

# 鹤山市址山镇南部工业园片区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）》和《鹤山市址山镇总体规划修改（2018—2035年）》批复以来，鹤山市址山镇经济不断发展，越来越多的工业项目在园区内落实，对工业园区的规划发展也提出了更高的要求。因此，顺应区域格局调整趋势，谋划鹤山跨越发展平台，要以“一核一带一区”区域发展新格局，“核心优化”提升珠三角城市群发展能级，响应国家粤港澳大湾区发展战略，推动珠江西岸进入振兴发展新阶段，同时江门市“东提西进”，以“东部板块”提升综合竞争力；落实上层次规划要求，推动“一城三镇”整合发展，要按照“集合城市”理念，促进协同发展，整合三镇资源，推动工业城发展提速。在落实总体规划的基础上，针对工业园区内一些重点片区进行控制性详细规划的编制工作，以满足发展的需求。



规划区在址山镇的位置

# 鹤山市址山镇南部工业园片区控制性详细规划公示文件

## 二、规划范围及现状

### 1、规划范围

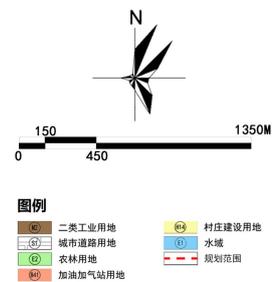
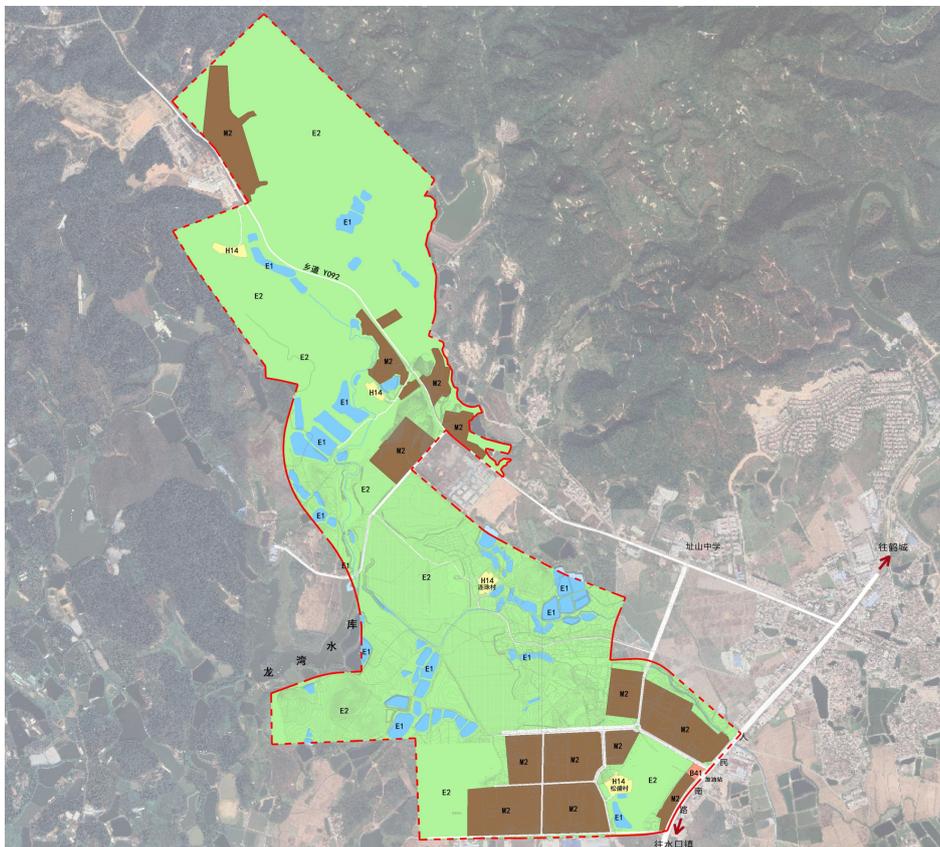
本规划范围：东至国道 G325，西靠龙湾水库，地块南部则紧邻迎宾西路，北部至壁山，规划面积 613.13 公顷（约 9196.95 亩）。

### 2、现状特征

规划范围内现状建设用地以工业用地和城市道路用地为主，其中工业用地 94.25 公顷，占城市建设用地的 75.22%；城市道路用地 30.31 公顷，占城市建设用地的 24.19%。

