

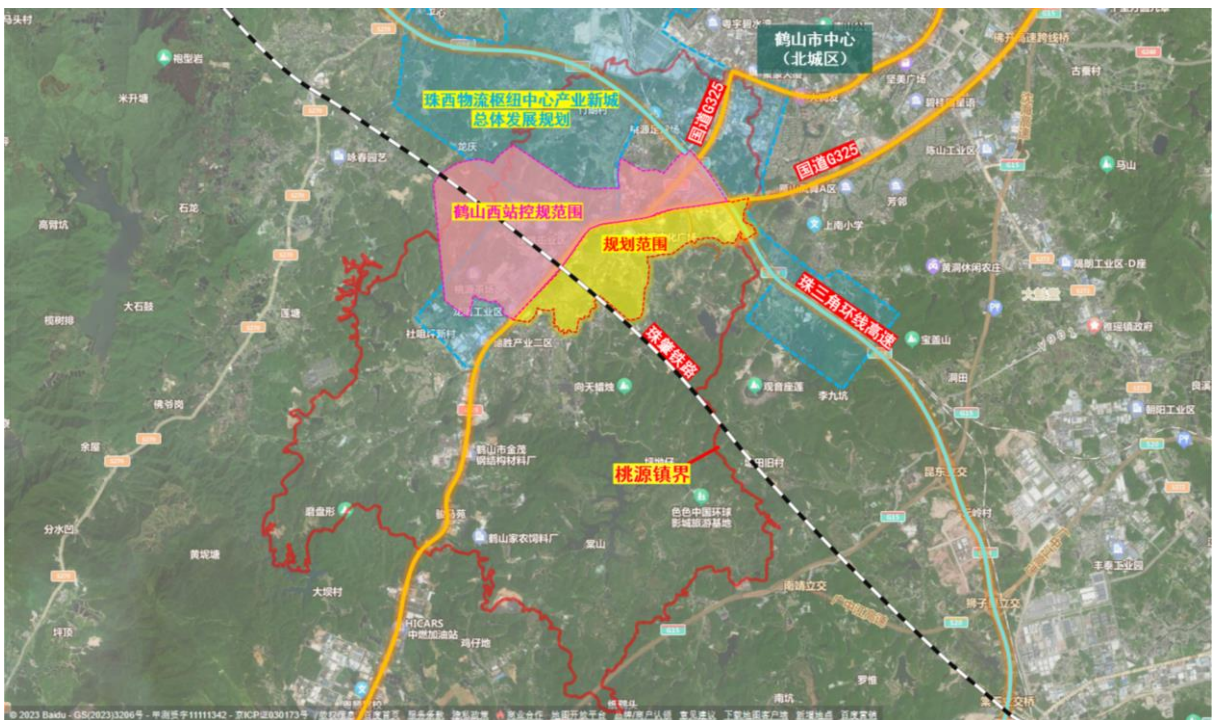
《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件

一、 规划背景

珠西物流枢纽中心是承托珠三角物流中转、带动周边产业发展的重要角色。桃源镇北部位于鹤山城区的辐射区域，紧靠鹤山西站和珠西物流枢纽中心。国道 G325、鹤山西站等重大基础设施的建设将加快北城区西拓的势头，城市核心功能的蔓延会推动桃源镇发展，同时也对镇区整体环境提出更高要求。

另一方面，详细规划作为国土空间规划体系下的法定规划和实施性政策工具，兼具稳定性和适应性的特点。广东省提出“单元详细规划+地块开发细则”两个层次的编制模式，通过单元规划衔接上级政策意图与自身发展需求。

《鹤山市桃源北片区 01-02 单元控制性详细规划》、《鹤山市桃源北片区 01-03 单元控制性详细规划》分别于 2019 年和 2022 年获批，规划实施以来对片区发展起到良好的指导作用。为更好地衔接《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035）》，我局根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，结合最新单元划定指南，组织开展《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》编制工作。



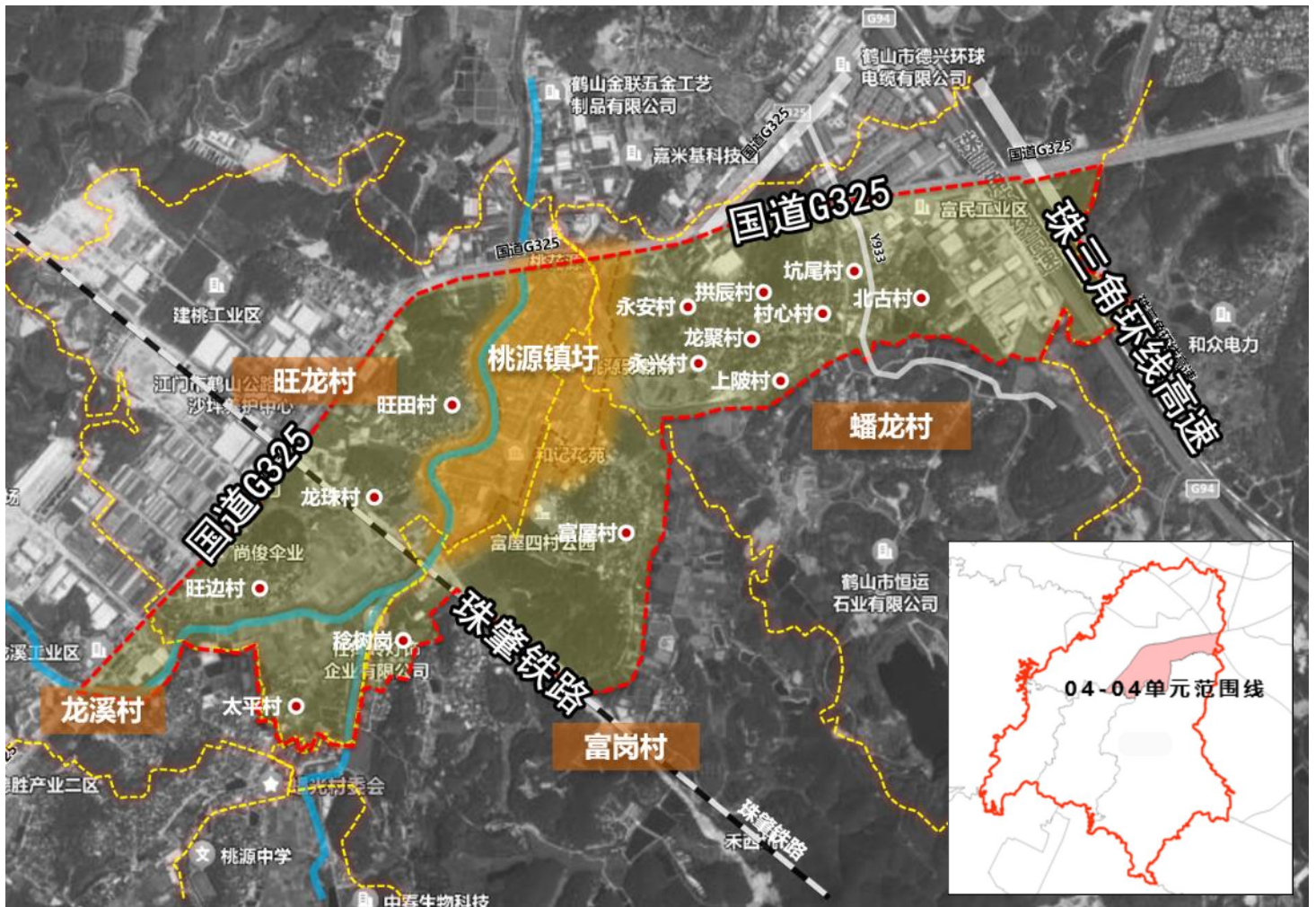
图一 规划区处在桃源镇的位置（底图来源：百度地图，GS(2023)3206号）

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围及现状

1、 规划范围

规划地块位于鹤山市桃源镇国道 G325 南部，桃源河两侧地段，东至珠三角环线高速，西、北以国道 G325 为界，南至龙溪村。规划总面积 370.19 公顷，主要包含桃源镇圩，以及旺龙村、龙溪村、蟠龙村、富岗村等村庄的局部用地。



