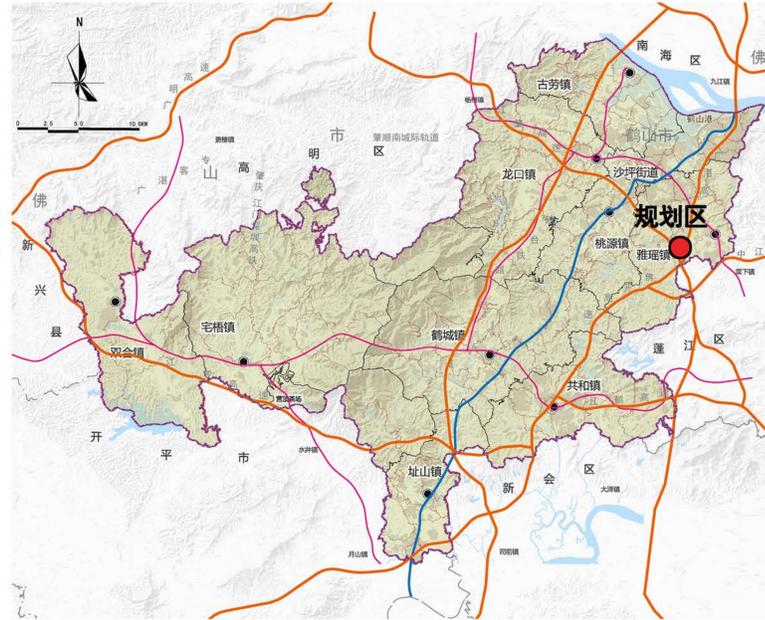


《江门市(鹤山)战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

为促进鹤山市雅瑶镇黄洞片区的全面建设，打造西江产业带阶段式服务中心。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，2022年5月起编制黄洞片区控制性详细规划。

