

江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划 (2023年3月局部调整) 公示文件

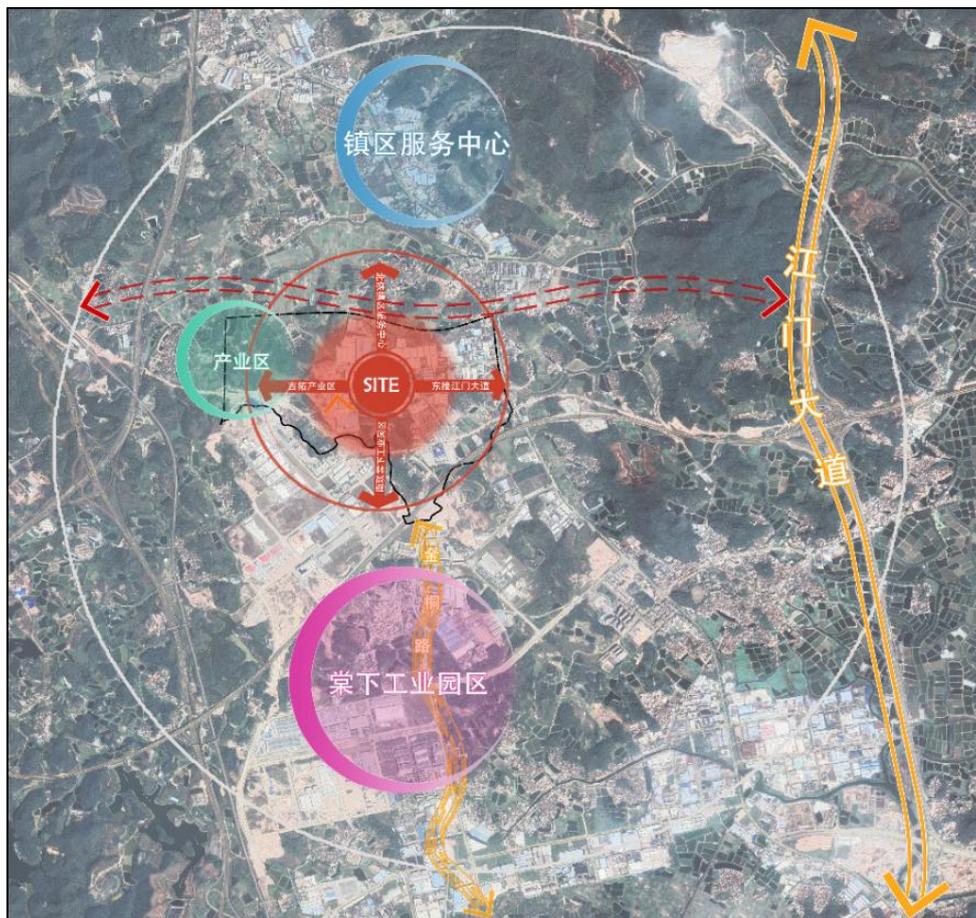
一、调整原因

2022年11月，《江门（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划》正式获批。规划实施以来对朝阳单元建设发挥了积极有效的指导作用。

2023年1月，广东省召开“全省高质量发展大会”，会议围绕“重点项目重大平台”、“制造业当家”、“百县千镇万村高质量发展工程”等主题深入探讨。在县域层面，鹤山表示将坚持抓项目强平台，高标准打造中欧雅瑶新兴产业园等五大产业平台，激发县域经济发展内生动力。

近年来的新业态、新产业在空间区位、配套服务等空间需求方面提出更高的标准，其用地具有典型的研发用途比例高、用地类型混合成分高、用地需求多元化等特征。朝阳单元位于中欧雅瑶新兴产业园南部，是江鹤一体化发展的门户节点，市场需求旺盛，但增量开发空间有限，新兴产业的集群化发展受到限制。

为了响应省市土地集约利用的相关要求，保障产业发展的空间需求，现以原《江门（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划》为基础，编制《江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划（2023年3月局部调整）》，对片区工业用地开发强度和局部地块的建筑退界进行调整。