图二 规划范围示意图（底图来源：百度地图，GS(2023)3206号）

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件

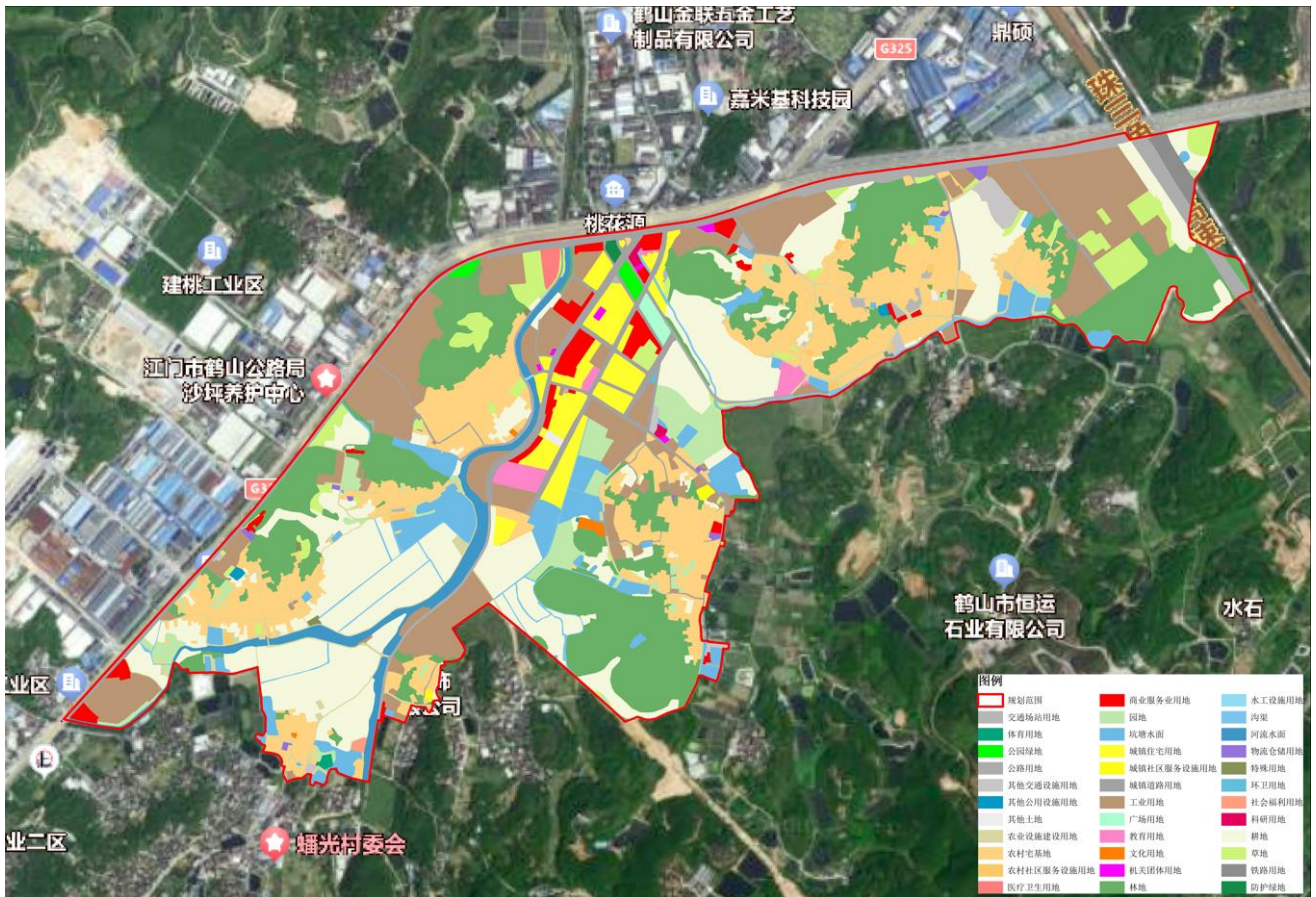
2、土地利用现状

规划区整体处于桃源镇区周边，在功能和位置上与镇区紧密联系，大致可分为东部、中部、南部三个组团。

中部为桃源镇圩及富屋、旺田等村庄，集中分布居住用地（07）、商业服务业用地（09）、公共管理与公共服务设施用地（08）、工矿用地（10），间或分布耕地（01）和林地（03）。