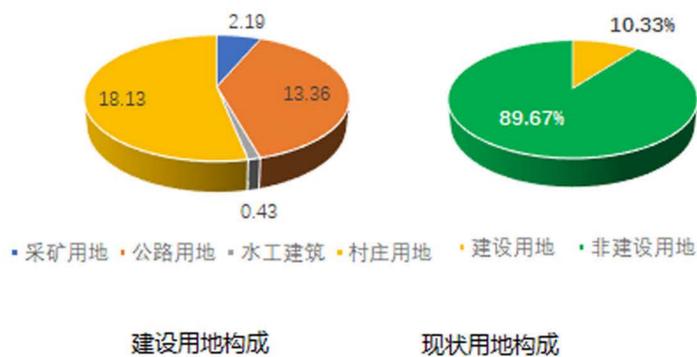
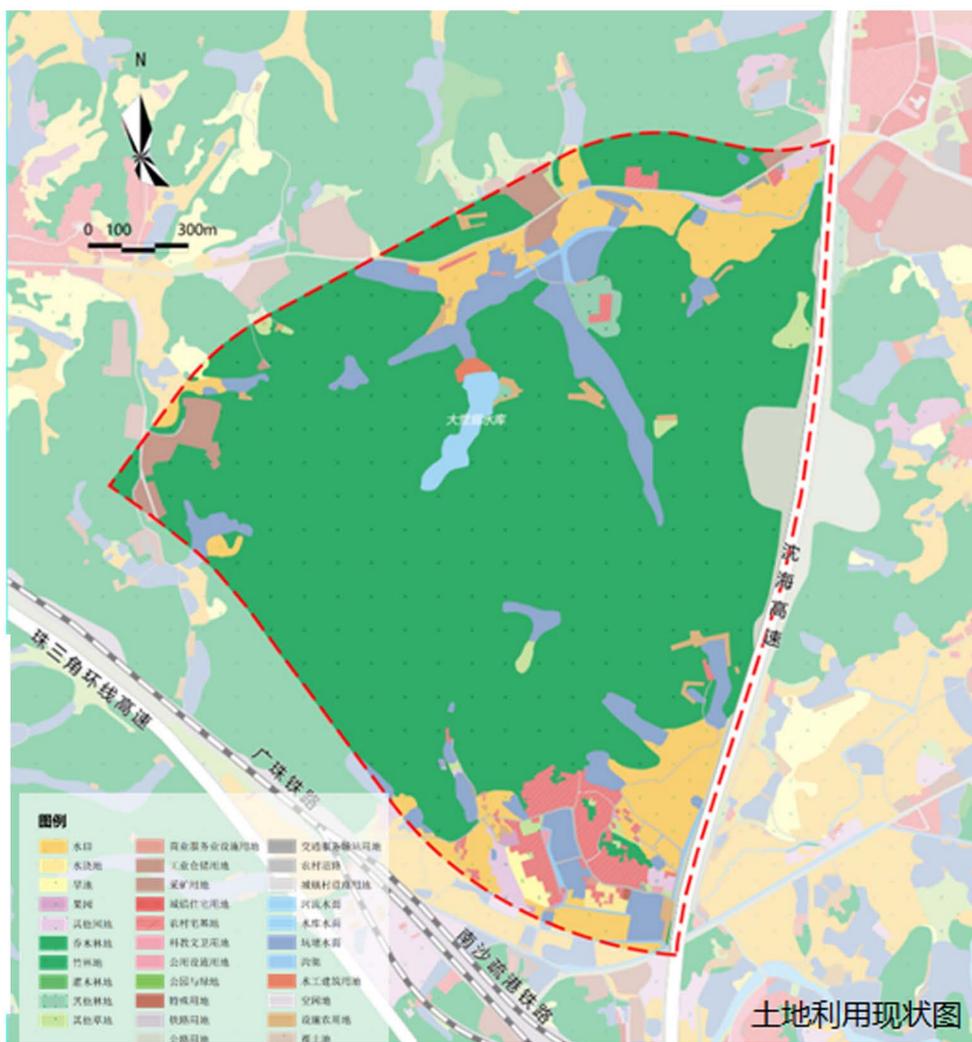
规划将依据上位规划中确定的对功能定位、指标控制、经济发展与行政管理等方面的基本原则，结合本次规划的实际情况和现实要求，综合考虑城市交通、景观、功能的合理性等方面，对雅瑶镇黄洞片区开展控规编制工作。



