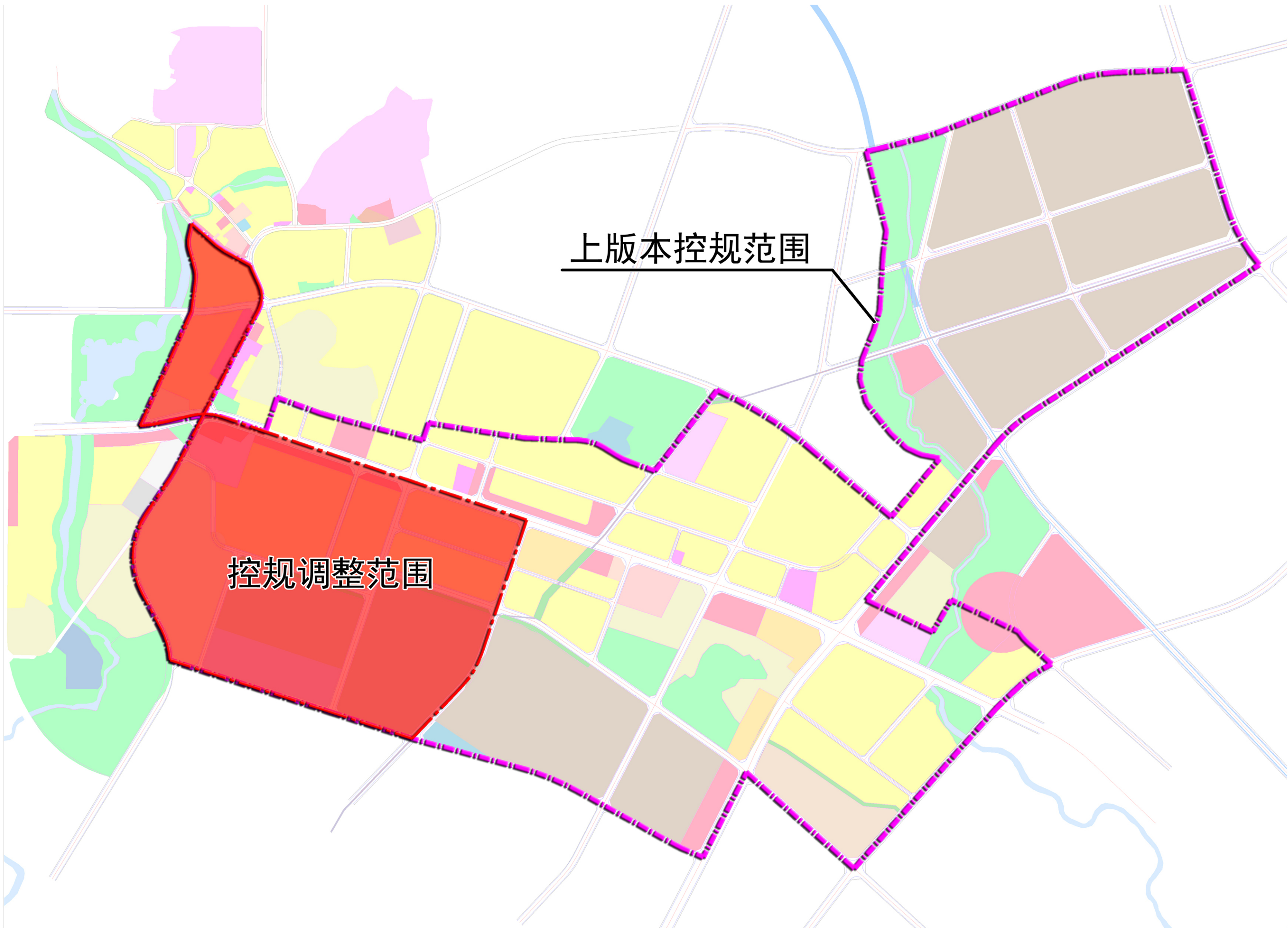


《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划局部调整》 公示文件

一、规划背景

为顺应新的发展形势和需求，促进鹤山市鹤城镇功能升级优化，创造宜居宜业城镇空间，按照鹤城镇政府有关工作精神，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，鹤城镇政府启动编制《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划局部调整》（以下简称“本规划”）。

本规划以《鹤山市鹤城镇总体规划修改》（2018-2035）（以下简称“总规”）为指导，结合鹤城镇该片区的发展需求及周边的功能特点与环境特征进行分析，对定位、功能、布局等等进行优化调整，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、规划范围及现状