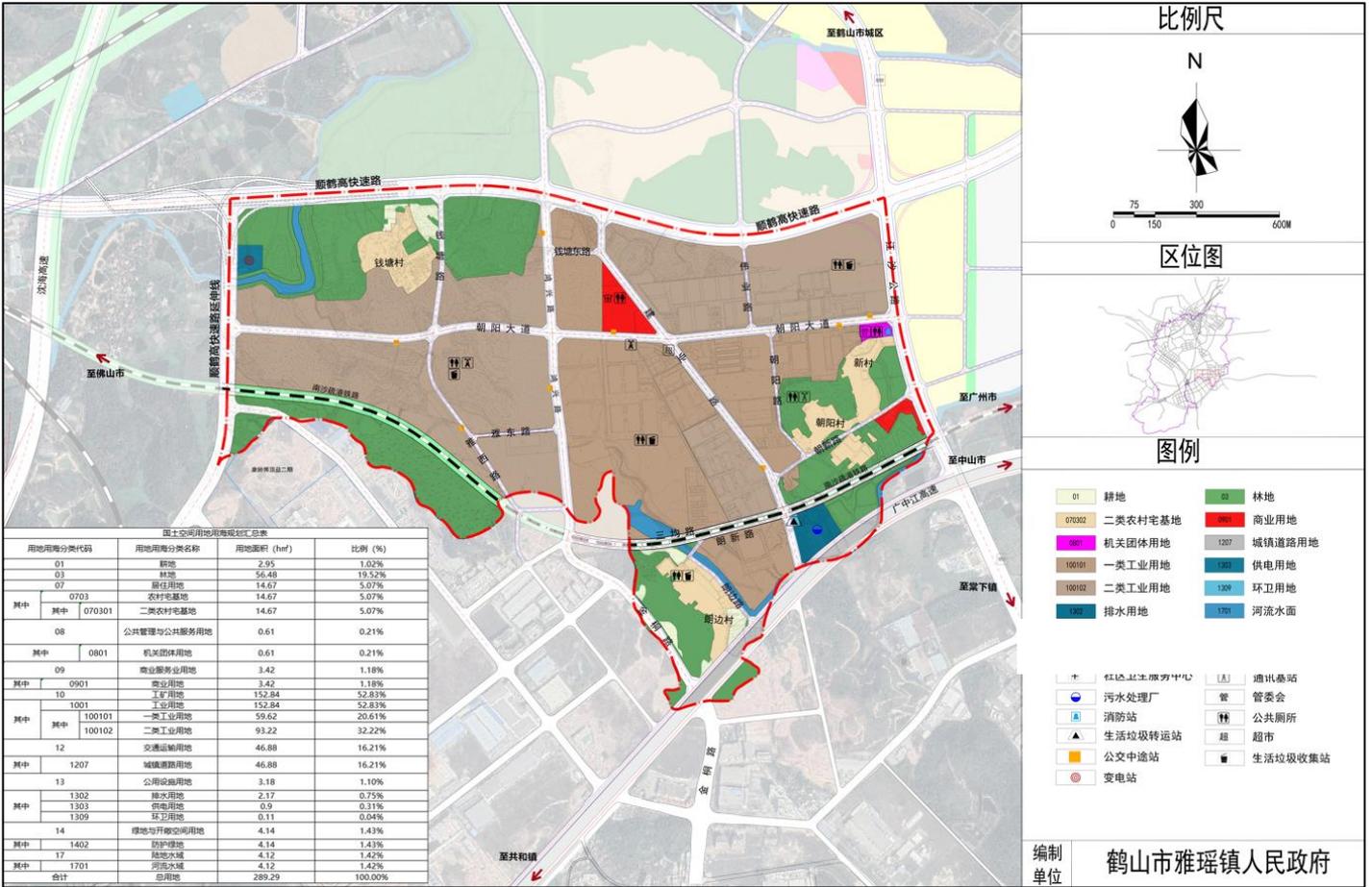


规划区在雅瑶镇的位置

江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划 (2023年3月局部调整) 公示文件

二、调整范围

本项目位于鹤山市雅瑶镇东南部朝阳工业园地段，规划范围西至天沙河，东部以江沙公路为界，南至广中江高速，北至规划顺鹤高滨江大道，交通较为便利。规划用地总面积约为 289.29 公顷（4339.35 亩）。