二、规划范围及现状

1、规划范围

规划区位于江门市(鹤山)战略性新兴产业园北片区，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。



2、现状概况

现状建设少，开发潜力较大。现状建设用地约24.11公顷，占规划区范围的10.33%，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3.69公顷，主要为化工、建筑材料等业态。现状村庄约18.13公顷，分布较集中，且占据地形条件较好区域。

《江门市(鹤山)战略性新兴产业园黄洞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

园区再造示范地、山水生态产业城。

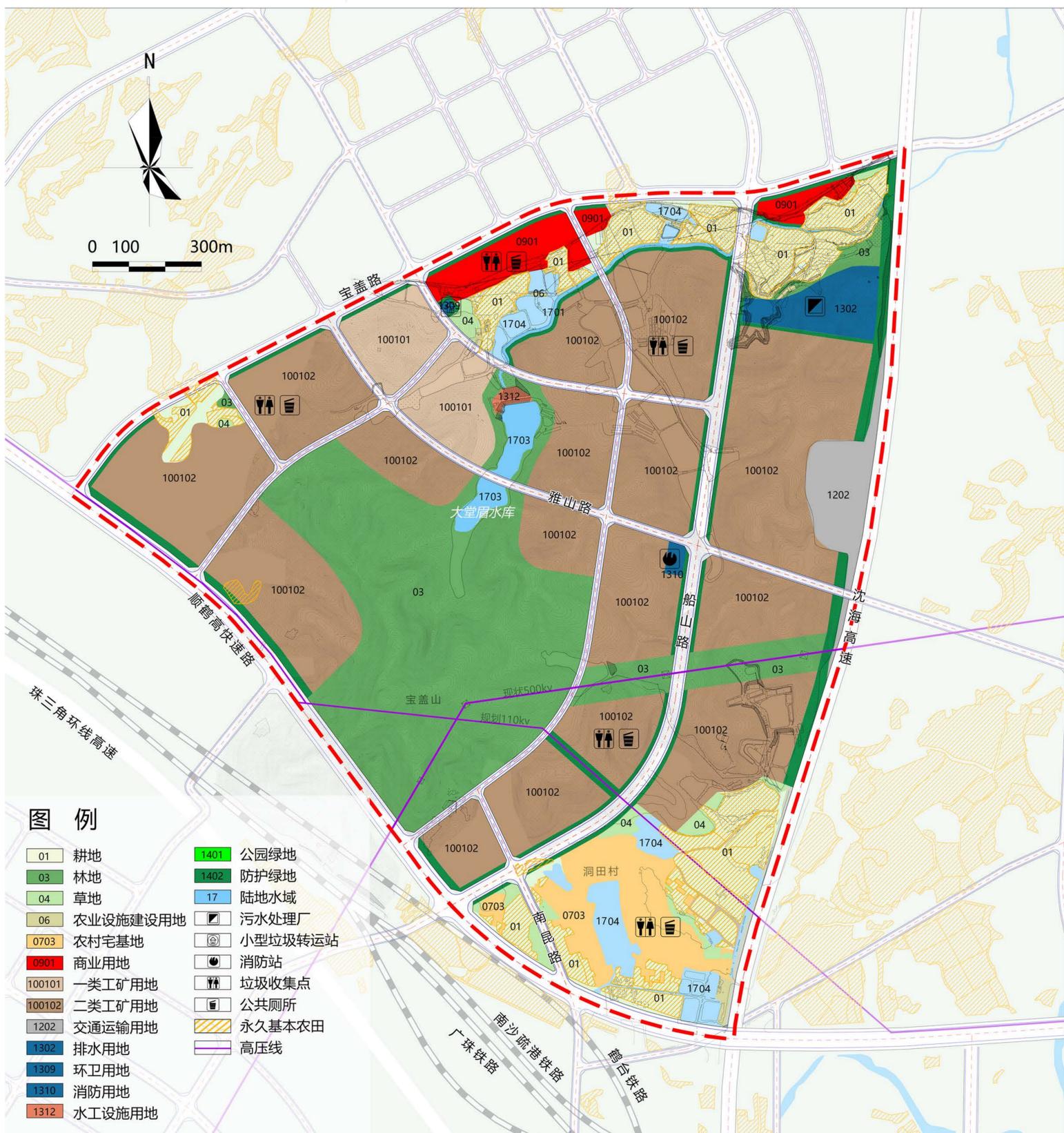
全面实施“园区再造”工程，打造湾区现代化智能制造示范地；推动规划布局优化再造，提升园区发展品质，营造山水生态的产业基地。

2、用地规划布局

规划总用地面积为328.35公顷，其中建设用地为216.72公顷，占总用地面积的66%，非建设用地111.63公顷，占总用地面积的34%。规划建设用地包括居住用地、商业服务业设施用地、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、人口和用地规模

