

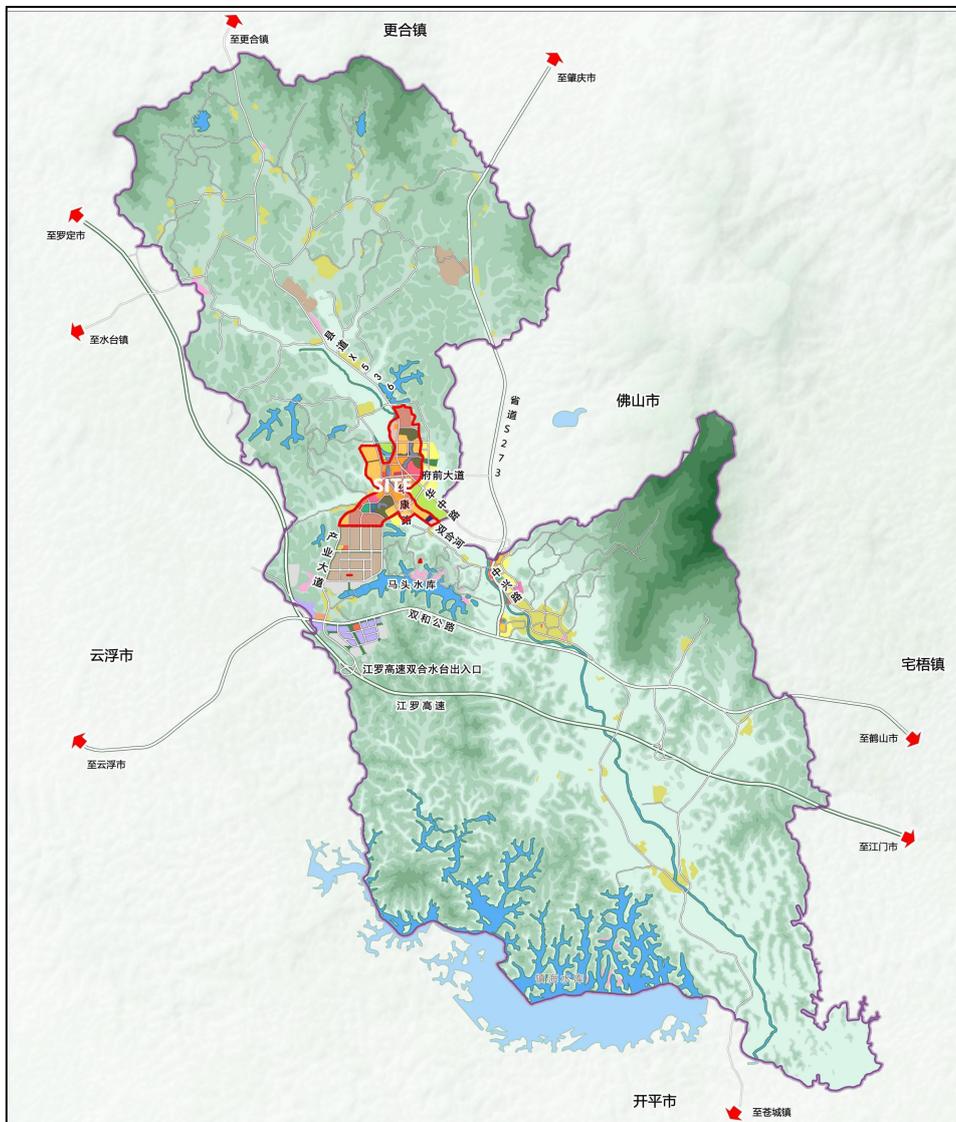
《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

草案公示文件

一、 规划背景

为深度融入湾区，推进新型工业化发展，积极抢抓“空港经济区”的发展机遇，进一步推动新型城镇建设。通过机场快线-高铁-高快速路网贯通全镇，拉近鹤山与大湾区、全国乃至全世界重要城市的时空距离，帮助本土企业更好地参与国际产业链分工。

借助万洋集团进驻南侧蒲塘工业园的影响辐射，重点发展河西工业区优势明显、带动能力强、就业容量大的产业，统筹培育本地产业和承接外部产业转移，促进产业转型升级，进一步推动双合镇产业集中集聚发展，增强产业支撑能力，同时优化范围内路网系统，完善公共服务和公用设施配套，现对双合镇镇区开展控规编制工作。



