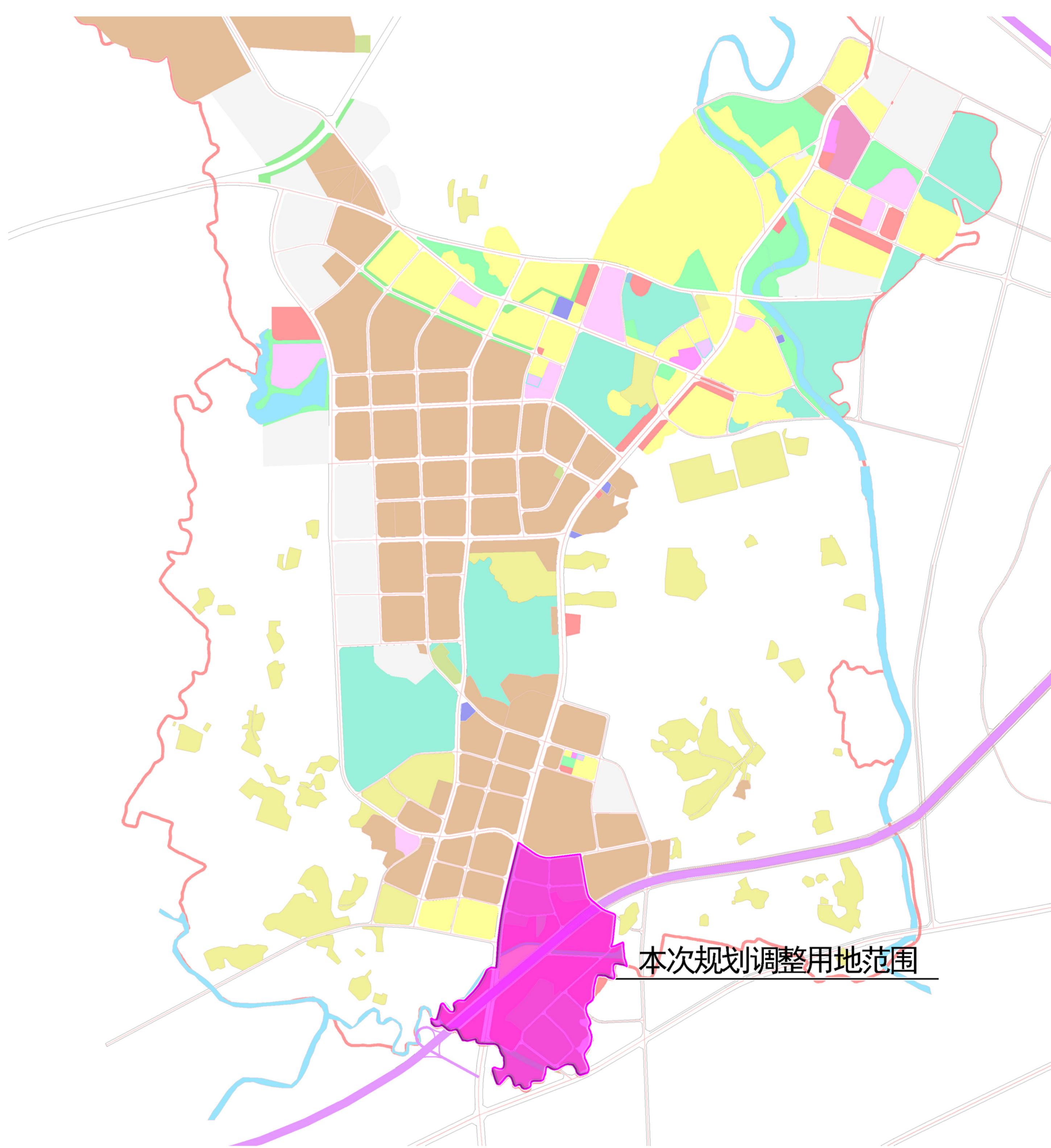


# 鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划调整公示文件

## 一、规划背景

址山镇高速服务区因功能理念的转变一直未建设动工，外围格局的演化，自身的定位与外界交互不断动态变化，原版控规对地块远期建设的指导作用有所减弱，造成部分土地长期闲置，土地资源浪费。

