

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

一、规划背景

镇南工业园是沙坪街道重要的经济增长点，经过多年的发展，周边已经形成了成熟的生产生活配套，园区落后的建设情况在一定程度上制约了区域的发展。沙坪街道是鹤山市的中心城区，建设用地供需矛盾突出，在城市更新的大背景下，以三旧改造的方式对园区进行改造升级，缓解人地矛盾，改善城乡人居环境，激发城市活力。

为了促进土地的集约利用，推动鹤山产业优化升级，以鹤山市的发展愿景为指引，协调区域的发展需求，通过“工改工”的形式促进存量建设用地的二次开发，对镇南工业片区开展控规编制工作。



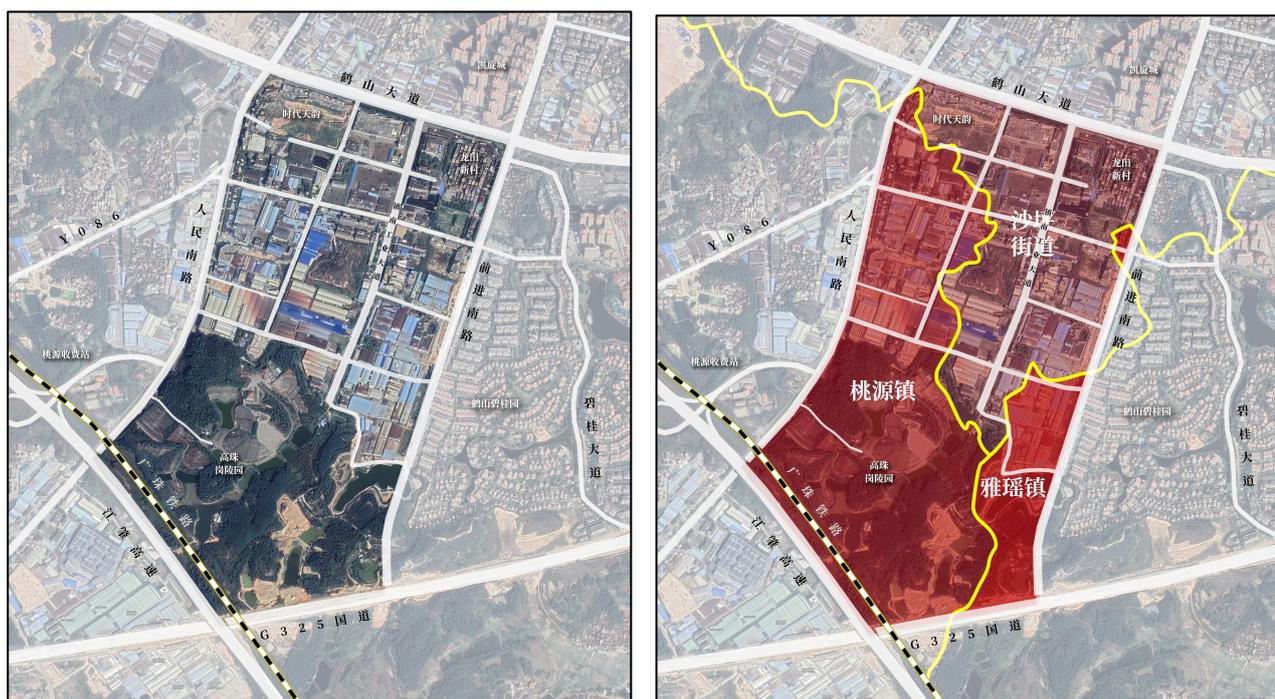
图一 规划区处在鹤山市主城区的位置

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围及现状

1、 规划范围

本项目位于鹤山市沙坪街道西南部，处在沙坪街道、桃源镇和雅瑶镇三个镇街交汇处，鹤山大道以南、前进南路以东、珠三角环线高速以北、人民南路以西围合范围,总面积 202.61 公顷。



