



广东新丰·岭南红叶主题度假区

Resort of Theme of Maple at the South of the Five Ridges in Xinfeng Town, Guangdong

控制性详细规划

岭南红叶世界
Lingnan Red Leaf World

纳凉谷森语小镇
Naliang Valley Forest Town

关于编制《广东新丰岭南红叶主题度假区控制性详细规划》的公示

为了配合黄磔镇发展需要，现需对我镇《广东新丰岭南红叶主题度假区控制性详细规划》（以下简称规划）。我镇委托江门市江海规划建筑设计院有限公司编制《规划》，已完成编制，现我镇根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，进行公示以征求公众意见。

规划方案位置：广东省韶关市新丰县黄磔镇茶峒村

受理方式：在公示期内凡对上述控制性详细规划方案有任何意见的市民或涉及该规划方案的利害关系人，可凭本人身份证或相关证明文件，向黄磔镇人民政府提出书面意见。

公示时间：2019年9月9日至2019年10月9日17:30时止。

受理单位：新丰县黄磔镇人民政府

联系人:李先生 联系电话: 0751-2422288

新丰县黄磔镇人民政府

2019年9月9日

第一章 总则

1、规划目标

为科学规划、严格保护、合理利用和科学管理新丰县岭南红叶主题度假区开发，全面发挥度假区的功能，解决目前规划指引不足，建设导控力度不够的问题，制定《广东新丰岭南红叶主题度假区控制性详细规划》（以下简称本规划）。

2、规划期限

规划期限为2017年-2025年，近期2017-2019年，中期2020-2022年，远期2023-2025年。

3、规划范围

岭南红叶主题度假区位于广东省韶关市新丰县黄礮镇茶峒村，总体规划面积约1316045.9m²，约合1974.06亩。

4、规划目标

借势国务院发布《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》的利好机遇，顺应新丰打造“岭南红叶之乡”的战略布局，通过分析旅游资源现状，整合旅游资源，明确项目的发展思路与目标定位，将政策优势、资源优势转化为产品优势、市场优势，将该区域打造成为集红叶观赏、森林观光、温泉度假养生、户外运动、水陆拓展等为一体的，国内一流的红叶主题度假区。

5、人口容量

采用面积测算法对环境容量进行预测，在生态环境安全的情况下，规划人口容量为0.57万人。

6、游客规模

规划预测近期（2019年末）全年接待旅游客数9.88万人/次，中期（2022年末）18.84万人/次，远期（2025年末）31.75万人/次。

第二章 规划定位与用地规划

7、规划定位

依托新丰县红叶之乡的区域定位，打造为集红叶观赏、森林观光、户外运动、自驾露营、温泉养生、主题游览等于一体的国内一流的红叶主题温泉度假区。

8、功能结构

规划结构为：“一心一轴三片”

一心：综合服务核心，指东北端项目主入口的服务配套枢纽。

一轴：溪谷廊道主轴线。指天湖的溪水。

三片：指东北部岭南红叶世界片区、北部青云禅云片区和南部纳凉谷森语小镇片区。

9、总体用地布局规划

规划区总用地面积为131.60公顷。其中建设用地面积52.59公顷，占总用地面积的39.96%；非建设用地面积79.01公顷，占总用地面积60.04%（详见右表）。

城乡用地规划汇总表

用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城乡用地比例 (%)
H	建设用地	52.59	39.96
其中	H11	52.59	39.96
E	非建设用地	79.01	60.04
其中	E1	10.16	7.72
	E2	68.85	52.32
合计	城乡用地	131.60	100.00

城市建设用地规划平衡表

用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
R	居住用地	21.20	40.31
其中	R1	1.79	5.51
	R2	19.41	59.55
A	公共管理与公共服务用地	0.56	1.72
其中	A2	0.29	0.89
	A5	0.27	0.83
B	商业服务业设施用地	6.98	21.41
其中	B1	6.98	21.41
S	道路与交通设施用地	19.98	61.32
其中	S1	19.98	61.32
U	公用设施用地	1.19	3.66
其中	U13	0.01	0.04
	U21	0.97	2.99
	U22	0.05	0.17
	U31	0.15	0.46
G	绿地与广场用地	2.68	8.21
其中	G1	2.68	8.21
合计	城市建设用地	52.59	100.00



第三章 道路交通规划

10、对外交通规划

规划以园区东北侧入口相接的旅游大道（红线宽度7m）对接，作为度假区新丰县、翁源县县城相接的主要对外通道。现状使用的主要对外通道——茶峒公路将降低为景区的备用对外通道。

另规划一条次干道（红线宽度6米），西端与纳凉谷林荫大道中段相接，东端接旅游大道，作为副一级对外通道。

11、内部交通规划

主干道：红枫大道，贯穿度假区游览功能片区东西的，引领岭南红叶主题度假区的骨架大道，并承担规划区南北向景点之间沟通次干路联系的主要交通联系，道路红线10m，一块板，断面布置双向2车道；

次干道：以环湖路和林荫大道为主，环湖路承担园区电瓶车的人流物资输送，原则不通机动车；林荫大道机动车通行，承担南部山林居住区的主要交通量；

支路：利用主级别慢行系统与满足消防车通道的硬底化道路结合布置。

12、出入口布局

规划区东北侧主入口一个，均与旅游大道相连接，承担主要机动车进入；东南侧次入口一个，在规划区外与旅游大道相连接，承担次一级安全疏散作用。

13、停车场设施规划

包括度假区为外来机动车服务的社会停车场、为基地内部运营、管理办公提供的停车场以及基地内旅游接待、商业等设施配套的配建停车场。

第四章 绿地景观系统规划

14、 绿地系统规划

规划以西北侧青云山体与东南侧山林的生态面作为生态屏障，空气廊道通过生态面净化，项目核心区域通过天湖游乐区的水体蓝带串动生态活性因子，内外结合，并以项目内打造的绿核（包括集散广场绿核、纳凉谷服务绿核以及青云禅云服务绿核三处绿核）串联微风廊道，配以副绿化节点数处，整合整个项目的绿地系统结构。

