

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

草案公示文件

一、 规划背景

鹤城坪山、新联、万和一带，素来就有“腐竹之乡”的美誉，生产腐竹已有近百年历史，其成色之纯、味道鲜美而享誉海内外，是广东有名的腐竹品牌。

政府及腐竹协会一直致力于保护鹤城的腐竹产业品牌，希望通过建立腐竹产业园区，让所有腐竹生产车间搬入园区进行生产，让鹤城腐竹在新的平台再次实现质的飞跃，并结合村庄特色和一系列环境治理措施，打造适合坪山周边发展的特色产业转型。

为进一步推进结合鹤城镇传统腐竹产业用地旧改更新与村庄振兴多产融合发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求编制控制性详细规划指导实施建设。



图一 规划区处在鹤城镇的位置

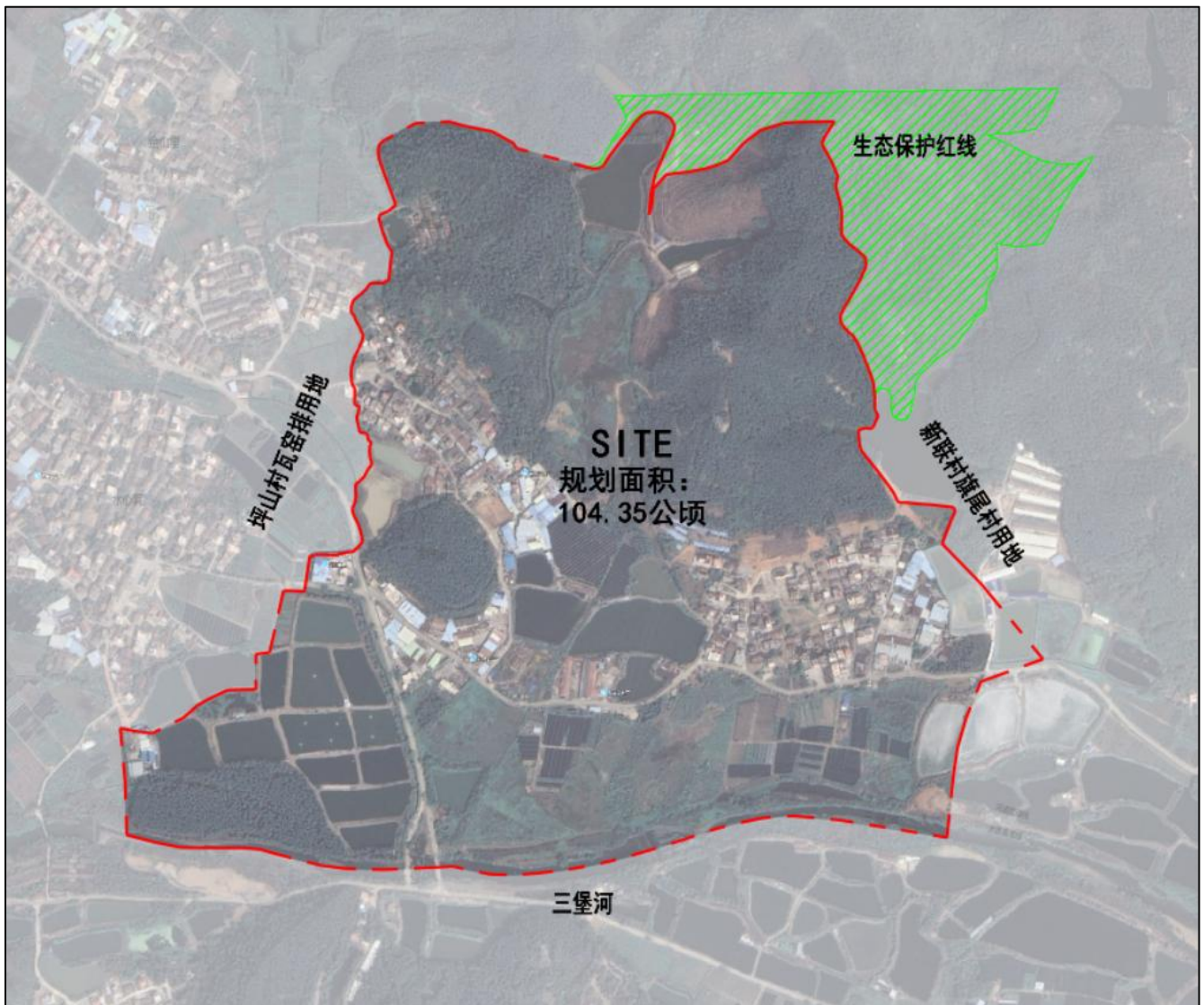
《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划四至范围为：东至新联村旗尾集体用地东沿，南至三堡河，西至坪山村瓦窑排、水心洞集体用地，北至饭严顶生态保护红线界。总面积：104.35ha，跨越鹤城镇坪山村、新联村两行政村范围。



