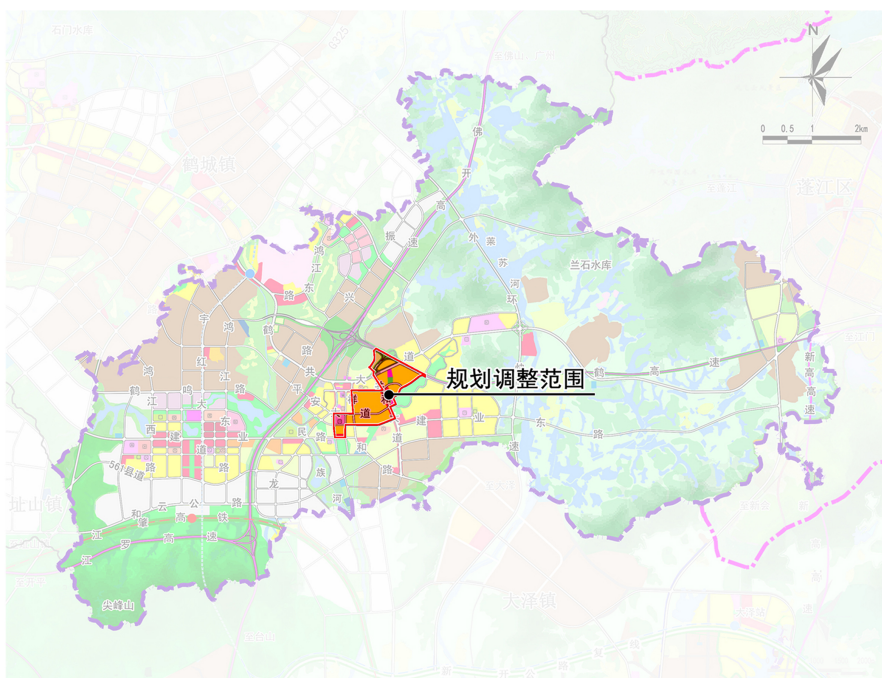


鹤山市共和镇中心公园周边片区控制性详细规划调整 公示文件

一、规划背景

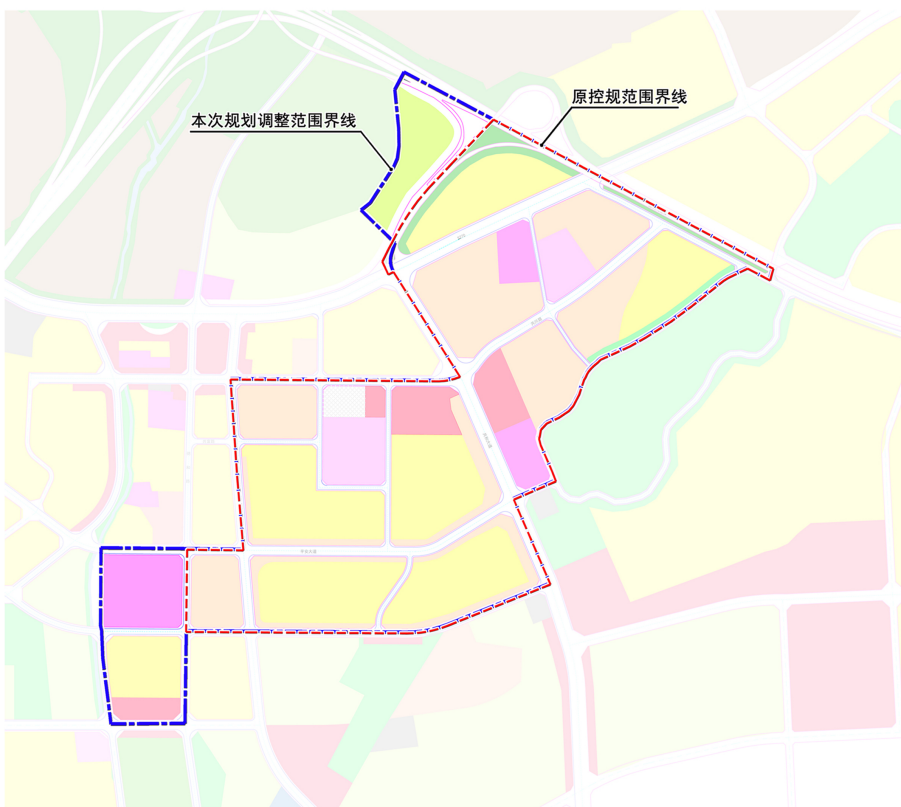
为更好地适应地区经济的发展和城市的提质改造，推动地方经济建设，本规划结合共和镇的发展需求及规划片区的功能特点与环境特征进行分析，对原《鹤山市共和镇中心公园周边片区控制性详细规划》的部分用地及道路交通等进行优化调整，详细规定各项控制指标和其他规划管理要求，作为城市规划管理的依据，为规范城市建设行为提供法治平台，并为修建性详细规划的编制提供指导。