规划区内涉及权属用地 45 宗，均属于工业区内厂企，土地用途为工业用地，以国有用地为主。

现状建成道路有国道 G325、教育路、迎宾西路、平沙大道等，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。



城乡用地现状汇总表			
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	129.44	21.11%
其中	H11 城市建设用地	125.31	20.44%
	H14 村庄建设用地	4.13	0.67%
E	非建设用地	483.69	78.89%
其中	E1 水域	38.79	6.33%
	E2 农林用地	444.90	72.56%
合计	城乡用地	613.13	100.00%

城市建设用地现状平衡表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例
M	工业用地	94.25	75.22%
其中	M2 二类工业用地	94.25	75.22%
S	道路与交通设施用地	30.31	24.19%
其中	S1 城市道路用地	30.31	24.19%
B	商业服务业设施用地	0.75	0.60%
其中	B41 加油加气站用地	0.75	0.60%
合计	城市建设用地	125.31	100.00%

土地利用现状图

# 鹤山市址山镇南部工业园片区控制性详细规划公示文件

## 三、规划内容

### 1、规划定位

依据《鹤山市一城三镇总体规划修改（2018-2035年）》和《鹤山市址山镇总体规划修改（2018—2035年）》，确定址山镇南部工业区的性质定位：

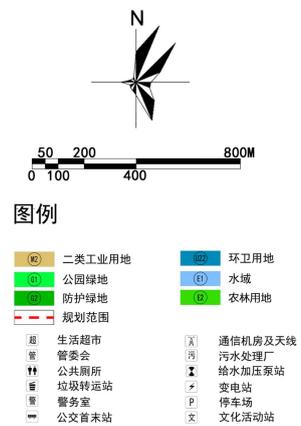
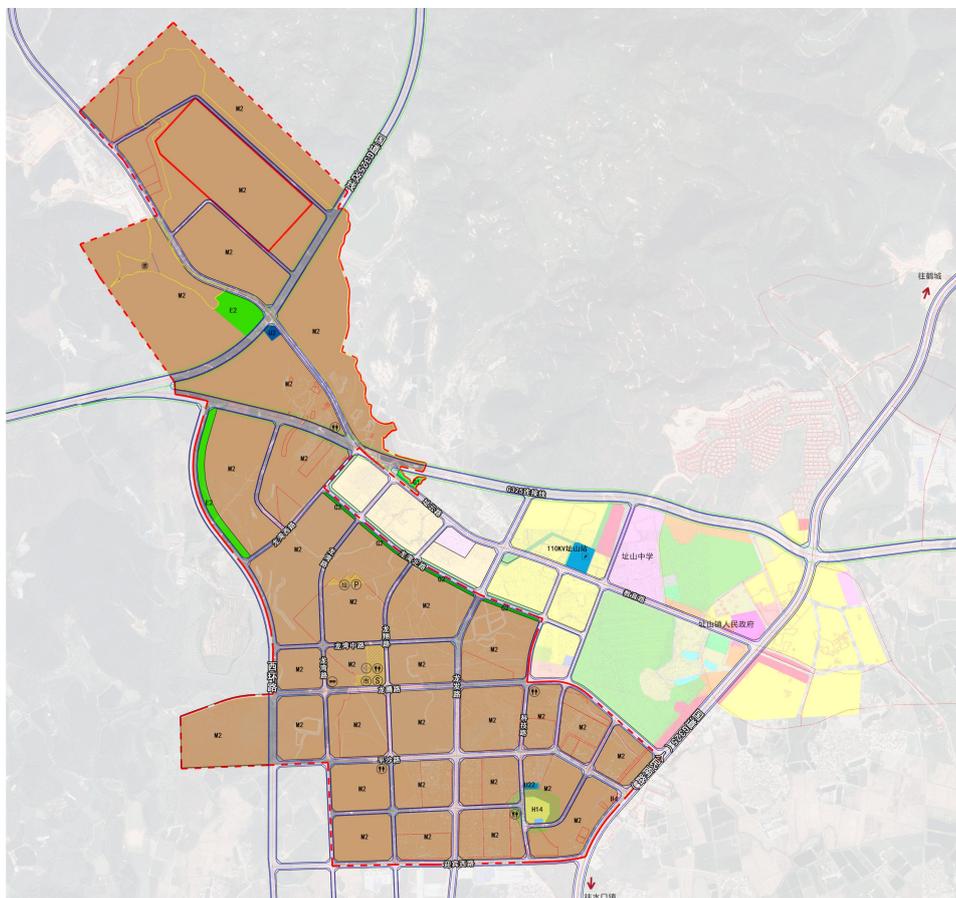
以重点发展新能源汽车等先进制造业，促进五金、卫浴产业转型升级，建设产业高度集聚，配套服务完善、环境优美的现代化工业园区。