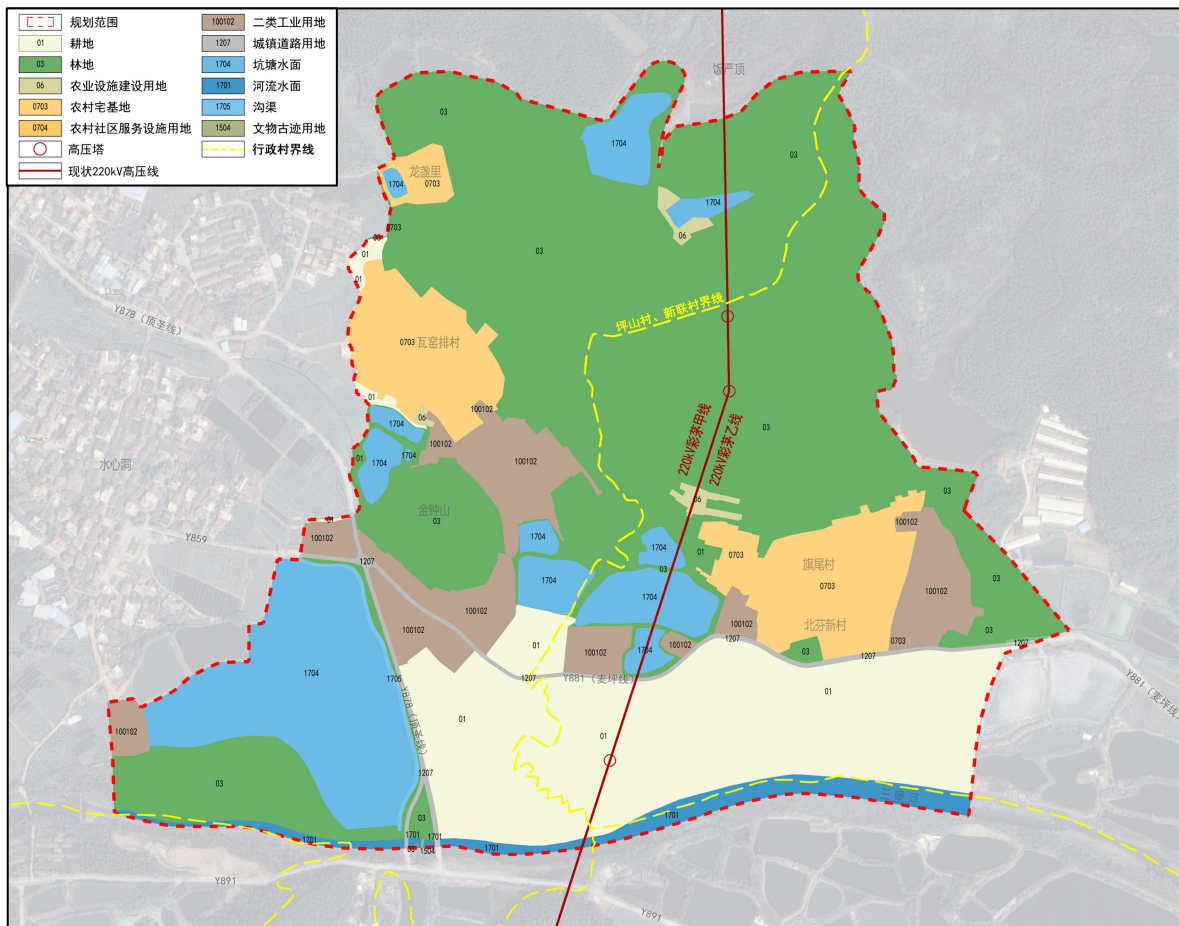
图二 规划范围示意图

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》 草案公示文件

2、土地利用现状

现状东西两侧以建设用地为主，主要为农村宅基地（0703）和二类工业用地（100102）；南北两侧主要为耕地（01）、林地（03）、坑塘水面（1704）。

现状主要通过内部的 Y878 乡道、Y881 乡道与外部交通衔接。



图三 国土空间用地用海现状图

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

规划功能定位为：将鹤城三堡河沿岸传统乡村特色内外节点串联，打造特色精品旅游线路，结合水美乡村特色农业带和万和、五星、坪山、新联一带现代生态农业观光文旅一体化，充分打造乡村腐竹特色产业聚落先行启动区，三堡河乡村振兴水经济三产融合重要一环；传统产业转型升级示范片。

