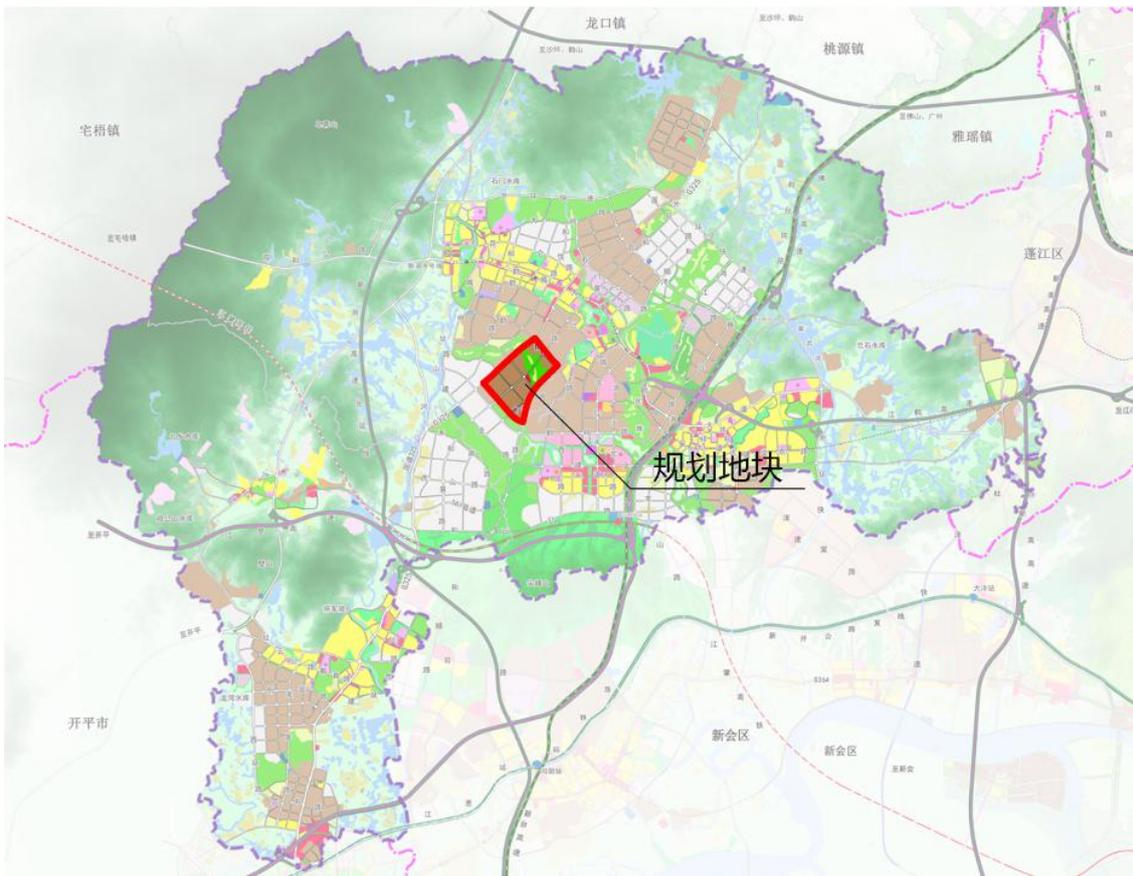


一、 规划背景

自《鹤山市一城三镇总体规划修改（2018-2035年）》批复以来，以服务实体经济为主要目的产业园区开始逐渐升温，新型产业园区的发展策略将革新人们对制造业等传统产业发展的认识，产业升级改造将是发展地区经济的首要重点。

由于产业园区的发展带来外部环境的改变，同时产业用地的需求发生变化；城镇建设用地布局和建设重点以及周边外部环境的重心发生了重大变化。各种的变化都迫切要求对未进行具体指标控制指引的地区作出更具针对意义的控制性详细规划，亟待新的规划作为指导，以适应当前的城镇发展和建设的要求。