图一 规划区在双合镇主城区的位置

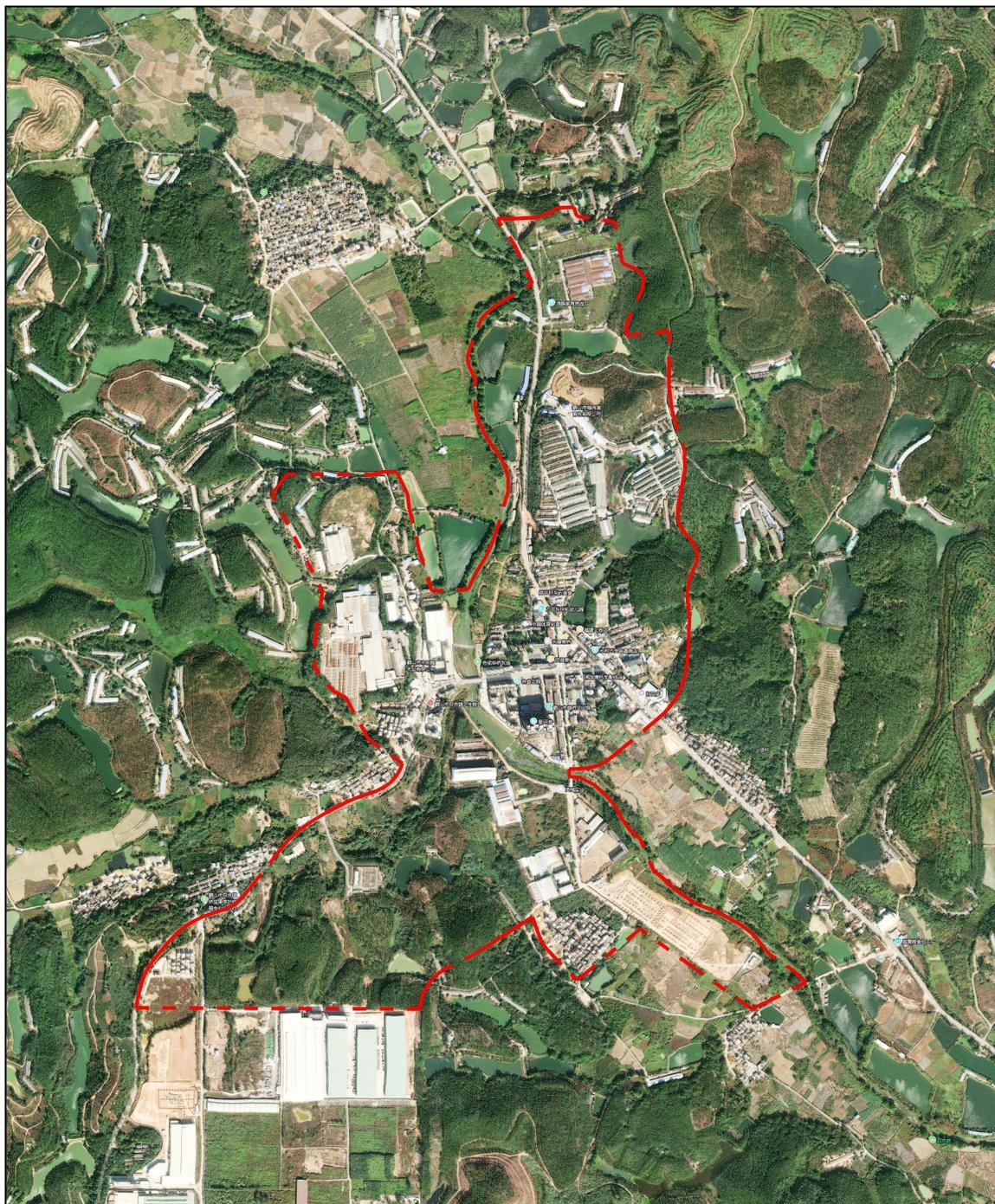
《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划区范围东至迳村，南至蒲塘工业园，西至镇区现状建设边界附近，北至先驱村南侧一带。规划区总面积 179.96 公顷（2699.4 亩）。