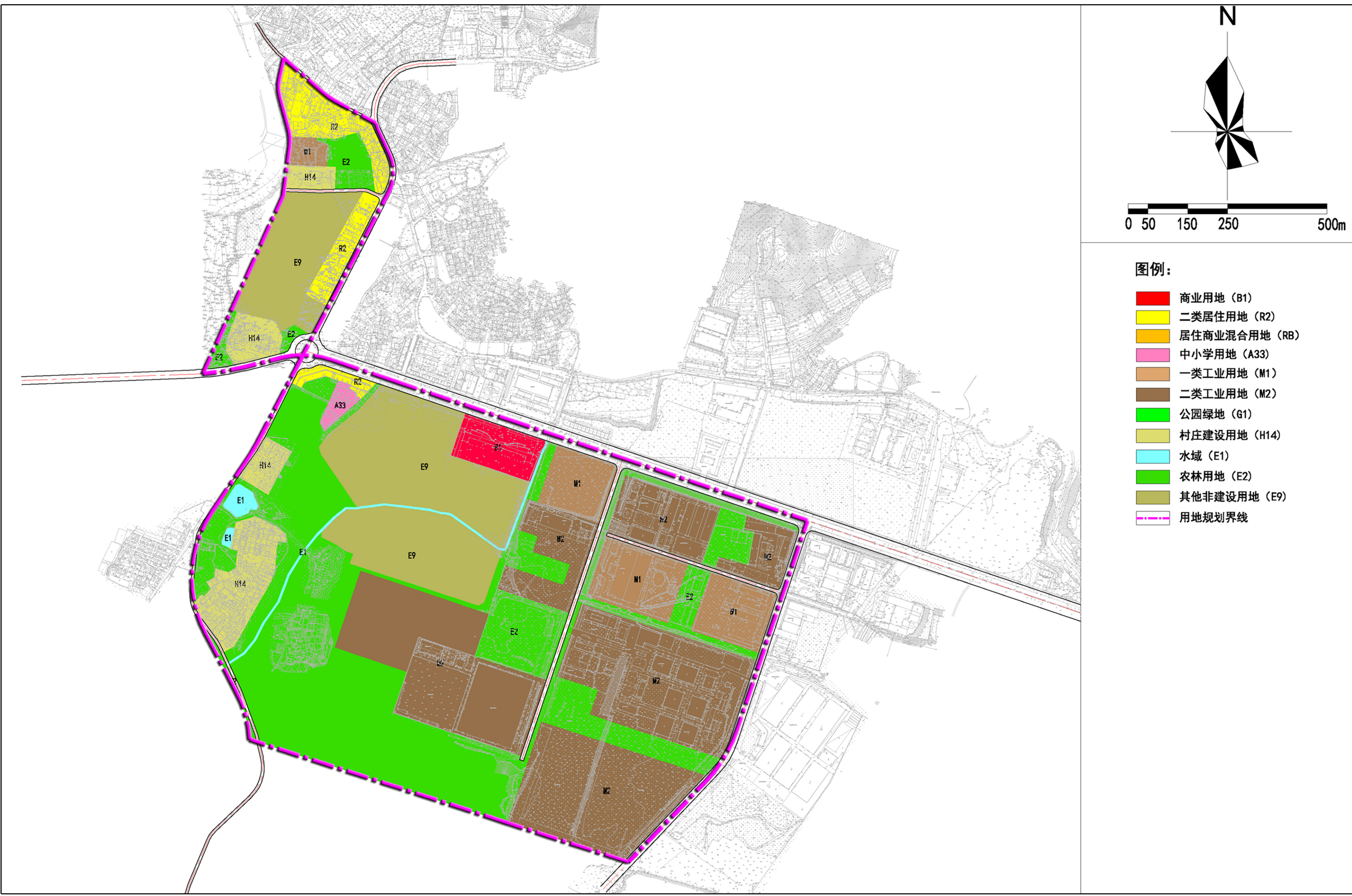
1、规划范围

规划调整片区位于鹤城镇镇区组团片区，规划范围北至茶行路、鹤城大道，南至先锋村、西至Y086乡道、东至东兴路。规划调整范围总用地面积约为 145.16 公顷。

2、现状特征

规划片区北侧地势较为平坦，南侧工业区地势较高，南侧有较多的山体，外围生态本底优越，生态资源丰富。

现状整体开发情况为：规划范围内建设用地与非建设用地各占一半。建设用地中大部分为二类工业用地, 整体开发较低。



土地利用现状图