通过编制控制性详细规划，对区域内可利用的土地资源进行整合，细化地块指标的进一步指定和落实，使得用地出让合法合规，完善设施的建设，打造适应新时代发展的工业片区。



规划区在“一城三镇”中的位置

二、规划范围及现状

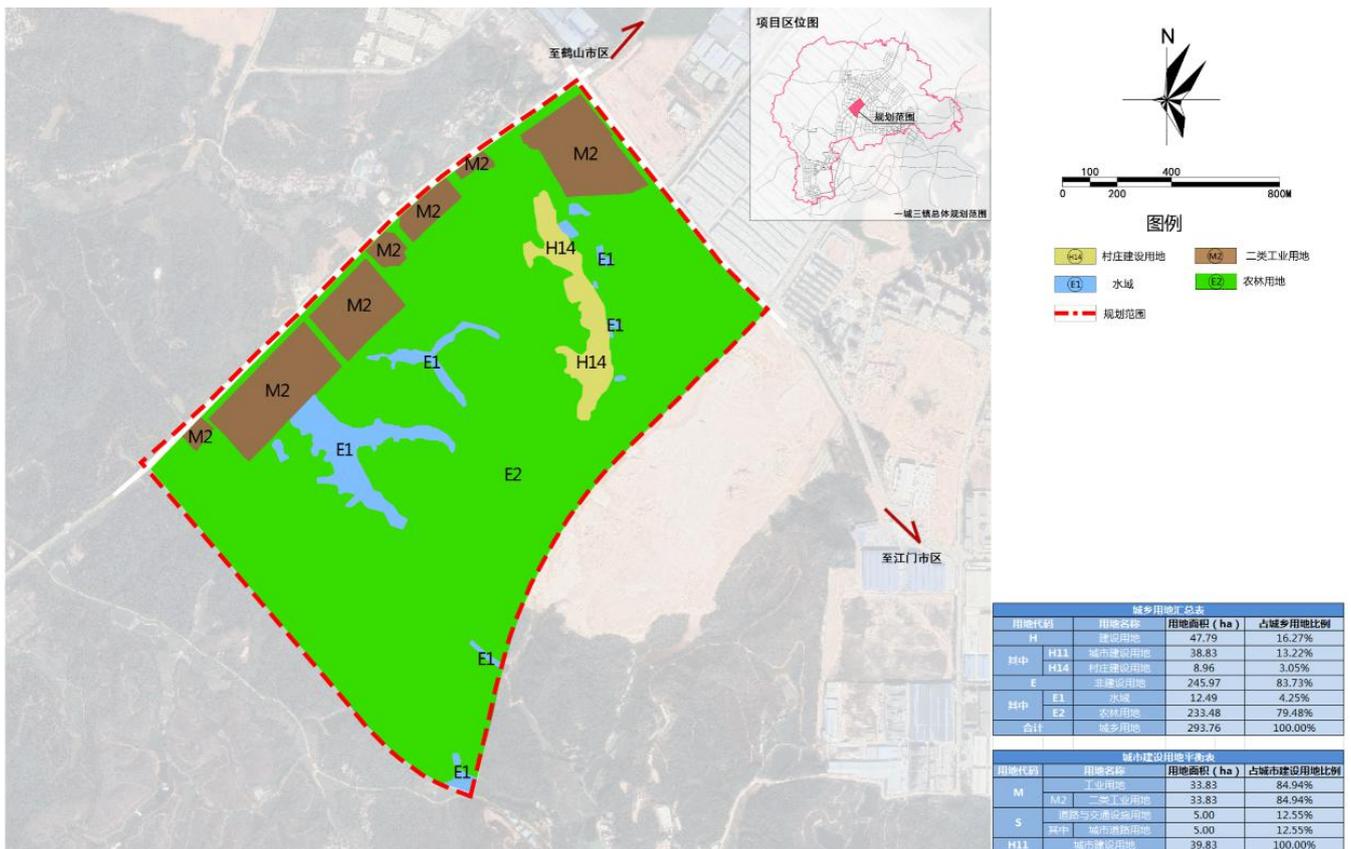
1、规划范围

本规划地段位于鹤山市鹤城镇工业城区，用地范围东至和顺路，南至石旗山，西至国道 G325，北至鹤翔路，交通便利。规划面积 293.76 公顷。

2、现状特征

现状城市建设用地以工业用地为主，还包括道路交通设施用地；其他用地大部分属于村庄建设用地、农林用地及水域。

现状建成道路有广南线、鹤翔路，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；土地资源利用率较低。



土地利用现状图

三、规划内容

1、规划目标

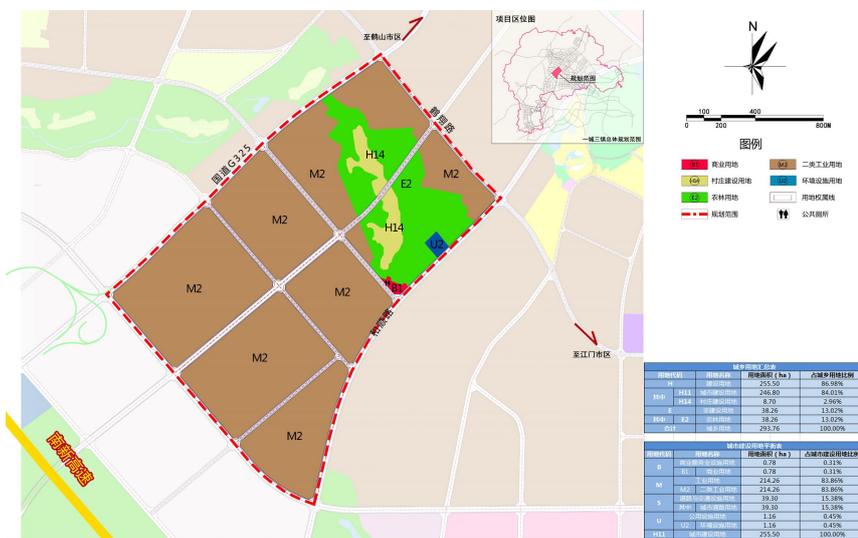
有效控制开发强度，促进服务配套的集聚，从整体出发，共同发展，将整个核心地段建设成环境优美、设施完善、交通便利、机制灵活的现代化产业园区新面貌。充分考虑利益主体对地块的发展意愿要求，了解地块周边发展情况，挖掘地块的有利条件，本次研究本地块的功能定位可概括为：发挥紧邻国道 G325 交通发展轴的优势，打造以汽配制造业为主的现代制造业鹤城南部工业组团。

2、人口和用地规划

规划区预测地块村庄人口规模约 425 人，预测工业园区服务人口规模 5174 人，合计约 5599 人人；建设用地规模为 255.50 公顷，其中城市建设用地规模 246.80 公顷，村庄建设用地规模 8.70 公顷。

3、用地规划布局

规划根据用地现状的自然条件，以及使用功能布局 and 主道路网设置，提出了“一片、两轴”的空间结构形式。规划充分利用地段现状布局特点，通过城市更新改造等形式将部分产业用地调整，尽量保持总体规划的布局与路网骨架，深化并细化区域内布局。农林与村庄基本保持现状，用地分为商业服务业设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、农林用地 5 大类。