为加快重点项目的建设及响应新一版《鹤山市址山镇总体规划修改（2018-2035年）》对城镇发展的新要求，故址山镇拟开展《鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划》的调整工作。将片区的用地布局与性质相应重调优化城镇道路网，配合发展方向的布局重点的变化，适应当前的城镇发展和建设的要求。



区位图

## 二、规划范围及现状

### 1、规划范围

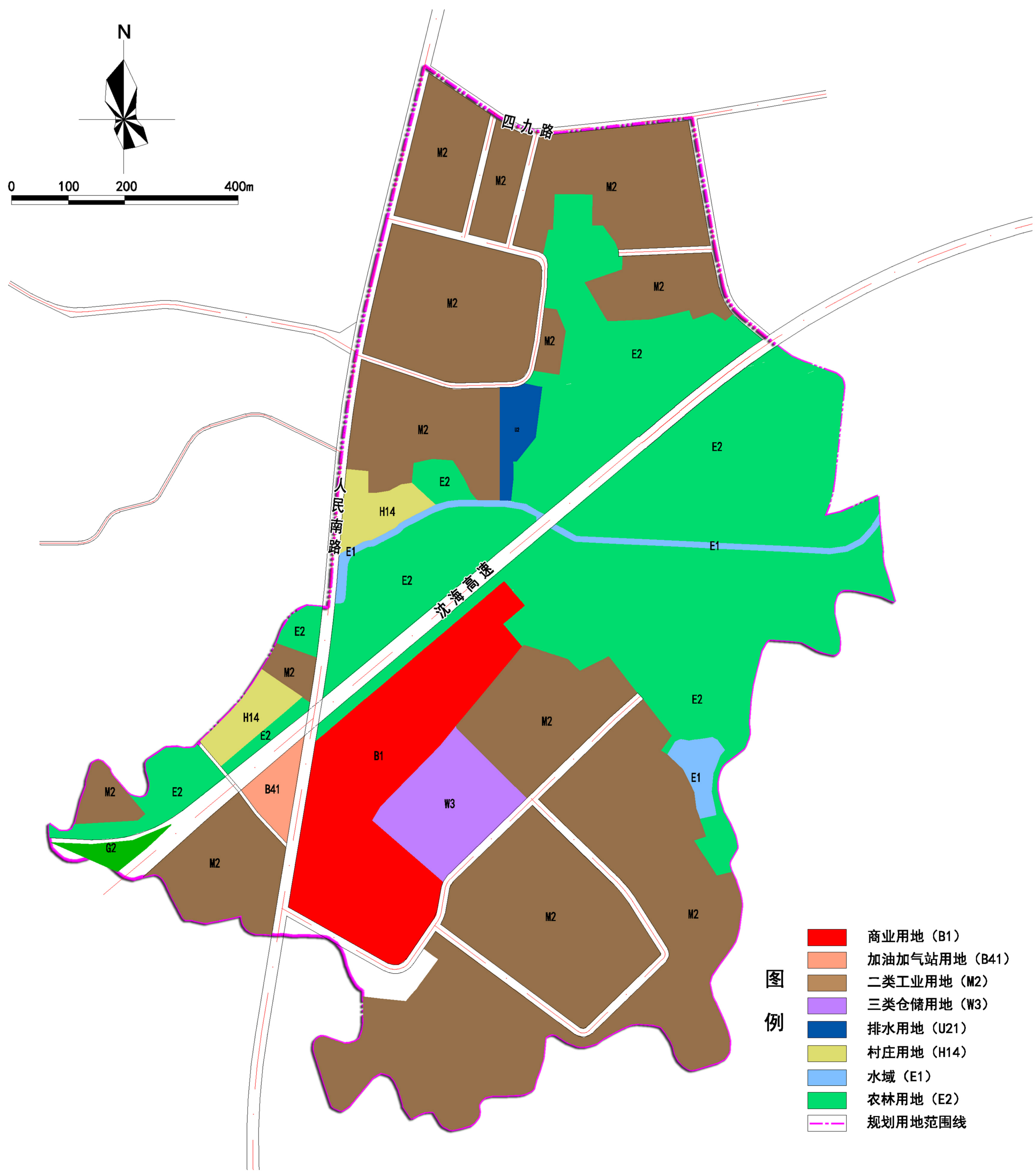
本次规划项目位于址山镇的南部，人民南路与沈海高速相交地段，北临四九路，东靠木房村，西至人民南路、东溪油站，南至址山镇域边界线，规划面积约为139.99公顷。

