

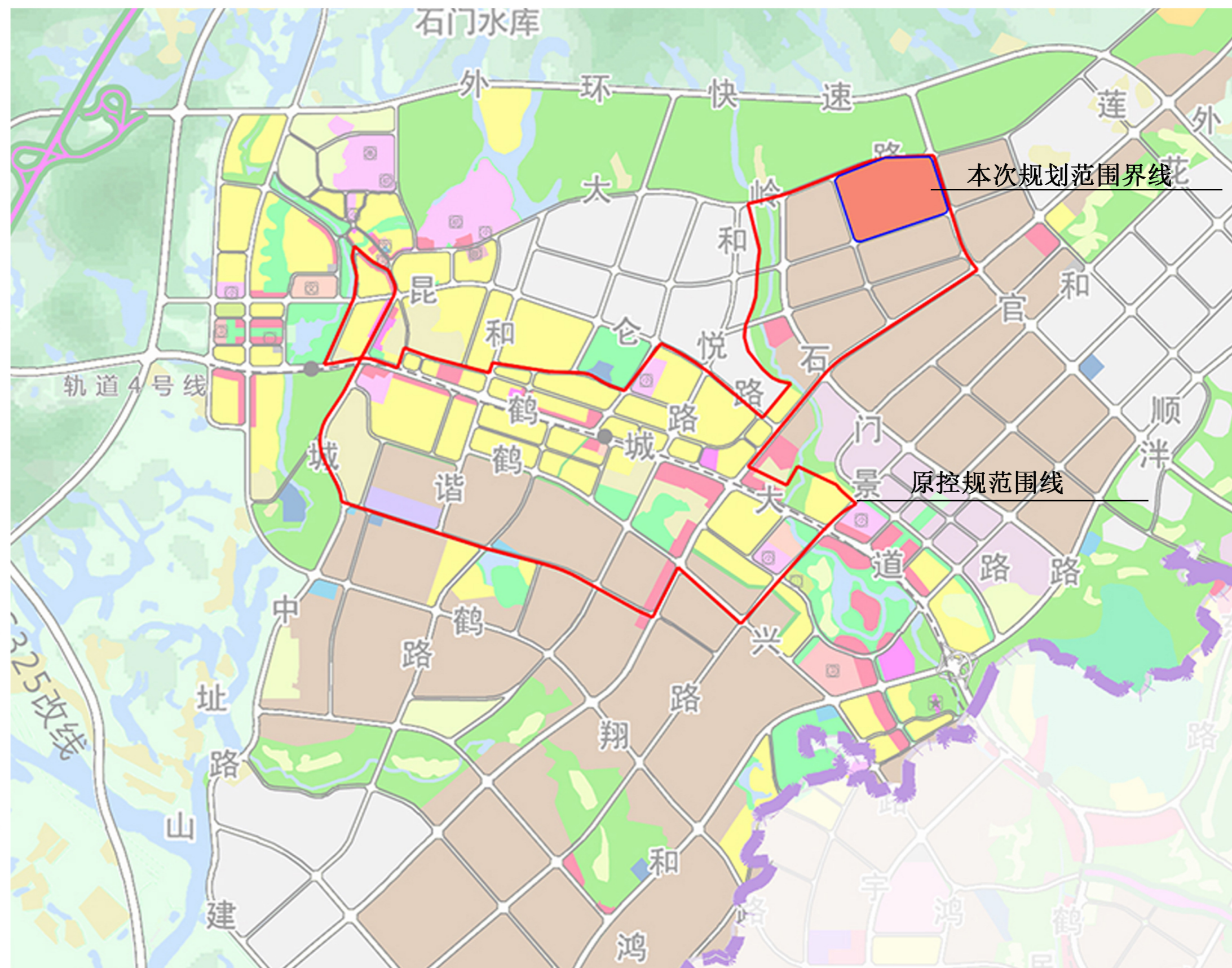
《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划》

(2022年5月局部调整) 草案公示

一、规划背景

新时期、新背景下，市场经济所带来的机遇与挑战，使得城市的建设面临着许多不确定因素，新政策的出台、法规标准的更新、新一轮城镇总体规划的修编，客观的发展条件和用地诉求，使得原有控制性详细规划需要进行适当的调整以适应当前的需求。

为进一步推进鹤城镇建设发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，鹤城镇政府启动《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制详细规划》2022年5月局部调整（以下简称“本规划”）工作。