区位图

二、规划调整范围

本次规划调整片区位于鹤山市共和镇镇区中部，涉及原《鹤山市共和镇中心公园周边片区控制性详细规划》全域范围，新增江鹤高速公路服务区和共和中心小学及其南侧地块。总用地面积约121.74公顷。本次规划调整主要涉及原控规GY-01、GY-04、GY-05等3个单元地块。



涉及调整控规范围界线示意图

鹤山市共和镇中心公园周边片区控制性详细规划调整 公示文件

三、规划调整原因

1、落实新一版上层次总体规划

现行控制性详细规划为《鹤山市共和镇中心公园周边片区控制性详细规划》（以下简称“现行控规”），于2018年05月获鹤山市人民政府批复（鹤府复【2018】83号）并正式实施。自实施以来，较大程度上指导了规划片区的城乡规划建设，引导了规划片区向有序、健康的方向发展。但由于国家政策、上位规划、重大基础设施等一系列的重大变化调整，原有用地布局及规划内容与现行管理要求存在一定偏差，使得规划片区的发展面临新的要求，“现行控规”难以满足当前的城市经济社会发展及规划管理的客观需求。

本次规划主要是落实新一版《鹤山市共和镇总体规划修改（2018-2035年）》的要求，统筹考虑规划片区的各类功能用地布局、完善道路交通路网、优化公共服务设施配套布点，将原控规进行调整以符合最新上位规划要求。

2、重大基础设施调整变化

■ 江鹤高速公路扩建及高速出入口位置的调整

方案调整位于共和镇区的高速出入口位置，拟取消原共和高速出入口，为集约节约用地，释放土地潜能，满足镇区经济发展需求，共和镇政府拟定将该片区纳入本次规划范围，土地利用性质调整为商住混合用地。

■ 省道S270扩建方案的实施

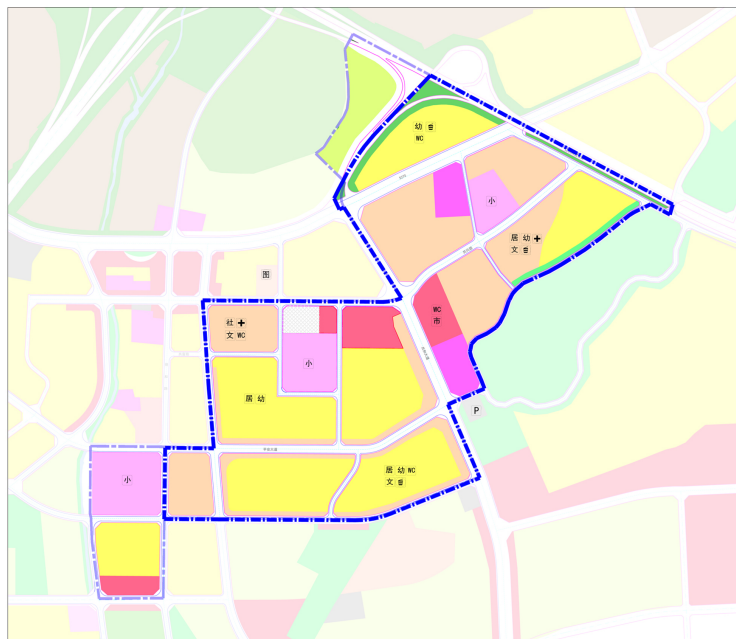
为更好地适应地区经济的发展和城市的提质改造，推动地方经济建设，促进中欧园区的招商引资，缓解区域内的交通压力，省道S270线鹤城至杜阮段扩建工程的建设迫在眉睫。方案的实施必将对规划片区产生较大的影响，本次规划调整将与省道S270扩建方案相衔接，优化片区道路网结构。