东部为富民工业园及蟠龙村，以工矿用地（10）以及居住用地（07）为主，间或分布耕地（01）和林地（03）。

南部为旺龙等村庄，以耕地（01）和林地（03）为主，建设用地主要为居住用地（07）。现状主要依托国道 G325 承担对外衔接的功能。



图三 国土空间用地用海现状图（底图来源：百度地图，GS(2023)3206号）

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件

三、 规划内容

1、 规划目标

规划功能定位为：依托鹤山西站的带动和完善的服务、环境优势，增强镇区联城带村的节点功能，建设成为鹤山北部产城单元服务配套副中心，实现桃源—北城区集聚带一体化。

2、 人口预测与用地规模

人口预测：

服务配套规模由常住人口决定，本规划区常住人口主要由居住人口、产业人口和村镇户籍人口构成。规划范围内服务人口总规模约 19130 人。

用地规模：

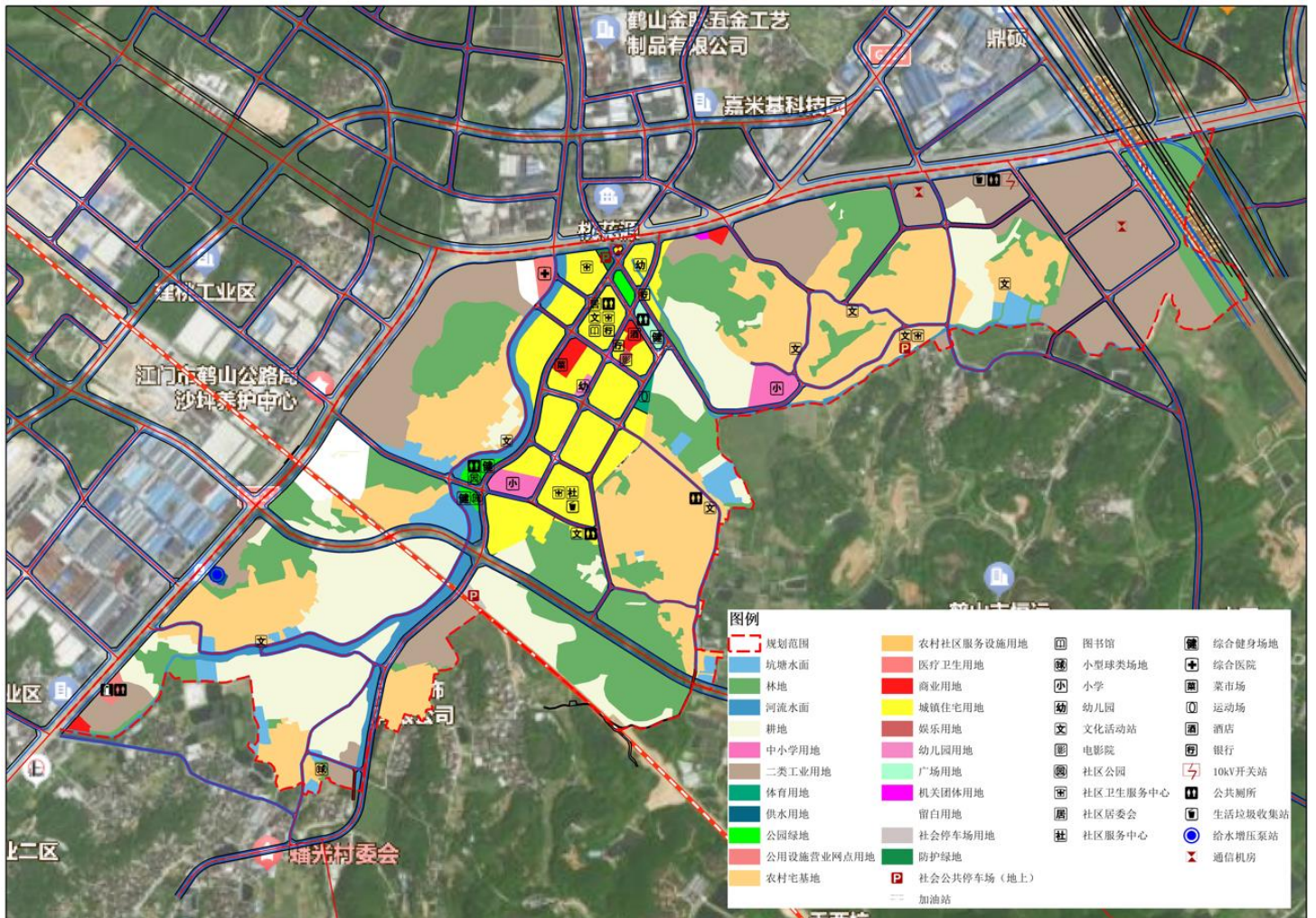
规划总用地面积为 370.19 公顷，建设用地 238.19 公顷，城镇开发边界内用地 156.64 公顷，界外 81.55 公顷，其中新增建设用地（除道路）11.05 公顷，城镇开发边界外建设用地将结合镇级国土空间总体规划落实，主要用于镇村发展；所有建设用地不涉及永久基本农田和生态保护红线。

范围内不涉及生态保护红线；涉及永久基本农田 47.58 公顷，均已按照耕地（01）规划。

3、 用地规划布局

规划总用地面积为 370.19 公顷，主要为居住用地（07）和工矿用地（10），居住用地面积为 108.25 公顷，占比约 29%，工矿用地面积 61.57，占比约 16.63%。其余还有耕地（01）、林地（03）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）、留白用地（16）、陆地水域（17）等其他用地类型。

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件



图四 国土空间用地用海规划图 (底图来源：百度地图, GS(2023)3206 号)

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

规划道路系统分为“主干道—次干道—支路”三级，确保规划区内交通有效组织运行。

主干道： G325 国道复线，控制 60 至 68 米；桃雅路，控制 40 米；桃源大道，控制 24 米。

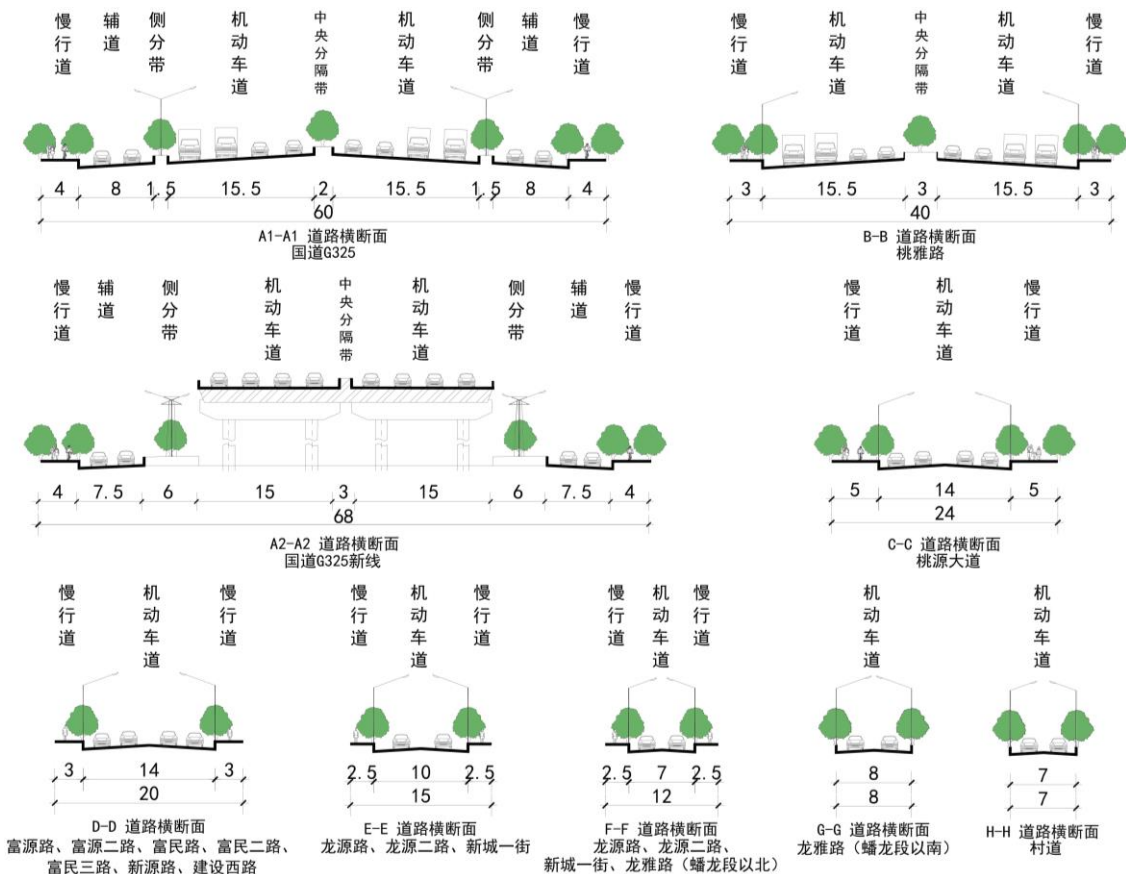
次干道： 建桃一路（12 至 20 米）、富源路（15 至 20 米）、富源二路（20 米）、富民路（12 至 20 米）、新源路（20 米）、蟠龙路（12 米）。

支路： 龙源路（15 米）、龙源二路（15 米）、新城一街（12 至 15 米）、新城三街（20 米）、新城四街（12 米）、龙雅路（12 米）、建设西路（20 米）、民源路（12m）、富民路（20 米）、富民二路（20 米）、富民三路（20 米）。