2、人口预测与用地规模

人口预测：服务配套规模应由常住人口与游客量两个方面构成。

1) 常住人口预测：主要由居住人口、产业人口和村镇户籍人口构成：本规划区内人口约6867人。

居住人口：范围内无城镇居住人口；

产业人口：按工业人口、工业服务配套人口和旅游业配套服务人口预测；

村镇户籍人口：衔接村庄规划，按照4%的自然增长率推演。

2) 旅游业服务人口预测：参考鹤山市域、周边相近定位旅游项目以及自身游客吸引经验估算，预测本规划区内游客量预估0.13-0.4万人/日。

因此服务人口总规模预测为0.82-1.11万人，取最大值1.11万人。

用地规模：

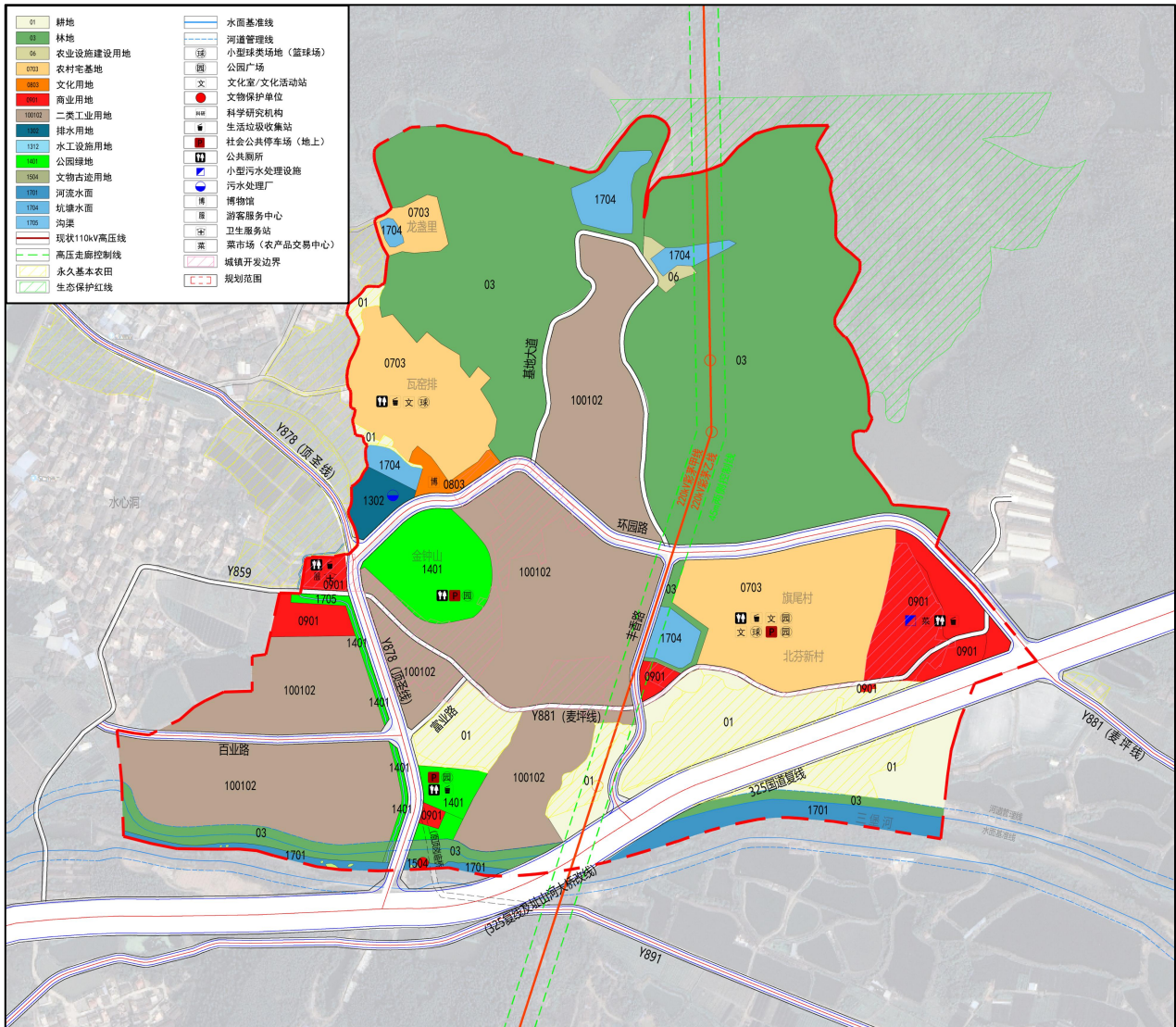
规划总用地面积为104.35公顷，其中建设用地58.44公顷，其中城镇开发边界内用地7.67公顷，界外50.77公顷，结合村庄规划建设用地规模落实；所有建设用地不涉及永久基本农田和生态保护红线。

范围内不涉及生态保护红线；涉及永久基本农田5.42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104.35公顷，其中主要为林地（03），面积32.74公顷，占比约31%。其余还有耕地（01）、农业设施建设用地（06）、居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、工矿用地（10）、道路与交通设施用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）、陆地水域（17）等其他用地类型。