3、结合用地诉求，优化空间布局

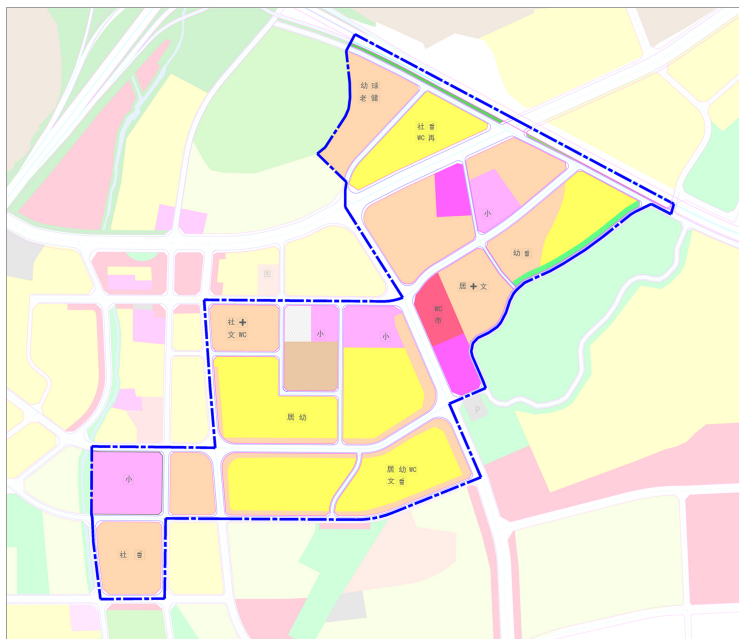
为提升地方科技、经济、产业和教育事业等多方面发展，共同推进科研、人才、教育培训和创新创业资源在鹤山的长远发展，原控规拟调整地块（GY-04-04）原控规用地性质为中小学用地，经评估地块现状保留建筑物不适合作为小学教学楼建筑（日照、层高等不符合规范要求），为集约节约用地，减少不必要的损失，规划拟将其调整为新型产业用地（M0），该用地建设方向主要是作为产业孵化中心，培训基地，创业、创新基地，以及科研成果转化基地等等，调整后这些基础设施配套可以直接投入使用，能加快推进该项该项目的落地建设，产生较好的经济效益，有助于推动共和镇区的发展建设。

鹤山市共和镇中心公园周边片区控制性详细规划调整 公示文件

四、规划调整内容



调整前控规土地利用规划图



调整后控规土地利用规划图

拟调整内容

■ 用地布局方面(详细数据请参考细分地块指标表)

- 1) 扩大规划用地范围, 新增北侧高速公路服务区用地和西南侧用地;
- 2) 将原控规GY-01单元地块与新增高速公路服务区地块合并后形成新GY-01单元地块, 并重新细分单元地块;
- 3) 将原控规GY-04单元部分地块重新整合细分; 调整部分细分地块用地性质及指标; 取消原控规商业用地(B1), 新增新型产业用地(M0);
- 4) 新增西南侧共和中心小学及其南侧地块, 与原控规GY-05单元地块重新整合成新的GY-05单元地块, 并进行地块细分划分;

