

鹤山市工业城（共和镇）A区地块控制性详细规划公示文件

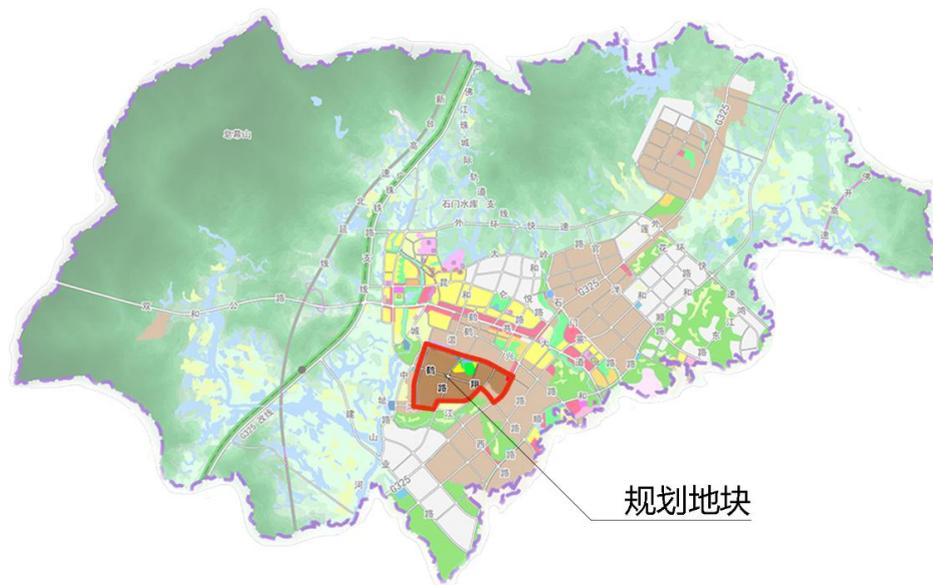
一、规划背景

自《鹤山市一城三镇总体规划修改（2018-2035年）》批复以来，以服务实体经济为主要目的产业园区开始逐渐升温，新型产业园区的发展将革新人们对制造业等传统产业发展的认识，产业发展将进一步与宜居、生态共融共生，产业与商服将更加密不可分。

由于产业园区的发展带来外部环境的改变，同时产业人口对产业园区内部环境尤其是生活居住环境质量有了新的要求；城镇建设用地布局和建设重点以及周边外部环境的重心发生了重大变化。各种的变化都迫切要求对未进行具体指标控制指引的地区，针对项目落实作出更具意义的控制性详细规划，亟需新的规划作为指导，以适应当前的城镇发展和建设的要求。

通过对区域内可利用的土地资源进行整合，以服务区域范围乃至周边的服务配套打造示范性的配套服务中心。编制控制性详细规划，细化地块指标的进一步指定和落实，使得用地出让合法合规，完善配套服务设施的体系建设，打造适应新时代发展的配套片区。规划区位于鹤山市“一城三镇”规划中先进装备制造业发展轴、高新技术产业发展轴的交汇地带具有先进装备制造和高新技术产业发展功能，此外，还有与外围现代城市发展轴紧密联系，区位优势明显。

鹤山市正打造中欧（江门）中小企业国际合作区。规划区地处“一城三镇”规划中的鹤城南部工业组团，重点发展专用车、汽车零部件等先进制造业，该组团紧靠鹤城镇服务中心和鹤共一体化服务中心，位于先进装备制造业发展轴与高新技术产业发展轴的交汇点。