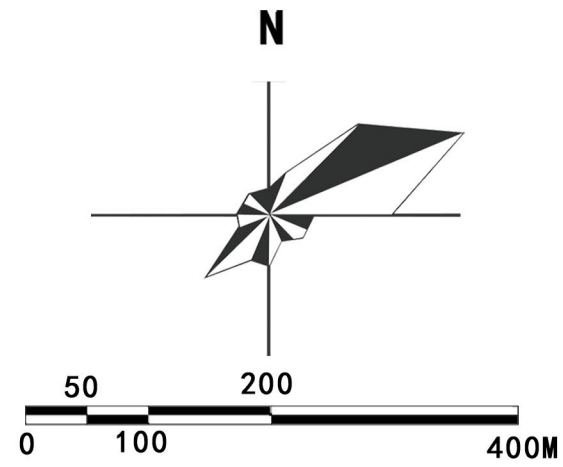
公园绿地：规划公园绿地面积2.68公顷，在规划区中占城市建设用地面积比例的8.21%。

15、 景观结构

规划景观整体依托地形走向形成带状面状分布，外围以青云山生态绿楔和南部山林生态绿楔作为外部景观块面，支撑整个项目内部的景观视野格局。

溪谷廊道轴线贯穿始终，使得项目靠山面水，同时水体走向与周边山体绿楔一致，形成景致的平衡舒适感。

轴线串联四功能片区数个节点，主节点在合理的距离设置，确保片区均匀分布，各有特色，其中以东北入口的红叶印象凸显红叶主题。



青云禅云片区
Qingyun Zen cloud area

岭南红叶世界片区
South of the Five Ridges red leaf world region

综合服务核心

溪谷廊道主轴线

纳凉谷森语小镇片区
Naliang Valley Forest Town Area

图例

- 岭南红叶世界片区
- 青云禅云片区
- 纳凉谷森语小镇片区
- 综合服务核心
- 溪谷廊道主轴
- 规划范围

说明：

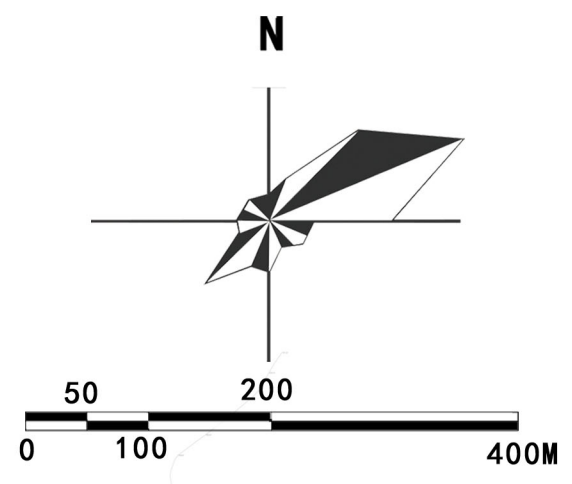
规划结构为“一心一轴三片”