■ 道路交通方面

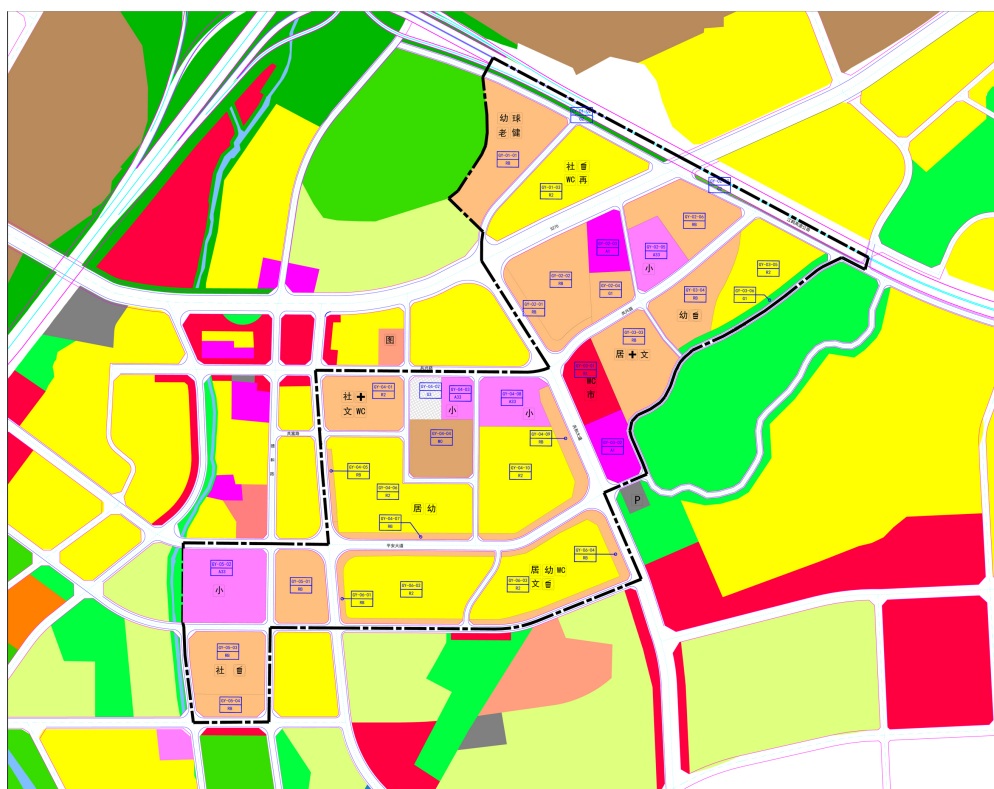
- 1) 结合江鹤高速公路及省道S270扩建方案, 优化片区路网;
- 2) 取消原高速公路出入口, 沿新增20米宽支路。

■ 公共服务配套方面

根据规范与标准, 新增幼儿园、社区服务用房、老年人日间照料中心、小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地、再生资源回收点、垃圾收集站等公共服务设施。