土地利用规划图

编制单位 鹤山市雅瑶镇人民政府

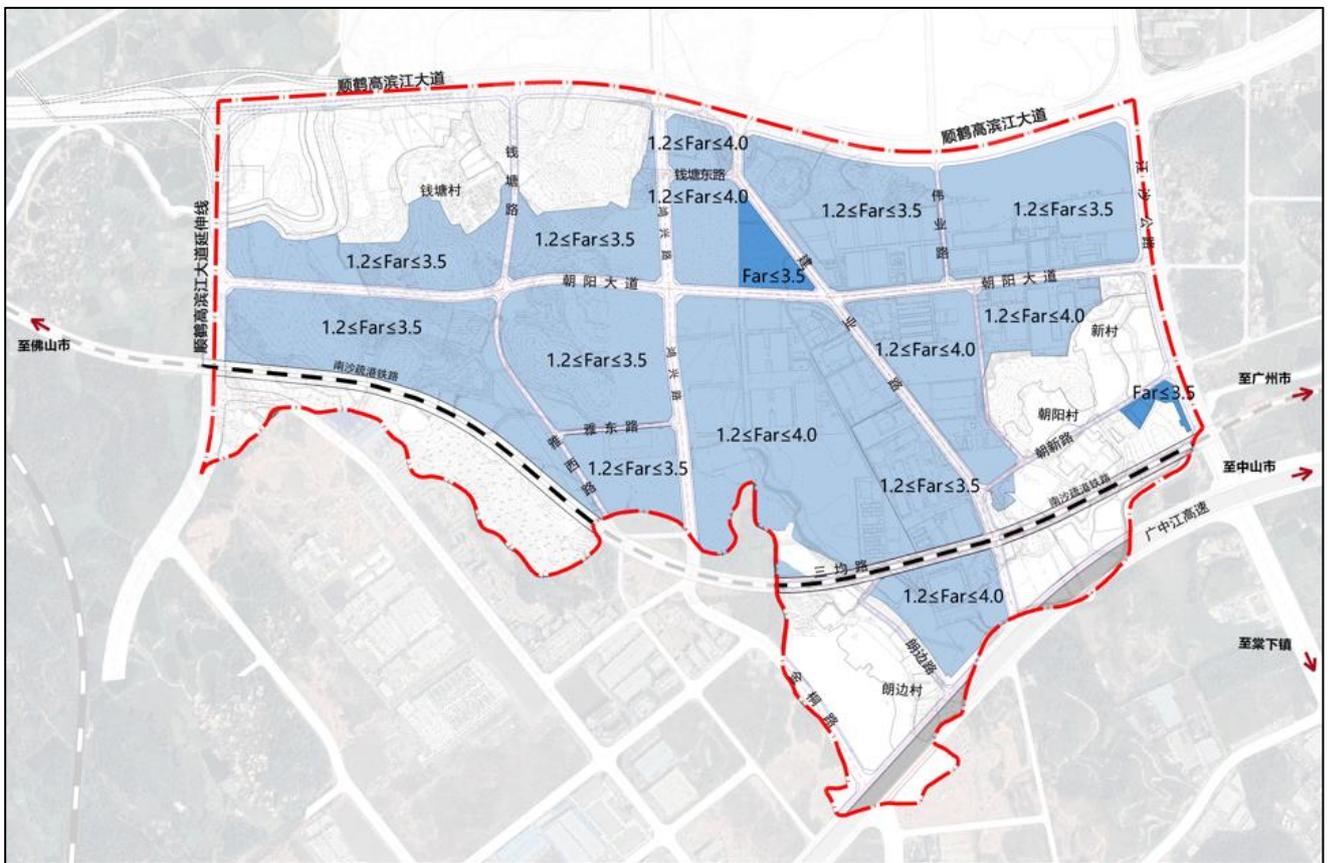
江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划 (2023年3月局部调整) 公示文件

三、调整内容

1、开发强度调整

为了响应省市土地集约利用的相关要求，保障产业发展的空间需求。规划延续原控规的用地功能结构，通过必要性、合理性、可行性分析研究，对工业用地开发强度进行调整。本次规划参照《江门市城乡规划技术标准与准则》，调整朝阳单元的工业用地容积率。