图二 规划区范围示意图

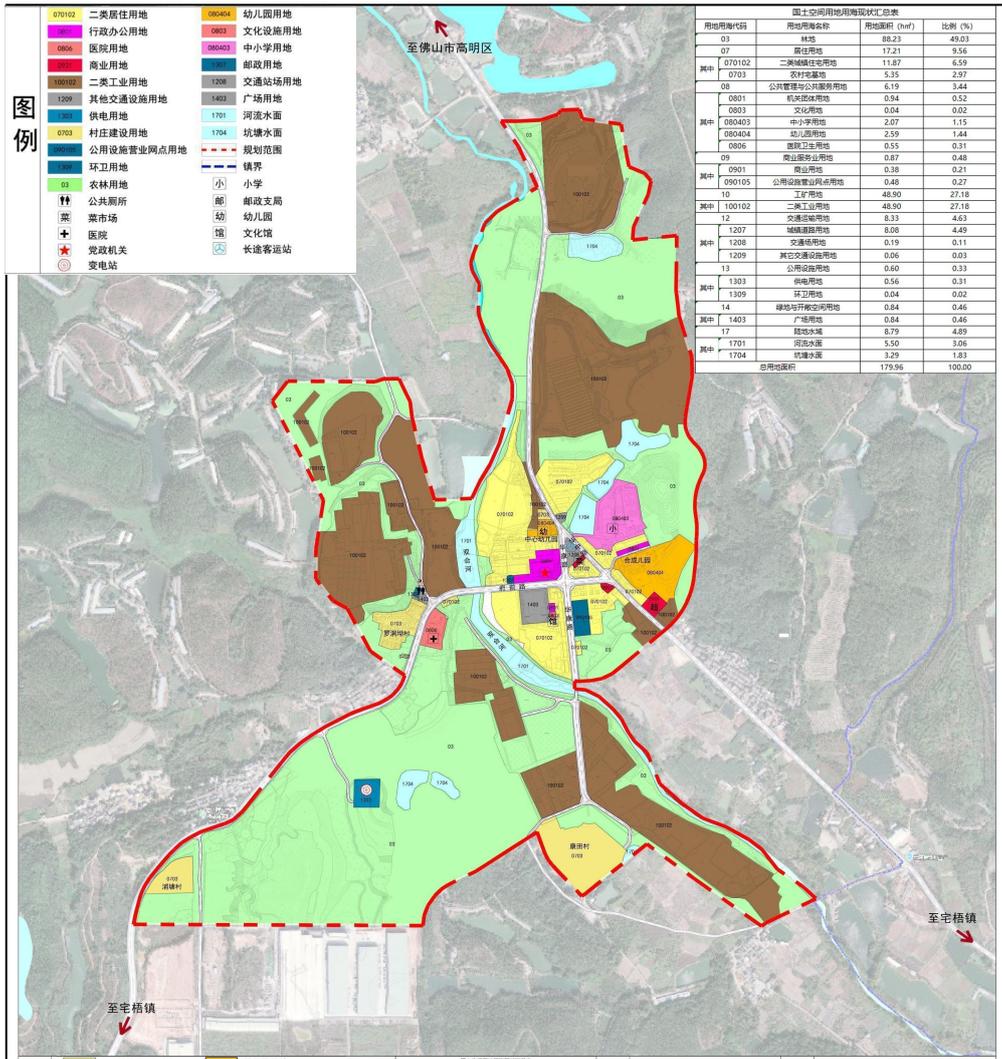
《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

草案公示文件

2、土地利用现状

现状建设用地主要集中于中部和北部，主要为二类工业用地（100102）、二类城镇住宅用地（070102）和公共配套用地。

现状主要道路为华中路（县道 X536）、华康路和府前路（县道 X463）；



图三 国土空间用地用海现状图

《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

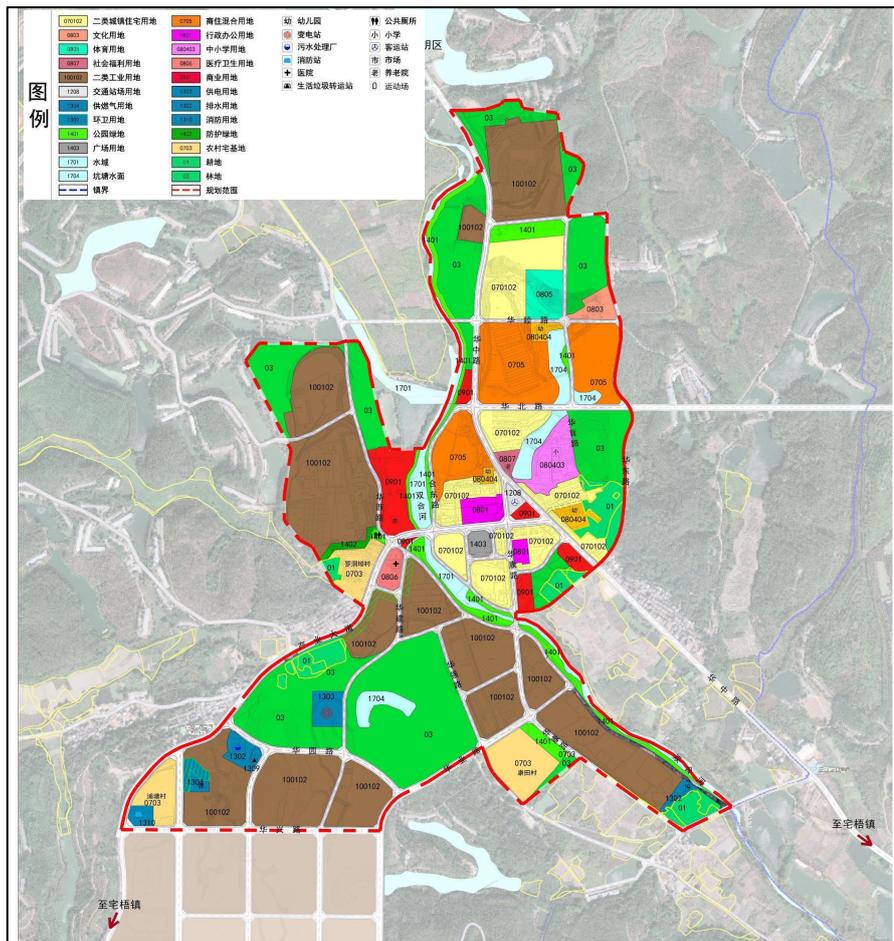
规划功能定位为：依托便利的交通条件及区位优势，重点完善镇区综合服务中心，为各组团提供便利的设施服务；镇区西部工业片区统筹培育本地产业和承接外部产业转移，促进产业转型升级，完善园区配套设施，打造产城融合示范区。