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》 草案公示文件



图四 国土空间用地用海规划图

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

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 米。

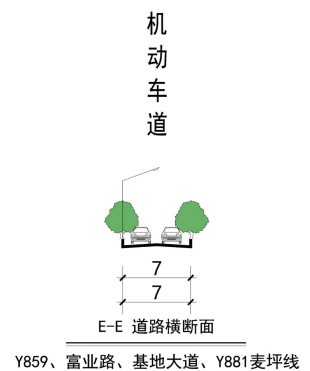
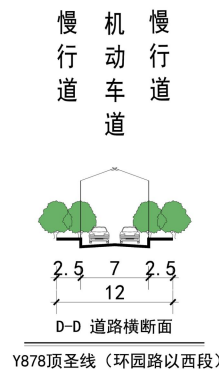
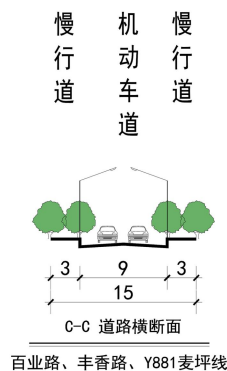
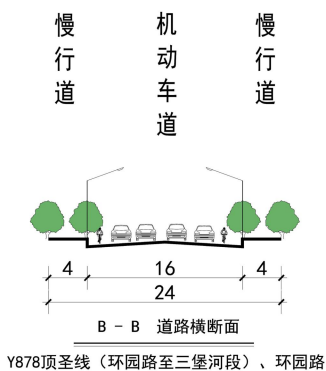
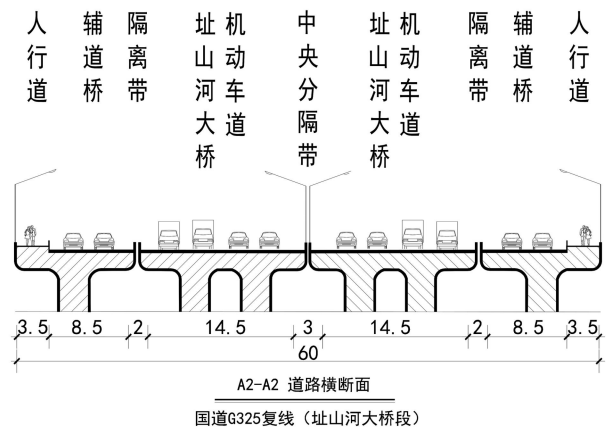
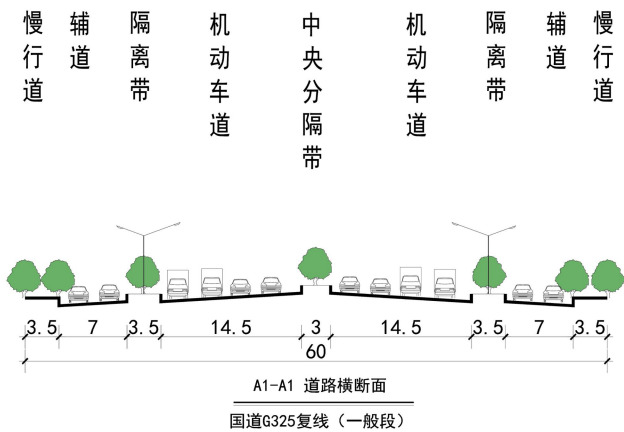
次干道：环园路、Y878（顶圣线）（环园路至三堡河段）（24 米）。