### 2、人口和用地规划

规划区预测总人口规模约 2.57 万人；规划城乡用地总面积 613.13 公顷，其中城市建设用地规模 603.22 公顷。

### 3、用地规划布局

规划充分利用地段现状布局特点，通过完善区域内部道路网络，深化并细化区域内布局。用地分为工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地 4 大类。



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
B	商业服务业设施用地	0.14	0.02%
其中	B4 公用设施营业网点用地	0.14	0.02%
G	绿地与广场用地	0.72	0.12%
其中	G1 公园绿地	0.72	0.12%
M	工业用地	511.31	84.76%
其中	M2 二类工业用地	511.31	84.76%
U	公用设施用地	2.93	0.49%
其中	U2 环卫用地	2.60	0.43%
	U22 环卫用地	0.33	0.05%
S	道路与交通设施用地	88.12	14.61%
其中	S1 城市道路用地	88.12	14.61%
合计	城市建设用地	603.22	100.00%

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	605.10	98.69%
其中	H11 城市建设用地	603.22	98.38%
	H14 村庄建设用地	1.88	0.31%
E	非建设用地	8.03	1.31%
其中	E1 水域	0.12	0.02%
	E2 农林用地	7.91	1.29%
合计	城乡用地	613.13	100.00%

土地利用规划图