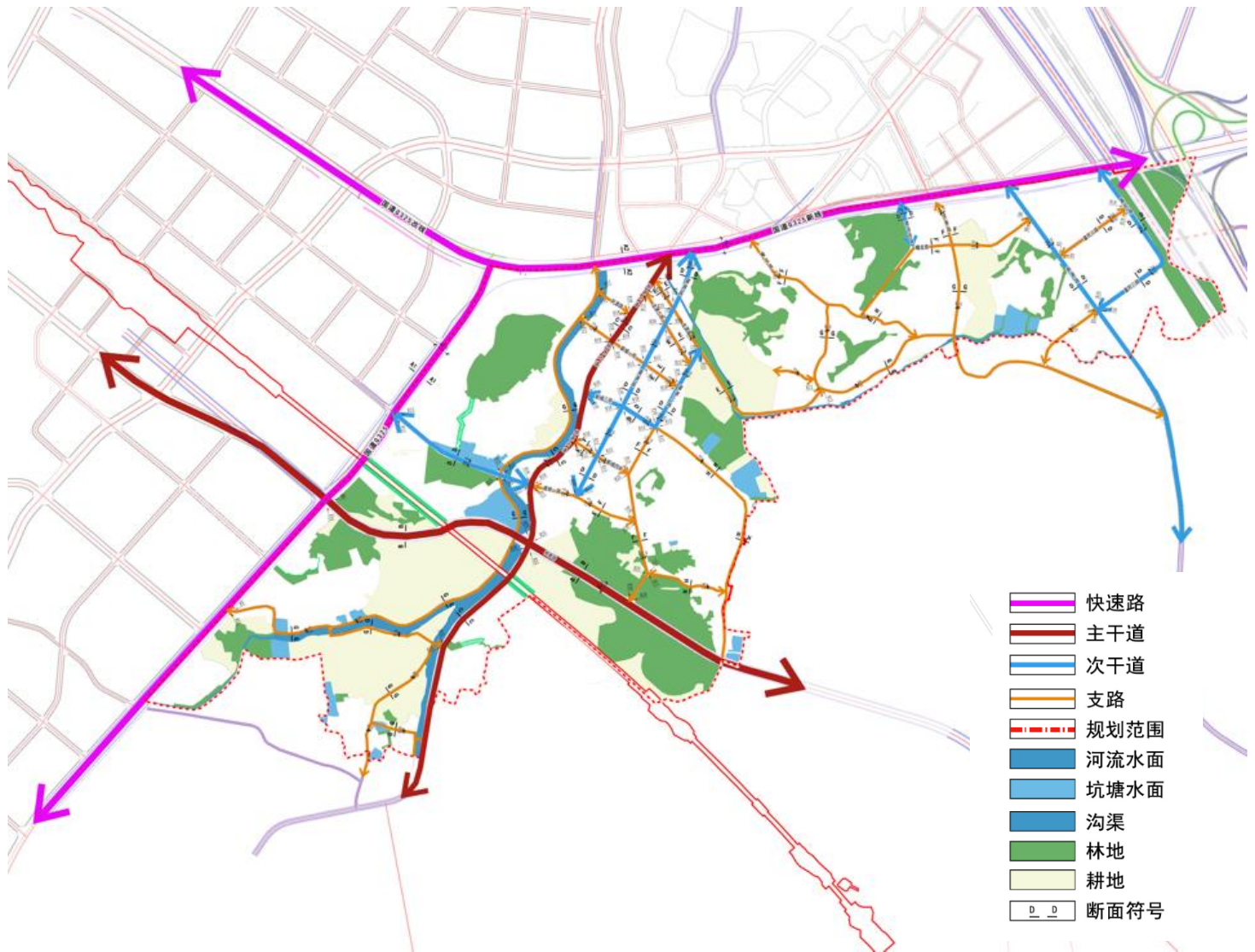
村道或内部路： 河西路、Y993 等其余道路为村道或内部路，作为规划地块内部之间的联系通道，道路红线宽度控制 7-8 米。

2、道路网络

对外以国道 G325、桃雅路作为主要通道；内部形成以桃源大道作为南北向主干、桃雅路及建桃一路作为东西向主干的骨架路网。



《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件



《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件

五、 公共服务配套设施规划

1、 公共服务配套设施系统

本次规划以《社区生活圈规划技术指南》为指引，综合实际情况考虑服务设施规划。

规划区主体部分为桃源镇圩及富屋、旺田等周边村庄，按照城镇社区生活圈规划配套设施。东部富民工业园及蟠龙村共享镇区城镇生活圈，结合实际需求按乡村生活圈补充。

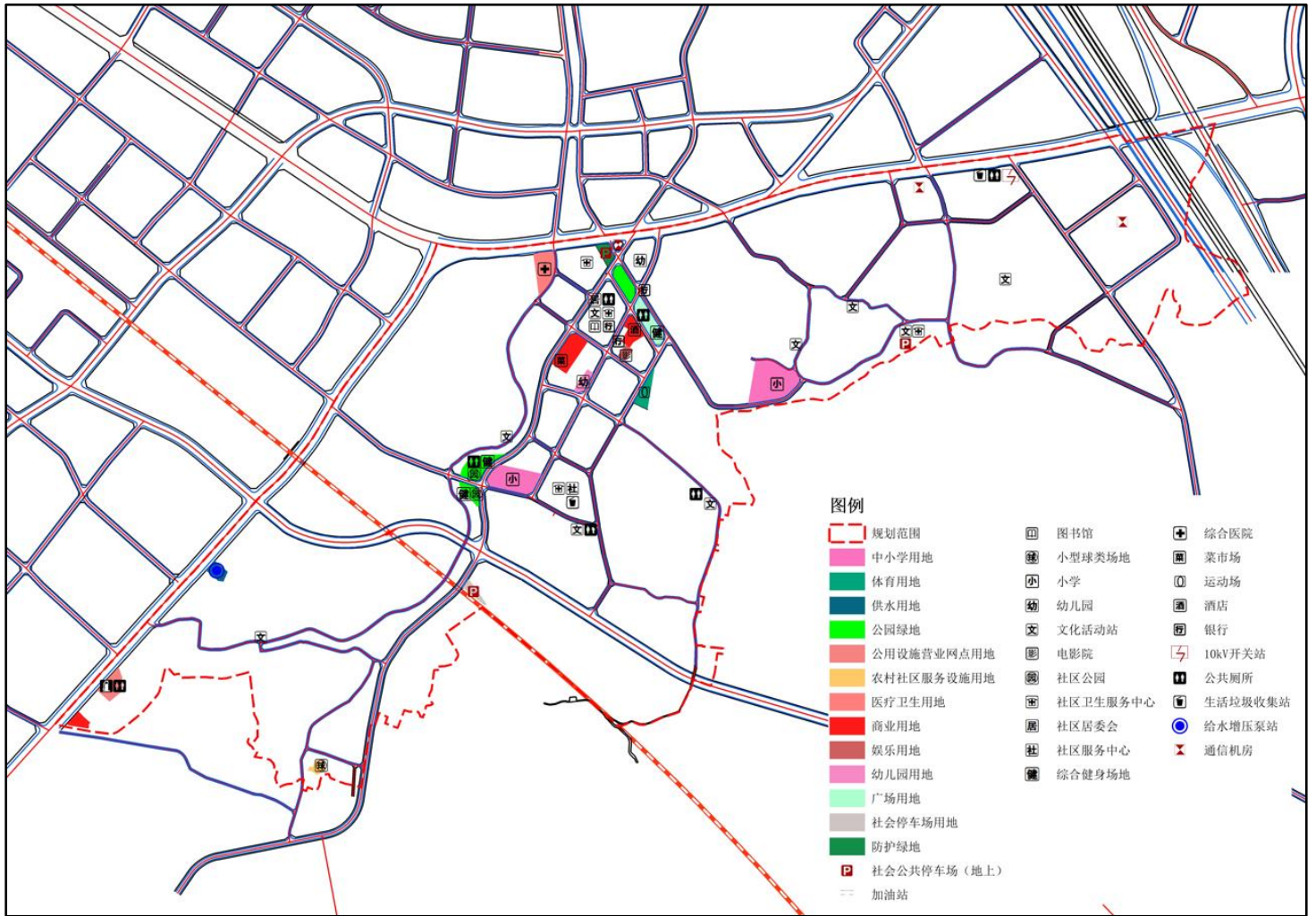
南部结合龙溪村、富岗村等村庄规划，按村社区生活圈设置，设置的村生活圈依托村庄集中居民点和周边商业、公共服务设施用地，按照 15min 可达空间尺度配置共享，采取完善与融合稳固设施配套。