支路：Y878（顶圣线）（12 米）、百业路（15 米）、丰香路（15 米）、Y881 麦坪线（Y878 至环园路段）（15 米）。

村道或内部路：Y881（麦坪线）及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 米。

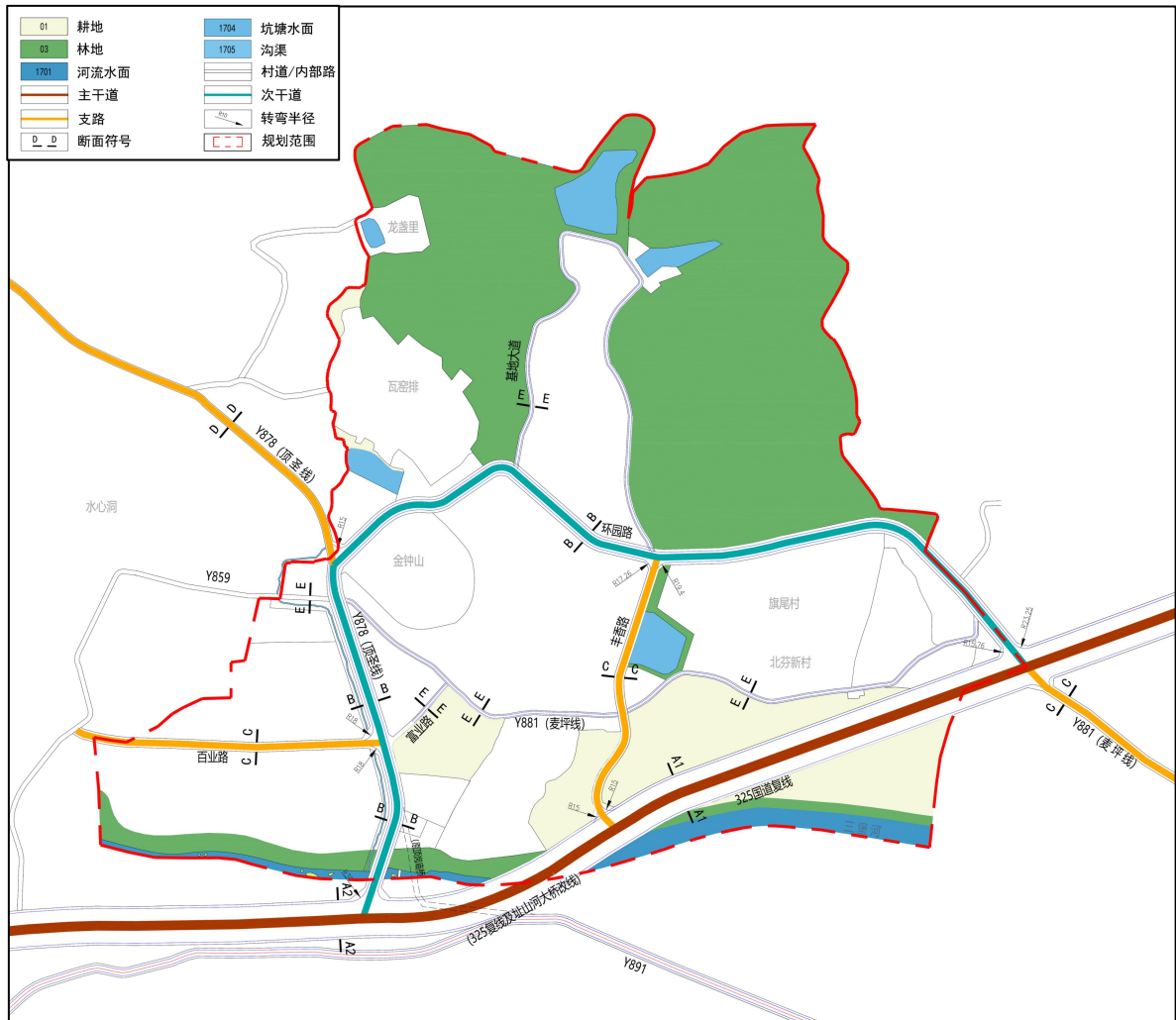
2、道路网络

对外通过片区内与规划 G325 复线的衔接，优化原有外部交通衔接关系，形成迅速对外沟通的便捷交通系统；对内在原有路网格局上形成三产融合的路网新格局，通过生活、运输、旅游线路将功能板块的交通侧重点区分，尽可能降低工业与旅游业对村民生活的干扰，同时特色化处理各种功能的道路网络。



《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

草案公示文件



图五 道路交通规划图及断面图

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

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

规划区内针对腐竹产业园区配套用地结合需求配置。

规划区主体居住用地为村庄宅基地，按照城镇社区生活圈规划；范围内西北北侧坪山村（龙盏里村、瓦窑排村）、东侧新联村（旗尾、北芬新村）建设用地部分设施分别结合各自村庄规划按照乡村社区生活圈设置，设置村的生活圈依托村庄集中居民点和周边商业用地，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。