区位图

二、规划区位及范围

本规划调整位于鹤城镇的中部，西接皇冠大道，北临大岭路，东靠南洞村林地，南至江门市森德制冷器材有限公司，规划面积约为31.81公顷。

三、现状分析

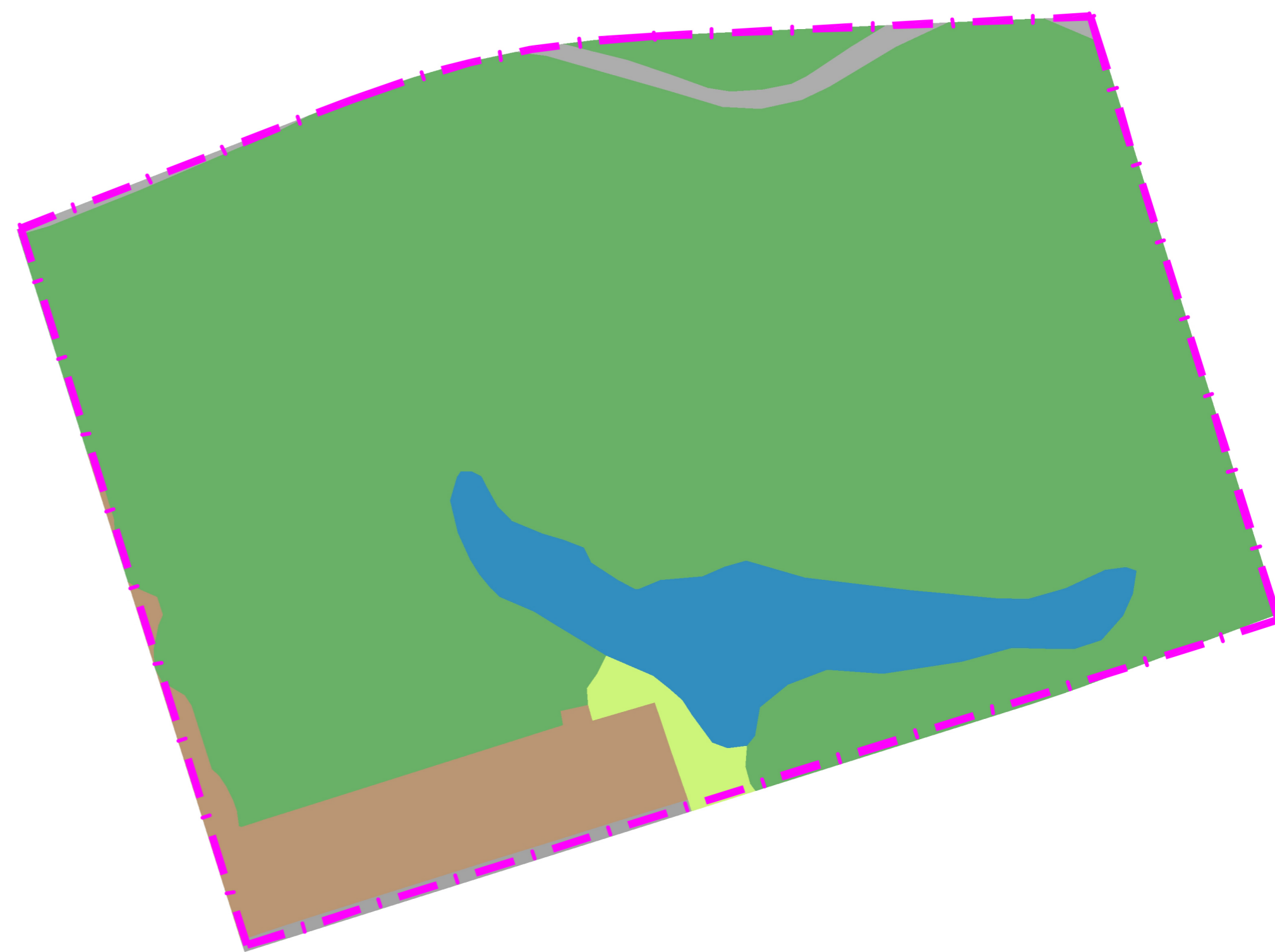
1、现状用地

规划区总面积31.81公顷，现状以农林用地为主，其中乔木林地面积26.20公顷，占总用地总面积比例82.37%；建设用地面积为2.85公顷，占总用地面积比例约8.95%；非建设用地面积为28.97公顷，占比约91.05%。