表 5-1 公共服务设施一览表

公共服务设施一览表								
管理单元	设施类别	项目名称	数量		规模		所在地块编码	备注
			现状保留	规划增加	用地面积 (㎡/处)	建筑面积 (㎡/处)		
JM-HS-04-04-01	文化活动	文化活动站	1	0	—	—	JM-HS-04-04-0104	现状保留，旺田文化楼
	健康管理	综合医院	1	0	8002.70	—	JM-HS-04-04-0103	现状保留，桃源医院
JM-HS-04-04-02	市政设施	给水增压泵站	1	0	3071.29	—	JM-HS-04-04-0202	现状保留
	其他	公共厕所	1	1	—	—	JM-HS-04-04-0205	现状保留
	其他	加油站	1	0	—	—	JM-HS-04-04-0205	现状保留，中国石油加油站(鹤山龙顺站)
	其他	社会公共停车场(地上)	0	1	2290.34	—	JM-HS-04-04-0213	规划新建
	文化活动	文化活动站	1	0	—	—	JM-HS-04-04-0203	现状保留，旺边文化室
	体育健身	小型球类场地	1	0	2118.30	—	JM-HS-04-04-0210	现状保留
JM-HS-04-04-03	商业服务	菜市场	1	0	8581.49	—	JM-HS-04-04-0311	现状保留，桃源市场
	商业服务	电影院	1	0	1633.41	—	JM-HS-04-04-0320	现状保留，桃源影剧院
	其他	公共厕所	4	1	60-120	30-80	JM-HS-04-04-0306、JM-HS-04-04-0310、JM-HS-04-04-0317、JM-HS-04-04-0326、JM-HS-04-04-0331	—
	商业服务	酒店	1	0	4648.52	—	JM-HS-04-04-0318	现状保留，椰林酒店
	其他	社会公共停车场(地上)	1	0	2664.34	—	JM-HS-04-04-0302	现状保留
	行政管理	社区服务中心	0	1	—	600-1000	JM-HS-04-04-0324	规划新建

	体育健身	社区公园	1	1	21592.48	—	JM-HS-04-04-0306、JM-HS-04-04-0307	规划新建
	行政管理	社区居委会	1	0	—	—	JM-HS-04-04-0310	现状保留
	健康管理	社区卫生服务中心	2	1	—	—	JM-HS-04-04-0303、JM-HS-04-04-0310、JM-HS-04-04-0324	现状保留，蟠龙村卫生站
	其他	生活垃圾收集站	0	1	—	—	JM-HS-04-04-0324	规划新建
	市政设施	通信机房	0	1	—	—	JM-HS-04-04-0301	规划新建
	文化活动	图书馆	1	0	—	—	JM-HS-04-04-0310	现状保留，桃源镇图书馆
	文化活动	文化活动站	3	0	—	—	JM-HS-04-04-0310、JM-HS-04-04-0326、JM-HS-04-04-0331	现状保留，新圩社区综合性文化服务中心
	终身教育	小学	1	0	13044.55	—	JM-HS-04-04-0316	现状保留，桃源小学
	商业服务	银行	2	0	—	—	JM-HS-04-04-0310、JM-HS-04-04-0319	现状保留
	终身教育	幼儿园	2	0	2419.42	—	JM-HS-04-04-0308、JM-HS-04-04-0313	现状保留
	体育健身	运动场	0	1	4048.12	—	JM-HS-04-04-0327	规划新建
	体育健身	综合健身场地	1	2	16752.07	—	JM-HS-04-04-0306、JM-HS-04-04-0307、JM-HS-04-04-0317	规划新建
JM-HS-04-04-04	市政设施	10kV 开关站	0	1	—	—	JM-HS-04-04-0416	规划新建
	其他	公共厕所	0	1	—	—	JM-HS-04-04-0416	规划新建
	其他	社会公共停车场 (地上)	1	0	—	—	JM-HS-04-04-0413	现状保留
	健康管理	社区卫生服务中心	0	1	—	120-270	JM-HS-04-04-0413	规划新建
	其他	生活垃圾收集站	0	1	—	5-10	JM-HS-04-04-0416	规划新建
	市政设施	通信机房	0	1	—	—	JM-HS-04-04-0409、JM-HS-04-04-0422	规划新建
	文化活动	文化活动站	4	0	—	—	JM-HS-04-04-0406、JM-HS-04-04-0412、JM-HS-04-04-0413、JM-HS-04-04-0418	现状保留
	终身教育	小学	1	0	18638.36	—	JM-HS-04-04-0407	规划扩建至 36 班，润鹏小学
	商业服务	银行	1	0	—	—	JM-HS-04-04-0402	现状保留

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件



图六 公服配套设施规划图

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件

六、 地块控制指标

1、管理单元划分

根据主要道路切割作为管理单元划分的依据。

编码体系结合单元划定相关指南要求，原则上与行政管理层级对应，管理单元采用五级十二位编码方法，采用“市-县-镇-单元-地块（含街区）”5级编码体系。

本地块处在“JM-HS-04-04”单元，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“04”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）桃源镇代码，“04-04”代表该桃源镇所属04号管理单元，即“JM-HS-04-04”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）桃源镇（镇级）04号管理单元。