原控规一类工业用地容积率为1.2-2.5，调整后为1.2-4.0；原控规二类工业用地容积率为1.2-2.5，调整后为1.2-3.5。



开发强度控制图

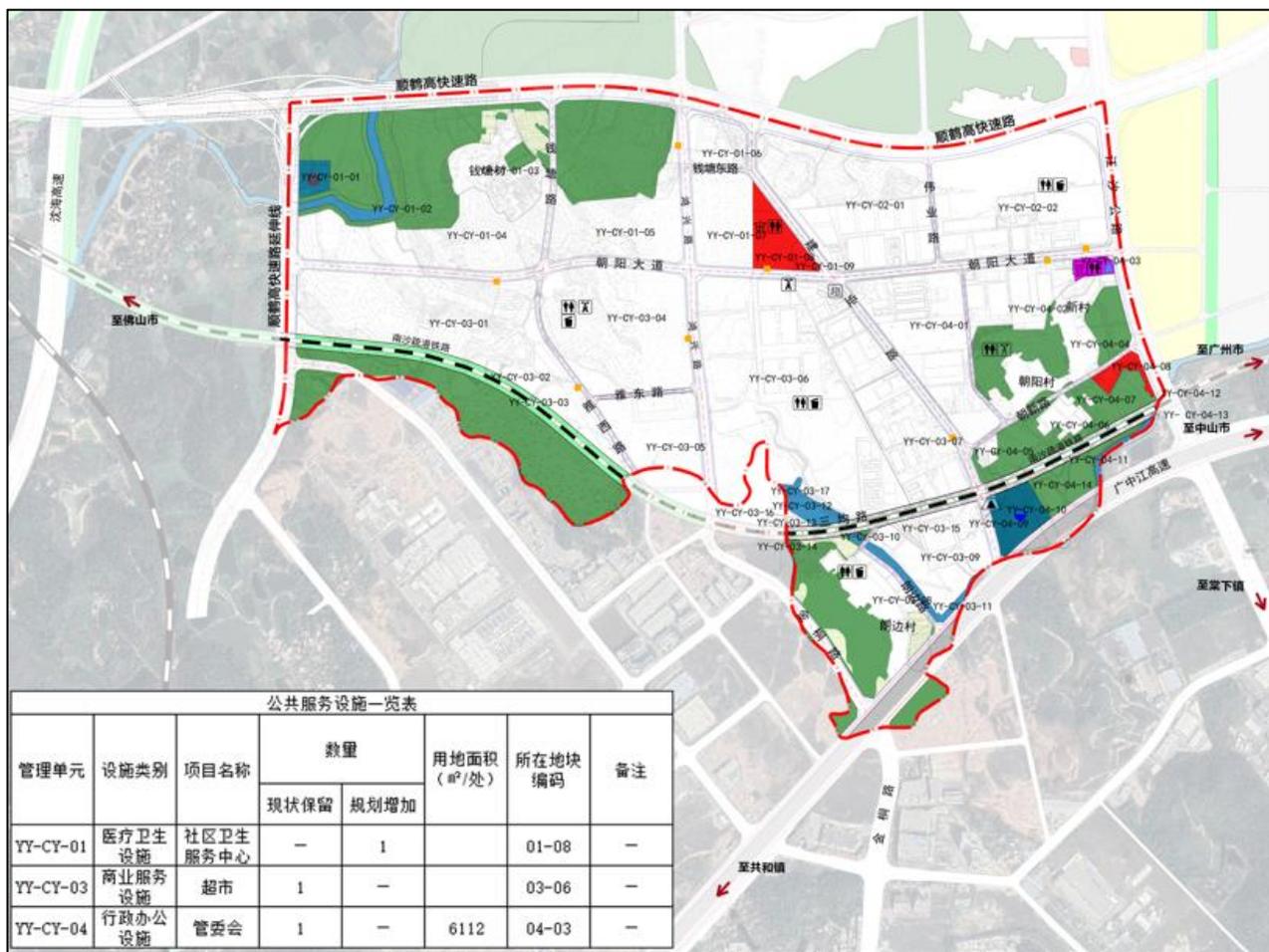
2、建筑退界

根据《江门市城乡规划技术标准与准则》相关条例，调整局部地块的建筑退界。具体地块为：YY-CY-01-01、YY-CY-01-03、YY-CY-01-04、YY-CY-01-05、YY-CY-01-08、YY-CY-01-09、YY-CY-03-05、YY-CY-04-08。详见附表一。