规划区内建设用地以工业用地为主，约占总建设用地面积的77.52%。其次为交通运输用地。

2、现状交通

规划区西南角通过皇冠大道与325国道相连接，北临大岭路。



用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积 (hm ²)	占城乡用地面积 (%)	
03	林地	26.20	82.37	
0301	乔木林地	26.20	82.37	
04	草地	0.35	1.10	
0403	其他草地	0.35	1.10	
10	工矿用地	2.21	6.94	
1001	工业用地	2.21	6.94	
12	交通运输用地	0.64	2.00	
1202	公路用地	0.40	1.25	
其中	1207	城镇道路用地	0.24	0.75
17	陆地水域	2.41	7.59	
1704	坑塘水面	2.41	7.59	
合计		31.81	100.00	

国土空间用地用海现状图

《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划》

(2022年5月局部调整) 草案公示

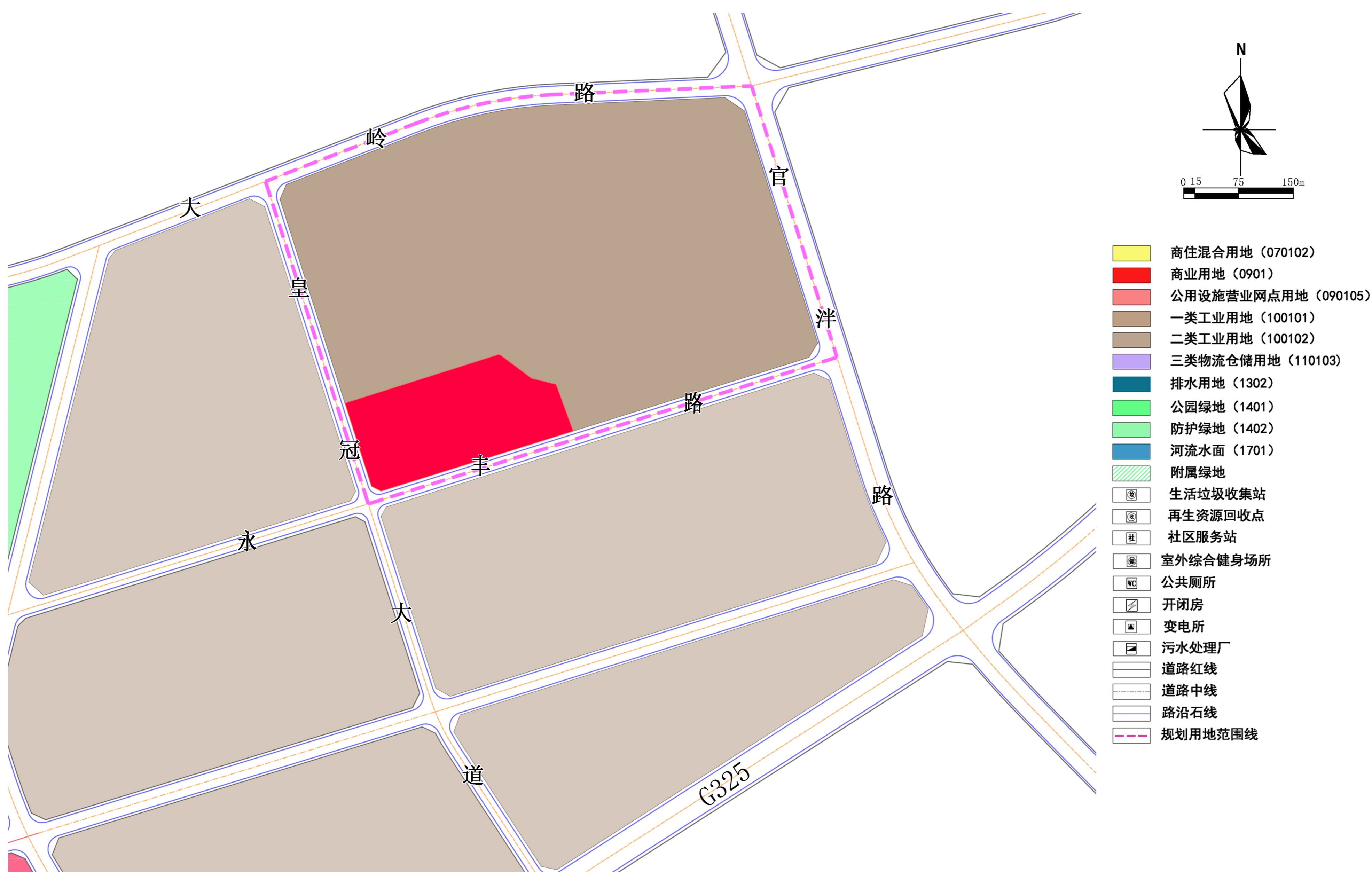
四、规划内容

1、发展规模

用地规模：规划区总用地面积31.81公顷，其中建设用地面积为31.81公顷。

2、用地布局

规划范围内以工业用地为主，其中工业用地为25.11公顷，占建设用地比例为78.94%；商业用地为3.60公顷，占建设用地比例为11.32%。根据规划区的功能定位，在尊重规划长期发展以及相关规划要求的前提下，对规划结构和用地布局进行完善，合理安排道路交通、公共服务设施、市政设施等用地，带动现状工业地块进行功能优化和转型升级，提升环境品质，使城镇焕发新的活力。



国土空间用地用海规划图

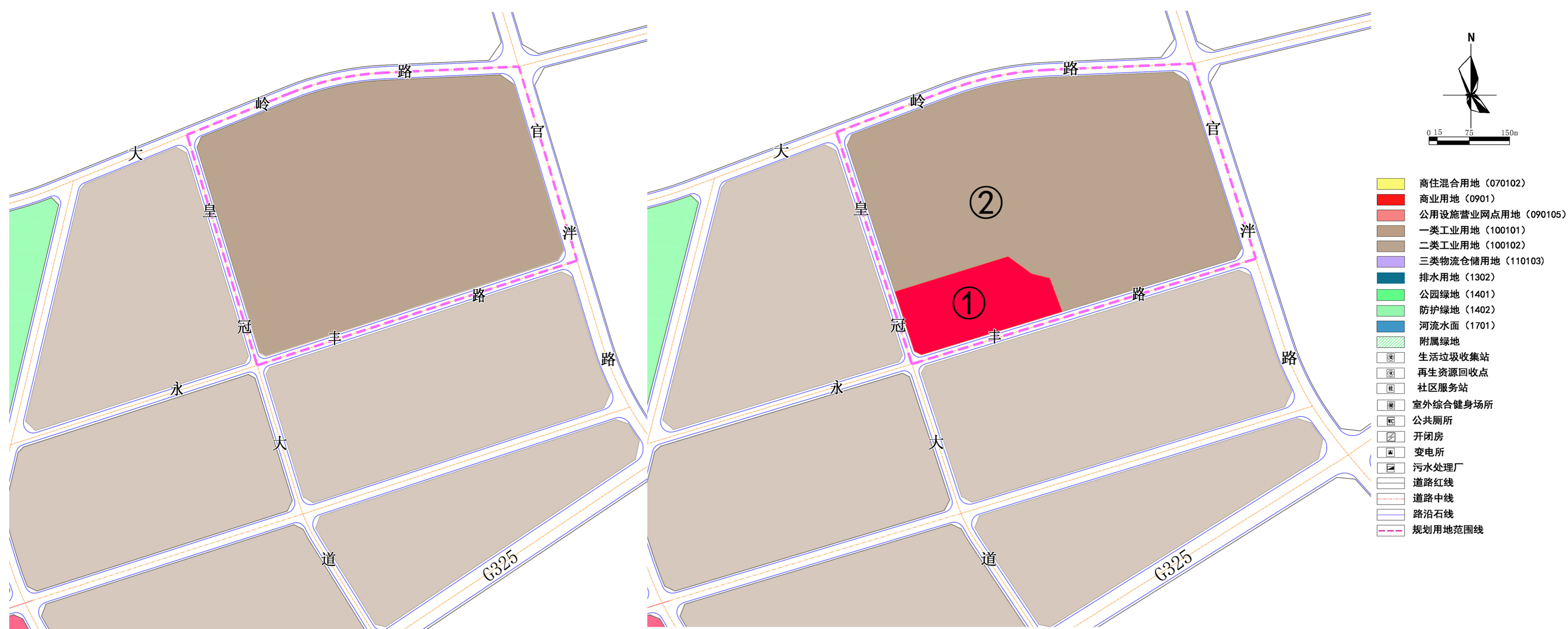
《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划》