# 鹤山市址山镇南部工业园片区控制性详细规划公示文件

## 四、道路系统规划

### 1、道路等级

规划道路系统分为对外交通和城市内部道路，其中城市内部道路分为“主干道—次干道—支路”三级，确保规划区内交通有效组织运行。

外部交通：主要为国道 G325、国道 G325 改线和国道 G325 连接线，道路红线宽度 50m-60m。

主干道：规划西环路、址云路和教育路等为主干道，道路红线宽度为 40-50m。

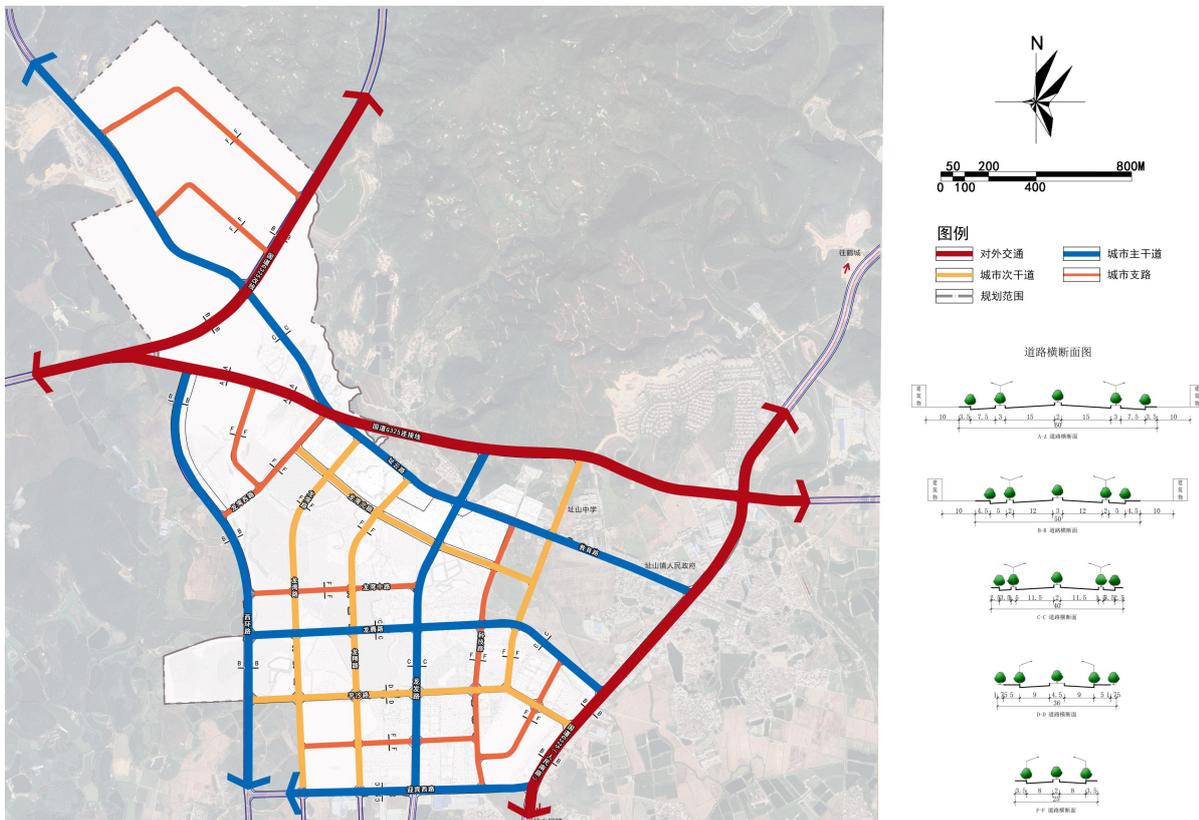
次干道：规划 5 条次干道，道路红线宽度为 36-40m。

支路：其余支路红线宽度控制在 25m。

### 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。

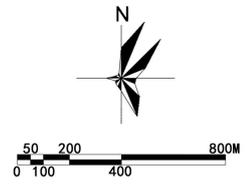
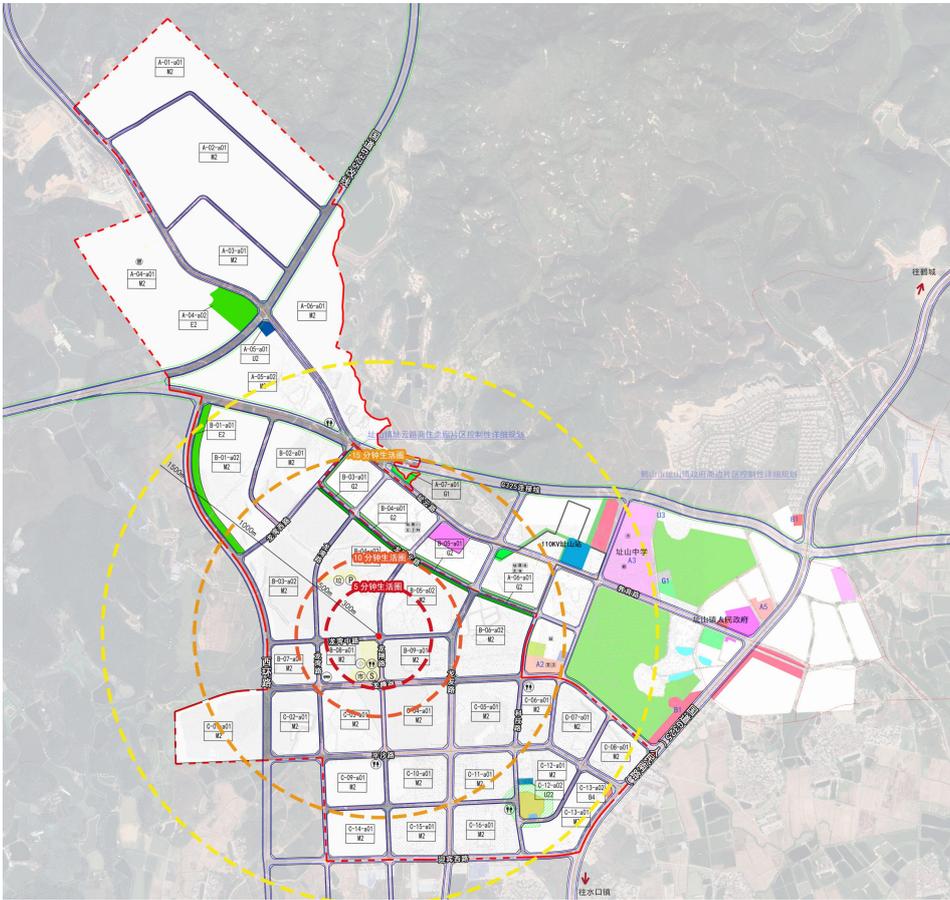
整体衔接国道 G325 改线、国道 G325 连接线、国道 G325 等上层次规划路网，重点优化园区内部路网循环。



道路交通规划图

# 鹤山市址山镇南部工业园片区控制性详细规划公示文件

## 五、公共服务设施配套规划



图例

- (A1) 行政办公用地
- (R2) 文化设施用地
- (A3) 教育科研用地
- (C) 商业用地
- (B01) 加油加气站用地
- (E) 环境设施用地
- (B02) 环卫用地
- (G1) 公园绿地
- (G2) 防护绿地
- (H) 公共厕所
- (B03) 公共汽车站场
- (S) 广场
- (M) 垃圾收集点
- (P) 社区卫生服务站
- (G3) 燃气调压站
- (H) 社会停车场
- (M) 生活超市
- (D) 小学
- (M) 中学