设置村/组层级的生活圈依托村庄集中居民点，按照 15min 可达空间尺度配置共享。

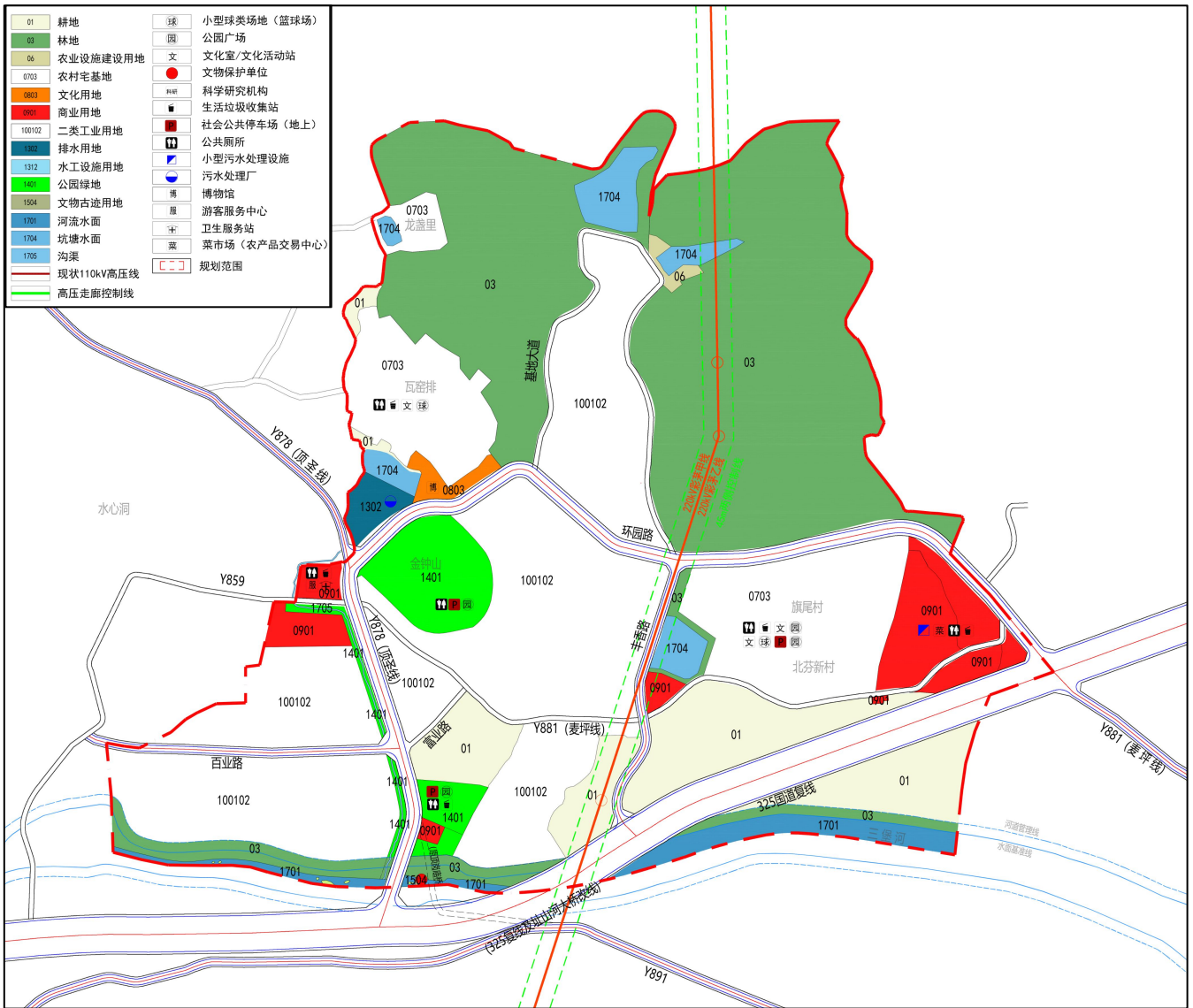
2、公共管理与公共服务配套设施

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 (m ² /处)	建筑面积 (m ² /处)		
HC-PS-01	文化设施	文化室（村级）	1	0	100	700	HC-PS-01-02	瓦窑排 1 处
		博物馆	0	1	4493		HC-PS-01-04	服务园区
	体育设施	篮球场（村级）	0	1	—	—	HC-PS-01-02	
HC-PS-02	医疗卫生设施	卫生服务站	0	1	—	—	HC-PS-02-01	
	商业服务	游客服务中心	1	0	3524	—	HC-PS-02-01	服务园区
HC-PS-03	公园	公园广场	0	1	—	—	HC-PS-03-01、 HC-PS-03-04	
	交通设施	社会公共停车场	0	1	—	—	HC-PS-03-01、 HC-PS-03-04	
	不可移动文物	县级不可移动文物	1	0	50	—	HC-PS-03-07	县级不可移动文物七 骏桥
HC-PS-04	文化设施	文化室（村级）	2	0	100	700	HC-PS-04-02	旗尾、北芬新村各 1 处
	体育设施	篮球场（村级）	0	1		—	HC-PS-04-02	
	公园	公园广场	0	2		—	HC-PS-04-02	
	交通设施	社会公共停车场	0	1	—	—	HC-PS-04-02	
	商业服务	菜市场（农产品 交易中心）	0	1	—	750	HC-PS-04-03	服务园区

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

草案公示文件



图六 公服配套设施规划图

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

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。

管理单元采用三级六位编码方法，由行政区划代码、控制性详细规划单元代码、管理单元代码组成，三者之间以“-”连接，即表示为“HC-PS-01”，其中“HC”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）鹤城镇，“PS”代表总体规划中确定的控制性详细规划单元代码坪山腐竹产业园单元，“01”代表坪山腐竹产业园单元中的1号管理单元，例如：“HC-PS-01”代表鹤城镇坪山腐竹产业园单元1号管理单元。

整个本片区内共划分4个管理单元，分别为：HC-PS-01至04。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26个地块。