(2022年5月局部调整) 草案公示

五、调整前后对比

调整内容：

- ①部分工业用地调整为商业用地，容积率为3.0；
- ②工业用地容积率由原规划2.0提高为3.5。



调整前规划图

调整后规划图

调整前后用地用海规划对比图

六、公服设施及公用设施规划

规划区公服设施及公用设施按原控制性详细规划进行配置。

《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划》

(2022年5月局部调整) 草案公示

七、道路系统规划

1、交通策略

落实总规路网，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

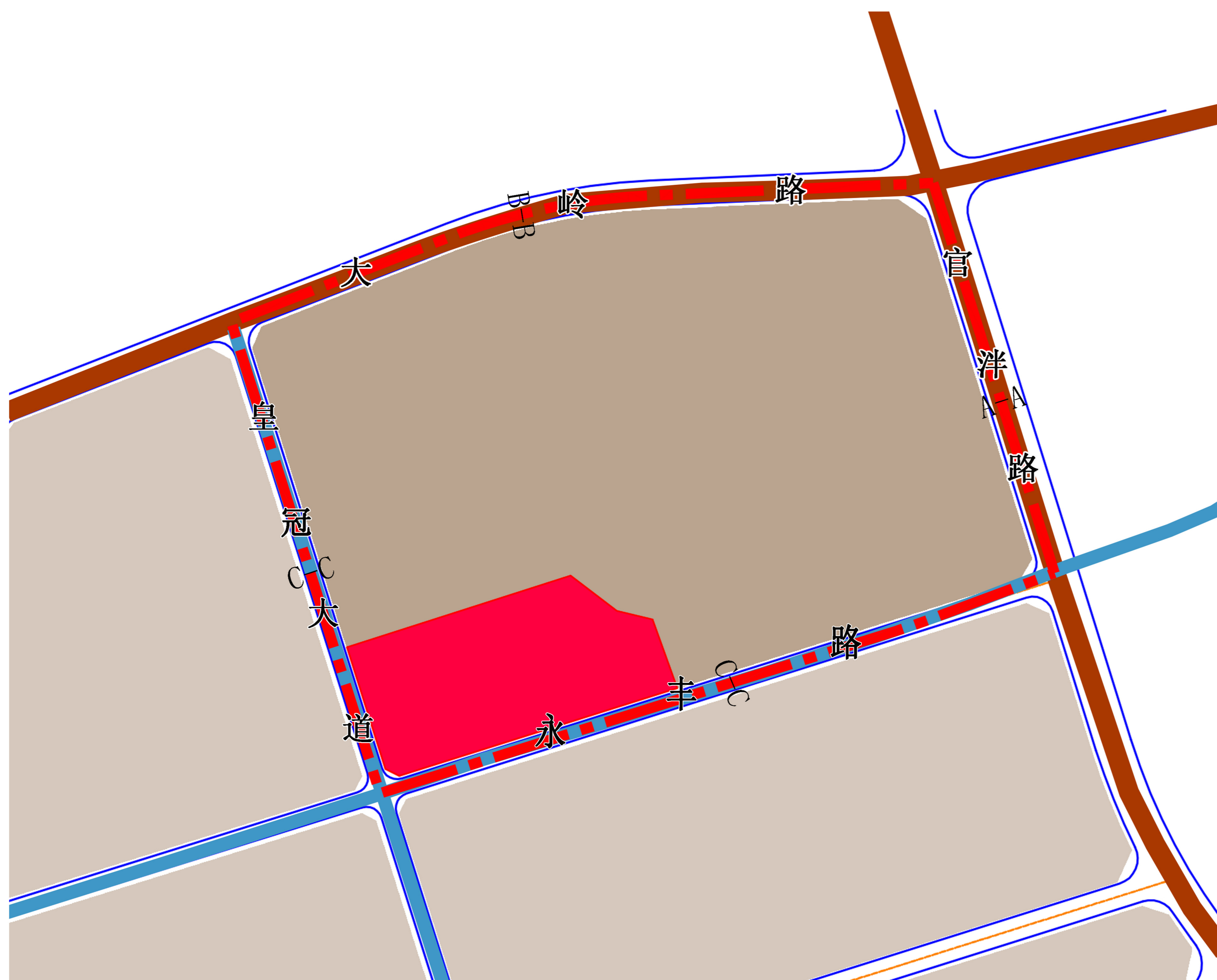
规划区内道路系统分为主干路和次干路两个等级。

主干路：官泮路，道路宽度40米，双向六车道；

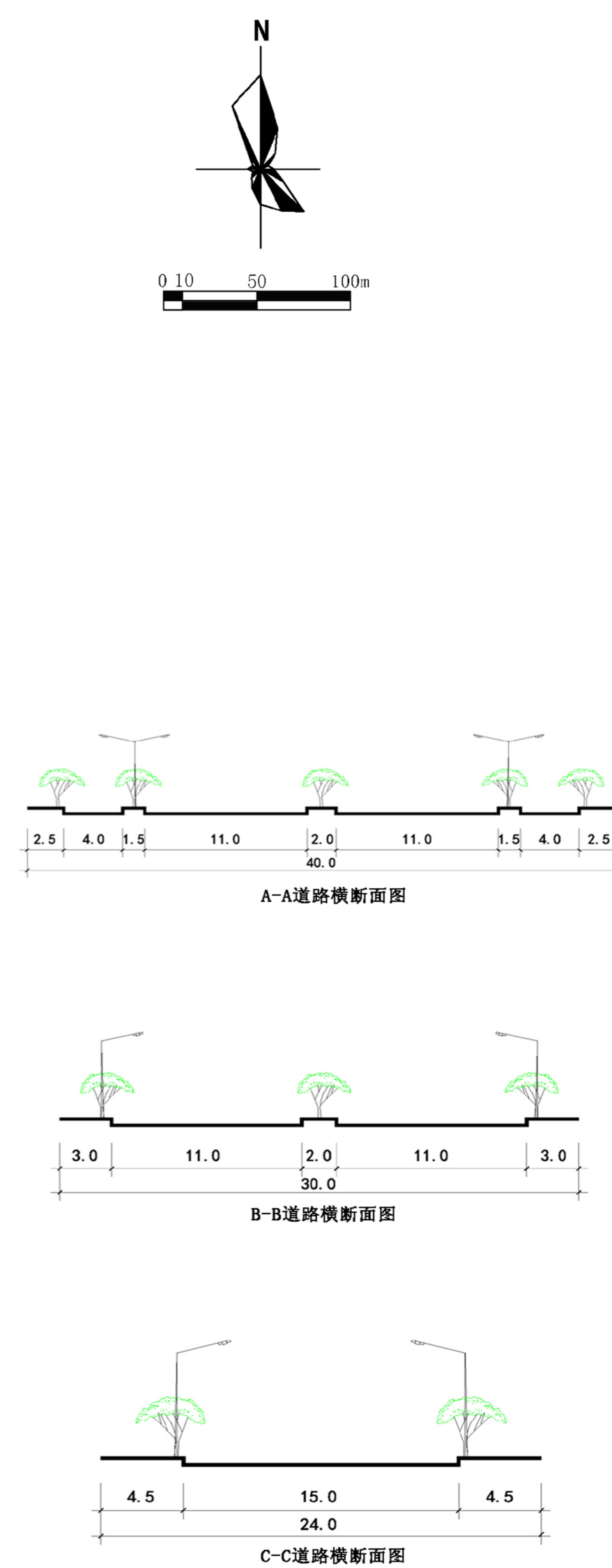
