

一、调整背景

2019年3月，《鹤山新城市中心南片区控制性详细规划》正式获批；根据最新的城市发展政策、存量用地盘活更新、城市高质量发展等风向趋势转变，对规划区的发展有了新的要求：

1) 省、市相关文件对居住配套提出新的要求

国土空间规划相关政策文件提出“以全面满足人的多元需求为导向，补足公共服务设施存在的短板，营造高品质生活环境”的新要求；规划片区作为鹤山市重点发展区域，应结合新时期配套指标要求进行新的调整，确保上层次规划有效传导及落实。

2) 推进片区更新工作，促进城市高质量发展

为加快东部片区开发配套建设，协调城市更新与土地整备、“三旧”改造等存量土地的关系，调整用地合理的开发强度；推进低效城市片区转型发展、人居环境改造提升，实现城市有机更新。

3) 原控规部分路网、河道与批建项目有待协调

再者，原控规方案经核验与已批的道路规划十二号路及蚬江河道改线方案有待衔接，需对片区道路及涉及的用地进行相应的优化调整，为片区今后开发建设提供更科学和可实施性的指引。



规划区在鹤山市主城区的位置

(底图出处：百度地图 GS(2023)3206号-甲测资字11111342-京ICP证030173号)

二、调整范围

原控规规划范围：位于鹤山东部城区，东至鹤山大道、北至江门大道连接线、西至新国道 325、南至省道 S272，规划面积 195.98 公顷。

本次调整范围位于原控规范围内的南部，主要涉及蚬江河道周边中宝实业数处产权用地，东至鹤山市人民医院新院，南至国道 G325，西至现状中宝鞋业皮具有限公司西侧支路，北至规划十二号路，占地面积 22.96 公顷。