黄洞片区人口总规模约为1.38万人，建设用地规模为216.72公顷。



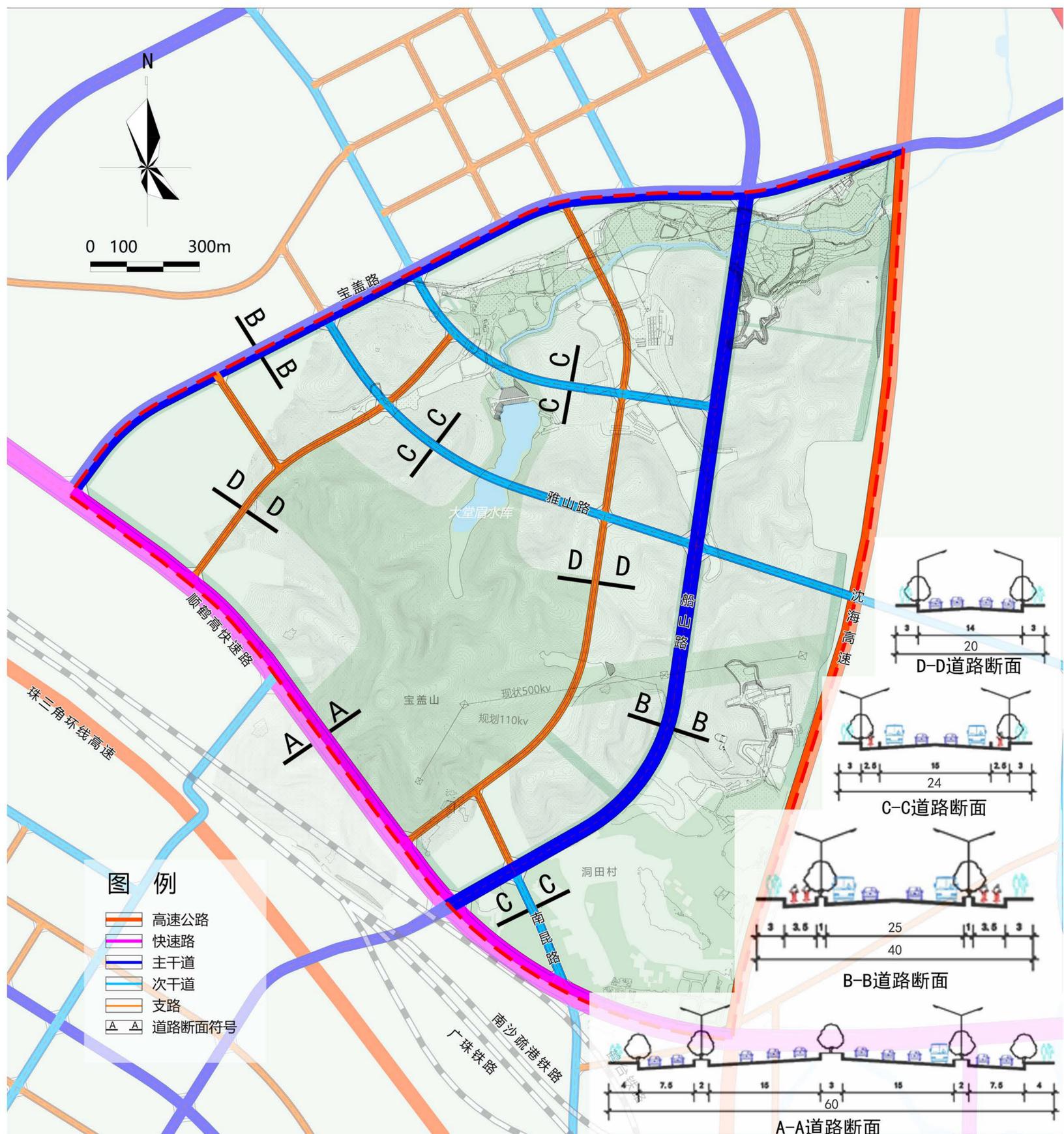
土地利用规划图

《江门市(鹤山)战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》 草案公示文件

四、道路交通规划

强化与棠下、鹤山城区等各功能团的联系。积极推进顺鹤高快线建设，与东侧现状江沙公路共同承担与鹤山城区、江门城区的快速联系。打通4条道路与北部碧桂大道衔接，承担片区与城区的生活性交通联系；打通3条道路与雅瑶、朝阳的联系，其中Y903可下穿沈海高速，涵洞条件较好，雅山路需新建上跨通道。

规划范围内道路系统分三个等级，分别为快速路、主干路、次干路和支路。快速路为顺鹤高快速路，断面宽度为60m；主干路采用三幅路断面，断面宽度为40m；次干路采用单幅路断面，断面宽度24m；支路采用单幅路断面，断面宽度为20m。