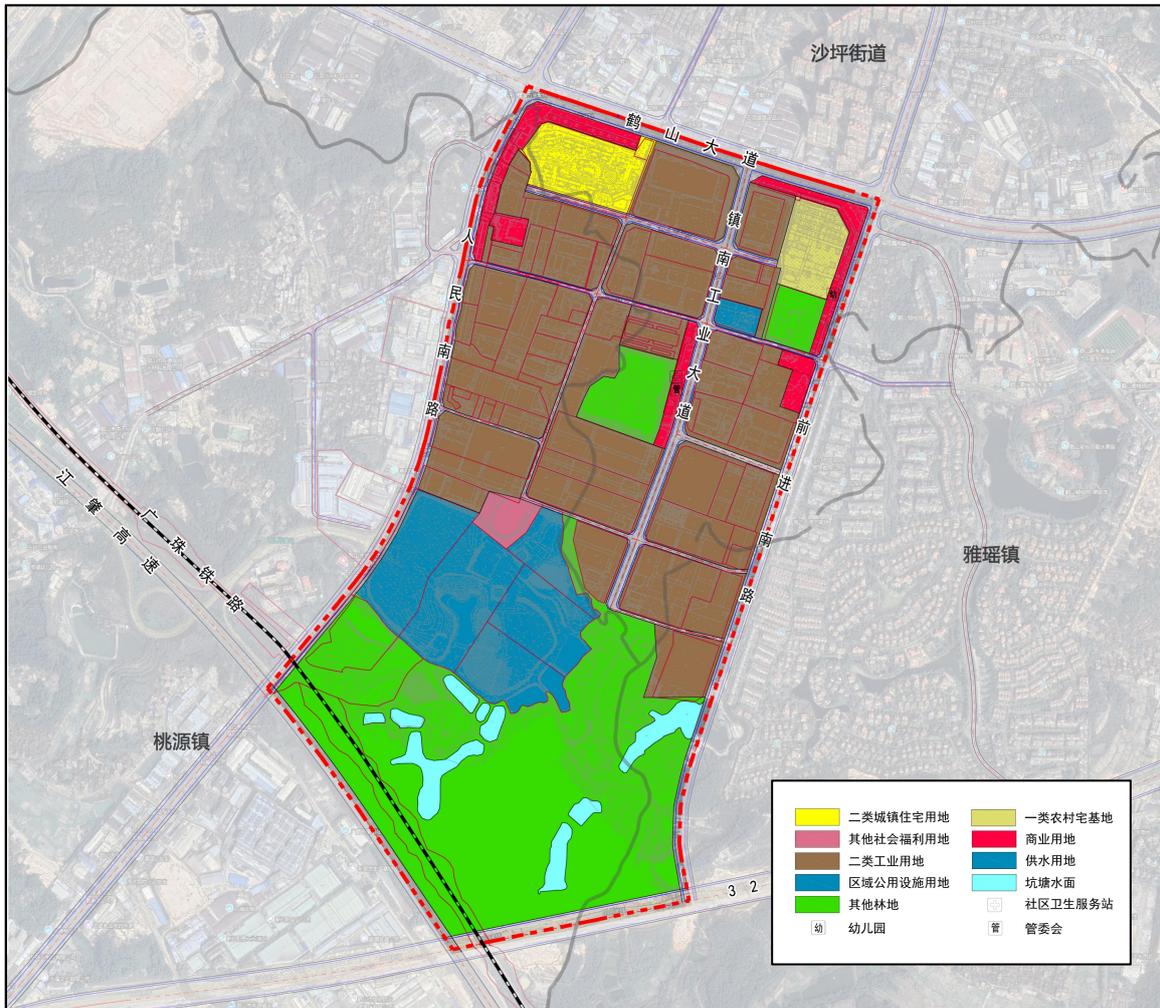
图二 规划区范围、行政范围示意

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》 草案公示文件

2、土地利用现状

现状北侧以建设用地为主，主要为二类工业用地（M2）；南侧为高珠岗陵园用地（H3）及农林用地（E2）。

现状外部道路主要为鹤山大道、人民南路、前进南路、G325 国道、江肇高速等；内部主要为镇南工业大道等。



图三 土地利用现状图

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

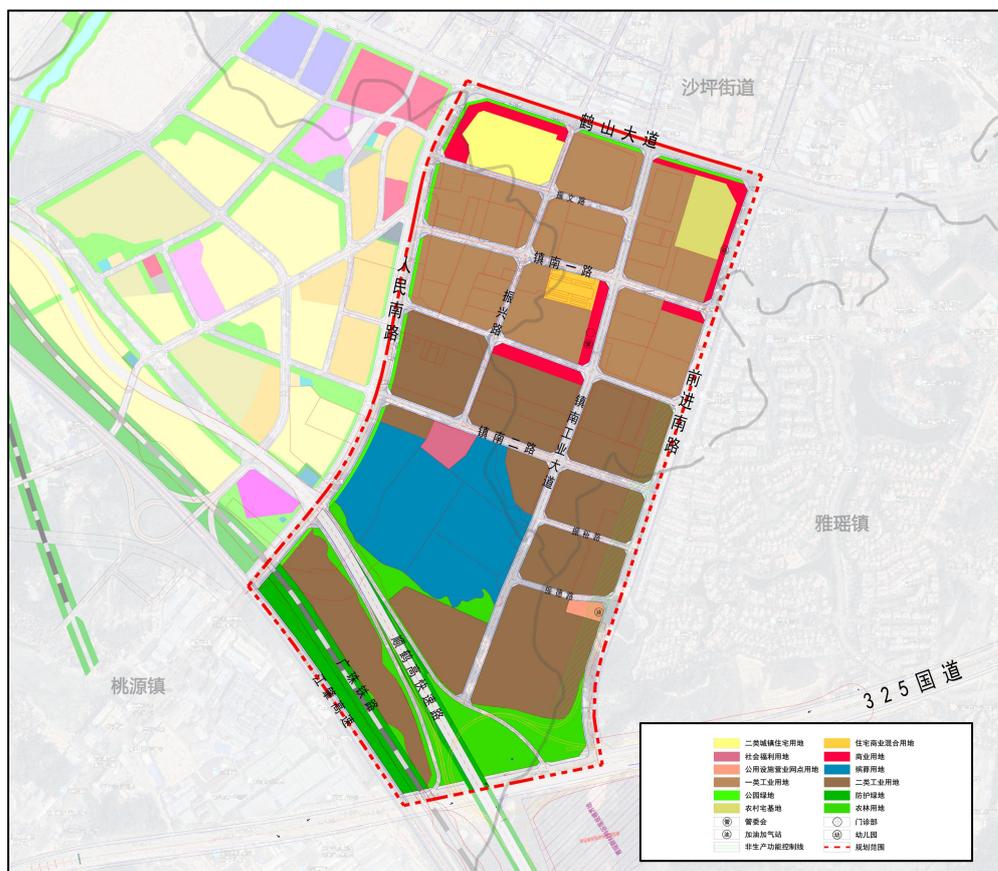
规划功能定位为：依托鹤山市西部城区配套板块与城区南部产业传统集聚区，结合三旧改造二次开发，打造以电子装配、高端家具定制为主导产业的智能制造产业集聚区，联动珠西国际物流港发展的现代新型产业转型示范片。

2、人口和用地规划

规划区涉及自然村龙田新村（约 300 人）和一个二类居住用地地块时代天韵（设计满住人口约 3757 人），其余建设用地主要为工业用地，主要预测工业就业人口。工业用地面积为 99.53 公顷，取就业密度为 60 人/ha，规划区工业人口约为 5602 人。因此总人口预测为 9659 人。

3、用地规划布局

规划城乡总用地面积为 202.61 公顷，其中主要为工业用地（1001），面积 99.53 公顷，其余为商住混合用地、林地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地。



图四 土地利用规划图

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》 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。