整个本片区内共划分4个管理街区，分别为：JM-HS-04-04-01至04。

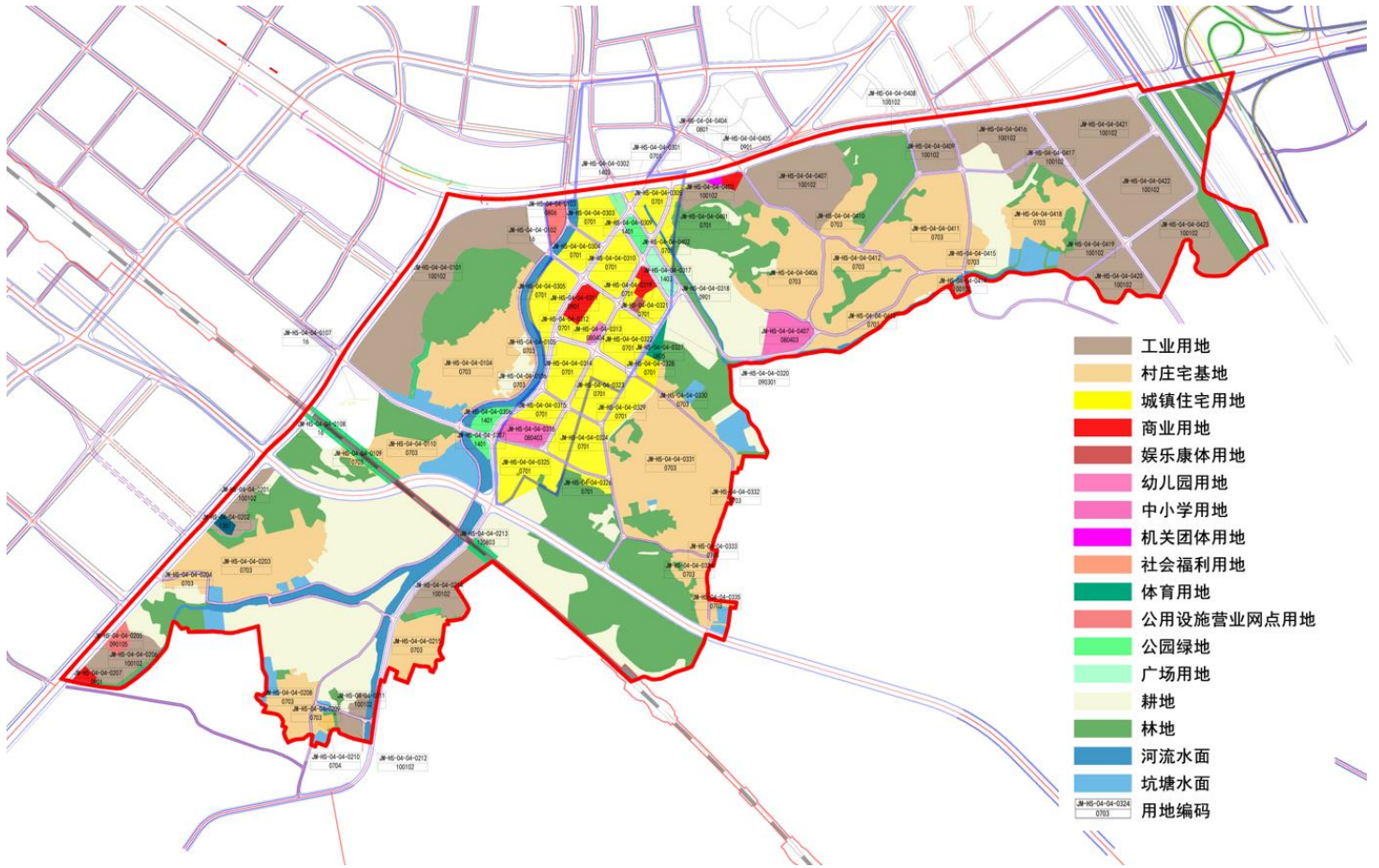
2、地块划分

结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左往右确定地块编码。

地块编码采用五级十二位编码方法，由地级市行政区划英文字母、县级市行政区划英文字母、所属镇街代码、管理单元代码、街区号+地块号组成，五者之间以“-”连接，即表示为“JM-HS-04-04-0102”，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“03”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）桃源镇代码，“04-04”代表该桃源镇所属04号管理单元，“0102”代表桃源镇04号管理单元01号街区02号地块，即“JM-HS-04-04-0102”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）桃源镇（镇级）04号管理单元01号街区02号地块。

整个本片区根据实际结合支路将每个管理单元划分为数量不等的地块。本次控规编制共划分84个地块，分别为：JM-HS-04-04-0101至JM-HS-04-04-0423。

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 草案公示文件



图七 地块划分编码图

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》 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					
用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积 (m ²)	比例 (%)	
01		耕地	542673.50	14.66%	
03		林地	641958.86	17.34%	
07		居住用地	1060360.83	28.64%	
其中	0701	城镇住宅用地	282457.46	7.63%	
	0703	农村宅基地	775785.06	20.96%	
	0704	农村社区服务设施用地	2118.30	0.06%	
08		公共管理与公共服务用地	42105.03	1.14%	
其中	0804		教育用地	34102.33	0.92%
	其中	080403	中小学用地	31682.91	0.86%
		080404	幼儿园用地	2419.42	0.07%
	0806		医疗卫生用地	8002.70	0.22%
09		商业服务业用地	20592.82	0.56%	
其中	0901	商业用地	18959.41	0.51%	
	0903	娱乐康体用地	1633.41	0.04%	
10		工矿用地	603805.83	16.31%	
其中	1001		工业用地	603805.83	16.31%
	其中	100102	二类工业用地	603805.83	16.31%
12		交通运输用地	540666.69	14.61%	
其中	1201		铁路用地	23351.00	0.63%
	1207		城镇道路用地	515025.35	13.91%
	1208		交通场站用地	2290.34	0.06%
	其中	120803	社会停车场用地	2290.34	0.06%
13		公用设施用地	3071.29	0.08%	
其中	1301		供水用地	3071.29	0.08%
14		绿地与开敞空间用地	10013.04	0.27%	
其中	1401		公园绿地	3071.29	0.08%
	1403		广场用地	6941.75	0.19%
16		留白用地	52682.74	1.42%	
17		陆地水域	183952.86	4.97%	
其中	1701		河流水面	102762.70	2.78%
	1704		坑塘水面	81190.16	2.19%
合计		总用地	3701883.50	100.00%	

《鹤山市桃源镇龙胜片区 JM-HS-04-04 单元控制性详细规划》
草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

地块规划控制指标表																					
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)	地面以上总建筑面积 (m ²)	容积率		绿地率 (%)	建筑限高	建筑密度	建筑退线				交通出入口方位	停车位	公共服务设施	市政公用设施	备注
								下限	上限				东	南	西	北					
JM-HS-04-04-01	JM-HS-04-04-0101	100102	二类工业用地	—	—	126136.88	151364.26	1.2	—	5	—	70%	15	5	15	15	南、西、北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
	JM-HS-04-04-0102	16	留白用地	—	—	9362.03	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	北	—	—	—	—
	JM-HS-04-04-0103	0806	医疗卫生用地	—	—	8002.70	20006.75	—	2.5	—	—	—	15	15	0	15	东、北	—	综合医院	—	桃源医院
	JM-HS-04-04-0104	0703	农村宅基地	—	—	84415.61	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南	—	文化活动站	—	旺龙村
	JM-HS-04-04-0105	0703	农村宅基地	—	—	1937.22	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东	—	—	—	旺龙村
	JM-HS-04-04-0106	0703	农村宅基地	—	—	2559.13	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东	—	—	—	旺龙村
	JM-HS-04-04-0107	16	留白用地	—	—	35829.00	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	西、北	—	—	—	—
	JM-HS-04-04-0108	16	留白用地	—	—	7491.72	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	西	—	—	—	—