### 2、现状道路

规划范围内现状用地以二类工业用地及商业用地为主，有部分其他非建设用地；整体开发强度低，土地使用效率低下。

### 3、现状交通

规划区内部形成“一横一纵”的主次路网骨架，其余均为支路。因高速路网分割，整体主次干路网密度低，主要依靠支路形成片区连通，断头路较多，道路系统结构不完善。



土地利用现状图

# 鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划调整公示文件

## 三、规划内容

### 1、发展定位

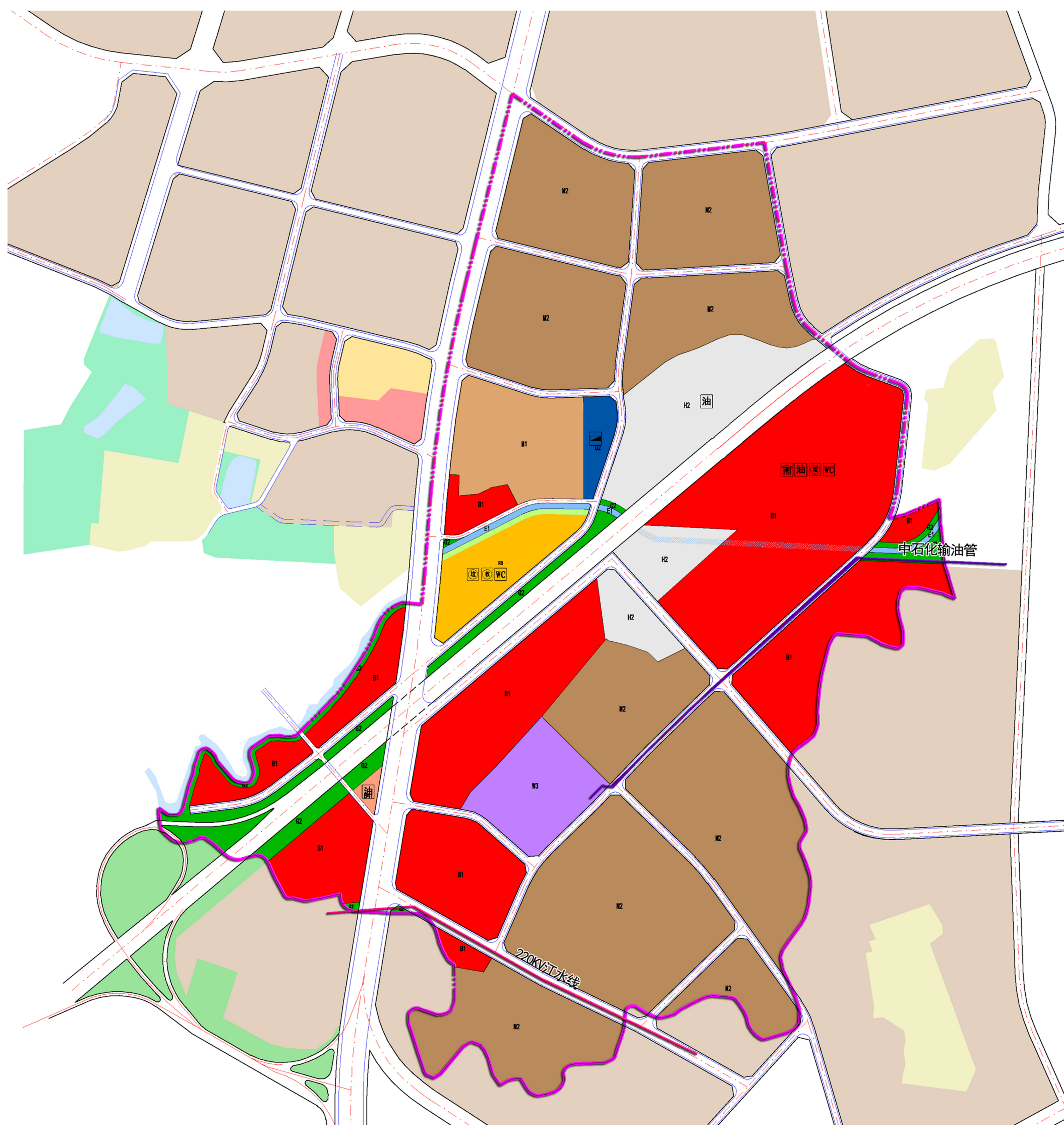
以“智慧，创新”为发展理念，促进五金、卫浴产业转型升级，打造创意研发、商贸展销、文旅主题服务、产城融合的集聚园区，协同司前、大泽等共同构筑区域发展。