铁路：广珠铁路。

高速：江肇高速，控制 33 米；

快速：顺鹤高快速路，主线控制 36 米，规划大富立交衔接前进南路、G325 国道与之互通；

国道：G325 国道，控制 80 米。

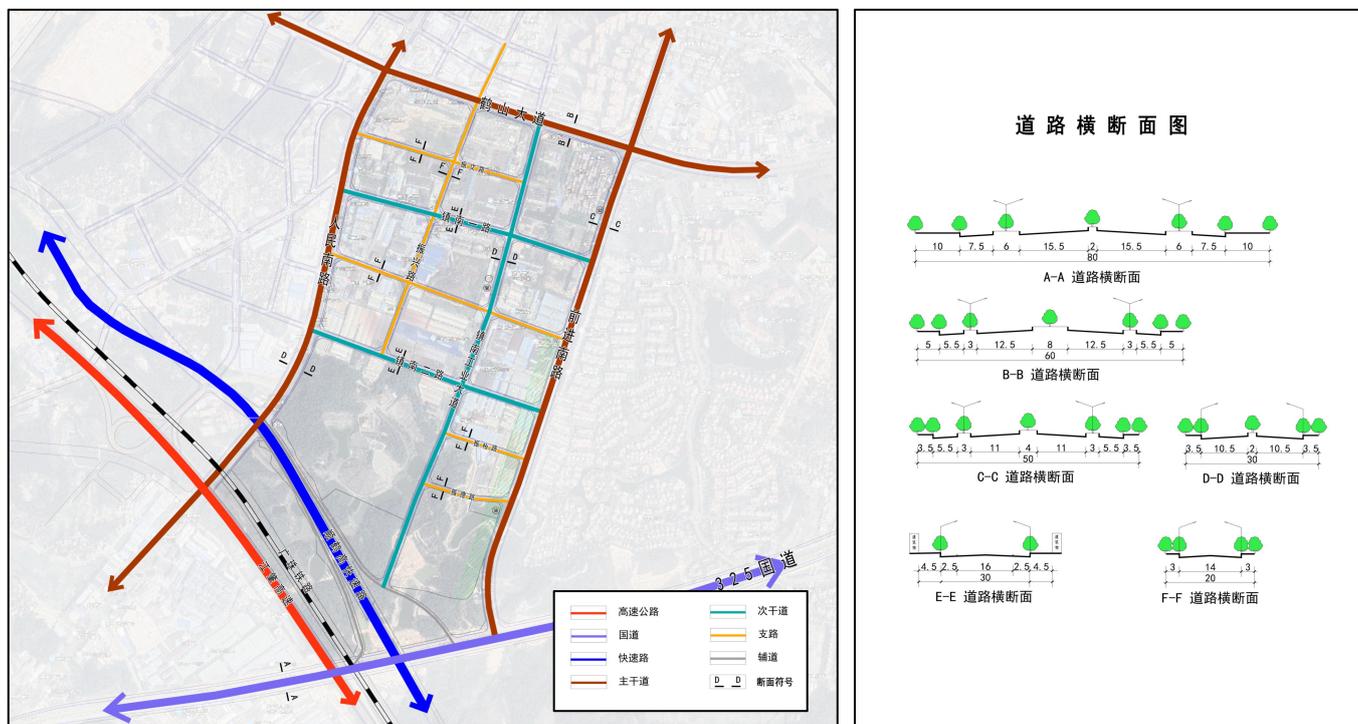
主干道：鹤山大道、人民南路、前进南路为主干道，鹤山大道、人民南路道路红线宽度控制为 60 米，前进南路控制为 50 米。

次干道：镇南工业大道、振兴一路、振兴二路为次干道，统一道路红线宽度控制为 30 米。

支路：其余道路为支路，作为规划地块内部之间的联系通道，统一道路红线宽度控制在 20 米。

2、道路网络

结合地形高差，衔接对外道路框架，搭建地块内核心骨架，路网规划区遵循上层次规划区域主次干道衔接，结合规划用地功能共同形成网络，并局部优化核心路段走线。



图五 道路交通规划图及断面图

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》

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

规划主要保留原有服务配套系统，适量补充内部配套核心板块的商业服务业用地与公用设施营业网点以增强配套实力。

2、公共管理与公共服务配套设施

机关团体用地：保留原有镇南工业城管委会地块的各项行政办公功能，位于 02-06 地块。

科研用地：新增一类工业用地 1 处，兼容科研、新兴产业用地研发、总部办公等功能，位于 02-05 地块；

教育设施：由于本地块为工业园，主要通过周边配套区域平衡解决，内部以完善提升为主。

幼儿园：规划保留地块东沿的紫荆花幼儿园，位于 01-10 地块，结合周边幼教服务设施共同满足需求；

小学：按教育部门学区划分方案，本范围规划纳入地块北部的镇南小学学区；

中学：初中按照教育部门就学方案，沙坪街道适龄升学学生参与公办学校鹤山市第一中学附属初中、沙坪中学和实验中学的抽签派位，户籍学生可返回户籍地升学；高中参加统一考试分配。私立学校不参与分配。