序号	类别	项目	数量		单项规模		是否独立用地	是否移交政府	用地位置	备注
			现状	规划	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (m <sup>2</sup> )				
1	行政管理设施	社区服务站	—	1	—	—	否	是	B-08-a01	—
2	文化设施	文化活动站	—	1	—	—	否	是	B-08-a01	—
3	医疗卫生设施	社区卫生服务站	—	1	—	—	否	是	B-08-a01	—
3	商业设施	生活超市	—	1	—	—	否	否	B-08-a01	—
4	市政设施	公共厕所	—	4	—	—	是	是	B-08-a01 C-06-a01 C-09-a01 C-19-a01	—
		公交首末站	—	1	—	—	否	是	B-08-a01	—
		停车场	—	2	—	—	否	是	A-04-a01 C-08-a01	—
		燃气调压站	—	1	—	—	否	是	A-04-a01	—
		垃圾收集点	—	1	—	—	否	是	A-04-a02	—
		加油站	—	1	—	—	是	是	C-13-a02	—

公共服务设施规划图

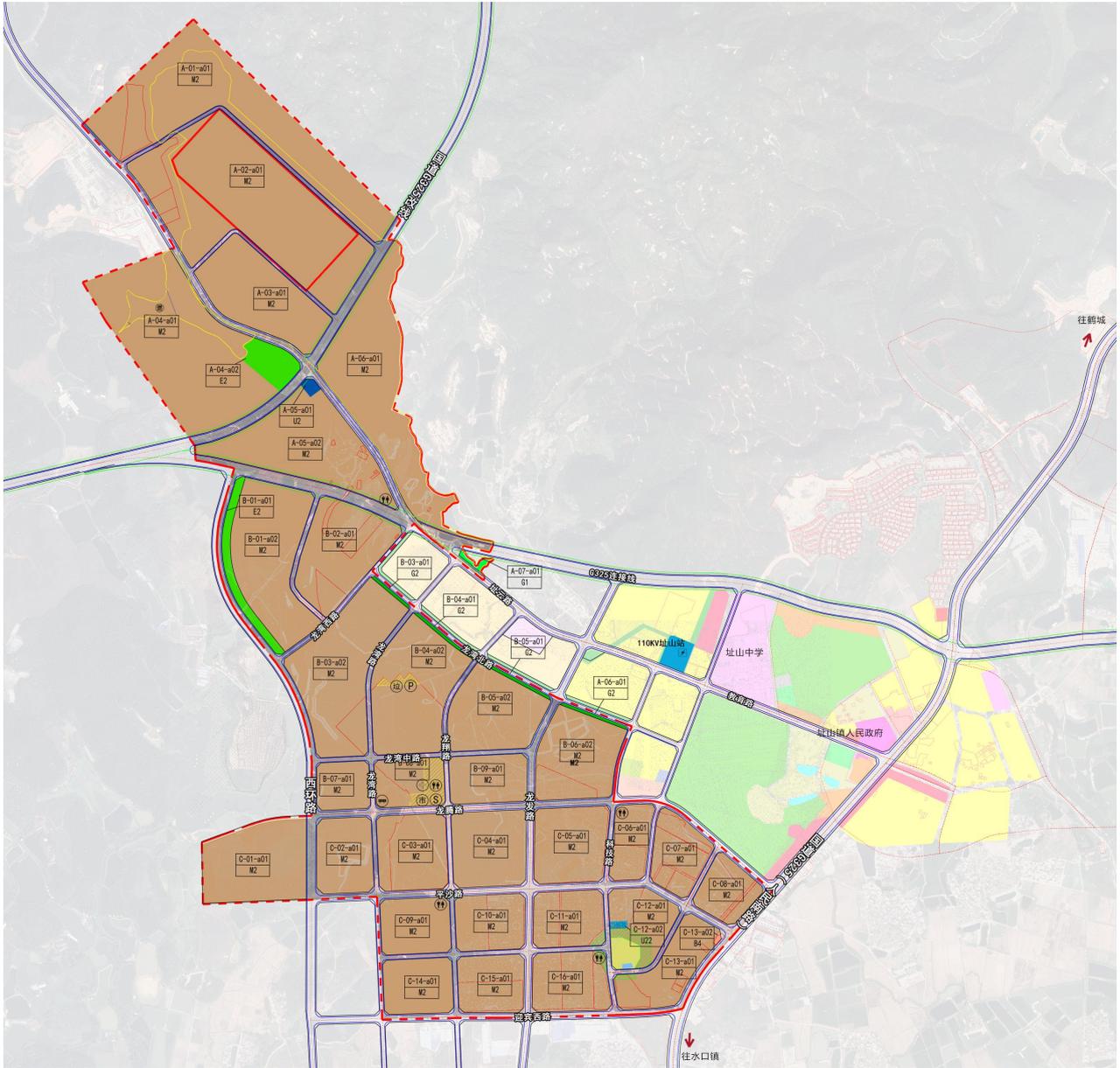
序列	类别	项目	数量		单项规模		是否独立用地	是否移交政府	用地位置	备注
			现状	规划	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (m <sup>2</sup> )				
1	行政管理设施	社区服务站	—	1	—	—	否	是	B-08-a01	—
2	文化设施	文化活动站	—	1	—	—	否	是	B-08-a01	—
3	医疗卫生设施	社区卫生服务站	—	1	—	—	否	是	B-08-a01	—
3	商业设施	生活超市	—	1	—	—	否	否	B-08-a01	—
4	市政设施	公共厕所	—	4	—	—	是	是	B-08-a01 C-06-a01 C-09-a01 C-19-a01	—
		公交首末站	—	1	—	—	否	是	B-08-a01	—
		停车场	—	2	—	—	否	是	A-04-a01 C-08-a01	—
		燃气调压站	—	1	—	—	否	是	A-04-a01	—
		垃圾收集点	—	1	—	—	否	是	A-04-a02	—
		加油站	—	1	—	—	是	是	C-13-a02	—