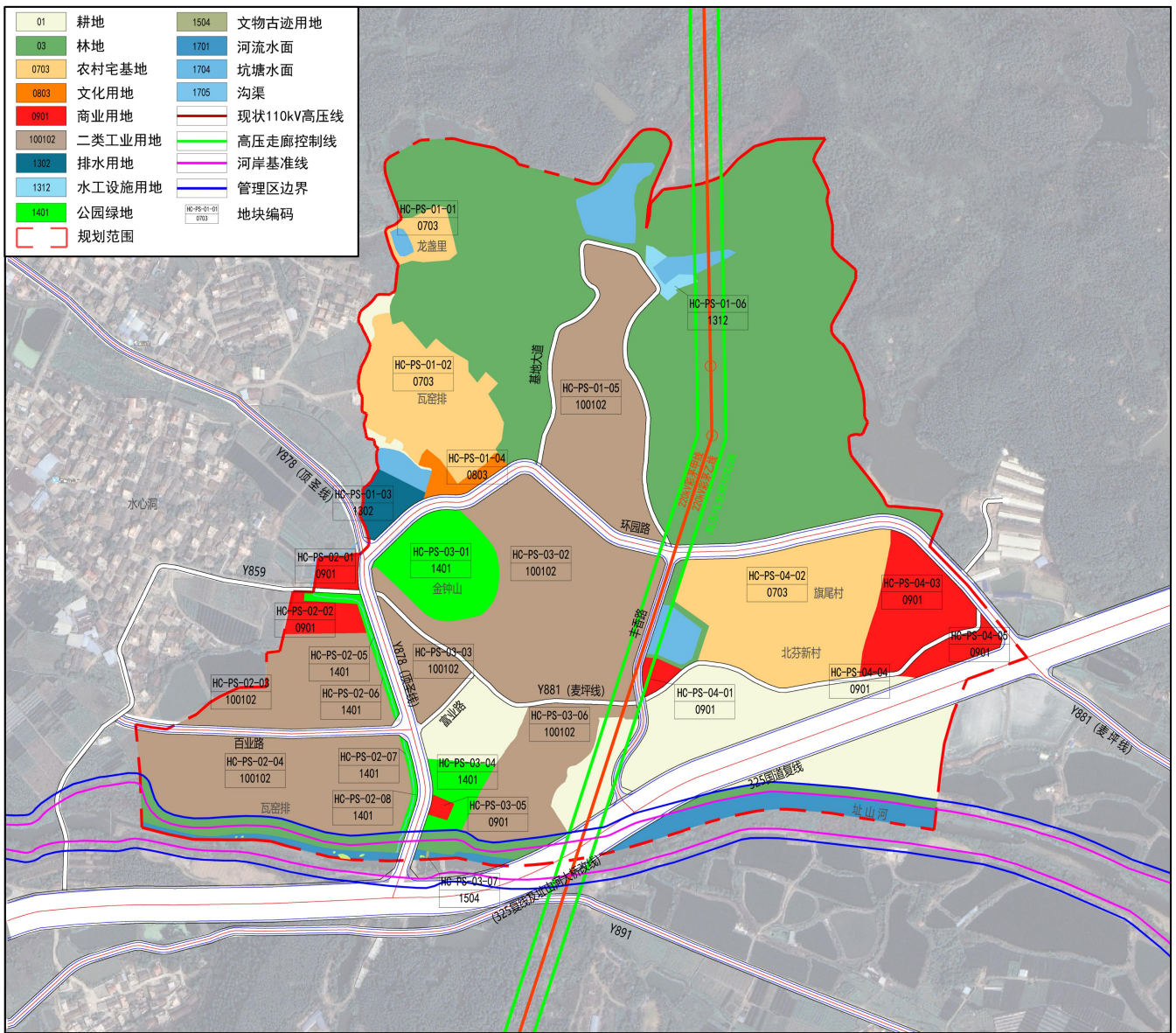
2、地块划分

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。

地块编码采用四级八位编码方法，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“HC-PS-01-02”，其中“HC”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）鹤城镇，“PS”代表总体规划中确定的控制性详细规划单元代码坪山腐竹产业园单元，“01”代表坪山腐竹产业园单元中的1号管理单元，“02”代表坪山腐竹产业园单元1号管理单元中的2号地块，例如“HC-PS-01-02”表示鹤城镇坪山腐竹产业园单元1号管理单元2号地块。

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

草案公示文件



图七 地块划分编码图

《鹤山市鹤城镇腐竹产业园控制性详细规划》

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	87641.44	8.40%
03		林地	327386.89	31.37%
06		农业设施建设用地	2199.48	0.21%
07		居住用地	106043.11	10.16%
	0703	农村宅基地	106043.11	10.16%
08		公共管理与公共服务用地	4493.24	0.43%
	0803	文化用地	4493.24	0.43%
09		商业服务业用地	43075.67	4.13%
其中	0901	商业用地	43075.67	4.13%
10		工矿用地	271782.90	26.04%
其中	1001	工业用地	271782.90	26.04%
	其中	100102	二类工业用地	271782.90
12		交通运输用地	113990.77	10.92%
其中	1207	城镇道路用地	113990.77	10.92%
13		公用设施用地	8622.83	0.62%
其中	1302	排水用地	6423.35	0.62%
14		绿地与开敞空间用地	36384.96	3.49%
其中	1401	公园绿地	36384.96	3.49%
15		特殊用地	50.20	0.005%
其中	1504	文物古迹用地	50.20	0.005%
17		陆地水域	44066.43	4.22%
其中	1701	河流水面	21014.76	2.01%
	1704	坑塘水面	22116.82	2.12%
	1705	沟渠	934.85	0.09%
合计		总用地	1043538.44	100.00%