医疗卫生用地：保留镇南工业城中医诊所 1 处，位于 02-06 地块。地块周边 2km 范围内覆盖鹤山市三大二甲医院（包括鹤山市妇幼保健院、鹤山市人民医院和鹤山市中医院），可满足日常就医需求。

社会福利用地：保留鹤山市救助管理站，面积 1.49ha。

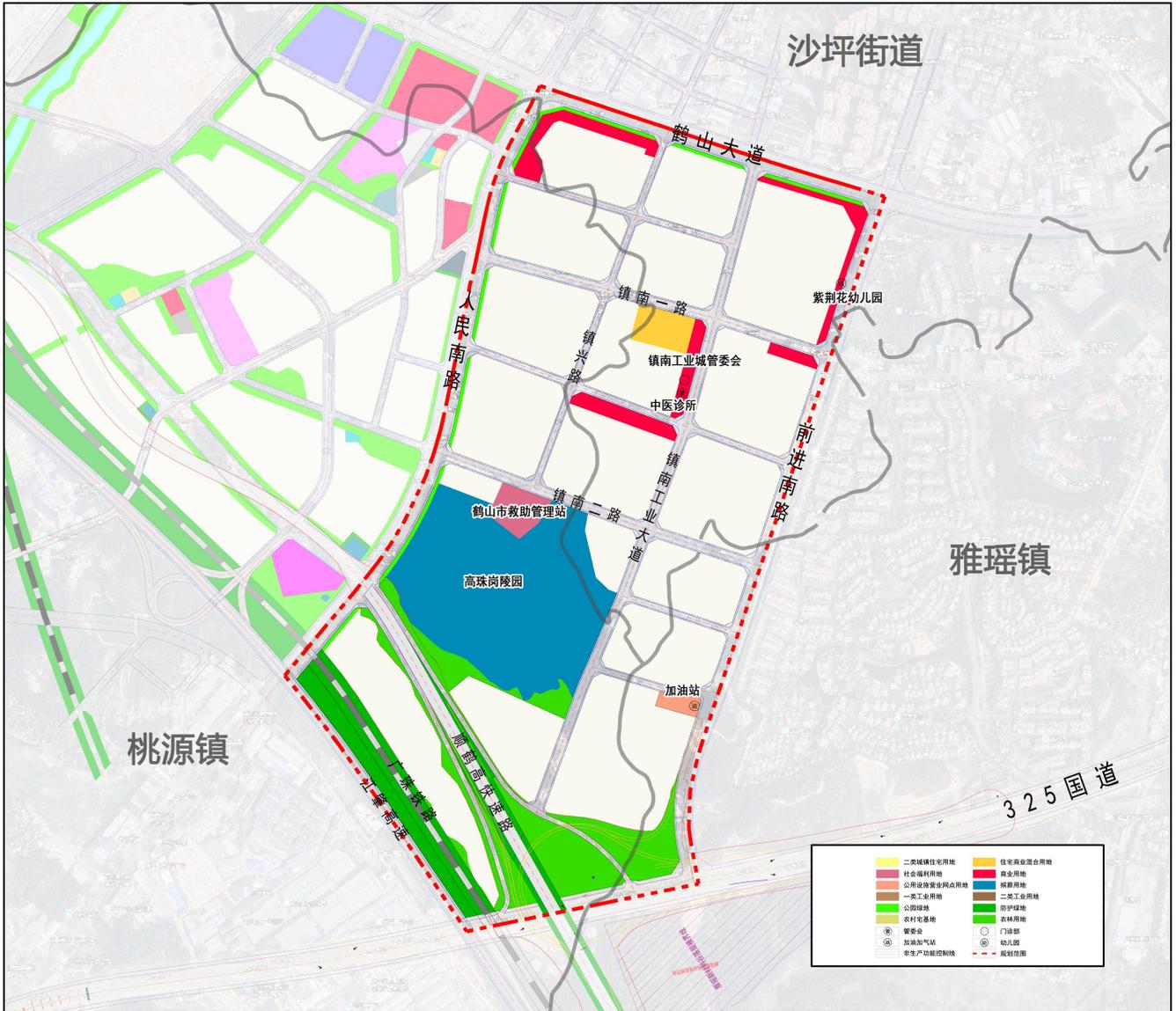
商业用地：新增商业用地 1 处，位于 02-10 地块，面积 1.17ha。

殡葬用地：保留高珠岗陵园，位于 03-05 地块，面积 22.19ha。

公用设施营业网点用地：新增加油站 1 处，位于 03-10 地块，面积 0.57ha；

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》

草案公示文件



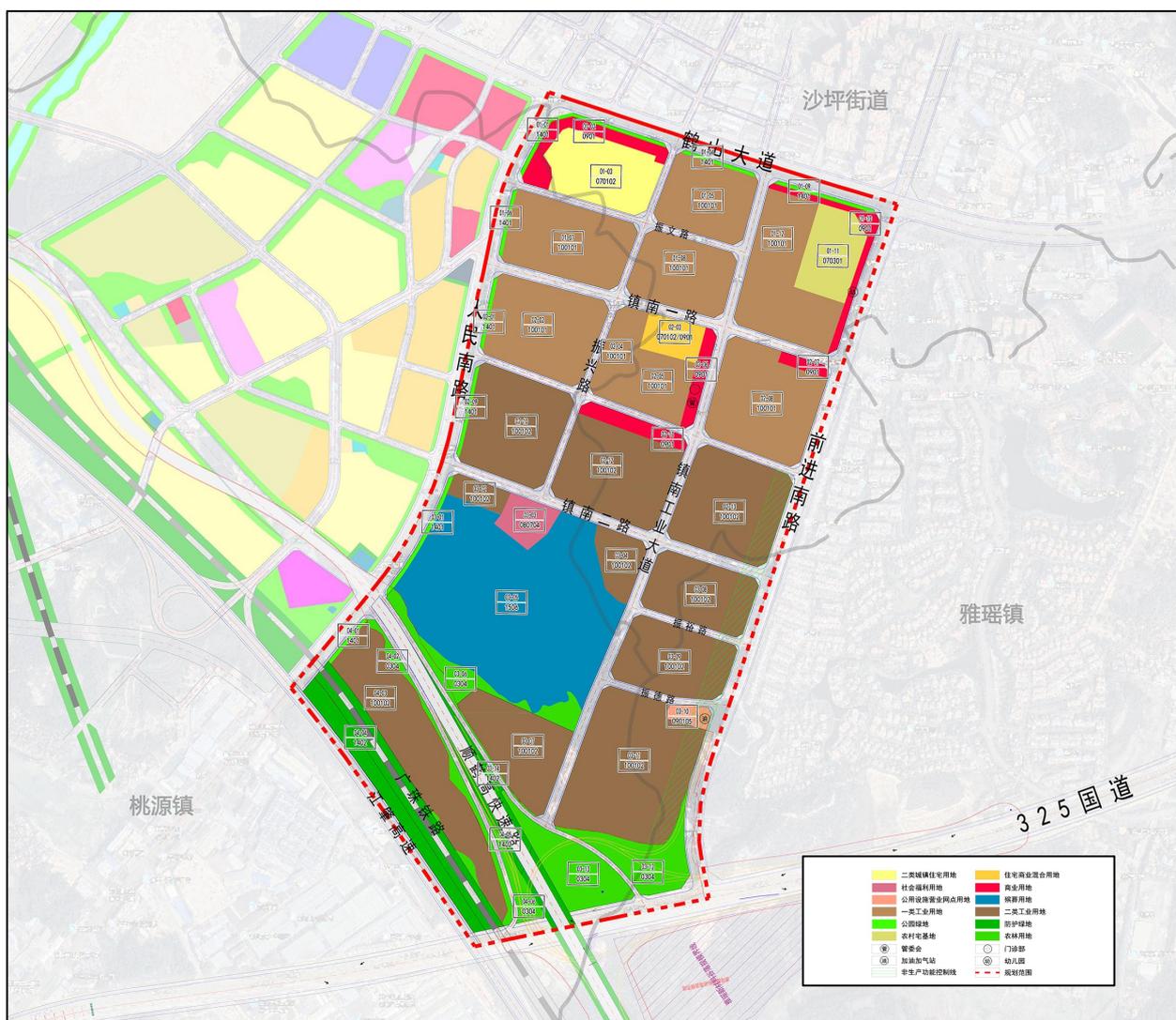
图六 公服配套设施规划图

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》 草案公示文件

六、 地块控制指标