一心：综合服务核心，指东北端项目主入口的服务配套枢纽。

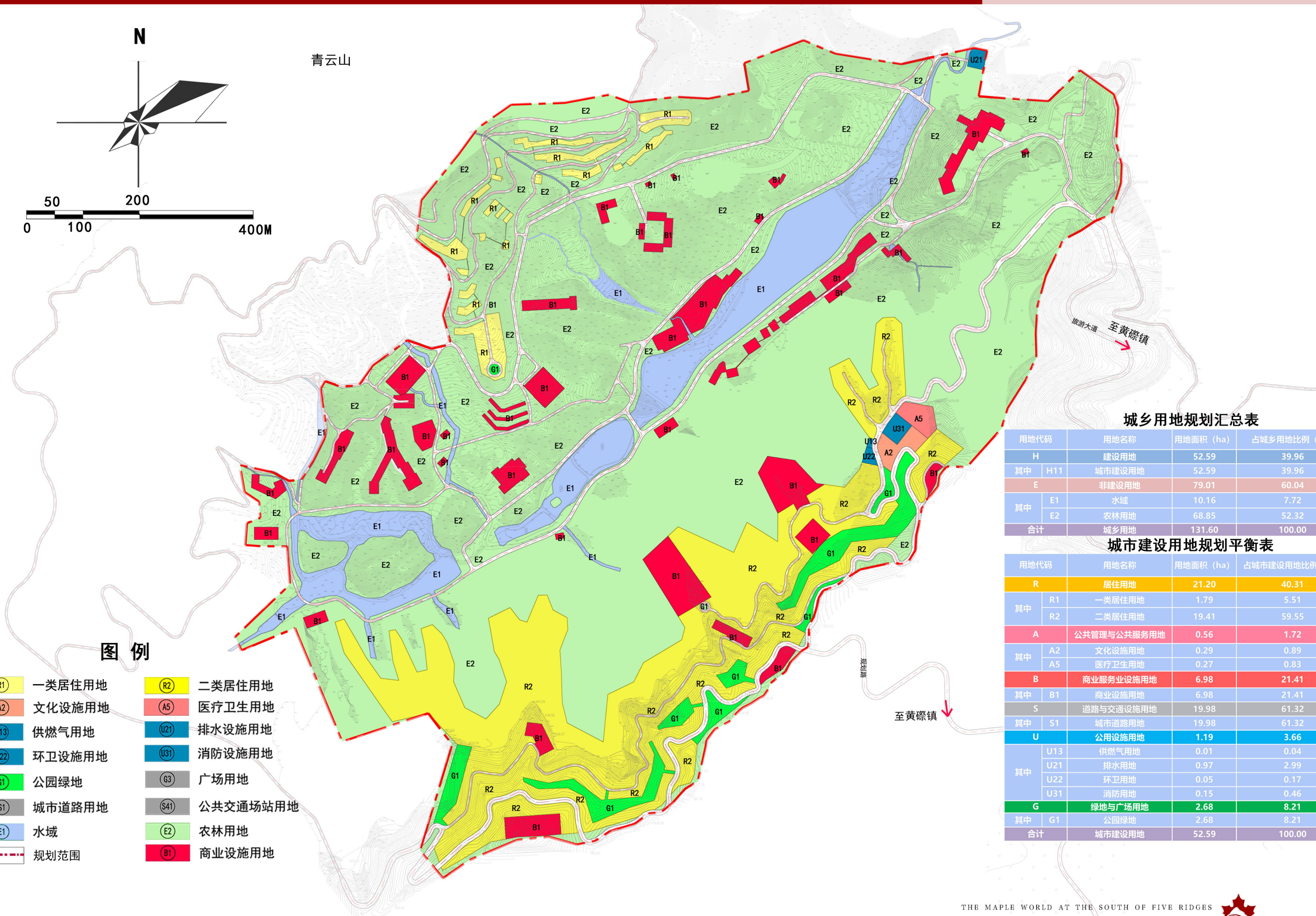
一轴：溪谷廊道主轴线。指天湖的溪水。

三片：指中部岭南红叶世界乐区、南部纳凉谷森语小镇片区和西北部青云禅云片区。

以东北部服务配套核心集中统筹全项目场地运转，以溪谷天湖生态蓝轴串联片区之间，形成生态骨架，三区三色，分别开展不同层次、不同功能和不同内容的游乐体验。



青云山



图例

- R1 一类居住用地
- A2 文化设施用地
- U13 供燃气用地
- U22 环卫设施用地
- G1 公园绿地
- S1 城市道路用地
- E1 水域
- 规划范围
- R2 二类居住用地
- A5 医疗卫生用地
- U21 排水设施用地