道路交通规划图

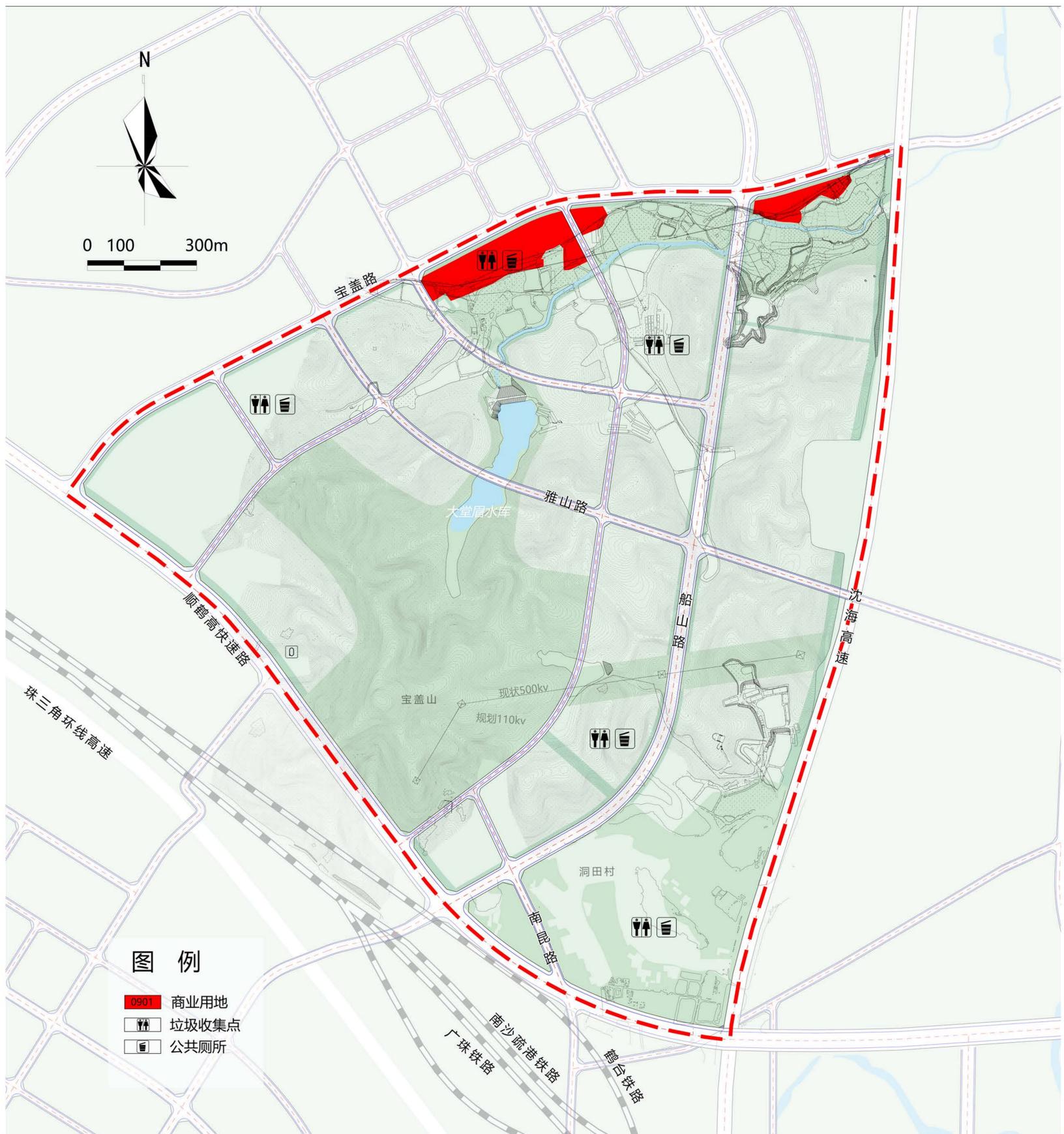
《江门市(鹤山)战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》 草案公示文件

五、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，在规划区北部合理布局“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。

规划区内共规划商业服务设施6.97公顷，占总用地面积的2.12%，主要包括以下设施：

- (1) 生活服务设施：普通日用商店、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、会议会展中心、教育培训中心、酒店等设施。