2、人口和用地规划

规划区规划居住人口为 9610 人，其余建设用地主要为工业用地，预测工业就业人口约为 3850 人。因此总人口预测为 13460 人。

3、用地规划布局

规划城乡总用地面积为 179.96 公顷，包含二类工业用地、二类城镇住宅用地、商住混合用地、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、公用设施用地、陆地水域、林地和耕地。



图四 国土空间用地用海规划图

《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

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。

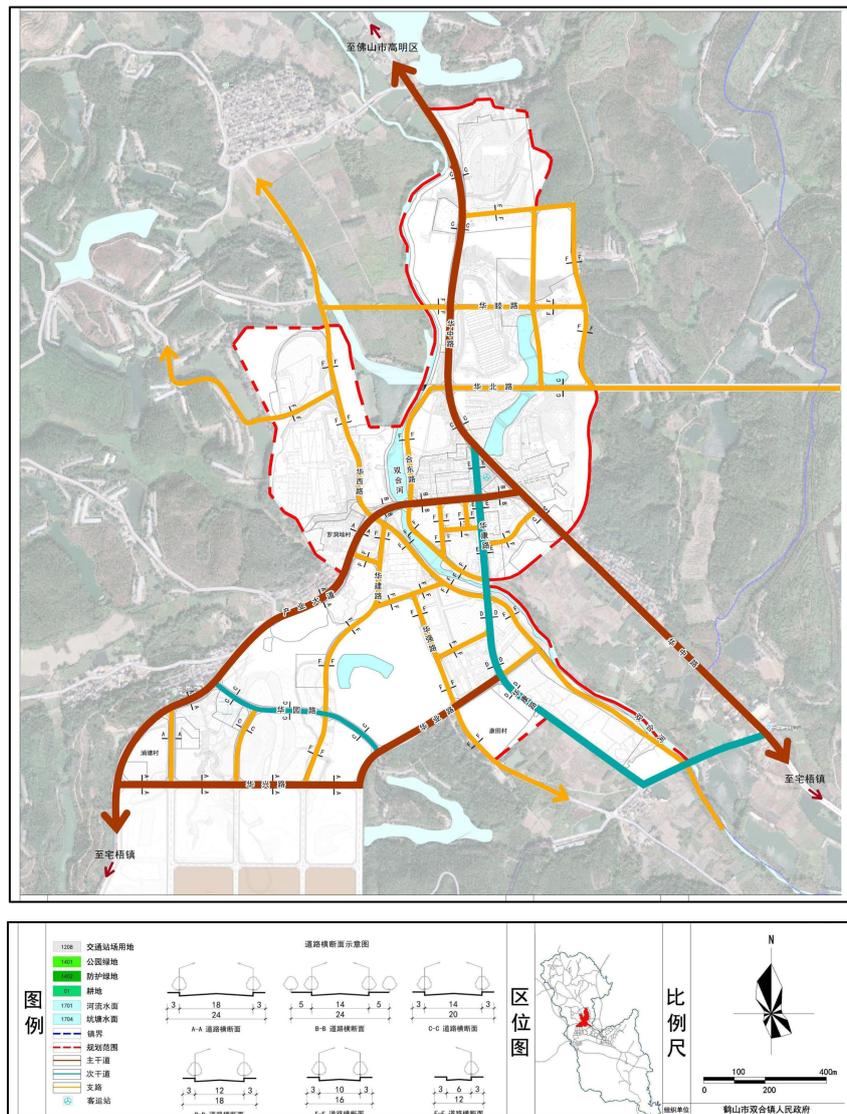
主干道：产业大道(24m)、府前大道(24m)、华业路(24m)、华兴路(24m)、华中路(20m)。

次干道：华北路(20m)、华园路(20m)、华康路(18m)。

支路：其余道路为支路，作为规划地块内部之间的联系通道，红线宽度控制在 12-16 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

《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

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：保留原有双合镇各行政办公用地，位于 02-06、04-06 地块；