《鹤山市鹤城镇坪山腐竹产业园控制性详细规划》

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)	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)				交通出入口方位	停车位	公共服务设施	市政服务设施	备注
													东	南	西	北					
HC-PS-01	HC-PS-01-01	0703	农村宅基地	—	—	6569.00	9853.50	9853.50	1.5	≥25%	≤12	≤40%	6	6	6	6	西	0.5车位/100m ² 住宅面积	—	—	坪山村(龙盏里村)
	HC-PS-01-02	0703	农村宅基地	—	—	38262.17	57393.26	57393.26	1.5	≥25%	≤12	≤40%	6	6	6	6	西	0.5车位/100m ² 住宅面积	文化室(村级)、篮球场(村级)	公共厕所(村级)、生活垃圾收集点	坪山村(瓦窑排村)
	HC-PS-01-03	1302	排水用地	—	—	6423.35	—	—	—	—	—	—	6	5	6	6	南	—	—	污水处理设施	规划腐竹产业园污水处理厂, 处理规模 4500m ³ /日
	HC-PS-01-04	0803	文化用地	0802	—	4493.24	—	—	—	—	—	—	6	5	6	6	南	1车位/100m ² 建筑面积	博物馆	—	—
	HC-PS-01-05	100102	二类工业用地	—	—	52941.22	≥63529.464	≥63529.464	≥1.2	5%~20%	—	40%~70%	2	3	2	2	东、南、西、北	0.2车位/100m ² 住宅面积	—	—	—
	HC-PS-01-06	06	农业设施建设用地	—	—	2199.48	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	西	—	—	—
HC-PS-02	HC-PS-02-01	0901	商业用地	—	—	3523.78	10571.34	10571.34	3.0	≥20%	—	≤60%	10	4	6	6	南、西	1车位/100m ² 建筑面积	游客服务中心、卫生服务站	公共厕所、生活垃圾收集点	—
	HC-PS-02-02	0901	商业用地	—	—	6372.10	19116.30	19116.30	3.0	≥20%	—	≤60%	6	6	6	4	北	1车位/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HC-PS-02-03	100102	二类工业用地	—	—	33417.40	≥40100.88	≥40100.88	≥1.2	5%~20%	—	40%~70%	6	2	6	6	南	0.2车位/100m ² 住宅面积	—	—	—
	HC-PS-02-04	100102	二类工业用地	—	—	58661.45	≥70393.74	≥70393.74	≥1.2	5%~20%	—	40%~70%	2	6	6	2	北	0.2车位/100m ²	—	—	—

																		住宅面 积			
	HC-PS-02-05	1401	公园绿地	—	—	1290.75	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
	HC-PS-02-06	1401	公园绿地	—	—	1452.36	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
	HC-PS-02-07	1401	公园绿地	—	—	562.30	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
	HC-PS-02-08	1401	公园绿地	—	—	677.17	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
HC-PS-03	HC-PS-03-01	1401	公园绿地	—	—	24732.53	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	北	—	公园广场、 社会公共停 车场	公共厕 所	—
	HC-PS-03-02	100102	二类工业用地	—	—	85385.57	≥102462.684	≥102462.684	≥1.2	5%~20%	—	40%~ 70%	2	2	3	3	东、南、 北	0.2车位 /100 m ² 住宅面 积	—	—	—
	HC-PS-03-03	100102	二类工业用地	—	—	11732.86	≥14079.432	≥14079.432	≥1.2	5%~20%	—	40%~ 70%	2	2	3	2	东、南	0.2车位 /100 m ² 住宅面 积	—	—	—
	HC-PS-03-04	1401	公园绿地	—	—	7669.85	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	西	—	公园广场、 社会公共停 车场	公共厕 所、生活 垃圾收 集点	—
	HC-PS-03-05	0901	商业用地	—	—	1038.53	3115.59	3115.59	3.0	≥20%	—	≤60%	6	6	10	6	西	1车位 /100 m ² 建筑面 积	—	—	—
	HC-PS-03-06	100102	二类工业用地	—	—	29644.40	≥35573.28	≥35573.28	≥1.2	5%~20%	—	40%~ 70%	6	6	6	2	北	0.2车位 /100 m ² 住宅面 积	—	—	—
	HC-PS-03-07	1504	文物古迹用地	—	—	50.20	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	县级不可移 动文物	—	七驳桥（县级不可移动 文物）
HC-PS-04	HC-PS-04-01	0901	商业用地	—	—	2390.53	7171.59	7171.59	3.0	≥20%	—	≤60%	6	4	6	6	南、西	1车位 /100 m ² 建筑面 积	—	—	—
	HC-PS-04-02	0703	农村宅基地	—	—	61211.94	91817.91	91817.91	1.5	≥25%	≤12	≤40%	6	5	6	5	南、北	0.5车位 /100 m ² 住宅面 积	文化室（村 级）2处、 篮球场（村 级）、社会 公共停车 场、公园广 场2处	生活垃 圾收集 点2处、 公共厕 所（村 级）	新联村（旗尾、北芬新 村）
	HC-PS-04-03	0901	商业用地	1101	—	23468.88	70406.64	70406.64	3.0	≥20%	—	≤60%	10	4	6	10	东、南	1车位 /100 m ² 建筑面	菜市场（农 产品交易中 心）	公共厕 所、生活 垃圾收	—

																		积		集点、小型污水处理设施	
	HC-PS-04-04	0901	商业用地	—		251.84	755.52	755.52	3.0	≥20%	—	≤60%	6	6	6	4	北	1 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—
	HC-PS-04-05	0901	商业用地	1101	—	6030.01	18090.03	18090.03	3.0	≥20%	—	≤60%	10	15	6	4	北	1 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基础设施规模不变。
- 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、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。