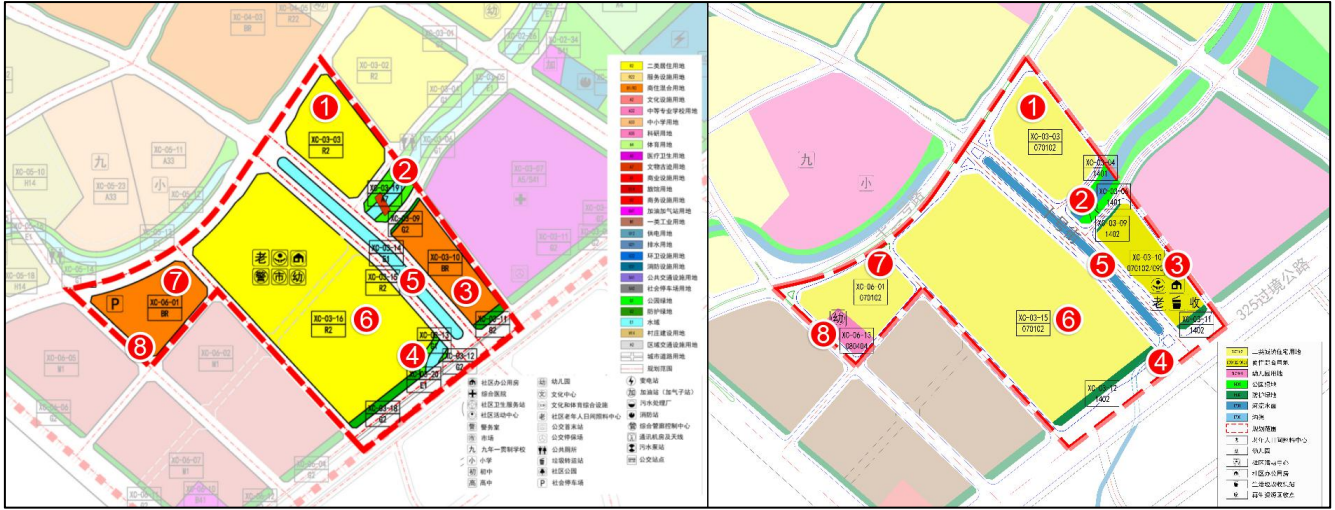


规划调整范围示意图

(底图出处：百度地图 GS(2023)3206 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

三、调整内容

1、用地布局调整

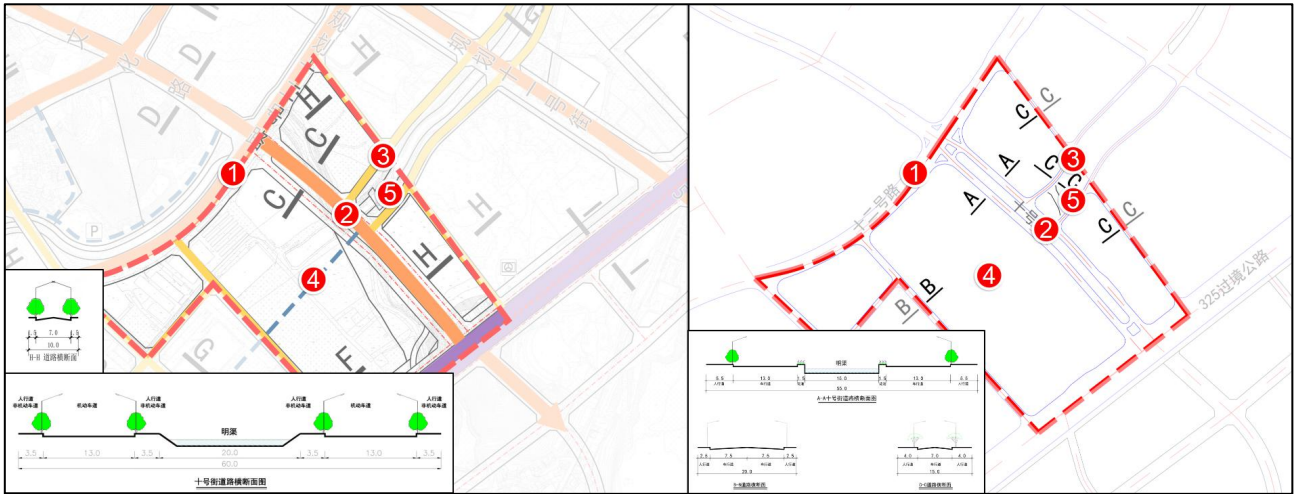


调整前后国土空间用地用海规划对比图（左图：调整前，右图：调整后）

- 1) 原 XC-03-03 地块（二类城镇住宅用地，070102）容积率由 3.4 调整为 1.7，建筑限高 120m 调整为 100m；
- 2) 原 XC-03-04 地块（公园绿地，1401）、XC-03-06 地块（公园绿地，1401）结合周边规划路网调整后面积产生变化，XC-04-05 地块（河流水面，1701）取消编码；
- 3) 原 XC-03-10 地块（商住混合用地，070102/0901）调整为以二类城镇住宅用地为主导，容积率 4.1 调整为 3.0，兼容性调整为商业兼容比例小于等于 40%，原 XC-03-16 地块配置的社区老年人日间照料中心、社区活动中心、社区办公用房调整至本地块承担配建，取消社区卫生服务站、警务室，新增再生资源回收点、生活垃圾收集站；
- 4) 原 XC-03-12 地块（公园绿地，1401）整合原 XC-03-13、XC-03-18 地块为同一地块，用地性质调整为防护绿地（1402），原 XC-03-20 地块所属的蚬江河道改为暗渠，取消编码；
- 5) 原 XC-03-14 地块（河流水面，1701）结合《十号街（十二号路-过境路）道路工程规划设计》将河道宽度由 20m 调整为 15m 明渠，编码取消；
- 6) 原 XC-03-15、XC-03-16 地块整合为新 XC-03-15 地块，容积率 3.4 调整为 1.2，原配建公共服务设施全部取消，转移至邻近地块承担；
- 7) 原 XC-06-01 地块用地性质调整为二类城镇住宅用地（070102），容积率 3.4 调整为 3.0，建筑限高 120m 调整为 100m；
- 8) 新增 XC-06-13 地块，作为幼儿园（080404）独立用地，规模为 6 班。