文化用地：规划新增一处文化设施，位于 01-07 地块；

教育用地：

幼儿园：规划保留现状中心幼儿园和双合幼儿园，分别位于 02-04 和 03-09 地块，规划新增一所 12 班幼儿园，分别位于 03-02 地块；

小学：规划扩建现状合成小学，位于 03-07 地块；

中学：初中根据鹤山市小升初工作指引，双合镇和宅梧镇六年级毕业生统一入读鹤山市第三中学；

体育用地：规划新增一处体育设施，位于 01-06 地块；

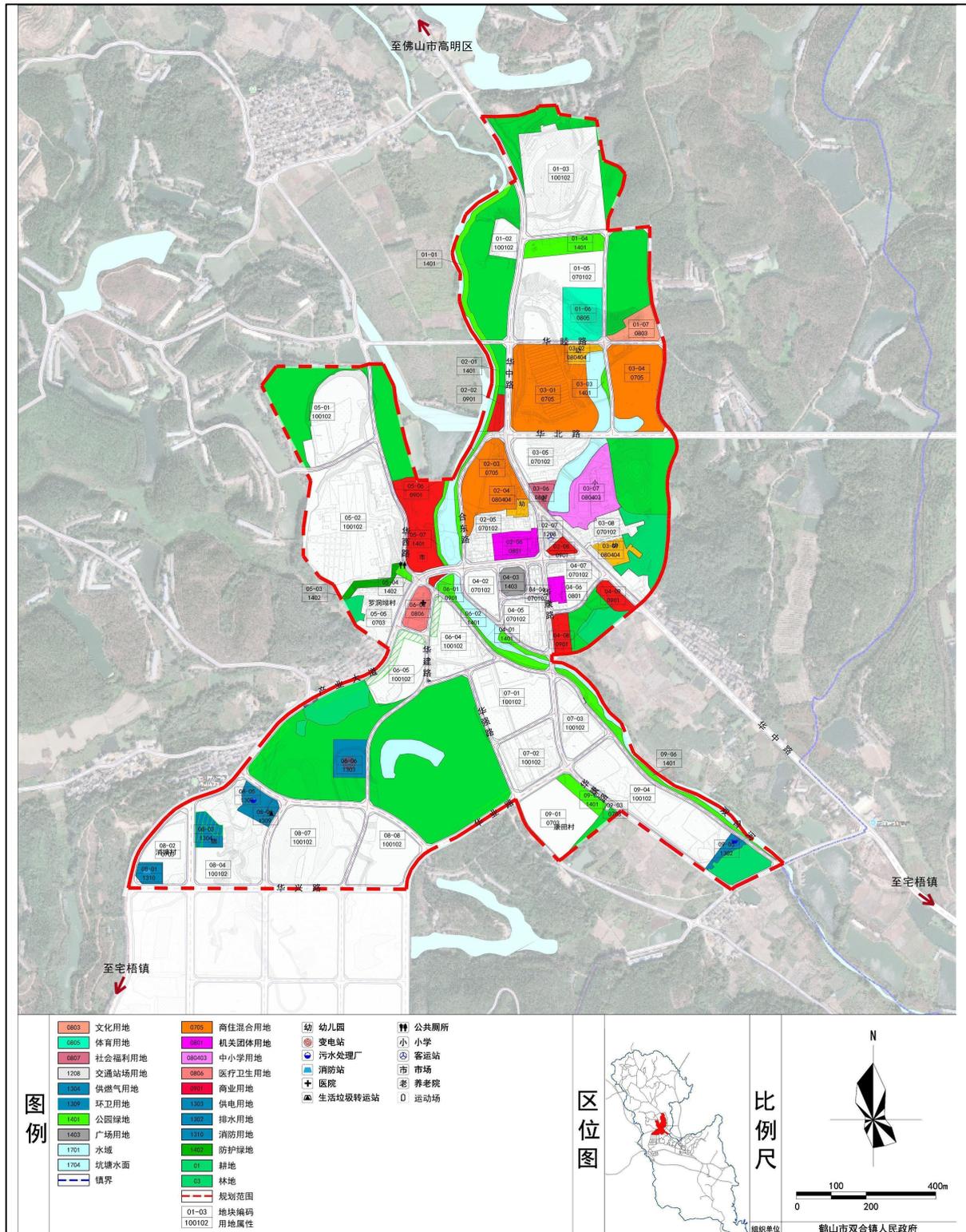
医疗卫生用地：保留现状双合医院，位于 06-03 地块；

社会福利用地：保留现状双合敬老院，位于 03-06 地块；

商业用地：保留现状综合市场，位于 05-07 地块。

《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

草案公示文件



图六 公服配套设施规划图

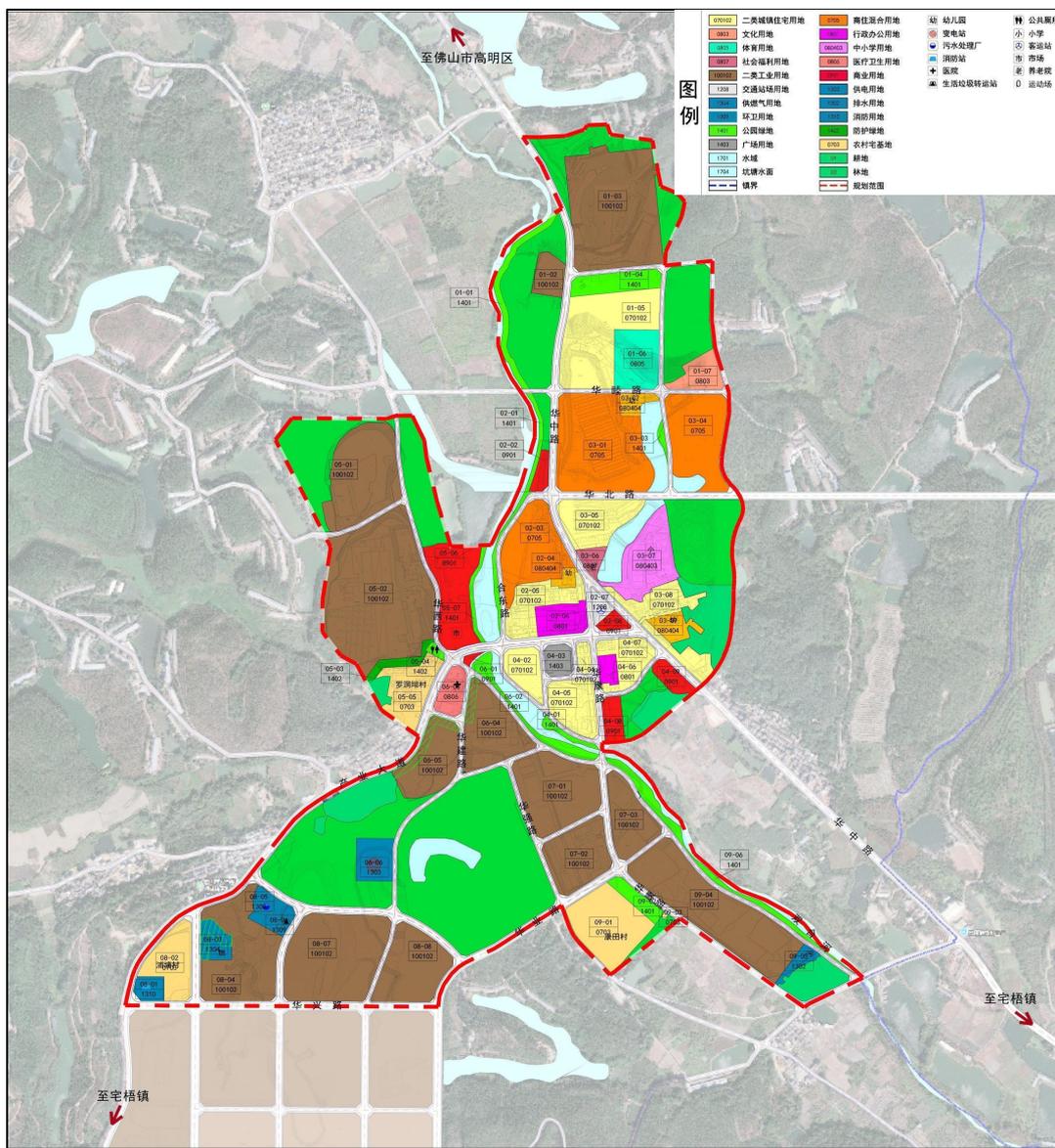
《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

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“SH-ZQ-01-02”，其中“SH”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“ZQ”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表ZQ控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表ZQ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

《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

国土空间用地用海规划汇总表				
用地用海代码	用地用海名称	用地面积 (h m ²)	比例 (%)	
01	耕地	6.05	3.36	
03	林地	35.90	19.95	
07	居住用地	31.57	17.54	
其中	070102	二类城镇住宅用地	13.85	7.70
	0703	农村宅基地	6.36	3.54
	0705	商住混合用地	11.35	6.31
08	公共管理与公共服务用地	8.70	4.83	
其中	0801	机关团体用地	1.37	0.76
	0803	文化用地	0.90	0.50
	080403	中小学用地	2.34	1.30
	080404	幼儿园用地	1.26	0.70
	0805	体育用地	1.72	0.96
	0806	医院卫生用地	0.73	0.41
	0807	社会福利用地	0.38	0.21
09	商业服务业用地	4.40	2.45	
其中	0901	商业用地	4.40	2.45
10	工矿用地	54.32	30.18	
其中	100102	二类工业用地	54.32	30.18