规划区在鹤城镇的位置

鹤山市工业城（共和镇）A区地块控制性详细规划公示文件

二、规划范围及现状

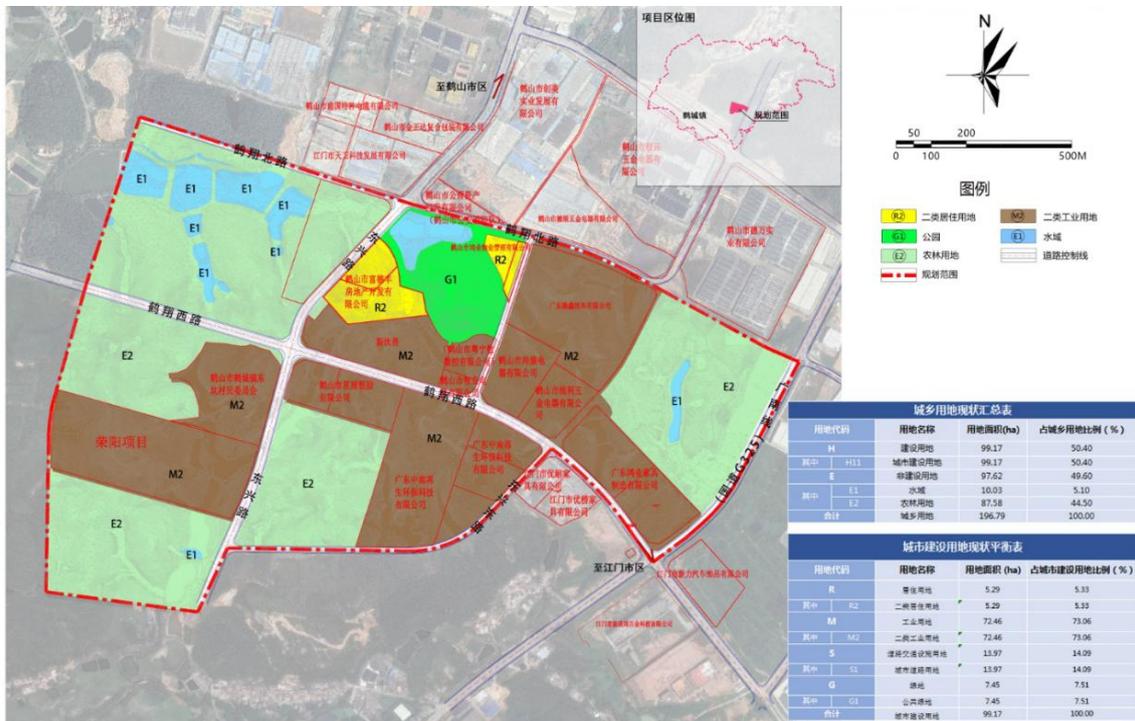
1、规划范围

本规划地段位于鹤山市鹤城镇工业城区，用地范围东至广南线，南至一一三村道，西至乡道Y086，北至鸿业员工村，交通便利。规划面积 196.79 公顷。

2、现状特征

现状城市建设用地以工业用地为主，还包括居住用地、道路交通设施用地及绿地等；其他用地大部分属于农林用地及水域。

现状建成道路有广南线、东兴路和鹤翔西路，对外交通便捷、内部交通有待优化；规划区内现状主要为工业用地，尚未配备相应的公共服务配套设施；规划区内大部分用地尚未利用开发，规划区以发展工业为主，考虑到道路系统对区域工业布局的影响分析，因此需要重点解决道路交通、公共服务配套及上层次规划和周边控规衔接的问题。