- U31 消防设施用地
- G3 广场用地
- S41 公共交通场站用地
- E2 农林用地
- B1 商业设施用地

城乡用地规划汇总表

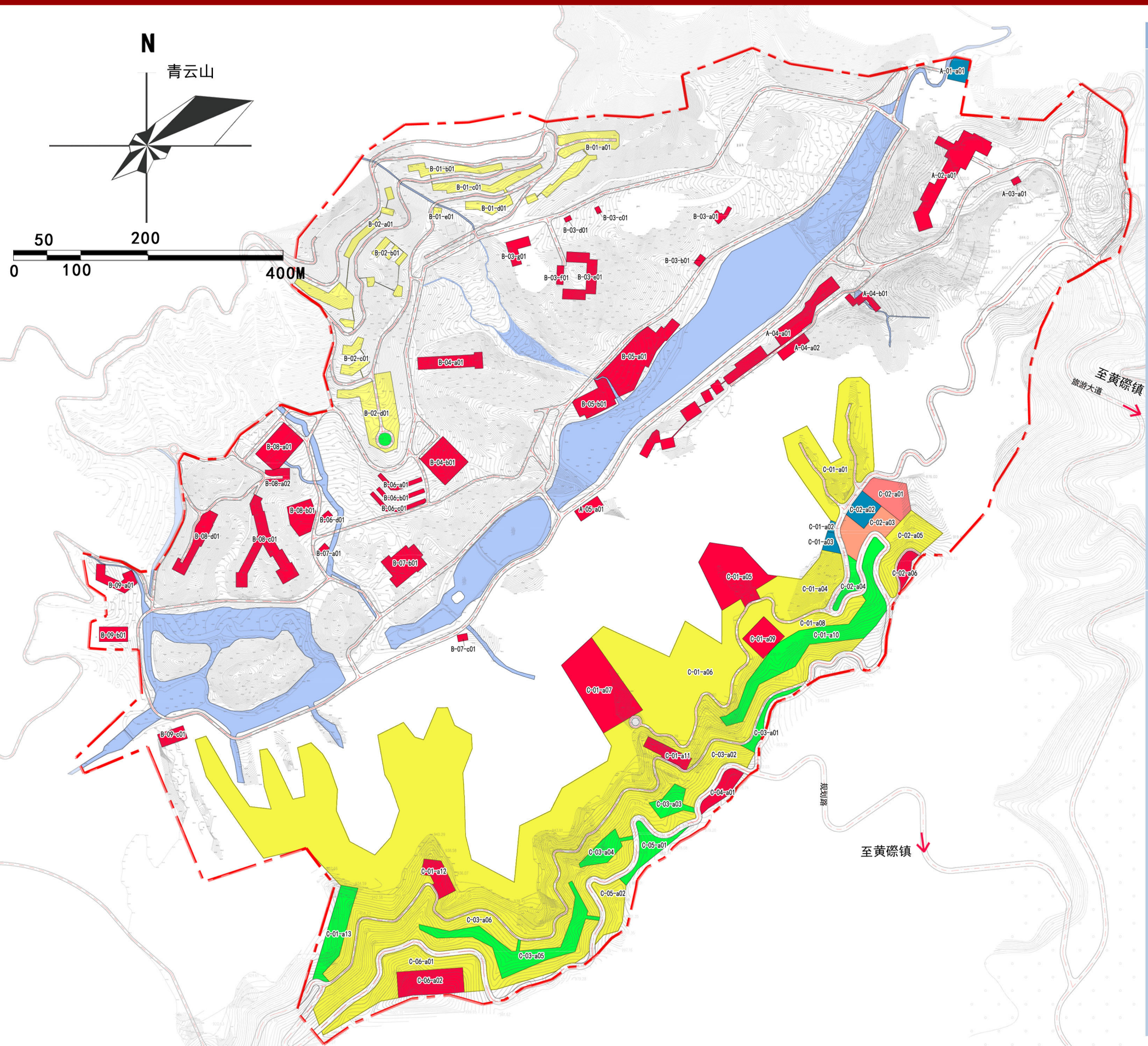
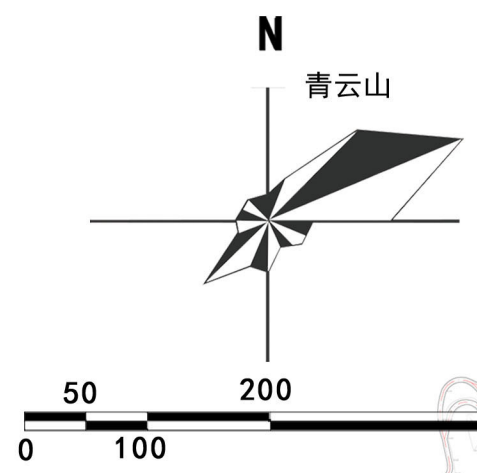
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城乡用地比例 (%)
H	建设用地	52.59	39.96
其中	H11 城市建设用地	52.59	39.96
E	非建设用地	79.01	60.04
其中	E1 水域	10.16	7.72
	E2 农林用地	68.85	52.32
合计	城乡用地	131.60	100.00