	12	交通运输用地	0.29	0.16
其中	1207	城镇道路用地	17.66	9.81
	1208	交通场用地	0.29	0.16
	13	公用设施用地	3.43	1.91
其中	1302	排水用地	1.04	0.58
	1303	供电用地	1.03	0.57
	1304	供燃气用地	0.69	0.39
	1309	环卫用地	0.21	0.12
	1310	消防用地	0.45	0.25
	14	绿地与开敞空间用地	8.97	4.99
其中	1401	公园绿地	8.02	4.46
	1402	防护绿地	0.41	0.23
	1403	广场用地	0.55	0.30
	17	陆地水域	8.67	4.82
其中	1701	河流水面	5.18	2.88
	1704	坑塘水面	3.50	1.94
总用地面积			179.96	100.00

*注：0705 为商住混合用地，二类城镇住宅用地 100%兼容商业用地。

《鹤山市双合镇镇区控制性详细规划》

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	管理单元序号	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						
SH-ZQ	01	01-01	1401	公园绿地	—	—	8002.03	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—		
		01-02	100102	二类工业用地	—	—	7787.54	9345.05-19468.85	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	0	0	0	东	—	—	—		
		01-03	100102	二类工业用地	—	—	67413.62	80896.34-168534.05	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	0	2	2	0	南、西	—	—	—	—	
		01-04	1401	公园绿地	—	—	11369.01	—	—	—	≥75	—	—	—	0	0	0	0	—	公共厕所	—	—	—
		01-05	070102	二类城镇住宅用地	—	—	42871.10	171484.4	—	4	≥20%	100	≤50%	5	5	5	0	东、南、西	—	—	—	—	
		01-06	0805	体育用地	—	—	17226.31	34452.62	—	2.0	—	—	—	—	5	5	6	6	东、南	体育馆	—	—	规划新增
		01-07	0803	文化用地	—	—	9022.99	18045.98	—	2.0	—	—	—	—	5	5	5	0	东、南	文化馆	—	—	规划新增
	02	02-01	1401	公园绿地	—	—	5927.02	—	—	—	≥75	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		02-02	0901	商业用地	—	—	6971.90	24401.65	—	3.5	≥20%	100	≤55%	6	6	0	0	东、南	—	—	—	—	
		02-03	0705	商住混合用地	—	—	28704.84	114819.36	—	4	≥20%	100	≤50%	5	6	4	6	东、西	—	—	—	—	
		02-04	080404	幼儿园用地	—	—	2334.54	—	—	—	—	—	—	—	5	6	6	6	东	12班幼儿园	—	—	规划新增
		02-05	070102	二类城镇住宅用地	—	—	16318.77	40796.925	—	2.5	≥35%	80	≤22%	5	5	5	6	东、西、北	—	—	—	—	
		02-06	0801	机关团体用地	—	—	1938.37	3876.74	—	2	≥20%	—	≤50%	5	5	6	6	东、南	—	—	—	镇政府	
		02-07	1208	交通站场用地	—	—	2922.96	—	—	—	—	—	—	—	2	6	2	0	东、西	—	—	—	客运站
	02-08	0901	商业用地	—	—	2818.40	9864.4	—	3.5	≥20%	100	≤50%	6	10	2	6	东、南	—	—	—	—		
	03	03-01	0705	商住混合用地	—	—	53485.68	213942.72	—	4	≥20%	100	≤50%	6	5	5	5	南、西、北	—	—	—	—	
		03-02	080404	幼儿园用地	—	—	4072	—	—	—	—	—	—	—	0	6	6	5	北	3班幼儿园	—	—	现状中心幼儿园
		03-03	1401	公园绿地	—	—	1159.68	—	—	—	≥75	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		03-04	0705	商住混合用地	—	—	34334.67	137338.68	—	4	≥20%	100	≤50%	5	5	5	5	东、南、西、北	—	—	—	—	
		03-05	070102	二类城镇住宅用地	—	—	19812.28	49530.7	—	2.5	≥35%	80	≤22%	0	6	5	5	西、北	—	—	—	—	
		03-06	0807	社会福利用地	—	—	3760.77	—	—	—	—	—	—	—	0	6	5	6	西	敬老院	—	—	现状保留
		03-07	080403	中小学用地	—	—	23364.83	46729.66	—	2.0	—	—	≤30%	5	6	6	0	东、西	小学	—	—	现状合成小学	
		03-08	070102	二类城镇住宅用地	—	—	19424.08	48560.2	—	2.5	≥35%	80	≤22%	6	0	5	6	西	—	—	—	—	
		03-09	080404	幼儿园用地	—	—	6196.23	—	—	—	—	—	—	—	0	0	6	6	北	6班幼儿园	—	—	现状双合幼儿园
	04	04-01	1401	公园绿地	—	—	2186.04	—	—	—	≥75	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		04-02	070102	二类城镇住宅用地	—	—	9879.47	24698.675	—	2.5	≥35%	80	≤22%	5	5	5	3	东、南、西	—	—	—	—	
		04-03	1403	广场用地	—	—	5464.36	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		04-04	070102	二类城镇住宅用地	—	—	2652.21	6630.525	—	2.5	≥35%	80	≤22%	5	3	5	3	东、西	—	—	—	—	