土地利用现状图

鹤山市工业城（共和镇）A区地块控制性详细规划公示文件

三、规划内容

1、规划目标

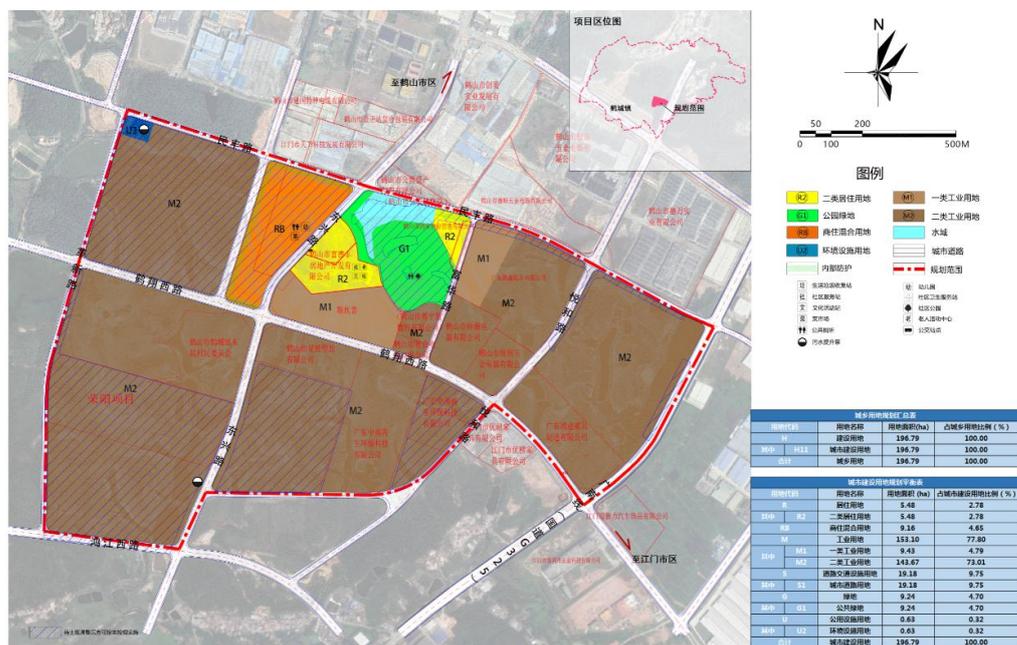
充分考虑利益主体对地块的发展意愿要求，了解地块周边发展情况，挖掘地块的有利条件，本次研究本地块的功能定位可概括为：发挥紧邻鹤共大道城镇发展轴的优势，打造以服务配套为优势的鹤城南部工业组团。有效控制开发强度，促进服务配套的集聚，从整体出发，共同发展，将整个核心地段建设成环境优美、设施完善、服务高效、机制灵活的现代化产业园区配套服务核心新面貌。

2、人口和用地规划

规划区预测地块总居住人口规模约 5979 人，预测工业园区服务人口规模 3445 人，合计约 9424 人；建设用地规模为 196.46 公顷，其中城市建设用地规模 196.46 公顷。

3、用地规划布局

规划充分利用地段现状布局特点，通过城市更新改造等形式将部分产业用地调整，尽量保持总体规划的布局与路网骨架，深化并细化区域内布局。公共空间周边进行控制，沿水面周边规划形成开阔的面状绿地公共空间；用地分为居住用地、商业服务业设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地和水域 7 大类。



土地利用规划图

鹤山市工业城（共和镇）A区地块控制性详细规划公示文件

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：广南线（国道 G325）作为过境界线通道，红线宽度 40m；东兴路、鹤翔西路、鸿江西路等为主干道，红线宽度均为 30m。

次干道：民丰路、和谐路、悦和路等道路红线宽度均为 20m（悦和路北段红线宽度 30m）。

支路：革新路、富华路等支路作为规划地块内部地块之间的联系通道，红线宽度控制在 20m。

2、道路网络

规划地块道路系统规划在上层次规划的基础上，结合现状地形特征，以及现状地籍情况，对道路系统进行了调整、细化，并根据用地性质和路网布局，对道路系统进行等级划分，确定每条道路所承担的交通功能。