城市建设用地规划平衡表

用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
R	居住用地	21.20	40.31
其中	R1 一类居住用地	1.79	5.51
	R2 二类居住用地	19.41	59.55
A	公共管理与公共服务用地	0.56	1.72
其中	A2 文化设施用地	0.29	0.89
	A5 医疗卫生用地	0.27	0.83
B	商业服务业设施用地	6.98	21.41
其中	B1 商业设施用地	6.98	21.41
S	道路与交通设施用地	19.98	61.32
其中	S1 城市道路用地	19.98	61.32
U	公用设施用地	1.19	3.66
其中	U13 供燃气用地	0.01	0.04
	U21 排水用地	0.97	2.99
	U22 环卫用地	0.05	0.17
	U31 消防用地	0.15	0.46
G	绿地与广场用地	2.68	8.21
其中	G1 公园绿地	2.68	8.21
合计	城市建设用地	52.59	100.00

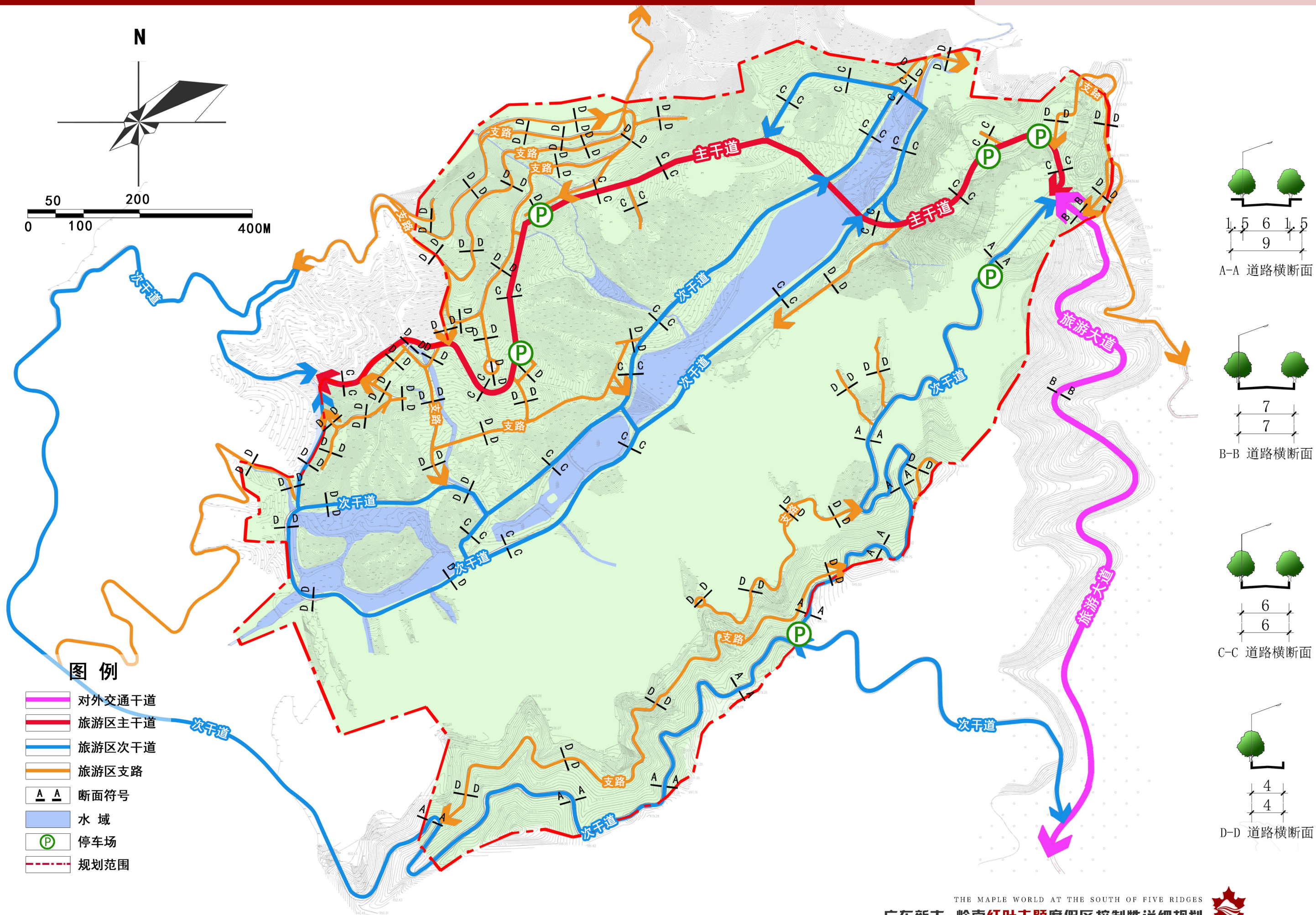


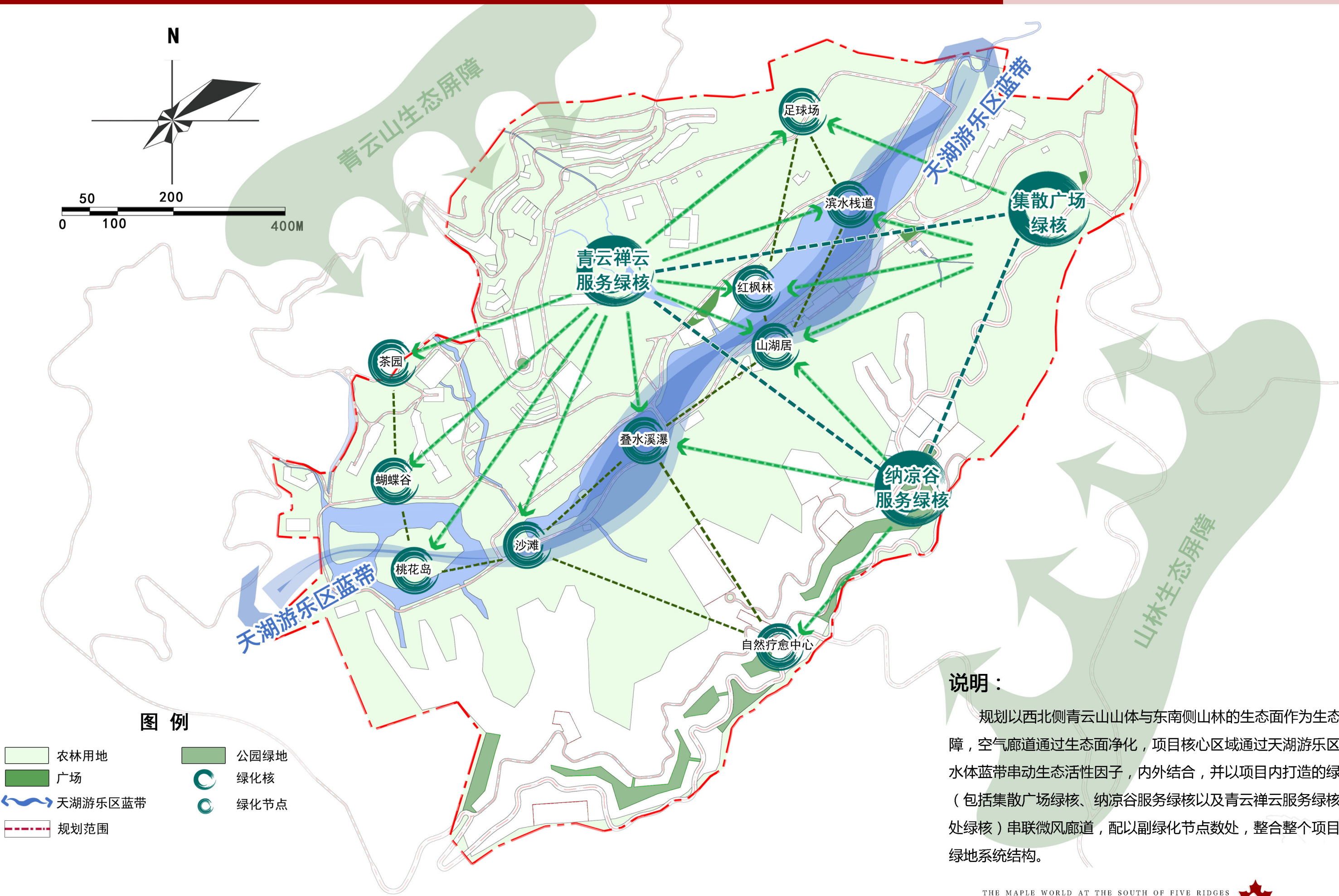
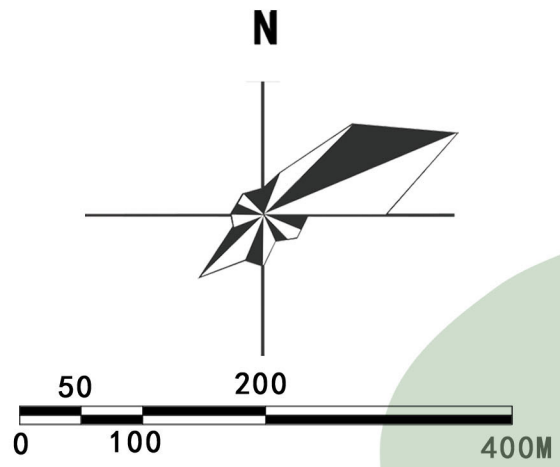
地块划分编码图