	JM-HS-04-04-0109	0703	农村宅基地	—	—	4521.54	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	南	—	—	—	旺龙村
	JM-HS-04-04-0110	0703	农村宅基地	—	—	29647.40	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	北	—	—	—	旺龙村
	JM-HS-04-04-0201	100102	二类工业用地	—	—	15520.46	18624.55	1.2	—	5	—	70%	0	0	5	0	西	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
	JM-HS-04-04-0202	1301	供水用地	—	—	3071.29	—	—	—	—	—	—	6	6	5	6	西	—	—	给水增压泵站	—
	JM-HS-04-04-0203	0703	农村宅基地	—	—	88533.40	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、西、北	—	文化活动站	—	旺龙村
	JM-HS-04-04-0204	0703	农村宅基地	—	—	5897.78	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、西、北	—	—	—	旺龙村
JM	JM-HS-04-04-0205	090105	公用设施营业网点用地	—	—	5688.35	17065.05	—	3.0	20	—	—	6	6	5	0	西	—	—	公共厕所、加油站	—
HS-	JM-HS-04-04-0206	100102	二类工业用地	—	—	23616.46	28339.75	1.2	—	5	—	70%	15	15	5	0	西	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
04-	JM-HS-04-04-0207	0901	商业用地	—	—	2641.52	7924.57	—	3.0	20	100	60%	0	15	5	6	西	1 车位/100 m ² 建 筑面积	—	—	—
04-	JM-HS-04-04-0208	0703	农村宅基地	—	—	27756.04	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、西	—	—	—	旺龙村
02	JM-HS-04-04-0209	0703	农村宅基地	—	—	3321.15	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	南、西	—	—	—	旺龙村
	JM-HS-04-04-0210	0704	农村社区服务设施用地	—	—	2118.30	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	西、南	—	小型球类场地	—	旺龙村

	JM-HS-04-04-0211	100102	二类工业用地	—	—	4308.31	5169.97	1.2	—	5	—	70%	10	5	0	0	东、南	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	
	JM-HS-04-04-0212	100102	二类工业用地	—	—	6326.92	7592.30	1.2	—	5	—	70%	15	0	0	5	东、北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	
	JM-HS-04-04-0213	120803	社会停车场用地	—	—	2290.34	—	—	—	—	—	—	0	15	5	0	西	—	社会公共停车场（地上）	—	—	
	JM-HS-04-04-0214	100102	二类工业用地	—	—	32956.28	39547.54	1.2	—	5	—	70%	0	6	5	15	西	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	
	JM-HS-04-04-0215	0703	农村宅基地	—	—	32179.84	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	南、西	—	—	—	富岗村	
JM - HS- 04- 04- 03	JM-HS-04-04-0301	0701	城镇住宅用地	—	—	723.73	1809.33	—	2.5	35	80	22%	5	0	5	10	东、南、西	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	通信机房	—	
	JM-HS-04-04-0302	1402	防护绿地	—	—	2664.34	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、西、北	—	社会公共停车场（地上）	—	—	
	JM-HS-04-04-0303	0701	城镇住宅用地	—	—	16833.89	42084.73	—	2.5	35	80	30%	5	5	15	10	东、南、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	社区卫生服务中心	—	三旧改造	
	JM-HS-04-04-0304	0701	城镇住宅用地	—	—	11326.03	28315.07	—	2.5	35	80	30%	5	5	15	5	东、南、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	三旧改造	
	JM-HS-04-04-0305	0701	城镇住宅用地	—	—	26833.91	67084.79	—	2.5	35	80	30%	5	0	15	5	东、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	三旧改造	
	JM-HS-04-04-0306	1401	公园绿地	—	—	6832.31	—	—	—	—	—	—	—	5	5	15	5	东、南	—	综合健身场地、社区公园	公共厕所	三旧改造
	JM-HS-04-04-0307	1401	公园绿地	—	—	2978.01	—	—	—	—	—	—	—	5	5	15	5	东、北	—	综合健身场地、社区公园	—	三旧改造
	JM-HS-04-04-0308	0701	城镇住宅用地	—	—	10349.83	25874.58	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	10	东、西	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	幼儿园	—	—	

JM-HS-04-04-0309	1401	公园绿地	—	—	4840.42	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、西、北	—	—	—	—
JM-HS-04-04-0310	0701	城镇住宅用地	—	—	21817.49	54543.72	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	5	东、南、西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	文化活动站、社区卫生服务中心、银行、图书馆、社区居委会	公共厕所	—
JM-HS-04-04-0311	0901	商业用地	—	—	8581.49	25744.48	—	3	20	100	60%	6	6	5	5	西、北	1 车位/100 m ² 建 筑面积	菜市场	—	桃源市场
JM-HS-04-04-0312	0701	城镇住宅用地	—	—	14324.27	35810.68	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	5	东、南、西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
JM-HS-04-04-0313	080404	幼儿园用地	—	—	2419.42	—	—	—	—	—	—	5	5	6	6	东、南	—	幼儿园	—	桃源镇中心幼儿园
JM-HS-04-04-0314	0701	城镇住宅用地	—	—	19267.87	48169.67	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	5	东、南、西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
JM-HS-04-04-0315	0701	城镇住宅用地	—	—	10765.22	26913.06	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	5	东、西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	宏盛花园
JM-HS-04-04-0316	080403	中小学用地	—	—	13044.55	26089.11	—	2	—	—	—	5	5	5	5	东、南、西	—	小学	—	桃源小学
JM-HS-04-04-0317	1403	广场用地	—	—	6941.75	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、西、北	—	综合健身场地、公共厕所	—	桃源文化广场
JM-HS-04-04-0318	0901	商业用地	—	—	4648.52	—	—	—	20	100	60%	0	0	5	5	西、北	1 车位/100 m ² 建 筑面积	酒店	—	—
JM-HS-04-04-0319	0701	城镇住宅用地	—	—	2630.16	6575.40	—	2.5	35	80	22%	6	5	5	6	南、西	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	银行	—	—
JM-HS-04-04-0320	090301	娱乐用地	—	—	1633.41	4900.24	—	3	—	—	—	6	5	6	6	南	—	电影院	—	桃源影剧院
JM-HS-04-04-0321	0701	城镇住宅用地	—	—	7825.66	17216.45	—	2.2	35	80	22%	5	5	5	5	东、南、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
JM-HS-04-04-0322	0701	城镇住宅用地	—	—	21643.19	54107.98	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	5	东、南、西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—