规划地块编码采用四级八位编码方式，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“XX-AA-01-02”，其中“XX”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“AA”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表AA控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表AA控制性详细规划单元1号管理单元中2号地块。

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。



图七 地块划分编码图

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

国土空间用地用海现状汇总表				
用地代码		用地名称	用地面积 (ha)	用地比例
03		林地	11.53	5.69%
其中	0304	其他林地	11.53	5.69%
07		居住用地	9.65	4.76%
其中	0701		城镇住宅用地	6.35
	其中	070102	二类城镇住宅用地	4.82
		070102/0901	商住混合用地	1.54
	0703		农村宅基地	3.30
	其中	070301	一类农村宅基地	3.30
08		公共管理与公共服务用地	1.49	0.73%
其中	0807		社会福利用地	1.49
	其中	080704	其他社会福利用地	1.49
09		商业服务业用地	6.01	2.96%
其中	0901		商业用地	5.44
	其中	090105	公用设施营业网点用地	0.57
10		工矿用地	99.53	49.12%
其中	1001		工业用地	99.53
	其中	100101	一类工业用地	41.39
		100102	二类工业用地	58.14
12		交通运输用地	40.49	19.98%
其中	1207	城镇道路用地	40.49	19.98%
13		公用设施用地	0.87	0.43%
其中	1301	供水用地	0.87	0.43%
14		绿地与开敞空间用地	10.87	5.36%
其中	1401	公园绿地	1.64	0.81%
	1402	防护绿地	9.23	4.55%
15		特殊用地	22.19	10.95%
其中	1506	殡葬用地	22.19	10.95%
合计		城乡用地	202.61	100.00%