调整范围内地块按照最新《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》对用地性质与用地代码进行规范化处理，沿用原控规的编码方式进行本次调整，非建设用地不编码。

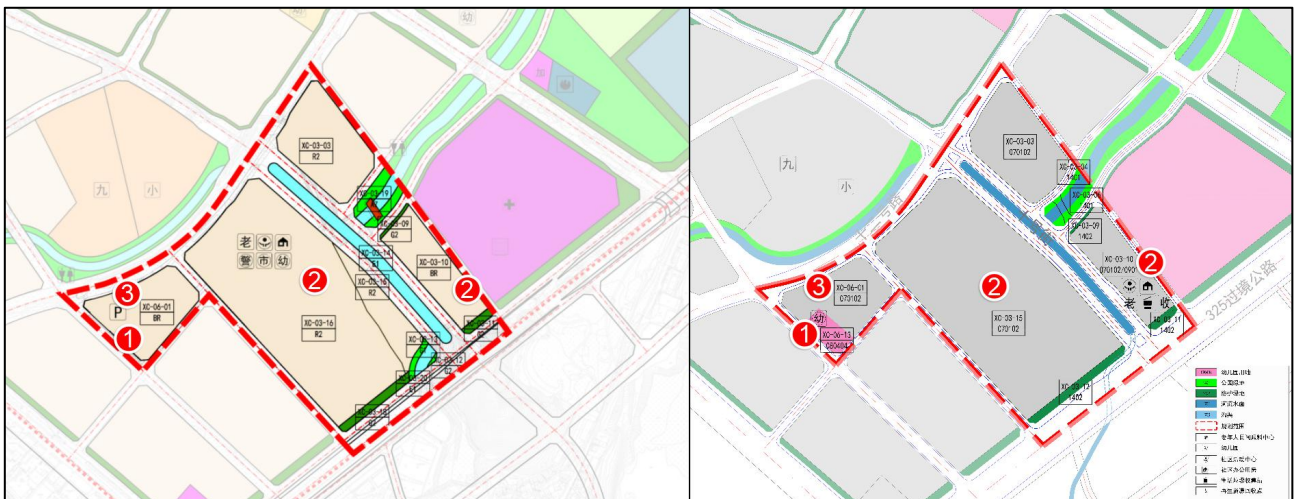
2、道路交通调整



调整前后道路交通规划对比图（左图：调整前，右图：调整后）

- 1) 依据已批道路方案落实规划十二号路走线，道路红线宽度 40m 不变；
- 2) 依据规划十号街（蚬江河中宝段）已批河道改造方案，断面从原 60m 调整为 55m 道路断面，即 20m（路）+15m（河道）+20m（路）；
- 3) 规划滨河路微调道路走线，道路红线宽度（15m）不变；
- 4) 取消原 XC-03-15 与 XC-03-16 地块之间的东西向弹性支路；
- 5) 原 XC-03-19 地块（文物古迹用地，1504）经校核非历史文物，作为人行桥梁标识。