	JM-HS-04-04-0323	0701	城镇住宅用地	—	—	25091.31	62728.28	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	5	东、南、西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	宏盛花园
	JM-HS-04-04-0324	0701	城镇住宅用地	—	—	29053.73	72634.32	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	5	东、南、西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	社区服务中心、社区卫生服务中心	垃圾收集点	—
	JM-HS-04-04-0325	0701	城镇住宅用地	—	—	32658.64	81646.59	—	2.5	35	80	22%	6	0	5	5	西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
	JM-HS-04-04-0326	0701	城镇住宅用地	—	—	4042.04	10105.11	—	2.5	35	80	22%	5	0	6	5	东、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	文化活动站	公共厕所	—
	JM-HS-04-04-0327	0805	体育用地	—	—	4048.12	—	—	—	—	—	—	0	6	5	0	西	—	运动场	垃圾收集点	—
	JM-HS-04-04-0328	0701	城镇住宅用地	—	—	5609.30	14023.24	—	2.5	35	80	22%	6	5	5	6	南、西	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
	JM-HS-04-04-0329	0701	城镇住宅用地	—	—	13942.05	34855.12	—	2.5	35	80	22%	5	5	5	5	东、南、西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
	JM-HS-04-04-0330	0703	农村宅基地	—	—	12681.64	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	南、西	—	—	—	富岗村
	JM-HS-04-04-0331	0703	农村宅基地	—	—	154687.51	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、西、北	—	文化活动站	公共厕所	富岗村
	JM-HS-04-04-0332	0703	农村宅基地	—	—	211.50	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	西	—	—	—	富岗村
	JM-HS-04-04-0333	0703	农村宅基地	—	—	669.42	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	西	—	—	—	富岗村
	JM-HS-04-04-0334	0703	农村宅基地	—	—	17618.54	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、北	—	—	—	富岗村
	JM-HS-04-04-0335	0703	农村宅基地	—	—	3728.94	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	西	—	—	—	富岗村
JM	JM-HS-04-04-0401	0401	城镇住宅用地	—	—	4733.97	11834.92	—	2.5	35	80	22%	6	15	5	10	西、北	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
HS-04-	JM-HS-04-04-0402	0402	城镇住宅用地	—	—	2985.17	7462.92	—	2.5	35	80	22%	0	5	5	15	南、西	1.2 车位/100 m ² 建筑面积	银行	—	—

04-04	JM-HS-04-04-0403	0403	二类工业用地	—	—	17861.95	21434.34	1.2	—	5	—	70%	5	0	6	10	东、北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	
	JM-HS-04-04-0404	0404	机关团体用地	—	—	1053.72	2107.44	—	2.0	20	—	—	6	5	0	10	北	—	—	—	蟠龙村民委员会	
	JM-HS-04-04-0405	0405	商业用地	—	—	3087.87	9263.62	—	3.0	20	100	60%	5	5	6	10	北	1 车位/100 m ² 建 筑面积	—	—	—	
	JM-HS-04-04-0406	0406	农村宅基地	—	—	68423.76	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、北	—	文化活动站	—	蟠龙村	
	JM-HS-04-04-0407	0407	中小学用地	—	—	18638.36	37276.71	—	2	—	—	—	5	5	0	0	东、南、北	—	小学	—	润鹏小学，规划扩建至 36 班	
	JM-HS-04-04-0407	0407	二类工业用地	—	—	66541.78	79850.14	1.2	—	5	—	70%	0	6	5	10	西、北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	蟠龙村
	JM-HS-04-04-0408	0408	二类工业用地	—	—	1459.71	1751.66	1.2	—	5	—	70%	5	0	0	5	北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	蟠龙村
	JM-HS-04-04-0409	0409	二类工业用地	—	—	20806.17	24967.41	1.2	—	5	—	70%	0	0	0	5	东、南、西	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	通信机房	—	—
	JM-HS-04-04-0410	0410	农村宅基地	—	—	21766.82	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	南	—	—	—	蟠龙村
	JM-HS-04-04-0411	0411	农村宅基地	—	—	78974.58	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、西、北	—	—	—	蟠龙村
JM-HS-04-04-0412	0412	农村宅基地	—	—	62004.93	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、西、北	—	文化活动站	—	蟠龙村	

JM-HS-04-04-0413	0413	农村宅基地	—	—	23572.04	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、西、北	—	社会公共停车场（地上）、文化活动站、社区卫生服务中心	—	蟠龙村
JM-HS-04-04-0414	0414	二类工业用地	—	—	2417.35	2900.82	1.2	—	5	—	70%	0	0	0	10	东	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
JM-HS-04-04-0415	0415	农村宅基地	—	—	7551.33	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	西	—	—	—	蟠龙村
JM-HS-04-04-0416	0416	二类工业用地	—	—	35709.30	42851.17	1.2	—	5	—	70%	5	5	5	5	东、西	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	垃圾收集点、公共厕所、10kV 开关站	—
JM-HS-04-04-0417	0417	二类工业用地	—	—	10442.92	12531.50	1.2	—	5	—	70%	5	0	0	5	东、北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
JM-HS-04-04-0418	0418	农村宅基地	—	—	43124.94	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南	—	文化活动站	—	蟠龙村
JM-HS-04-04-0419	0419	二类工业用地	—	—	25723.02	30867.63	1.2	—	5	—	70%	5	5	0	0	东、南	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
JM-HS-04-04-0420	0420	二类工业用地	—	—	23753.80	28504.57	1.2	—	5	—	70%	5	0	0	5	东、北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
JM-HS-04-04-0421	0421	二类工业用地	—	—	63480.01	76176.02	1.2	—	5	—	70%	5	5	5	5	东、南、西	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—
JM-HS-04-04-0422	0422	二类工业用地	—	—	70576.48	84691.78	1.2	—	5	—	70%	5	5	5	5	东、南、西、北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	通信机房	—
JM-HS-04-04-0423	0423	二类工业用地	—	—	56168.03	67401.64	1.2	—	5	—	70%	0	0	5	5	西、北	0.5 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—

备注：

1、本片区内的土地使用及开发建设活动必须遵守本图则的有关规定。本图则未包括的内容应符合国家、广东省及江门市鹤山市的有关法律、法规等规范性法律文件相关条文的规定。

2、本图则所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本图则规定的用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须按本图则规定进行。

3、本图则确定为“现状保留”的地块，仅指保留其现状合法的用地性质和建设规模，以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能置换；“依据政府批件”的地块，是指地块的用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“规划地块”，是指该地块的用地性质和规划指标经本法法定图则研究确定，包括新建及拆除重建地块。

4、公共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。本图则中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定；在有利于该配套设施实施建设的前提下，可对其具体用地范围或布局进行合理的微调。

5、绿地与广场用地（G类）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。

6、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 △ 表示居住用地兼容商业建筑的计容建筑面积比例不超过总计容建筑面积20%；▲表示商业、商务、服务业用地兼容居住建筑面积比例不超过总计容建筑面积50%；局部地块由市自然资源局主管部门研究后报市规委会审议确定。

7、本图表弹性道路以虚线表示，由规划行政主管部门研究确定后可微调走线和宽度；具体实施时，弹性道路涉及现状已建成使用土地的，可在土地使用权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微调。

8、本图则所确定的地块界线，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及配套设施规模不变。

9、《地块控制指标一览表》中未计本片区所有地下建筑面积及地下人防设施面积。

10、用地按兼容性调整性质后，控制指标按调整后用地性质执行。

11、根据自然资源部《工业项目建设用地控制指标》容积率采用下限管控，不设上限；工业用地容积率超出《江门市城乡规划技术标准与准则》所规定上限的（一类工业用地4.0，二类工业用地3.5，三类工业用地2.5），需单独提供建设项目的交通影响评价和环境影响评价报告。

12、规划范围内新建、改建、扩建的建、构筑物应严格遵守下列要求：

- （1）建筑规划设计方案应尽量减少对周边已建建筑的影响，尽量满足周边居民对日照、通风、采光等需求；
- （2）涉及架空供电线的地块，应严格遵守电力安全相关规范要求并预留高压走廊安全距离（供电线埋地后除外）；
- （3）建筑规划设计方案应充分考虑与城市排水系统的衔接，包括景观水系绿地、海绵城市设计等，提升城市雨季蓄水排水的能力。