### 2、发展规模

规划区人口规模约2800人，规划就业人口规模约5000人，城市建设用地面积为133.70公顷。

### 3、用地布局

规划总用地面积为139.99公顷，其中建设用地139.47公顷，占总用地面积的99.63%。水域非建设用地0.52公顷，占用地面积的0.37%。规划建设用地包括居住用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地、区域交通设施用地8大类。



商住混合用地 (RB)	防护绿地 (G2)	再生资源回收点
商业用地 (B1)	附属绿地 (G4)	公共厕所
加油加气站用地 (B41)	区域交通设施用地 (H2)	加油加气站
一类工业用地 (M1)	水域 (E1)	污水处理厂
二类工业用地 (M2)	暗渠	规划石化输油管
三类物流仓储用地 (W3)	垃圾收集站	220kv高压线
排水用地 (U21)	综合商场	规划用地范围线

土地利用规划图

# 鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划调整公示文件

## 四、道路交通系统规划

### 1、交通策略：

优化完善路网，提高道路网络密度，构建合理的道路交通体系。规划地块道路系统结合现状地形特征及现状用地权属情况，对道路系统进行调整、优化，根据用地性质和路网布局，对道路系统进行等级划分，确定每条道路所承担的交通功能，重点优化片区内部支路网循环。

### 2、道路等级：

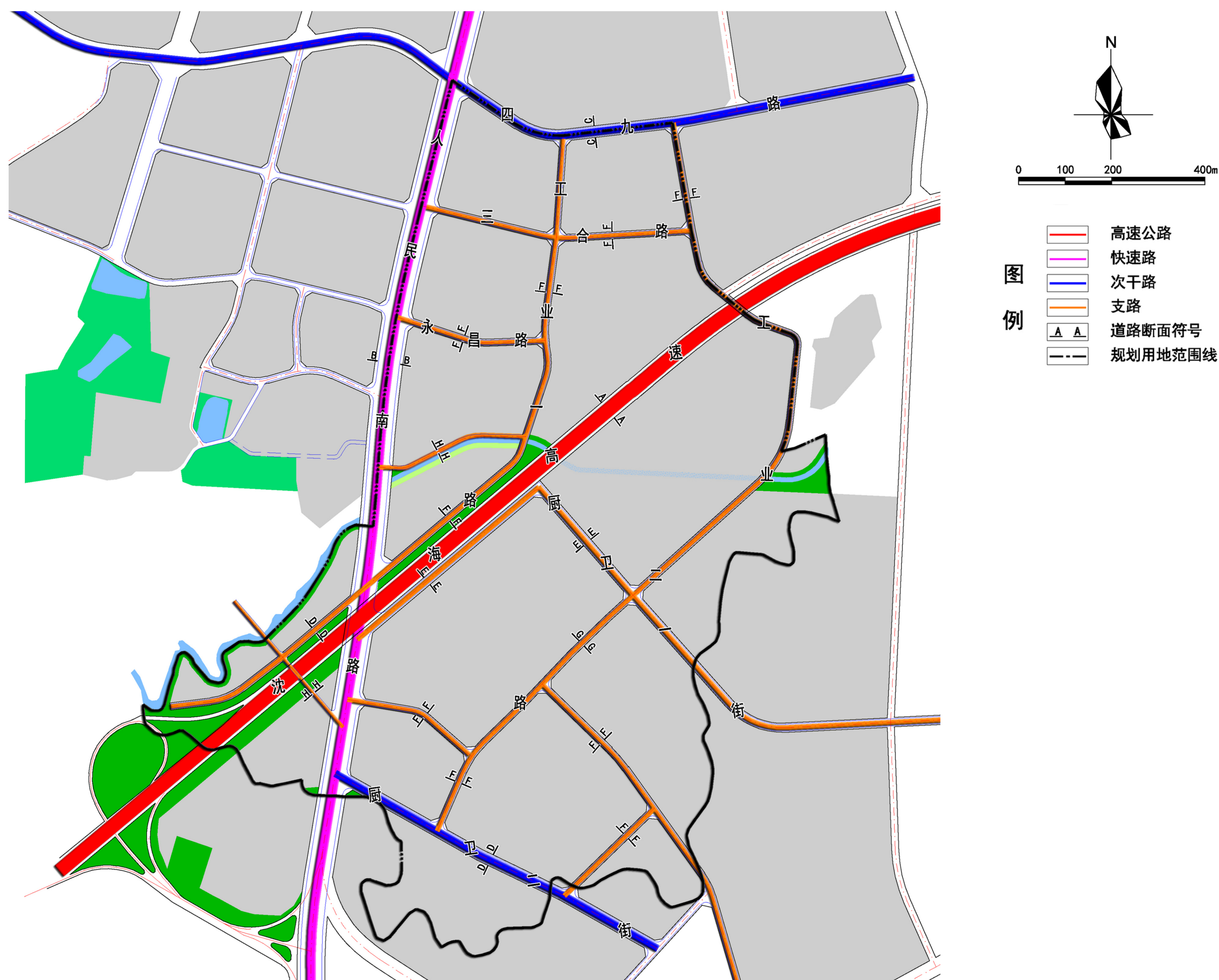
规划道路系统分为“高速公路-快速路-次干路-支路”四级，确保规划区内交通有效组织运行。