地段编码	街区编号	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	备注
HY-A	01	a01	U21	排水用地	973	-	-	-	污水处理厂
		a01	B1	商业用地	4537	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a01	B1	商业用地	113	≤1.5	≤50%	≥35%	-
	04	a01	B1	商业用地	5630	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a02	B1	商业用地	727	≤1.5	≤50%	≥35%	-
	05	b01	B1	商业用地	620	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a01	B1	商业用地	714	≤1.5	≤50%	≥35%	-
	01	a01	R1	一类居住用地	3429	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-
		b01	R1	一类居住用地	1404	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-
		c01	R1	一类居住用地	2061	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-
		d01	R1	一类居住用地	974	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-
		e01	R1	一类居住用地	192	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-
02	a01	R1	一类居住用地	3139	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-	
	b01	R1	一类居住用地	1012	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-	
	c01	R1	一类居住用地	3139	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-	
	d01	R1	一类居住用地	4631	0.5-0.8	20%-43%	≥40%	-	
03	a01	B1	商业用地	328	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	b01	B1	商业用地	160	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	c01	B1	商业用地	70	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	d01	B1	商业用地	70	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	e01	B1	商业用地	1768	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	f01	B1	商业用地	280	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	g01	B1	商业用地	809	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
04	a01	B1	商业用地	1800	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	b01	B1	商业用地	2593	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
05	a01	B1	商业用地	4980	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	b01	B1	商业用地	2101	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
06	a01	B1	商业用地	445	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	b01	B1	商业用地	464	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	c01	B1	商业用地	558	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
07	d01	B1	商业用地	160	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	a01	B1	商业用地	160	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	b01	B1	商业用地	2233	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
08	c01	B1	商业用地	152	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	a01	B1	商业用地	3261	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	b01	B1	商业用地	1606	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
09	c01	B1	商业用地	3534	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	d01	B1	商业用地	1699	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	a01	B1	商业用地	1192	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
	b01	B1	商业用地	924	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
HY-B	01	c01	B1	商业用地	800	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a01	R2	二类居住用地	13327	0.6-1.5	≤45%	≥35%	-
		a02	U13	供燃气设施用地	138	-	-	-	燃气站
		a03	U22	环卫设施用地	547	-	-	-	环卫站
		a04	R2	二类居住用地	6970	0.6-1.5	≤45%	≥35%	-
		a05	B1	商业用地	6612	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a06	R2	二类居住用地	22028	0.6-1.5	≤45%	≥35%	-
		a07	B1	商业用地	7946	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a08	R2	二类居住用地	102295	0.6-1.5	≤45%	≥35%	-
		a09	B1	商业用地	1947	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a10	G1	公园绿地	9704	-	-	-	-
		a11	B1	商业用地	1292	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a12	B1	商业用地	1545	≤1.5	≤50%	≥35%	-
HY-C	02	a13	G1	公园绿地	3508	-	-	-	-
		a01	A5	医疗卫生用地	2705	-	-	-	卫生站
		a02	U31	消防用地	1509	-	-	-	消防站
		a03	A2	文化设施用地	2851	-	-	-	文化活动室
		a04	G1	公园绿地	977	-	-	-	-
	03	a05	R2	二类居住用地	4454	0.6-1.5	≤45%	≥35%	-
		a06	B1	商业用地	869	≤1.5	≤50%	≥35%	-
		a01	G1	公园绿地	1013	-	-	-	-
		a02	R2	二类居住用地	17385	0.6-1.5	≤45%	≥35%	-
		a03	G1	公园绿地	1624	-	-	-	-
04	a04	G1	公园绿地	1721	-	-	-	-	
	a05	G1	公园绿地	6205	-	-	-	-	
05	a06	R2	二类居住用地	17918	-	-	-	-	
	a01	B1	商业用地	1482	≤1.5	≤50%	≥35%	-	
06	a01	G1	公园绿地	2006	-	-	-	-	
	a02	R2	二类居住用地	2561	0.6-1.5	≤45%	≥35%	-	
06	a01	R2	二类居住用地	7129	0.6-1.5	≤45%	≥35%	-	
		B1	商业用地	3589	≤1.5	≤50%	≥35%	-	







图例

- 农林用地
- 公园绿地
- 广场
- 绿化核
- 绿化节点
- 天湖游乐区蓝带
- 规划范围

说明：

规划以西北侧青云山山体与东南侧山林的生态面作为生态屏障，空气廊道通过生态面净化，项目核心区域通过天湖游乐区的水体蓝带串动生态活性因子，内外结合，并以项目内打造的绿核（包括集散广场绿核、纳凉谷服务绿核以及青云禅云服务绿核三处绿核）串联微风廊道，配以副绿化节点数处，整合整个项目的绿地系统结构。