# 鹤山市址山镇南部工业园片区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》，地块编号采用三级编号方式，由“地段编码—街区编码—细分用地编码”组成。如“A-01-a01”，其中A代表本地块的地段编码，01代表本规划地块的街区编码，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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	用地兼容性	用地兼容性比例	配套设施项目	停车位(个)	备注	
A	01	a01	M2	二类工业用地	400657	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	02	a01	M2	二类工业用地	529719	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	03	a01	M2	二类工业用地	188986	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	04	a01	M2	二类工业用地	410904	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	燃气调压站	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
		a02	E2	农林用地	41095	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	05	a01	U2	环境设施用地	4279	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		a02	M2	二类工业用地	243965	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
06	a01	M2	二类工业用地	314002	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—	
07	a01	G1	公园绿地	5009	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
B	01	a01	E2	农林用地	37591	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		a01	M2	二类工业用地	229129	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	02	a01	M2	二类工业用地	17778	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	03	a01	G2	防护绿地	3401	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		a02	M2	二类工业用地	254030	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	04	a01	G2	防护绿地	5164	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		a02	M2	二类工业用地	219562	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	垃圾收集点、停车场	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	05	a01	G2	防护绿地	5695	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		a02	M2	二类工业用地	149774	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	06	a01	G2	防护绿地	4968	—	—	—	—	—	—	—	—	—
a02		M2	二类工业用地	152114	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—	
07	a01	M2	二类工业用地	57659	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—	

	08	a01	M2	二类工业用地	76259	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	社区服务站、文化活动室、停车场、社区卫生服务站、公交首末站、公共厕所、生活超市	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	09	a01	M2	二类工业用地	85161	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
C	01	a01	M2	二类工业用地	184753	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	02	a01	M2	二类工业用地	97115	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	03	a01	M2	二类工业用地	121049	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	04	a01	M2	二类工业用地	128901	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	05	a01	M2	二类工业用地	126848	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	06	a01	M2	二类工业用地	64434	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	公共厕所	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	07	a01	M2	二类工业用地	86234	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	08	a01	M2	二类工业用地	68346	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	09	a01	M2	二类工业用地	89063	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	公共厕所	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	10	a01	M2	二类工业用地	89340	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	11	a01	M2	二类工业用地	90845	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	12	a01	M2	二类工业用地	79584	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
		a02	U22	环卫用地	3301	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	13	a01	M2	二类工业用地	108860	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
		a02	B41	加油加气站用地	1407	—	—	—	—	—	—	加油站	—	—
	14	a01	M2	二类工业用地	87394	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—
15	a01	M2	二类工业用地	86752	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	—	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—	
16	a01	M2	二类工业用地	103896	1.2-3.5	40-70	20	60	—	—	公共厕所	0.2 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	—	