3、公共服务配套设施调整



调整前后公共服务配套设施规划对比图（左图：调整前，右图：调整后）

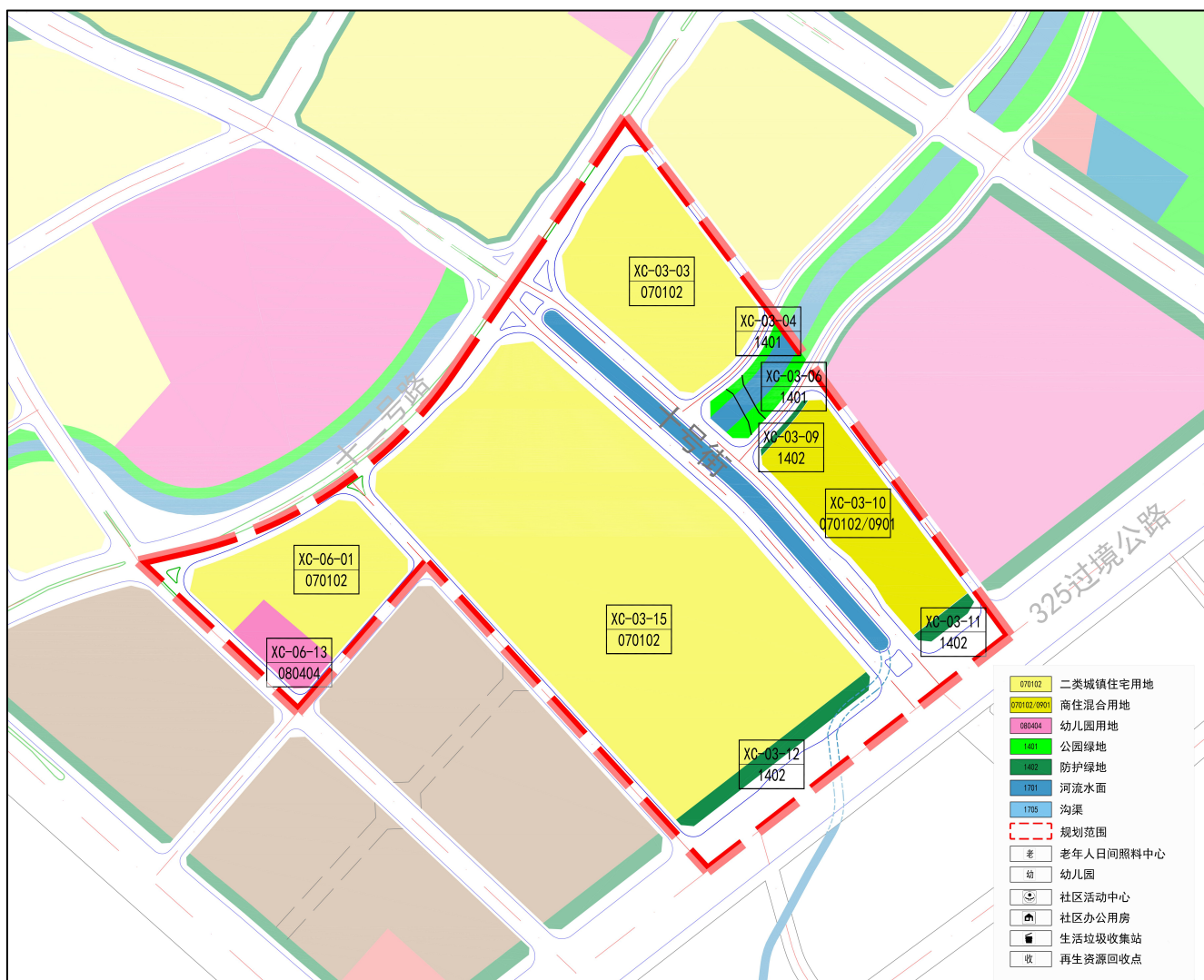
- 1) 原 XC-03-16 地块配建的幼儿园调整至新 XC-06-02 地块作为独立地块建设，规模 6 班；
- 2) 原 XC-03-16 地块配建的社区老年人日间照料中心、社区活动中心、社区办公用房等设施调整至 XC-03-10 地块，取消警务室、社区卫生服务站，新增再生资源回收点、生活垃圾收集站。
- 3) 原 XC-06-01 地块配建的停车场由地块开发时自行组织配置，取消配建要求。

