

江门市新会区崖洲围地段 (XH02-R) 控制性详细规划草案公示

按照工作安排，会城街道办事处组织编制了《江门市新会区崖洲围地段 (XH02-R) 控制性详细规划》草案。依照《中华人民共和国城乡规划法》第二十六条、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第十二条的有关规定，现对相关事项进行公示。公示时间2023年6月29日至2023年7月28日。

凡是对以上规划草案内容有异议或建议的，依照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》的规定，可在公示之日起三十日内通过以下方式向本单位提出申述，逾期未提出的，视为放弃上述权利。

邮 寄：江门市新会区会城街道办事处
联系人：廖小姐
咨询电话：6662482
查询网址：http://www.xinhui.gov.cn/jmxhqcj/gkmlpt/index



一、位置与范围
规划地段位于会城街道南部，新会经济开发区东侧，邻近茶坑村，东至江门水道、南毗银洲湖、西邻英洲海，北靠江门大道东延线，用地面积约138.02公顷。

二、土地现状情况
规划地段总面积约138.02公顷，其中耕地占总用地比例0.46%，园地占总用地比例36.49%，林地占总用地比例0.85%，草地占总用地面积比例1.77%，湿地占总用地比例4.88%，农业设施建设用地占总用地比例0.70%，居住用地占总用地比例0.13%，商业服务业用地占总用地比例3.83%，工矿用地占总用地比例14.77%，交通运输用地占总用地11.85%，公用设施用地占总用地比例1.22%，绿地与开敞空间占总用地比例0.09%，陆地水域占总用地比例23.03%。

三、功能定位
新会陈皮国家现代农业园示范基地。

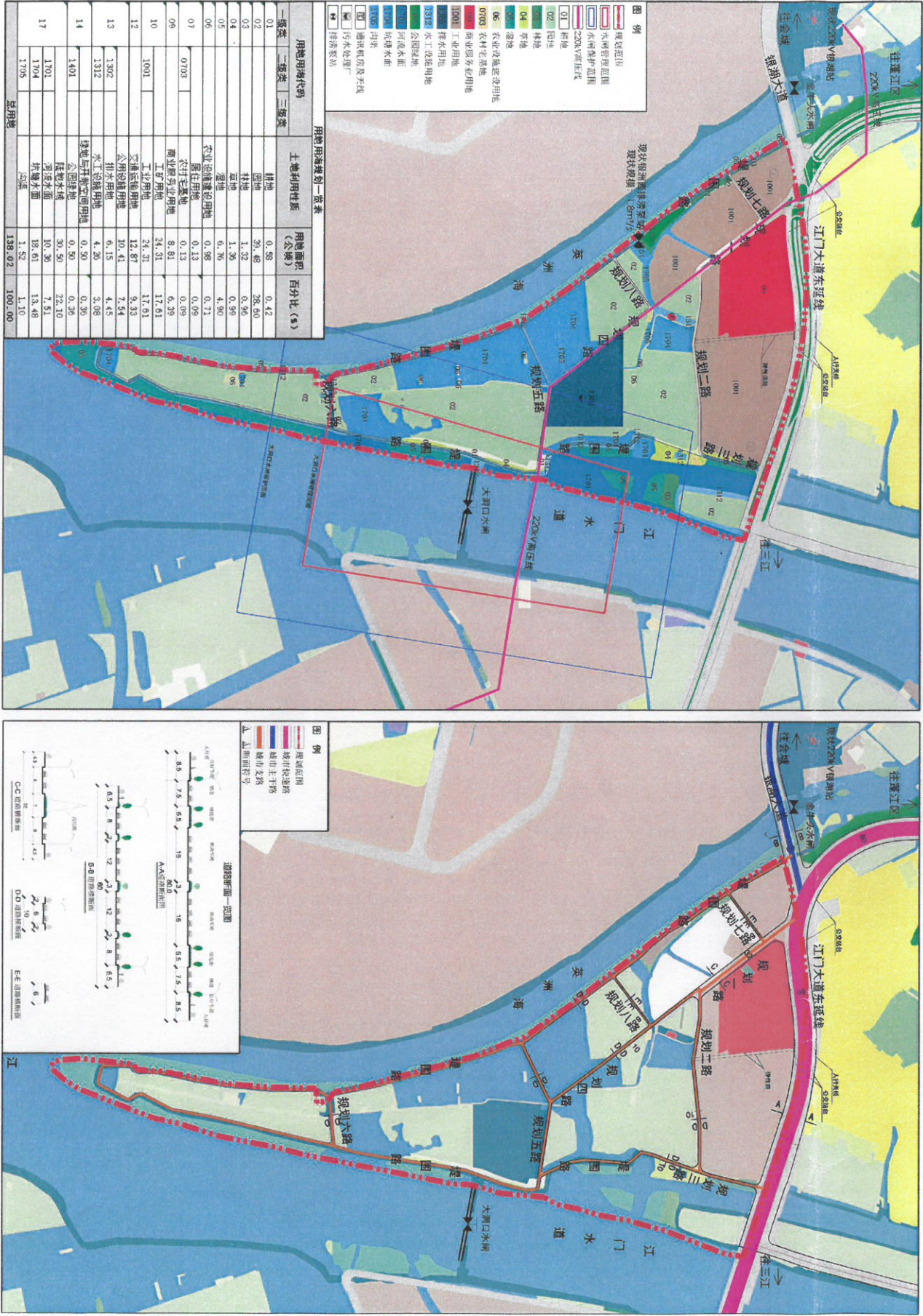
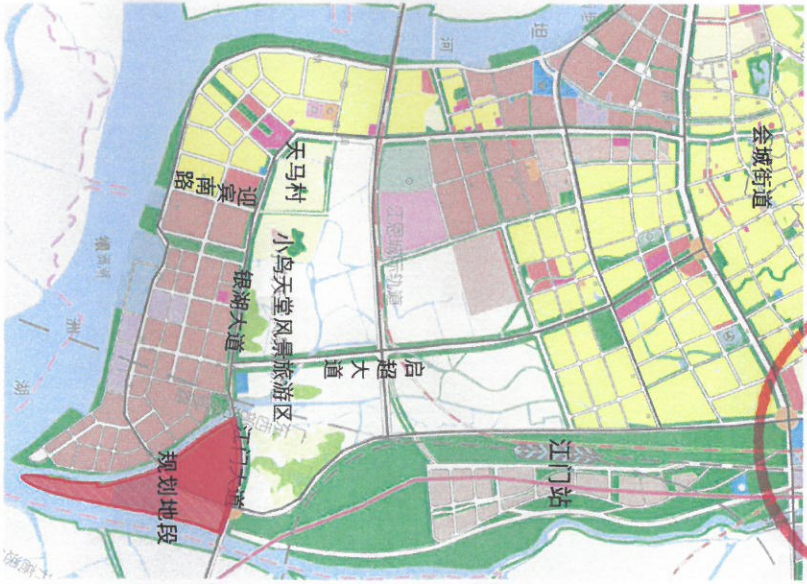
四、规划方案介绍