江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划 (2023年3月局部调整) 公示文件

四、 配套服务设施规划

管理单元	设施类别	项目名称	数量		用地面积(m ² /处)	所在地块编码	备注
			现状保留	规划增加			
YY-CY-01	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	—	1	—	YY-CY-01-08	—
YY-CY-03	商业服务设施	超市	1	—	—	YY-CY-03-06	—
YY-CY-04	行政办公设施	管委会	1	—	6112	YY-CY-04-03	—



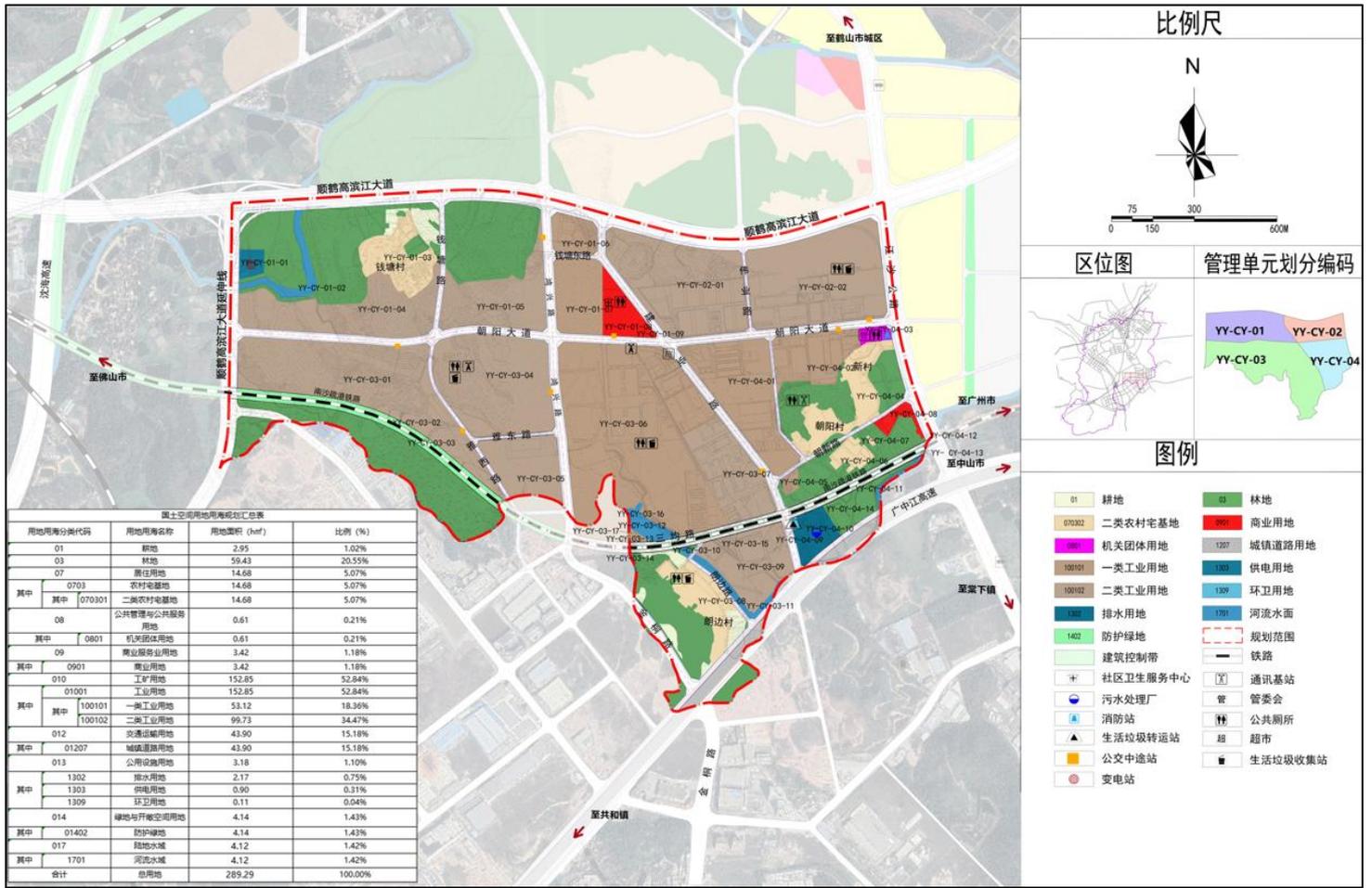
配套服务设施规划图

江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划 (2023年3月局部调整) 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、地块号组成。四者之间以“-”连接，即表示为“XX-AA-01-02”，其中“XX”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“AA”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表AA控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表AA控制性详细规划单元1号管理单元中2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。