图例

- 岭南红叶世界片区
- 青云禅云片区
- 溪谷廊道主轴
- 纳凉谷避暑小镇片区
- 景观节点
- 规划范围

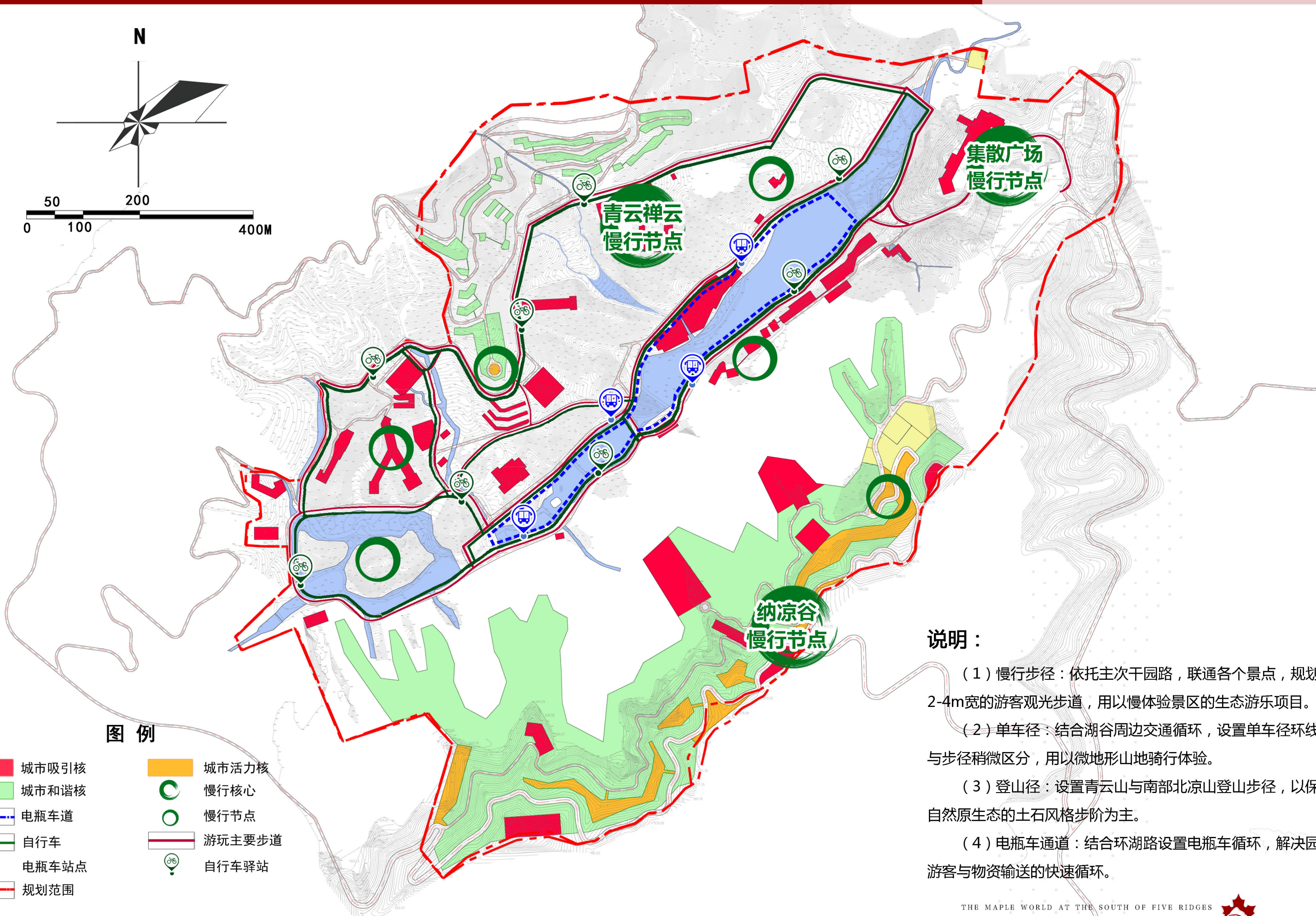
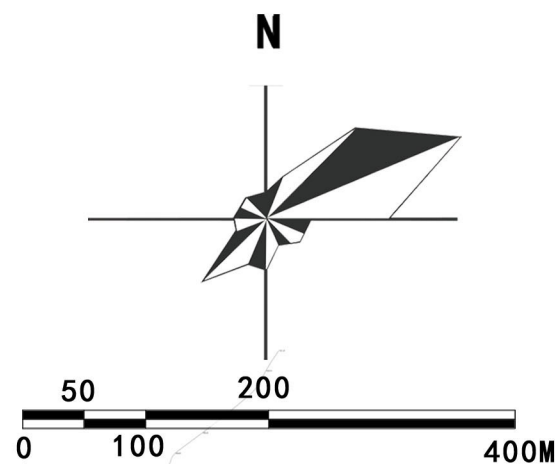
说明:

规划景观整体依托地形走向形成带状面状分布，外围以青云山生态绿楔和南部山林生态绿楔作为外部景观块面，支撑整个项目内部的景观视野格局。

溪谷廊道轴线贯穿始终，使得项目靠山面水，同时水体走向与周边山体绿楔一致，形成景致的平衡舒适感。

轴线串联三功能片区数个节点，主节点在合理的距离设置，确保片区均匀分布，各有特色，其中以东北入口的红叶世界凸显红叶主题。





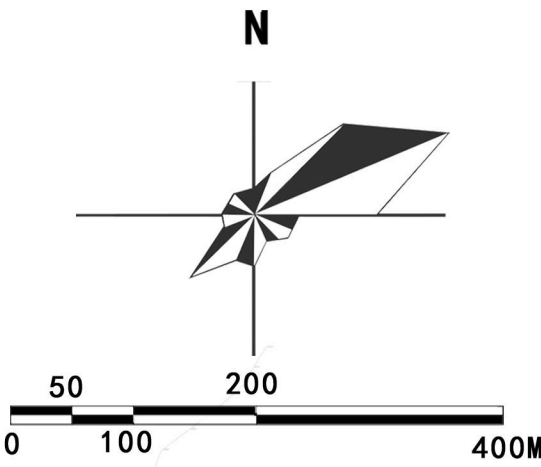
图例

- | | | | |
|--|-------|--|--------|
| | 城市吸引核 | | 城市活力核 |
| | 城市和谐核 | | 慢行核心 |
| | 电瓶车道 | | 慢行节点 |
| | 自行车 | | 游玩主要步道 |
| | 电瓶车站点 | | 自行车驿站 |
| | 规划范围 | | |