大岭路，道路宽度30米，双向四车道；

次干路：皇冠大道，道路宽度24米，双向四车道；

永丰路，道路宽度24米，双向四车道。



道路系统规划图



道路断面示意图

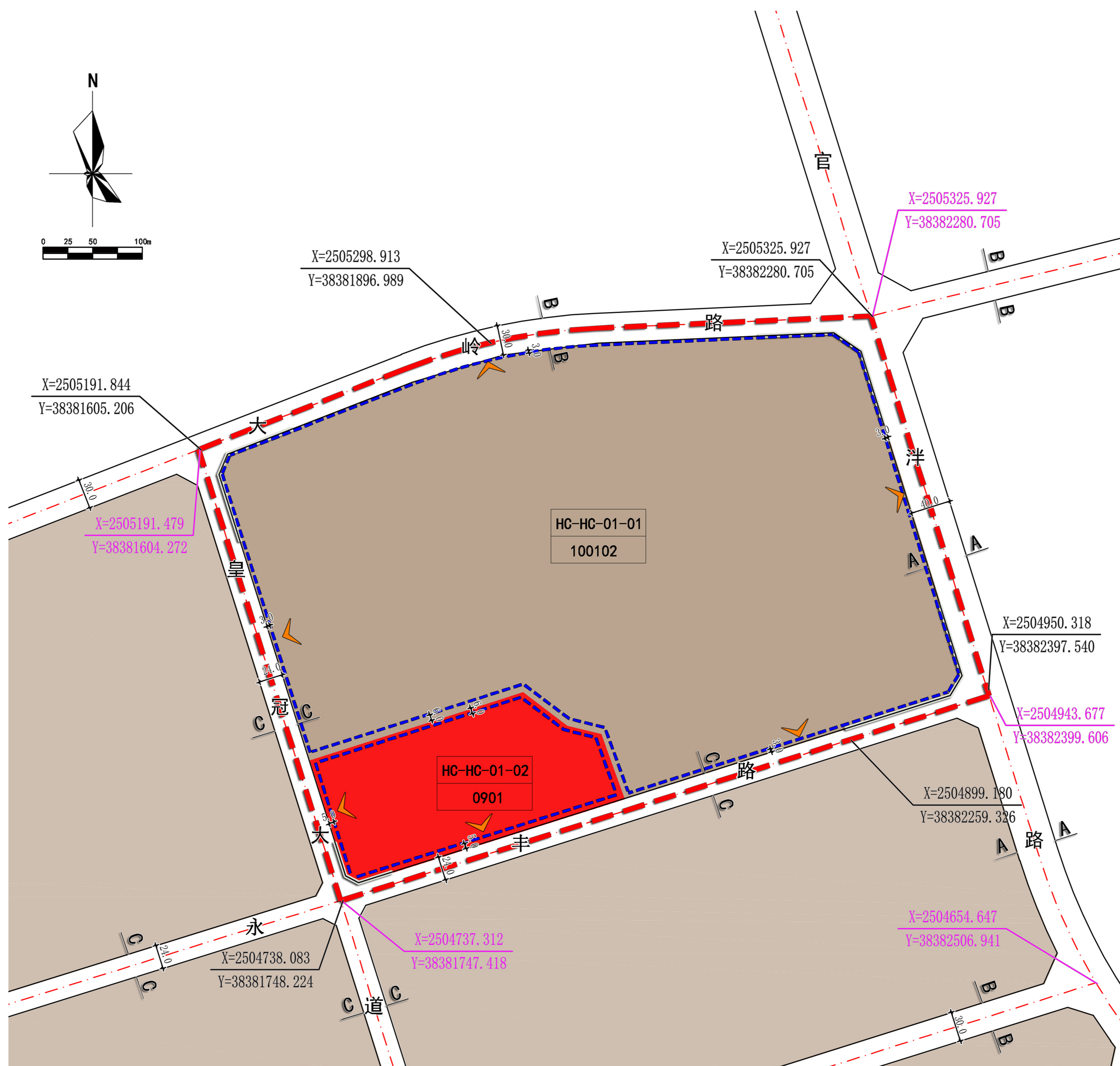
《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划》

(2022年5月局部调整) 草案公示

八、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若干规划单元和规划地块，参照《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》，地块编码采用四级编码办法，即“行政区划代码+地块编制区代码+地块单元代码+地块细分代码”组成。

土地地块划分原则以城市道路及开发建设需要为依据界定地块的大小，规划地块代码和地块细分代码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“HC-HC-01-01”即表示鹤山市鹤城镇01号片区中的01号细分地块。



地块编码	用地代码	用地面积 (m ²)	用地性质	容积率	计容建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高	建筑退界 (m)				用地兼容性	用地兼容性比例	公共服务设施	交通出入口方位	停车位	备注
									东	南	西	北						
HC-HC-01-01	100102	251087.46	二类工业用地	3.5	878806.11	70	20	-	3	3	3	3	-	-	-	东南西北	3515	-
HC-HC-01-02	0901	35978.33	商业用地	3.0	107934.99	60	20	-	-	5	5	-	-	-	-	西南	756	-

地块控制指标表