c03	01	农林用地	1.28	—	—	—	—	—	—	—	—	基本农田	
		c04	1402	防护绿地	0.68	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
		c05	100102	二类工业用地	0.44	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、北	—	—	—	
		c06	100102	二类工业用地	0.55	0.8-2.5	40-70	20	100101、110101、110102	▲	东、南	—	—	—	
		c07	1402	防护绿地	0.39	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
	c08	01	农林用地	0.19	—	—	—	—	—	—	—	—	基本农田		
	06	a	1402	防护绿地	2.47	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
	E	01	a01	1202	公路用地	3.03	—	—	—	—	—	—	—	—	珠三角环线高速公路
a02			1402	防护绿地	1.22	—	—	90	—	—	—	—	—	—	
a03			1703	水域	0.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
a04			1402	防护绿地	3.42	—	—	90	—	—	—	—	停车场	—	
a05			1310	消防用地	2.16	—	—	—	—	—	—	—	—	特勤消防站	
F	01	a01	0802	科研用地	1.57	≤2.0	≤30	≥30	0801	—	—	—	停车场	配建园区管委会	
		a02	0802	科研用地	0.82	≤2.0	≤30	≥30	—	—	—	—	—	—	
		a03	1401	公园绿地	0.54	—	—	≥80	—	—	—	—	—	—	
		a04	1401	公园绿地	5.80	—	—	≥80	—	—	—	—	—	—	
		a05	1401	公园绿地	0.38	—	—	≥80	—	—	—	—	—	—	
		a06	1703	水域	15.17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	石坡头水库
		b	0802	科研用地	4.06	≤2.0	≤30	≥30	—	—	—	—	—	—	—
		c	802	科研用地	3.78	≤2.0	≤30	≥30	—	—	—	—	—	—	—

备注：1、危化专区范围指《鹤山市危险化学品生产、储存、经营专区规划修改（2017-2035）》划定的龙口镇危险化学品生产、储存、经营专区范围。
2、所有原材料和产品涉及危险化学品的企业建设必须通过环境影响评价和安全风险评估；
3、涉及危化专区范围内的地块绿地率执行上表要求，若经环保部门鉴定属于有毒害的重污染单位和危险品，按建设项目环境影响评价报告内核算的卫生防护绿地执行，并且绿化带宽度不小于50米，同时根据《广东省城市绿化条例（2014）修正》第八条要求，绿化率不得低于40%；
4、用地分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
5、指标体系全部为强制性指标，容积率为区间值或者上限值，公共服务设施容积率下限为1.0，建筑密度为上限或者区间值；
6、配套设施参照相关上层规划及《江门市城乡规划技术标准与准则》进行设置；
7、规划土地使用兼容性应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的规定要求，本规划中△表示用地兼容比例不超过20%；▲表示用地兼容比例由规划行政主管部门确定；
8、蓝线范围内禁止对水系、水质保护构成破坏的活动；
9、根据《江门市城乡规划技术标准与准则》，对于符合《工业项目建设用地控制指标》的特殊工业类型，其容积率可以小于1.0，因此本次规划工业用地容积率下限为0.8，涉及危化品生产、储存、经营的企业用地的容积率根据特殊行业要求确定。