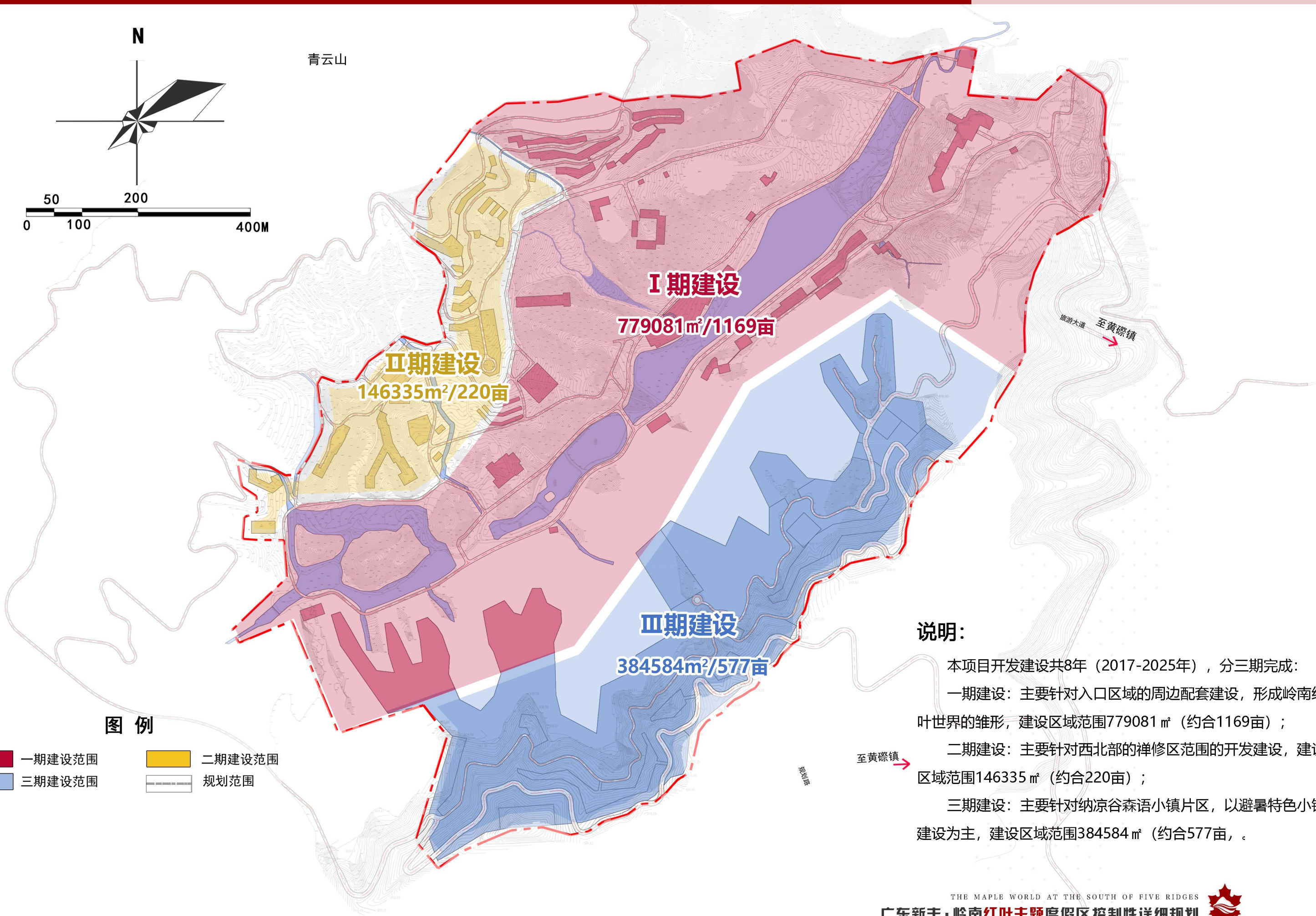
说明：

- (1) 慢行步径：依托主次干园路，联通各个景点，规划2-4m宽的游客观光步道，用以慢体验景区的生态游乐项目。
- (2) 单车径：结合湖谷周边交通循环，设置单车径环线，与步径稍微区分，用以微地形山地骑行体验。
- (3) 登山径：设置青云山与南部北凉山登山步径，以保育自然原生态的土石风格步阶为主。
- (4) 电瓶车通道：结合环湖路设置电瓶车循环，解决园内游客与物资输送的快速循环。





青云山



I 期建设
779081m²/1169亩

II 期建设
146335m²/220亩

III 期建设
384584m²/577亩

图例

- 一期建设范围
- 二期建设范围
- 三期建设范围
- 规划范围

说明:

本项目开发建设共8年（2017-2025年），分三期完成：
 一期建设：主要针对入口区域的周边配套建设，形成岭南红叶世界的雏形，建设区域范围779081 m²（约合1169亩）；
 二期建设：主要针对西北部的禅修区范围的开发建设，建设区域范围146335 m²（约合220亩）；
 三期建设：主要针对纳凉谷森语小镇片区，以避暑特色小镇建设为主，建设区域范围384584 m²（约合577亩）。