高速公路：主要为沈海高速，道路红线宽度42m。

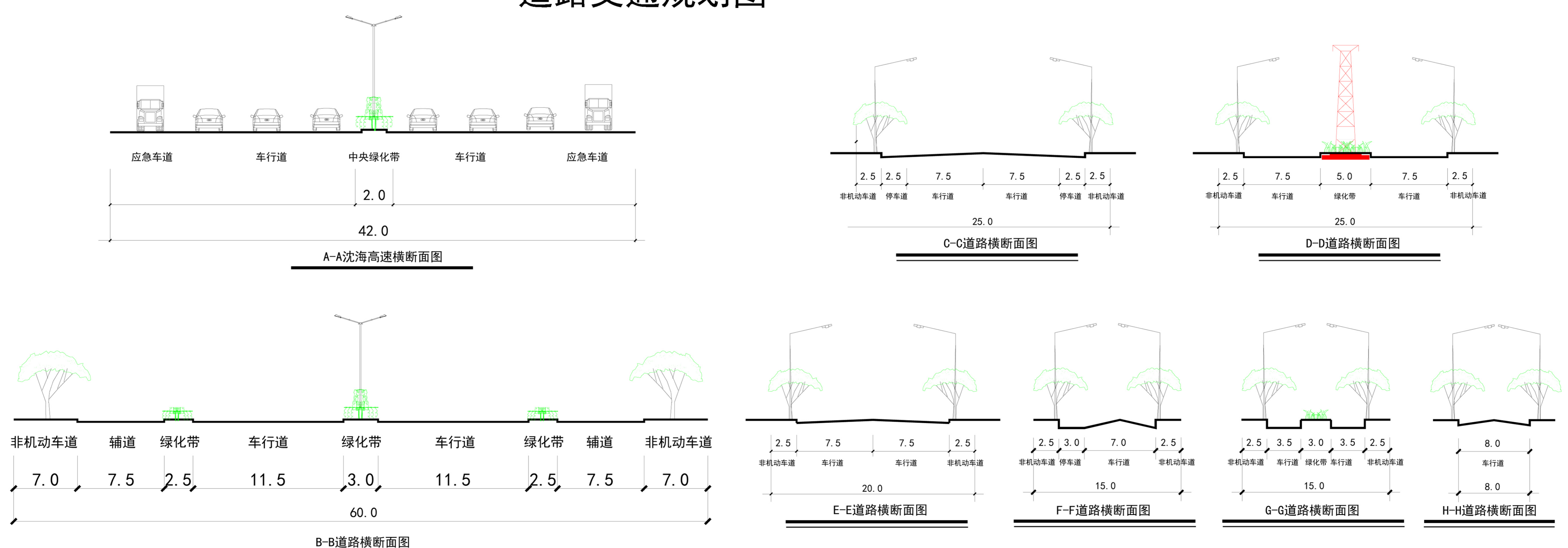
快速路：规划G325国道为快速路。道路红线宽度50-60m。

次干路：规划两条次干路，道路红线宽度为24-40m。

支路：其余支路红线宽度控制8-20m。



道路交通规划图



# 鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划调整公示文件

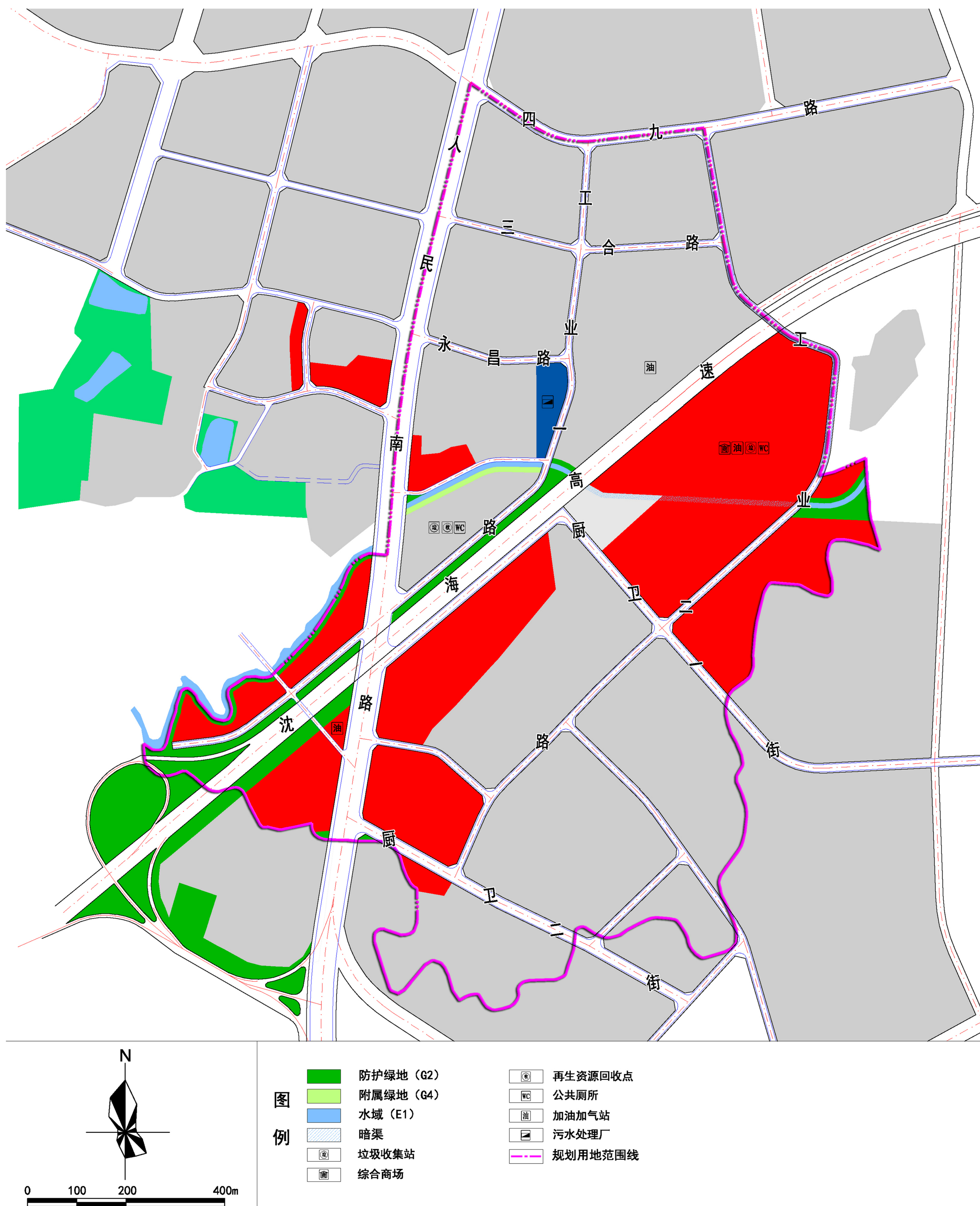