		04-05	070102	二类城镇住宅用地	—	—	15321.95	38304.875	—	2.5	≥35%	80	≤22%	5	5	5	5	东、南、西、北	—	—	—
		04-06	0801	机关团体用地	—	—	3581.11	7162.22	—	2.0	≥20%	—	≤50%	6	6	5	6	西	—	—	—
		04-07	070102	二类城镇住宅用地	—	—	12233.63	30584.075	—	2.5	≥35%	80	≤22%	3	5	6	3	南、西	—	—	—
		04-08	0901	商业用地	—	—	5724.64	20036.24	—	3.5	≥20%	100	≤50%	0	0	6	4	西、北	—	—	—
		04-09	0901	商业用地	—	—	5253.53	18387.355	—	3.5	≥20%	100	≤50%	6	0	0	4	东	—	—	—
	05	05-01	100102	二类工业用地	—	—	40118.16	48141.792-100295.4	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	2	0	0	东、南	—	—	—
		05-02	100102	二类工业用地	—	—	90344.70	108413.64-225861.75	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	0	0	2	东、北	—	—	—
		05-03	1402	防护绿地	—	—	4085.09	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
		05-04	1401	公园绿地	—	—	8002.03	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	公共厕所	—	—
		05-05	0703	农村宅基地	—	—	17175.67	—	—	—	—	—	—	0	5	0	0	南	—	—	罗洞坳村
		05-06	0901	商业用地	—	—	25975.10	90912.85	—	3.5	≥20%	100	≤50%	0	10	4	0	南、西	综合市场	—	现状保留
		05-07	1401	公园绿地	—	—	2610.63	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	06	06-01	0901	商业用地	—	—	778.86	2726.01	—	3.5	≥20%	100	≤50%	0	0	4	10	北	—	—	—
		06-02	1401	公园绿地	—	—	7756.74	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
		06-03	0806	医疗卫生用地	—	—	7289.13	18222.825	—	2.5	—	—	≤30%	2	2	3	2	东、南、西	医院	—	扩建
		06-04	100102	二类工业用地	—	—	26102.45	31322.94-65256.125	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	2	2	2	东、南、西	—	—	—
		06-05	100102	二类工业用地	—	—	22581.90	27098.28-56454.75	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	0	0	2	东、北	—	—	—
		06-06	1303	供电用地	—	—	10275.01	—	—	—	—	—	—	2	0	0	0	东	—	110kv 变电站	现状保留
	07	07-01	100102	二类工业用地	—	—	35268.77	42322.524-88171.925	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	2	2	2	东、南、西、北	—	—	—
		07-02	100102	二类工业用地	—	—	23022.33	27626.796-57555.825	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	2	2	2	东、南、西、北	—	—	—
		07-03	100102	二类工业用地	—	—	17332.99	20799.588-43332.475	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	3	2	2	东、南、西	—	—	—
	08	08-01	1310	消防用地	—	—	4511.77	—	—	—	—	—	—	6	2	2	6	西、南	—	二级消防站	规划新增
		08-02	0703	农村宅基地	—	—	17385.37	—	—	—	—	—	—	5	5	5	5	东、南、西	—	—	浦塘村
		08-03	1304	供燃气用地	—	—	6944.95	—	—	—	—	—	—	0	0	3	6	西	—	—	—
		08-04	100102	二类工业用地	—	—	39786.55	47743.86-99466.375	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	3	3	6	东、南、西	—	—	—
		08-05	1302	排水用地	—	—	6655.94	—	—	—	—	—	—	6	6	6	2	北	—	污水处理厂	规划新增
		08-06	1309	环卫用地	—	—	2139.49	—	—	—	—	—	—	2	6	6	2	北	—	生活垃圾转运站	规划新增
		08-07	100102	二类工业用地	—	—	52088.24	62505.888-130220.6	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	2	3	2	2	东、南、西、北	—	—	—
		08-08	100102	二类工业用地	—	—	27980.77	33576.924-69951.925	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	3	3	2	2	东、南、西、北	—	—	—
	09	09-01	0703	农村宅基地	—	—	28900.40	—	—	—	—	—	—	0	0	5	5	西、北	—	—	康田村
		09-02	1401	公园绿地	—	—	5556.07	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
		09-03	0703	农村宅基地	—	—	184.28	—	—	—	—	—	—	5	0	0	0	东	—	—	康田村
		09-04	100102	二类工业用地	—	—	57099.66	60381.48-125794.75	—	1.2-2.5	5-20%	40	40-70%	0	6	2	3	西、北	—	—	—
		09-05	1302	排水用地	—	—	3465.21	—	—	—	—	—	—	0	0	2	6	西	—	污水处理厂	现状保留
		09-06	1401	公园绿地	—	—	10497.44	—	—	—	≥75	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—