四、地块控制编码调整

本次沿用原控规的编码方式进行本次调整，尽量减少原地块编码的变动原则进行编码调整，非建设用地不编码。

采用三级编码体系：规划片区代码（2位字母）+规划街区代码（2位数字）+规划地块代码（2位数字）。如“XC-03-01”即表示新城市片区03街区01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。



地块划分编码图（调整后）

附表一：国土空间用地用海规划汇总表（调整范围内，调整后）

| 国土空间用地用海规划汇总表（调整范围内，调整后） | | | | | |
|--------------------------|------|-------------|-----------------------|-----------|--------|
| 用地用海分类代码 | | 用地用海分类名称 | 用地面积（m ² ） | 比例（%） | |
| 07 | | 居住用地 | 147729.79 | 64.34% | |
| 其中 | 0701 | 城镇住宅用地 | 147729.79 | 64.34% | |
| | 其中 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 132099.36 | 57.53% |
| | | 070102/0901 | 二类城镇住宅用地/商业用地 | 15630.43 | 6.81% |
| 08 | | 公共管理与公共服务用地 | 3627.12 | 1.58% | |
| 其中 | 0804 | 教育用地 | 3627.12 | 1.58% | |
| | 其中 | 080404 | 幼儿园用地 | 3627.12 | 1.58% |
| 12 | | 交通运输用地 | 62727.40 | 27.32% | |
| 其中 | 1207 | 城镇村道路用地 | 62727.40 | 27.32% | |
| 14 | | 绿地与开敞空间用地 | 6840.08 | 2.98% | |
| 其中 | 1401 | 公园绿地 | 2397.52 | 1.04% | |
| | 1402 | 防护绿地 | 4442.56 | 1.93% | |
| 17 | | 陆地水域 | 8682.72 | 3.78% | |
| 其中 | 1701 | 河流水面 | 8682.72 | 3.78% | |
| 合计 | | 总用地 | 229607.11 | 100.00% | |