鹤山市共和镇中心公园周边片区控制性详细规划调整公示文件

五、调整后地块编码及细分地块控制指标表



地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	用地面积 (m ²)	地面上建筑总面积 (m ²)	绿地率 (%)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	建筑退界 (m)				建议机动车出入口方位	配套设施项目
									东	南	西	北		
GY-01-01	RB	商住混合用地	52933	132333	35	2.5	22	54	5	5	5	5	东、北	幼儿园 (12班)、老年人日间照料中心、小型多功能运动 (球类) 场地、室外综合健身场地
GY-01-02	G2	防护绿地	5577	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GY-01-03	R2	二类居住用地	55443	166330	30	3.0	30	100	5	5	5	5	西、南	垃圾收集站、公共厕所、社区服务站、再生资源回收点
GY-02-01	RB	商住混合用地	8919	29434	30	3.3	50	30	—	—	8	—	西、南	—
GY-02-02	RB	商住混合用地	45389	136168	30	3.0	50	100	5	5	5	5	北	—
GY-02-03	A1	行政办公用地	15800	23701	35	1.5	30	24	5	5	5	5	东、北	—
GY-02-04	RB	商住混合用地	12525	31313	30	2.5	50	54	5	5	5	8	南	—
GY-02-05	A33	中小学用地	20265	30398	35	1.5	30	24	5	5	5	5	西、南	小学 (24班)
GY-02-06	RB	商住混合用地	35385	88463	30	2.5	50	54	5	5	5	5	东、南、北	—
GY-02-07	G2	防护绿地	1827	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GY-03-01	B1	商业用地	20848	83393	20	4.0	50	100	5	5	8	5	西	市场、公共厕所
GY-03-02	A1	行政办公用地	17717	26575	35	1.5	30	30	5	5	8	5	西	—
GY-03-03	RB	商住混合用地	40968	102419	30	2.5	50	54	5	5	5	5	东、北	居委会、文化活动站、卫生站
GY-03-04	RB	商住混合用地	33376	83440	30	2.5	50	54	5	—	5	5	西、北	幼儿园 (9班)、垃圾收集站
GY-03-05	R2	二类居住用地	41247	65994	30	1.6	30	60	5	—	5	5	东	—
GY-03-06	G1	公园绿地	8232	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GY-04-01	RB	商住混合用地	31725	95174	30	3.0	30	100	5	5	5	5	东、南、西、北	社区服务中心、文化活动站、卫生站、公共厕所
GY-04-02	G3	广场用地	9879	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GY-04-03	G2	中小学用地	9906	14859	35	1.5	30	24	5	5	5	5	东、北	小学
GY-04-04	M0	新型产业用地	33028	99084	20	3.0	50	—	5	5	5	5	东、西、南	—
GY-04-05	RB	商住混合用地	2828	10181	30	3.6	30	30	5	5	—	5	西	—
GY-04-06	R2	二类居住用地	73500	205800	30	2.8	30	100	5	5	5	5	东、北	居委会、幼儿园 (12班)
GY-04-07	RB	商住混合用地	6701	20104	30	3.0	30	30	5	—	5	5	南	—
GY-04-08	A33	中小学用地	23245	23245	35	1.0	30	24	5	5	5	5	西、北	小学 (36班)
GY-04-09	RB	商住混合用地	16981	57736	30	3.4	30	30	8	—	5	5	东、南	—
GY-04-10	R2	二类居住用地	62233	174253	30	2.8	30	100	5	5	5	5	西	—
GY-05-01	RB	商住混合用地	26972	80917	30	3.0	30	100	5	5	5	5	东	—
GY-05-02	A33	中小学用地	44978	67467	35	1.5	30	24	5	5	5	5	东、南、北	小学 (36班)
GY-05-03	RB	商住混合用地	34105	79097	按实	按实	按实	按实	5	5	5	5	东、西、北	各类指标按实际报批方案实施
GY-05-04	RB	商住混合用地	11171	27927	35	2.5	22	54	5	5	5	5	南	—
GY-06-01	RB	商住混合用地	14184	48227	30	3.4	30	30	5	5	—	5	北	—
GY-06-02	RB	商住混合用地	60892	164408	30	2.7	25	100	5	5	5	5	东	—
GY-06-03	RB	商住混合用地	58025	156668	30	2.7	25	100	5	5	5	5	西	居委会、幼儿园 (12班)、文化活动站、垃圾收集站、公共厕所
GY-06-04	RB	商住混合用地	17945	53835	30	3.0	30	30	8	5	5	5	东	—

注：允许单一用地红线内的部分塔楼，建筑高度适当突破建筑限高，并由城乡规划委员会综合把控超限建筑设置。其中：地块内允许突破建筑限高的塔楼不大于其基底面积的30%。