整体衔接上层次规划路网，新增和谐路（南段）对接北段地块外的和谐路（北段），其余无调整。



道路交通规划图

鹤山市工业城（共和镇）A区地块控制性详细规划公示文件

五、公共服务设施配套规划

1、公共服务设施体系

规划区内公共服务设施布置以小区级的公共服务设施为主，以规划地段的用地规模、人口数量、设施规模、设施服务半径、人口集聚点位置等因素为依据。

2、公共服务设施配置

行政管理设施：规划社区服务站 1 所。

文化设施：规划文化服务中心 1 处。

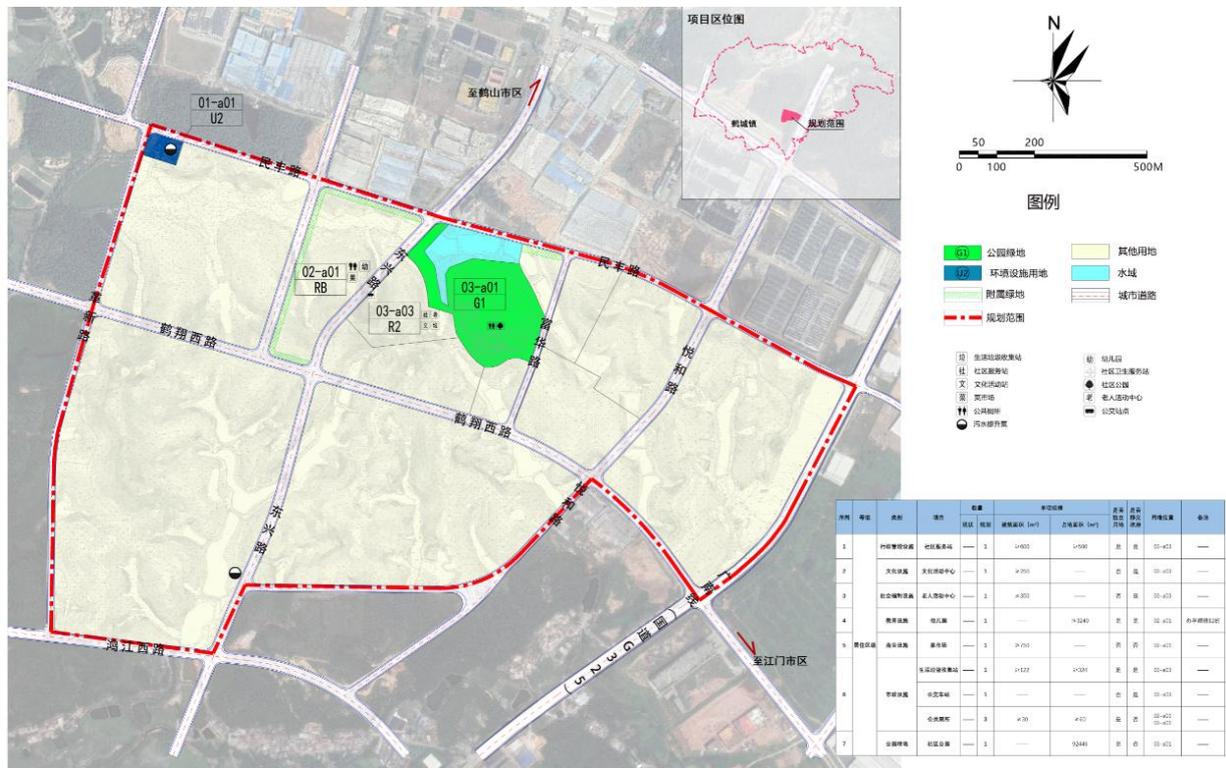
社会福利设施：规划老人活动中心 1 处。

教育设施：规划幼儿园 1 处。

商业设施：规划菜市场 1 处。

市政设施：规划生活垃圾收集站 1 处，公交车站 1 处、公共厕所 2 处。

公园绿地：规划社区公园 1 处。



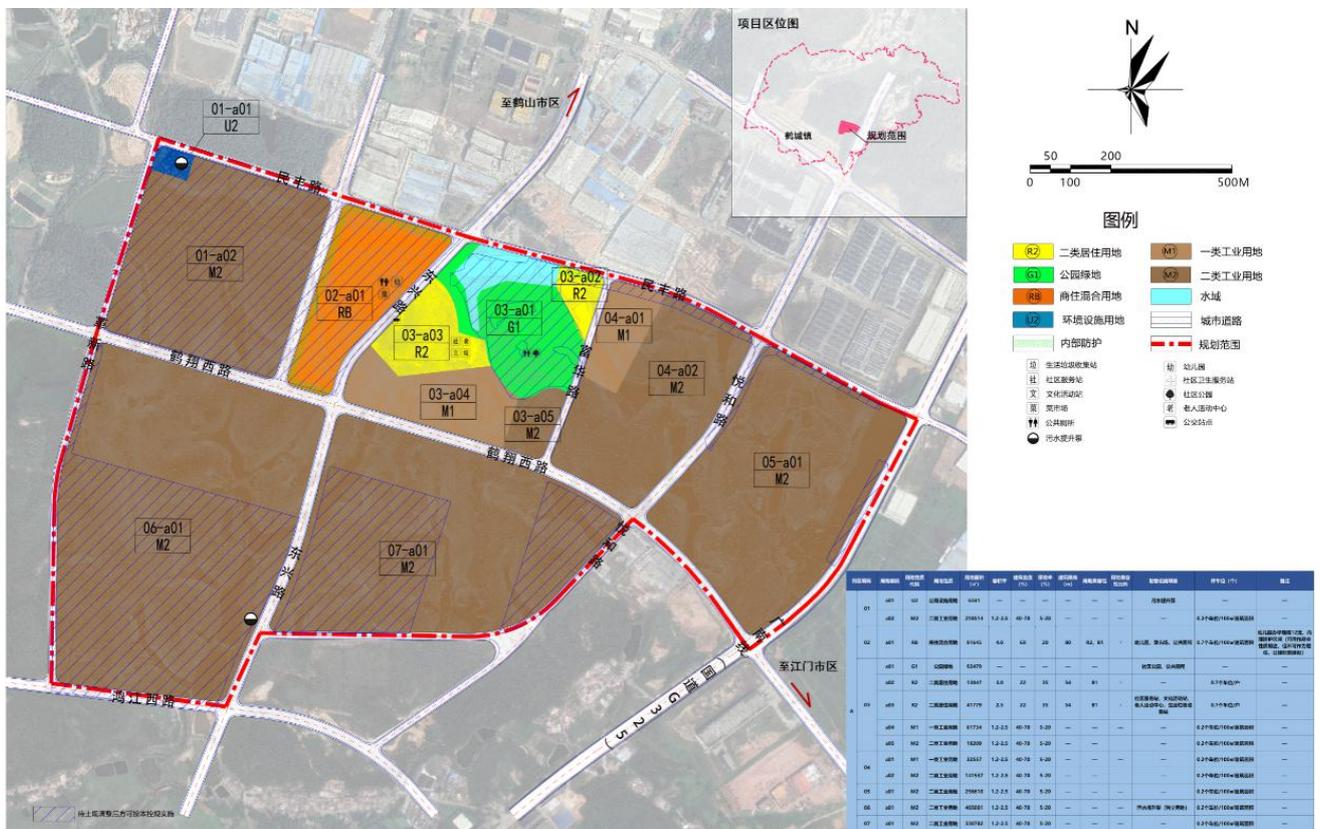
公共服务设施规划图

鹤山市工业城（共和镇）A区地块控制性详细规划公示文件

六、 地块控制指标

根据《江门市区控制性详细规划编码管理规定》，地块编号采用两级编号方式，由“街区编码—用地地块编码”组成。如“01-a01”，其中01代表本规划地块的地段编码，a01代表细分用地编码。

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

附地块控制指标一览表如下：

街区编码	用地编码	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(%)	建筑限高(m)	用地兼容性	用地兼容比例	配套设施项目	停车位(个)	备注	
A	01	a01	U2	公用设施用地	6341	—	—	—	—	—	—	—	—	
		a02	M2	二类工业用地	218514	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
	02	a01	RB	商住混合用地	91645	4.0	60	20	80	R2、B1	△	幼儿园、菜市场、公共厕所	0.7个车位/100m ² 建筑面积	幼儿园办学规模12班。内部防护区域(可用作商业性质用途,但不可作为居住。公建配套建设)
	03	a01	G1	公园绿地	92479	—	—	—	—	—	—	社区公园、公共厕所	—	—
		a02	R2	二类居住用地	13047	3.0	22	35	54	B1	△	—	0.7个车位/户	—
		a03	R2	二类居住用地	41779	2.5	22	35	54	B1	△	社区服务站、文化活动站、老人活动中心、生活垃圾收集站	0.7个车位/户	—
		a04	M1	一类工业用地	61734	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
		a05	M2	二类工业用地	18209	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
	04	a01	M1	一类工业用地	32557	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
		a02	M2	二类工业用地	141537	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
	05	a01	M2	二类工业用地	256610	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
	06	a01	M2	二类工业用地	465001	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	污水提升泵(独立用地)	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
	07	a01	M2	二类工业用地	330782	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—