土地利用规划图

五、公共服务设施配套规划

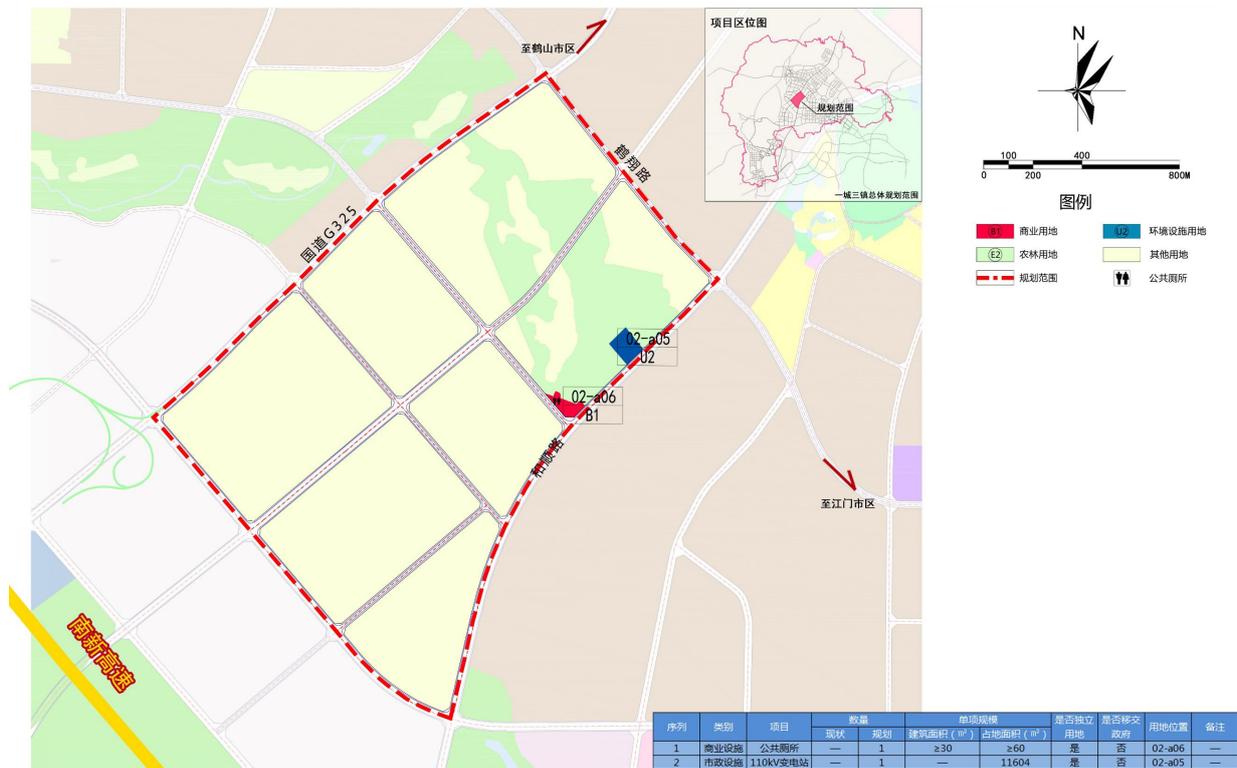
1、公共服务设施体系

规划区内公共服务设施以布置小区级的公共服务设施为主，以规划地段的用地规模、人口数量、设施规模、设施服务半径、人口集聚点位置等因素为依据。

2、公共服务设施配置

商业设施：规划公共厕所 1 处。

市政设施：规划 110kV 变电站 1 处。

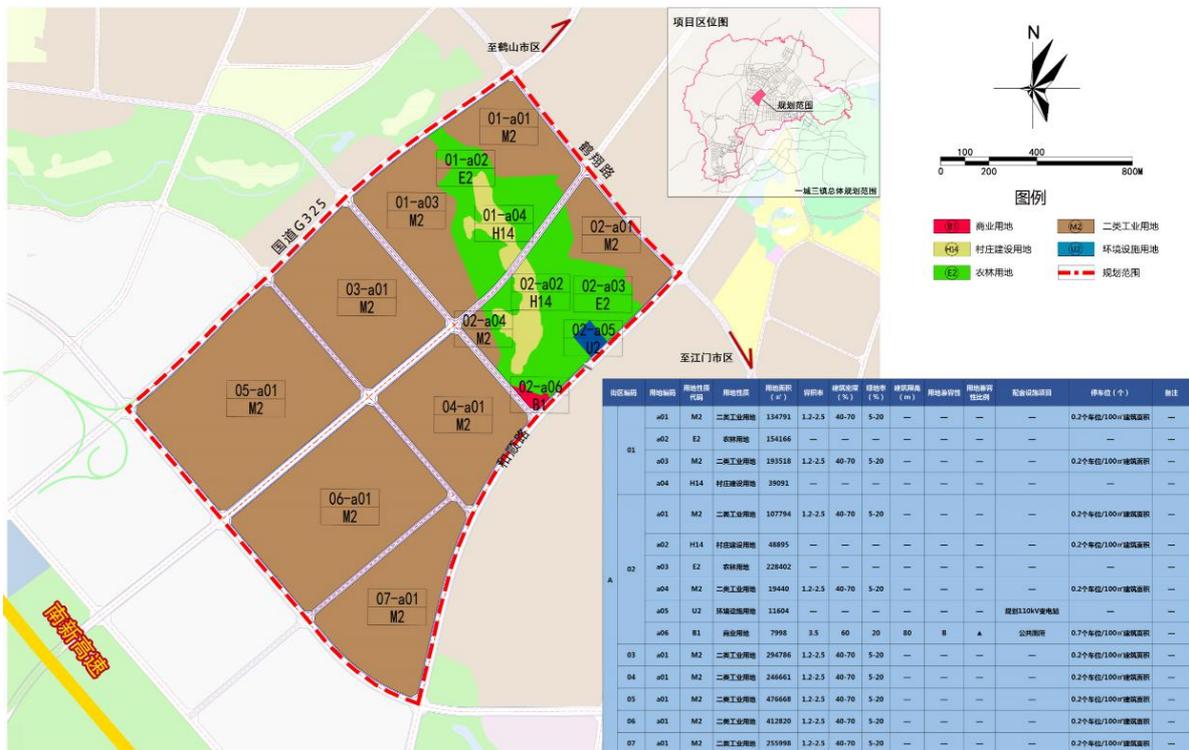


公共服务设施规划图

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》，地块编号采用两级编号方式，由“街区编码—用地地块编码”组成。如“01-a01”，其中01代表本规划地块的地段编码，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

鹤山市工业城B区鹤城东坑村委会坑尾、金竹等村周边地块控制性详细规划公示文件

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 ²)	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	134791	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
		a02	E2	农林用地	154166	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		a03	M2	二类工业用地	193518	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
		a04	H14	村庄建设用地	39091	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	02	a01	M2	二类工业用地	107794	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
		a02	H14	村庄建设用地	48895	—	—	—	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
		a03	E2	农林用地	228402	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		a04	M2	二类工业用地	19440	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
		a05	U2	环境设施用地	11604	—	—	—	—	—	—	规划110kV变电站	—	—
		a06	B1	商业用地	7998	3.5	60	20	80	B	▲	公共厕所	0.7个车位/100m ² 建筑面积	—
	03	a01	M2	二类工业用地	294786	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
	04	a01	M2	二类工业用地	246661	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
	05	a01	M2	二类工业用地	476668	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
	06	a01	M2	二类工业用地	412820	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—
07	a01	M2	二类工业用地	255998	1.2-2.5	40-70	5-20	—	—	—	—	0.2个车位/100m ² 建筑面积	—	