1、用地布局及规划
建设用地面积58.01公顷，占总用地的42.03%，其中商业服务业用地8.81公顷，工矿用地24.31公顷，交通运输用地12.87公顷，公用设施用地10.41公顷，绿地与开敞空间用地0.50公顷，农业设施建设用地0.98公顷，居住用地0.13公顷。规划地段产业人口预测规模约为0.2万人。

2、开发强度控制
本次规划地段的工业用地容积率为1.2-3.5，建筑密度为40-70%，绿地率为5-20%；商业服务业用地容积率为1.0-3.0，建筑密度≤60%，绿地率≥20%；公用设施用地容积率为0.2-1.2，建筑密度为30-70%，绿地率为5-20%；其他规划用地指标均应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的要求。

3、交通系统规划
城市快速路包括江门大道，规划道路宽度为80米；城市主干路为银湖大道，规划道路宽度为60米，城市支路为规划一路、规划二路、规划三路、规划四路、规划五路、规划六路、规划七路、规划八路和堤围路，规划一路规划道路宽度为32米，其余支路规划道路宽度为6米和10米。

4、公共服务设施规划
规划地段公共配套需要由茶坑村和会城街道的公共服务设施解决。



备注：

1.用地用海分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）。

2.本规划范围内的土地使用及开发建设活动必须遵守本规划的有关条款。本规划未包括的内容应符合国家、广东省及江门市的有关法律、法规等规范性文件的相关规定。

3.本规划所确定的用地性质是对未来土地使用行为的控制与引导，现状已建的合法建筑与本规划规定的用地性质不符的，可继续保留其原有的使用功能；如需改造或重建，须按本规划规定进行。

4.本规划所确定的“现状保留”的地块，仅指保留其现状合法的土地性质和规划指标，以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能置换；“保留政府批准”的地块，是指地块的土地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或未建地块，其余地块为“规划保留”，是指地块的土地性质和规划指标尚未法定程序研究确定，包括新建及拆除重建地块。

5.公共配套设施参照相关上位规划和《江门市城乡规划技术标准与准则》进行设置，本规划中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定；在有利于资源配置和实施建设的前提下，可对其具体用地范围或布局进行合理的调整。

6.绿地与开敞空间用地可允许不大于3%的用地配建公共服务设施，小型商业或其它附属设施。

7.本规划弹性用地以虚线表示，因项目实施需要或其他原因确需调整或取消的，由规划行政主管部门研究确定；具体实施时，弹性用地应现状及现状已建成使用土地的，可在土地使用年限期满后或地块整体改造时实施；为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因，其线位可根据实际情况适当调整。

8.本规划所确定的地块界线，对于法定图则划定的较大规模地块，在具体开发时需进一步细分的，或是划定的较小规模地块，为达到开发的规模效应需合并开发的，规划行政主管部门可根据实际情况将地块进行合并或细分，因地块合并、细分或调整发生变化时，原则上应保持地块总建筑面积和配套设施建设不变。

9.《地块控制要求一览表》中未计本地段所有地下建筑面积和地下人防设施面积。

10.表中工业用地建筑密度、绿地率为区间值；其余用地容积率和建筑密度为上限值，绿地率为下限值。