地块控制指标图

江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划 (2023年3月局部调整) 公示文件

附表一：地块建筑退线调整前后对比

地块编码	用地性质	建筑退线				备注
		东	南	西	北	
YY-CY-01-01	供电用地	5	5	5	5	调整前
		5	5	10	5	调整后
YY-CY-01-03	二类农村宅基地	0	0	0	0	调整前
		5	5	5	5	调整后
YY-CY-01-04	二类工业用地	2	3	5	5	调整前
		2	3	10	5	调整后
YY-CY-01-05	二类工业用地	3	2	3	5	调整前
		3	3	2	5	调整后
YY-CY-01-08	商业用地	5	5	10	10	调整前
		10	10	5	0	调整后
YY-CY-01-09	商业用地	0	10	5	10	调整前
		10	10	5	5	调整后
YY-CY-03-05	二类工业用地	3	5	2	3	调整前
		3	5	2	2	调整后
YY-CY-04-08	商业用地	15	5	5	4	调整前
		15	5	5	6	调整后

江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划 （2023年3月局部调整）公示文件

附表二：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					
用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积 (h m ²)	比例 (%)	
01		耕地	2.95	1.02%	
03		林地	56.48	19.52%	
07		居住用地	14.67	5.07%	
其中	0703		农村宅基地	14.67	5.07%
	其中	070301	二类农村宅基地	14.67	5.07%
08		公共管理与公共服务用地	0.61	0.21%	
其中	0801	机关团体用地	0.61	0.21%	
09		商业服务业用地	3.42	1.18%	
其中	0901	商业用地	3.42	1.18%	
10		工矿用地	152.84	52.83%	
其中	1001		工业用地	152.84	52.83%
	其中	100101	一类工业用地	59.62	20.61%
		100102	二类工业用地	93.22	32.22%
12		交通运输用地	46.88	16.21%	
其中	1207	城镇道路用地	46.88	16.21%	
13		公用设施用地	3.18	1.10%	
其中	1302		排水用地	2.17	0.75%
	1303		供电用地	0.9	0.31%
	1309		环卫用地	0.11	0.04%
14		绿地与开敞空间用地	4.14	1.43%	
其中	1402		防护绿地	4.14	1.43%
17		陆地水域	4.12	1.42%	
其中	1701		河流水域	4.12	1.42%
合计		总用地	289.29	100.00%	