## 五、公共服务设施规划

基于本次规划常住人口2800人，属于一个居住街坊。规划将结合周边公服设施情况，合理布局规划范围内的配套设施。

本次规划配置设施如下：

商业设施：综合商场1处、社会加油站3处。

市政设施：污水处理厂1处、公共厕所2处、垃圾收集点2处，再生资源回收点1处。

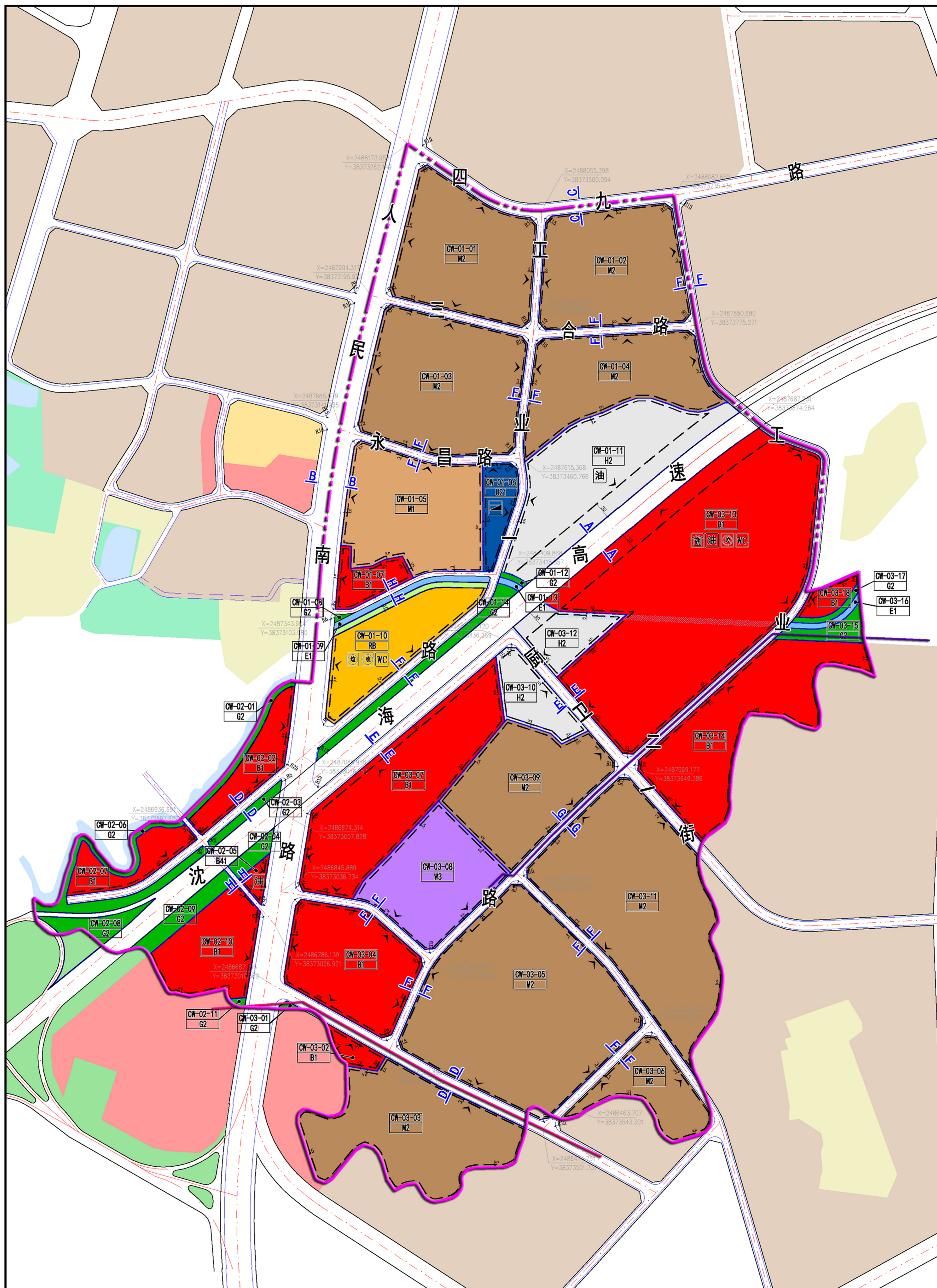


公共服务设施规划图

# 鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划调整公示文件

## 六、地块控制指标

为便于对规划地块的开发建设进行控制，同时提高规划的可操作性，将规划区用地划分为三个规划单元，参照《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》，地块编码采用三级编码办法，即“区代码+地块代码+地块细分代码”组成。本规划规划区分为一个区，字母CW作为规划的区代码；规划单元代码和规划地块代码则均以两位阿拉伯数字表示，编号次序为从上到下、从左到右的顺序编号，如“CW-01-01”即表示CW区01地块中的01号细分地块。



地块划分编码图