《鹤山市新城市中心南片区（中宝地块）控制性详细规划（2022年6月修改）》草案公示文件

附表二： 地块控制指标调整前后对比一览表

| 拟调整地块规划调整前后指标对比一览表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----|----------|------------------------|-------------|---------------|-----|---------------------------|----------|---------|----------|-----------|---------|----------|----|----|----|---|--------|---------|------|---|---|
| | 序号 | 地块编码 | 用地面积 (m ²) | 用地用海分类代码 | 用地性质 | 容积率 | 计容总建筑面积 (m ²) | 建筑密度 (%) | 绿地率 (%) | 建筑限高 (m) | 用地兼容性 | 用地兼容性比例 | 建筑退界 (m) | | | | 公共服务设施 | 市政服务设施 | 交通出入口方位 | 停车位 | 备注 | |
| | | | | | | | | | | | | | 东 | 南 | 西 | 北 | | | | | | |
| 用地调整 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 调整前 | 1 | XC-03-03 | 21353 | R2 | 二类居住用地 | 3.4 | 72600 | 30 | 30 | 120 | — | — | 10 | 10 | 10 | 5 | — | — | E、W、S、N | 849 | — | |
| 调整后 | | XC-03-03 | 22669 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1.7 | 38537 | 35 | 30 | 100 | 0901、0902 | △ | 5 | 5 | 10 | 5 | — | — | E、W、S、N | 202 | — | |
| 用地调整 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 调整前 | 2 | XC-03-04 | 1803 | G1 | 公共绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 公共厕所 | — | — | — | — | 用地面积为调整范围内面积 |
| | | XC-03-05 | 1814 | E1 | 水域 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 用地面积为调整范围内面积 |
| | | XC-03-06 | 1363 | G1 | 公共绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 用地面积为调整范围内面积 |
| 调整后 | 2 | XC-03-04 | 953 | 1401 | 公园绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 公共厕所 | — | — | — | — | 用地面积为调整范围内面积；标准要求：公共厕所 30-80 m ² |
| | | 取消编码 | 2113 | 1701 | 河流水面 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 用地面积为调整范围内面积 |
| | | XC-03-06 | 1444 | 1401 | 公园绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 用地面积为调整范围内面积 |
| 取消用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 调整前 | 3 | XC-03-19 | 452 | A7 | 文物古迹用地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 调整后 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 用地调整 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 调整前 | 4 | XC-03-09 | 388 | G2 | 生产防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | | XC-03-10 | 15290 | BR | 商住混合用地 | 4.1 | 62689 | 40 | 30 | 100 | B1、B2 | — | 10 | 10 | 10 | 6 | — | — | E、W、S | 662 | — | |
| | | XC-03-11 | 876 | G2 | 生产防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 调整后 | 4 | XC-03-09 | 317 | 1402 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | | XC-03-10 | 15630 | 070102/0901 | 二类城镇住宅用地/商业用地 | 3.0 | 46891 | 35 | 30 | 100 | 0901、0902 | ≤40% | 0 | 5 | 0 | 5 | 社区老年人日间照料中心、社区活动中心、社区办公用房、再生资源回收点、生活垃圾收集站 | — | S、N | 346 | 标准要求：社区老年人日间照料中心 350-1750 m ² 、社区活动中心 250-1200 m ² 、社区办公用房 600-1000 m ² 、再生资源回收点 6-10 m ² 、生活垃圾收集站 120-200 m ² | |
| | | XC-03-11 | 877 | 1402 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 用地调整 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 调整前 | 5 | XC-03-14 | 8938 | E1 | 水域 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 调整后 | | 取消编码 | 6570 | 1701 | 河流水面 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 用地整合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 调整前 | 6 | XC-03-15 | 10548 | R2 | 二类居住用地 | 4.1 | 43247 | 30 | 30 | 100 | — | — | 10 | 10 | — | 10 | — | — | E | 520 | — | |
| | | XC-03-16 | 80444 | R2 | 二类居住用地 | 3.4 | 273510 | 30 | 30 | 100 | — | — | 10 | 5 | 10 | 10 | 幼儿园、社区老年人日间照料中心、社区活动中心、社 | — | W、S、E | 3313 | — | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|---|----------|-------|--------|----------|-----|--------|----|----|-----|-----------|---|---|---|----|----|-------------------|-----|---------|-----|---|------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | 区办公用房、警务室、社区卫生服务站 | | | | | |
| 调整后 | | XC-03-15 | 93773 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1.2 | 112528 | 35 | 30 | 100 | 0901、0902 | △ | 0 | 5 | 10 | 5 | — | — | E、W、S、N | 479 | — | |
| 用地整合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 调整前 | 7 | XC-03-12 | 137 | G1 | 公共绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| | | XC-03-13 | 760 | G1 | 公共绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | | XC-03-18 | 2300 | G2 | 生产防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | | XC-03-20 | 1012 | E1 | 水域 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 调整后 | | XC-03-12 | 3249 | 1402 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 新增用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 调整前 | 8 | XC-06-01 | 18307 | BR | 商住混合用地 | 3.4 | 62244 | 30 | 30 | 120 | B1、B2 | — | 6 | 6 | 10 | 15 | — | — | E、W、S、N | 622 | — | |
| 调整后 | | XC-06-01 | 15657 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 3.0 | 46972 | 35 | 30 | 100 | 0901、0902 | △ | 5 | 5 | 5 | 10 | — | — | E、W、S、N | 316 | — | |
| | | XC-06-13 | 3627 | 080404 | 幼儿园用地 | — | — | — | — | — | — | — | — | 5 | 5 | 5 | 5 | 幼儿园 | — | E、W | 4 | 配套6班 |

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、绿地与开敞空间用地（14）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。
- 4、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》（2019年）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。
- 5、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设施规模不变。
- 6、《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。
- 7、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。
- 8、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）地块内已办理《不动产权证的建筑物，可保留现状功能使用，如进行拆、改、扩建，需按规划要求进行控制；
 - （2）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；
 - （3）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）。