江门市（鹤山）战略性新兴产业园朝阳单元控制性详细规划（2023年3月局部调整）公示文件

附表三：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 (m ²)	地面上 总建筑面 积 (m ²)	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-CY-01	YY-CY-01-01	1303	供电用地	—	—	7638	—	—	—	—	—	—	5	5	10	5	西	—	规划 110KV 变电站	—
	YY-CY-01-02	1701	河流水面	—	—	16277	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-01-03	70302	二类农村宅 基地	—	—	45135	—	—	—	—	—	—	5	5	5	5	东	—	—	钱塘村
	YY-CY-01-04	100102	二类工业用 地	110101、 110102	50	105139	—	—	1.2-3.5	5-20	—	40-70	2	3	10	5	东、南、西	—	—	—
	YY-CY-01-05	100102	二类工业用 地	110101、 110102	50	76151	—	—	1.2-3.5	5-20	—	40-70	3	3	2	5	南、东、西	—	—	—
	YY-CY-01-06	100101	一类工业用 地	110101	50	21904	—	—	1.2-4.0	5-20	—	40-70	3	2	3	10	南、西、东	—	—	—
	YY-CY-01-07	100101	一类工业用 地	110101	50	47197	—	—	1.2-4.0	5-20	—	40-70	5	3	3	2	南、北、西	—	—	—
	YY-CY-01-08	0901	商业用地	—	—	21640	—	—	3.5	≥20	—	≤55	10	10	5	0	南、北	社区卫生服务站、公 共厕所	—	—
	YY-CY-01-09	0901	商业用地	—	—	4270	—	—	3.5	≥20	—	≤55	10	10	5	5	北、南	—	—	—
YY-CY-02	YY-CY-02-01	100102	二类工业用 地	110101、 110102	50	140984	—	—	1.2-3.5	5-20	—	40-70	2	3	3	10	东、西、南	—	—	—
	YY-CY-02-02	100102	二类工业用 地	110101、 110102	50	159236	—	—	1.2-3.5	5-20	—	40-70	5	3	2	10	东、西、南	公共厕所、垃圾收集 点	—	—
YY-CY-03	YY-CY-03-01	100102	二类工业用 地	110101、 110102	50	188316	—	—	1.2-3.5	5-20	—	40-70	2	10	10	3	北、东	—	—	—
	YY-CY-03-02	1402	防护绿地	—	—	16173	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-03-03	1402	防护绿地	—	—	16024	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-03-04	100102	二类工业用 地	110101、 110102	50	139666	—	—	1.2-3.5	5-20	—	40-70	3	2	2	3	东、南、西、 北	公共厕所、垃圾收集 点、基站	—	—
	YY-CY-03-05	100102	二类工业用 地	110101、 110102	50	53796	—	—	1.2-3.5	5-20	—	40-70	3	5	2	2	东、西、北	—	—	—
	YY-CY-03-06	100101	一类工业用 地	110101	50	307557	—	—	1.2-4.0	5-20	—	40-70	3	5	3	3	东、西、北	—	—	—
	YY-CY-03-07	100102	二类工业用 地	110101、 110102	50	68938	—	—	1.2-3.5	5-20	—	40-70	3	2	3	3	东、南、西、 北	公共厕所、垃圾收集 点	—	—
	YY-CY-03-08	70302	二类农村宅 基地	—	—	39024	—	—	—	—	—	—	2	5	5	5	东	公共厕所、垃圾收集 点	—	郎边村
	YY-CY-03-09	100101	一类工业用 地	110101	50	65035	—	—	1.2-4.0	5-20	—	40-70	3	5	5	2	东、北	—	—	—
	YY-CY-03-10	1701	河流水面	—	—	1156	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—

	YY-CY-03-11	1701	河流水面	—	—	9003	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-03-12	1402	防护绿地	—	—	837	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-03-13	1402	防护绿地	—	—	1905	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-03-14	1402	防护绿地	—	—	2055	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-03-15	1402	防护绿地	—	—	381	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-03-16	100101	一类工业用地	110101	50	2154	—	—	1.2-4.0	5-20	—	40-70	0	2	5	5	南	—	—	—
	YY-CY-03-17	1701	河流水面	—	—	11267	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
YY-CY-04	YY-CY-04-01	100101	一类工业用地	110101	50	98426	—	—	1.2-4.0	5-20	—	40-70	2	2	3	3	东、南、西、北	—	—	—
	YY-CY-04-02	100101	一类工业用地	110101	50	49953	—	—	1.2-4.0	5-20	—	40-70	5	5	2	3	西、北	—	—	—
	YY-CY-04-03	0801	机关团体用地	—	—	6112	—	—	—	—	—	—	15	5	5	10	北	消防站、公共厕所	—	招商办公大楼
	YY-CY-04-04	70302	二类农村宅基地	—	—	49916	—	—	—	—	—	—	5	5	5	5	南	—	—	朝阳村
	YY-CY-04-05	100101	一类工业用地	110101	50	3990	—	—	1.2-4.0	5-20	—	40-70	5	5	5	2	北	—	—	—
	YY-CY-04-06	70302	二类农村宅基地	—	—	12037	—	—	—	—	—	—	5	5	5	2	北	—	—	—
	YY-CY-04-07	70302	二类农村宅基地	—	—	644	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-04-08	0901	商业用地	—	—	8288	—	—	3.5	≥20	—	≤55	15	5	5	6	北	—	—	—
	YY-CY-04-09	1309	环卫用地	—	—	1061	—	—	—	—	—	—	5	5	3	5	西	—	生活垃圾转运站	—
	YY-CY-04-10	1302	排水用地	—	—	21717	—	—	—	—	—	—	5	2	3	2	西、南、北	—	污水处理厂	—
	YY-CY-04-11	1701	河流水面	—	—	3520	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-04-12	1402	防护绿地	—	—	2024	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-04-13	1402	防护绿地	—	—	1840	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	YY-CY-04-14	1402	防护绿地	—	—	154	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—