公共服务设施规划图

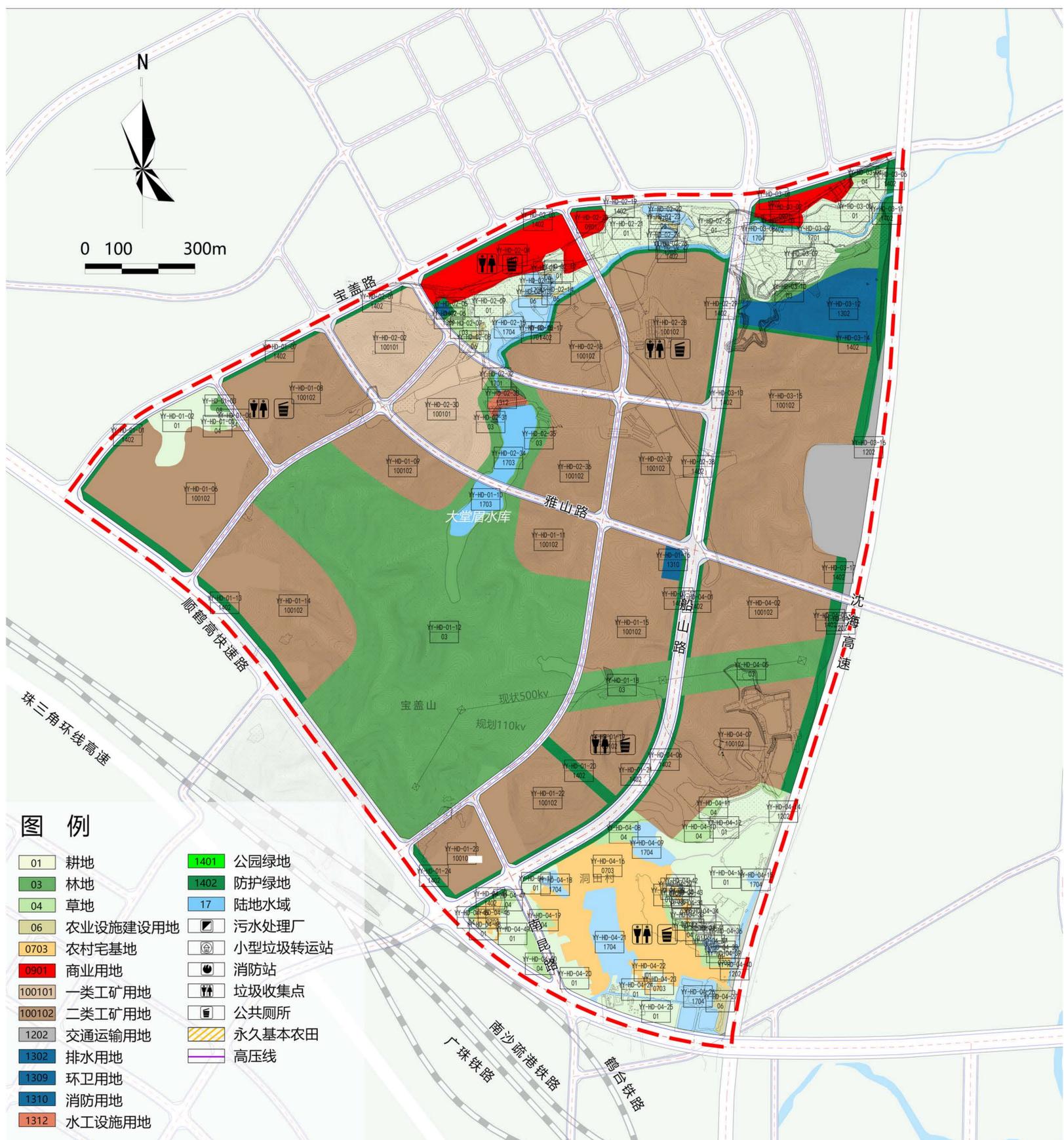
《江门市(鹤山)战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》 草案公示文件

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-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



地块划分编码图

《江门市(鹤山)战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》 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	26.22	7.98%	
	03	林地	63.75	19.42%	
	04	草地	2.87	0.87%	
	06	农业设施用地	1.23	0.37%	
	07	居住用地	10.76	3.28%	
其中	0703	农村宅基地	10.76	3.28%	
	09	商业服务业用地	6.97	2.12%	
其中	0901	商业用地	6.97	2.12%	
	10	工矿用地	138.20	42.09%	
其中	1001	工业用地	138.20	42.09%	
	其中	100101	一类工业用地	10.60	3.23%
		100102	二类工业用地	127.60	38.86%
	12	交通运输用地	46.85	14.27%	
其中	1202	公路用地	11.34	3.45%	
	1207	城镇道路用地	35.51	10.81%	
	13	公用设施用地	5.74	1.75%	
其中	1302	平似水用地	4.79	1.46%	
	1309	环卫用地	0.10	0.03%	
	1310	消防用地	0.42	0.13%	
	1312	水工设施用地	0.43	0.13%	
	14	绿地与开敞空间用地	13.95	4.25%	
其中	1402	防护绿地	13.95	4.25%	
	17	陆地水域	11.83	3.60%	
	合计	城乡用地	328.35	100.00%	
其中	——	建设用地	216.72	66.00%	
	——	非建设用地	111.63	34.00%	