*注：070102/0901 为商住混合用地，二类城镇住宅用地 100%兼容商业用地。

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

规划用地指标一览表																				
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)	地面以下总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度	建筑退界(m)				机动车出入口方位	公共服务设施	市政服务设施	备注
													东	南	西	北				
SP-ZN	01-01	1401	公园绿地	—	—	4851.73	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	01-02	0901	商业用地	—	—	17456.15	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	6	6	0	0	南、西、北	—	—	时代广场
	01-03	070102	二类城镇住宅用地	—	—	48164.49	126511.38	35072.93	2.54	30%	—	14.60%	6	6	6	6	东、南	—	—	时代天韵, 已批已建
	01-04	1401	公园绿地	—	—	1942.41	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	01-05	100101	一类工业用地	—	—	45375.57	—	—	1.0-4.0	5-20%	—	40-70%	3	2	2	0	东、南、西	—	—	—
	01-06	1401	公园绿地	—	—	1806.34	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	01-07	100101	一类工业用地	—	—	61829.72	—	—	1.0-4.0	5-20%	—	40-70%	2	3	0	2	东、南、北	—	—	—
	01-08	100101	一类工业用地	—	—	46833.18	—	—	1.0-4.0	5-20%	—	40-70%	3	3	2	2	东、南、西、北	—	—	—
	01-09	1401	公园绿地	—	—	2723.97	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	01-10	0901	商业用地	—	—	12510.89	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	0	0	0	0	东、北	—	—	—
	01-11	070301	一类农村宅基地	—	—	33001.09	—	—	—	—	—	—	6	6	6	6	东、北	—	—	小范村龙田新村
	01-12	100101	一类工业用地	—	—	69782.04	—	—	1.0-4.0	5-20%	—	40-70%	6	3	3	6	南、西	—	—	—
	02-01	1401	公园绿地	—	—	1938.37	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	02-02	100101	一类工业用地	—	—	67084.58	—	—	1.0-4.0	5-20%	—	40-70%	2	2	0	3	东、南、北	—	—	—
	02-03	070102/0901	商住混合用地	B1	100%	15360.74	—	—	4	≥20%	—	≤50%	6	6	6	10	北	—	—	镇南工业城职工生活配套区, 100%兼容商业用地
	02-04	100101	一类工业用地	—	—	22872.07	—	—	1.0-4.0	5-20%	—	40-70%	6	2	2	3	南、西	—	—	—
	02-05	100101	一类工业用地	—	—	26368.55	—	—	1.0-4.0	5-20%	—	40-70%	6	2	6	6	西	—	—	兼容科研、办公、总部管理、新型产业功能
	02-06	0901	商业用地	—	—	8868.11	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	0	0	0	0	东	镇南工业城管委会, 职工服务中心, 综合行政执法办公室, 镇南工业城中医诊所	—	镇南工业城管委会
	02-07	0901	商业用地	—	—	4136.86	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	0	0	0	0	北	—	—	—
	02-08	100101	一类工业用地	—	—	72776.88	—	—	1.0-4.0	5-20%	—	40-70%	5	2	3	3	南、西、北	—	—	—
	02-09	1401	公园绿地	—	—	2416.56	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
02-10	100102	二类工业用地	—	—	67484.08	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	2	3	0	2	东、南、北	—	—	—	
02-11	0901	商业用地	—	—	11437.4	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	10	6	6	6	北	—	—	—	

02-12	100102	二类工业用地	—	—	68648.79	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	3	3	2	6	东、南、西	—	—	—
02-13	100102	二类工业用地	—	—	71459.58	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	5	3	3	2	南、西、北	—	—	东侧非生产功能控制线进深50m
03-01	1401	公园绿地	—	—	3566.76	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
03-02	100102	二类工业用地	—	—	9710.59	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	6	6	0	3	北	—	—	—
03-03	080704	其他社会福利用地	—	—	14850.02	—	—	—	—	—	—	6	6	6	10	北	—	—	鹤山市救助管理站
03-04	100102	二类工业用地	—	—	18430.06	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	3	6	6	3	东、北	—	—	—
03-05	1506	殡葬用地	—	—	178619.89	—	—	—	—	—	—	10	6	0	6	东、北	—	—	高珠岗陵园
03-06	0304	其他林地	—	—	25302.64	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
03-07	100102	二类工业用地	—	—	51843.83	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	3	2	6	6	东、南	—	—	—
03-08	100102	二类工业用地	—	—	46115.62	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	5	2	3	3	南、西、北	—	—	东侧非生产功能控制线进深50m
03-09	100102	二类工业用地	—	—	51535.19	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	5	2	3	2	南、西、北	—	—	东侧非生产功能控制线进深50m
03-10	090105	公用设施营业网点用地	—	—	5657.48	—	—	—	—	—	—	15	6	6	6	北	加油站(含充电站)	—	新增
03-11	100102	二类工业用地	—	—	110729.76	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	5	0	3	2	西、北	—	—	东侧非生产功能控制线进深50m
03-12	0304	其他林地	—	—	30939.39	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
03-13	0304	其他林地	—	—	36152.62	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
03-14	1402	防护绿地	—	—	9900.04	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
04-01	1401	公园绿地	—	—	1511.1	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
04-02	0304	其他林地	—	—	12901.37	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
04-03	100102	二类工业用地	—	—	85399.29	—	—	1.0-3.5	5-20%	—	40-70%	0	0	0	0	北	—	—	—
04-04	1402	防护绿地	—	—	74081.94	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
04-05	1402	防护绿地	—	—	7028.54	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
04-06	0304	其他林地	—	—	9985.06	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—