《江门市(鹤山)战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》 草案公示文件

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 (m ²)	计容总建 筑面积	地面以下 总建筑面积	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	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-HD	01-01	1402	防护绿地	—	—	11703	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-02	01	耕地	—	—	20138	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-03	03	林地	—	—	1383	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-04	04	草地	—	—	214	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-05	04	草地	—	—	944	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-06	100102	二类工业用地	—	—	112305	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	2	0	0	5	东、南、北	—	—	—
	01-07	1402	防护绿地	—	—	2902	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-08	100102	二类工业用地	—	—	81408	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	2	2	2	0	东、南、西	公共厕所	垃圾收集点	—
	01-09	100102	二类工业用地	—	—	46441	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	0	0	2	3	西、北	—	—	—
	01-10	1703	水库水面	—	—	10104	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-11	100102	二类工业用地	—	—	37871	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	2	0	0	3	东、北	—	—	—
	01-12	03	林地	—	—	529993	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-13	1402	防护绿地	—	—	8852	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-14	100102	二类工业用地	—	—	112941	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	0	5	2	0	西、北	—	—	—
	01-15	100102	二类工业用地	—	—	73588	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	3	3	2	0	东、西、北	—	—	—
	01-16	1310	消防用地	—	—	4238	—	—	0.8-1.0	30%	20	20%	0	3	3	5	北	—	消防站	—
	01-17	1402	防护绿地	—	—	2871	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-18	03	林地	—	—	25922	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-19	100102	二类工业用地	—	—	47026	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	3	0	2	0	东、西	公共厕所	垃圾收集点	—
	01-20	1402	防护绿地	—	—	7299	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-21	1402	防护绿地	—	—	6424	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	01-22	100102	二类工业用地	—	—	59688	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	0	5	2	2	南、西、北	—	—	—
	01-23	100102	二类工业用地	—	—	32358	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	2	3	0	2	东、南、北	—	—	—
	01-24	1402	防护绿地	—	—	4816	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-01	1402	防护绿地	—	—	2113	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-02	100101	一类工业用地	W1	20%	51285	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	3	2	2	5	东、南、西、北	—	—	—
	02-03	1402	防护绿地	—	—	4095	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-04	0901	商业用地	—	—	47706	—	—	3.0	≥20%	60	≤55%	0	0	0	0	东、西、北	公共厕所	垃圾收集点	—
	02-05	1402	防护绿地	—	—	1090	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-06	1309	环卫用地	—	—	967	—	—	0.8-1.0	30%	20	20%	2	3	2	2	南	—	垃圾回收站	—
	02-07	03	林地	—	—	4543	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-08	06	农业设施建设用地	—	—	1462	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-09	01	耕地	—	—	15180	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-10	1704	坑塘水面	—	—	4733	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-11	06	农业设施建设用地	—	—	330	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-12	01	耕地	—	—	7018	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-13	06	农业设施建设用地	—	—	508	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-14	06	农业设施建设用地	—	—	505	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-15	1704	坑塘水面	—	—	15165	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-16	1701	河流水面	—	—	4002	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-17	1402	防护绿地	—	—	3914	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-18	100102	二类工业用地	—	—	56779	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	2	0	2	3	东、南	—	—	—
	02-19	1402	防护绿地	—	—	4370	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-20	0901	商业用地	—	—	7500	—	—	3.0	≥20%	60	≤55%	0	0	0	0	西、北	—	—	—
	02-21	01	耕地	—	—	17772	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-22	1704	坑塘水面	—	—	3858	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-23	06	农业设施建设用地	—	—	973	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-24	1704	坑塘水面	—	—	2343	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-25	01	耕地	—	—	17205	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-26	1701	河流水面	—	—	4168	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-27	1402	防护绿地	—	—	3681	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-28	100102	二类工业用地	W1	20%	101967	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	3	3	2	0	东、南、西	公共厕所	垃圾收集点	—
	02-29	1402	防护绿地	—	—	3885	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-30	100101	一类工业用地	—	—	54665	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	0	3	2	3	南、西、北	—	—	—
	02-31	03	林地	—	—	9146	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-32	1701	河流水面	—	—	378	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-33	1312	水工设施用地	—	—	4311	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-34	1703	水库水面	—	—	15841	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-35	03	林地	—	—	13437	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	02-36	100102	二类工业用地	—	—	57114	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	2	3	0	3	东、南、北	—	—	—
	02-37	100102	二类工业用地	—	—	73734	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	3	3	2	3	东、南、西、北	—	—	—
	02-38	1402	防护绿地	—	—	3198	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-01	1402	防护绿地	—	—	4106	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-02	0901	商业用地	—	—	14457	—	—	3.0	≥20%	60	≤55%	0	0	0	0	西、北	—	—	—
	03-03	1402	防护绿地	—	—	1310	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-04	04	草地	—	—	1746	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-05	01	耕地	—	—	21865	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-06	1402	防护绿地	—	—	2193	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-07	1701	河流水面	—	—	2847	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-08	1704	坑塘水面	—	—	1810	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-09	01	耕地	—	—	38293	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-10	03	林地	—	—	15569	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-11	1402	防护绿地	—	—	20501	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-12	1302	排水用地	—	—	47893	—	—	0.8-1.0	30%	20	20%	5	5	5	0	西	—	污水处理厂	—
	03-13	1402	防护绿地	—	—	6732	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—
	03-14	1402	防护绿地	—	—	3646	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—

《江门市(鹤山)战略性新兴产业园黄洞片区控制性详细规划》 草案公示文件

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 (m ²)	计容总建 筑面积	地面以下 总建筑面	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	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				
	03-15	100102	二类工业用地	—	—	199776	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	5	3	5	3	南、西	—	—	—
	03-16	1202	交通运输用地	—	—	55756	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	03-17	1402	防护绿地	—	—	2887	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-01	1402	防护绿地	—	—	2565	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-02	100102	二类工业用地	—	—	67889	—	—	1.0-3.0	5%-20%	60	40%-70%	5	0	3	3	西、北	—	—	—
	04-03	1402	防护绿地	—	—	16226	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-04	1202	交通运输用地	—	—	2264	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	高速服务区
	04-05	03	林地	—	—	37503	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-06	1402	防护绿地	—	—	7000	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-07	100102	二类工业用地	—	—	115150	—	—	1.0-2.0	5%-20%	40	40%-70%	5	3	3	0	西	—	—	—
	04-08	04	草地	—	—	5242	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-09	1704	坑塘水面	—	—	8458	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-10	04	草地	—	—	4834	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-11	04	草地	—	—	1637	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-12	01	耕地	—	—	24608	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-13	01	耕地	—	—	42255	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-14	1202	交通运输用地	—	—	2524	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	高速服务区
	04-15	1704	坑塘水面	—	—	3788	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-16	0703	农村宅基地	—	—	100583	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	北	公共厕所	垃圾收集点	昆东村洞田村
	04-17	01	耕地	—	—	3773	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-18	1704	坑塘水面	—	—	2777	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-19	04	草地	—	—	1783	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-20	01	耕地	—	—	9924	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-21	1704	坑塘水面	—	—	19526	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-22	01	耕地	—	—	2026	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-23	0703	农村宅基地	—	—	378	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	北	—	—	昆东村洞田村
	04-24	01	耕地	—	—	6012	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-25	01	耕地	—	—	11387	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-26	1704	坑塘水面	—	—	17165	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-27	06	农业设施建设用地	—	—	3762	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-28	01	耕地	—	—	3921	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-29	0703	农村宅基地	—	—	252	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	北	—	—	昆东村洞田村
	04-30	0703	农村宅基地	—	—	308	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	北	—	—	昆东村洞田村
	04-31	0703	农村宅基地	—	—	569	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	北	—	—	昆东村洞田村
	04-32	04	草地	—	—	5314	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-33	0703	农村宅基地	—	—	230	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	北	—	—	昆东村洞田村
	04-34	01	耕地	—	—	2767	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-35	01	耕地	—	—	1284	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-36	01	耕地	—	—	4062	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-37	1704	坑塘水面	—	—	1334	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-38	01	耕地	—	—	523	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-39	0703	农村宅基地	—	—	484	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	北	—	—	昆东村洞田村
	04-40	1202	交通运输用地	—	—	3845	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	高速服务区
	04-41	06	农业设施建设用地	—	—	1410	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-42	06	农业设施建设用地	—	—	3314	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-43	01	耕地	—	—	766	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-44	1402	防护绿地	—	—	1151	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-45	04	草地	—	—	544	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-46	0703	农村宅基地	—	—	4763	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	北	—	—	昆东村洞田村
	04-47	04	草地	—	—	2025	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-48	01	耕地	—	—	1310	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-49	01	耕地	—	—	10085	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	04-50	04	草地	—	—	4374	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—