《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划局部调整》 公示文件

三、规划内容

1、规划定位

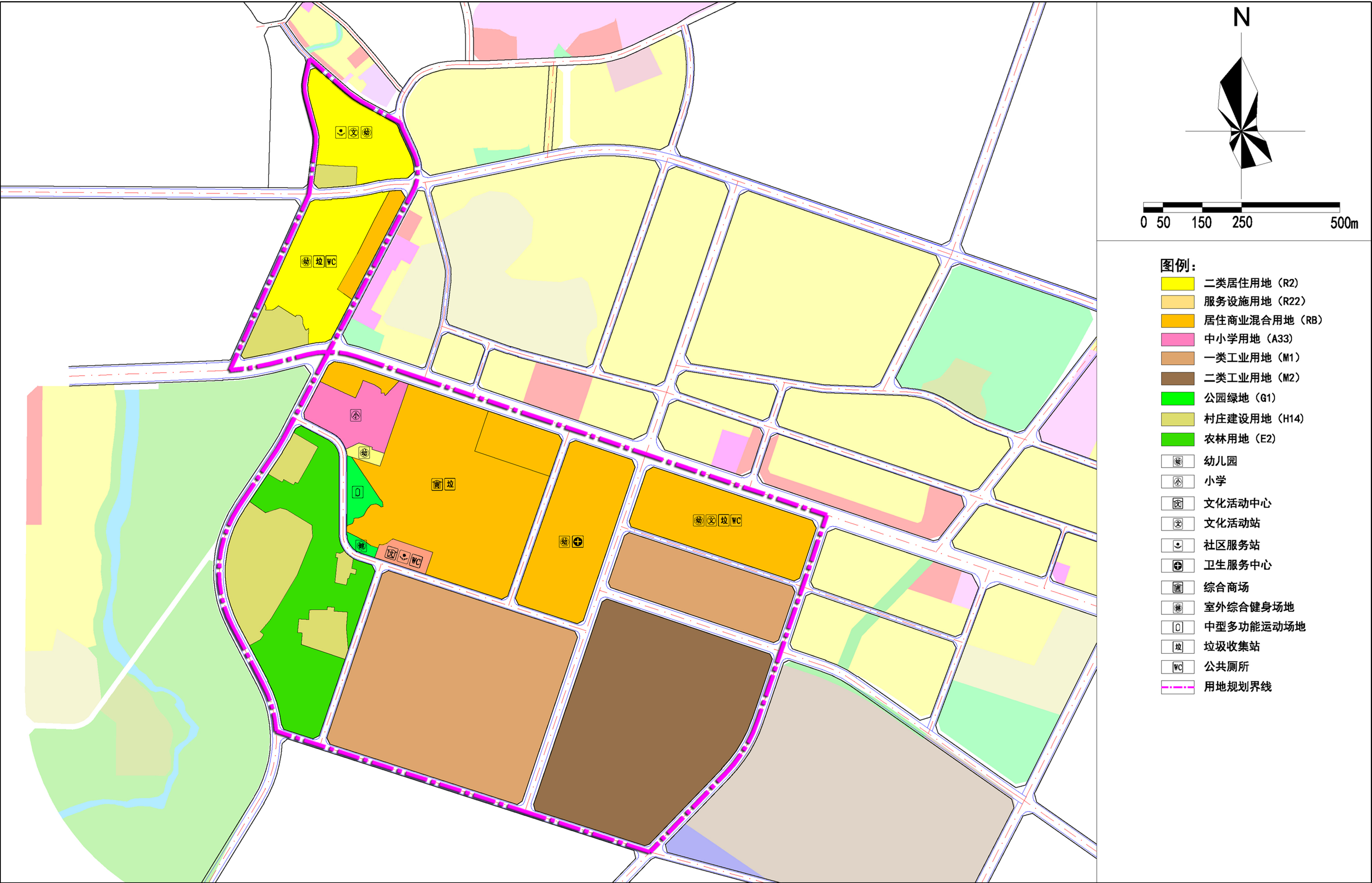
产业扩容升级、城镇功能提质和产城融合互促的宜居宜业新城

2、人口和用地规模

规划预测规划区人口规模约3.5万人，总用地规模为145.16公顷；其中城市建设用地规模为125.17公顷。

3、用地规划布局

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。



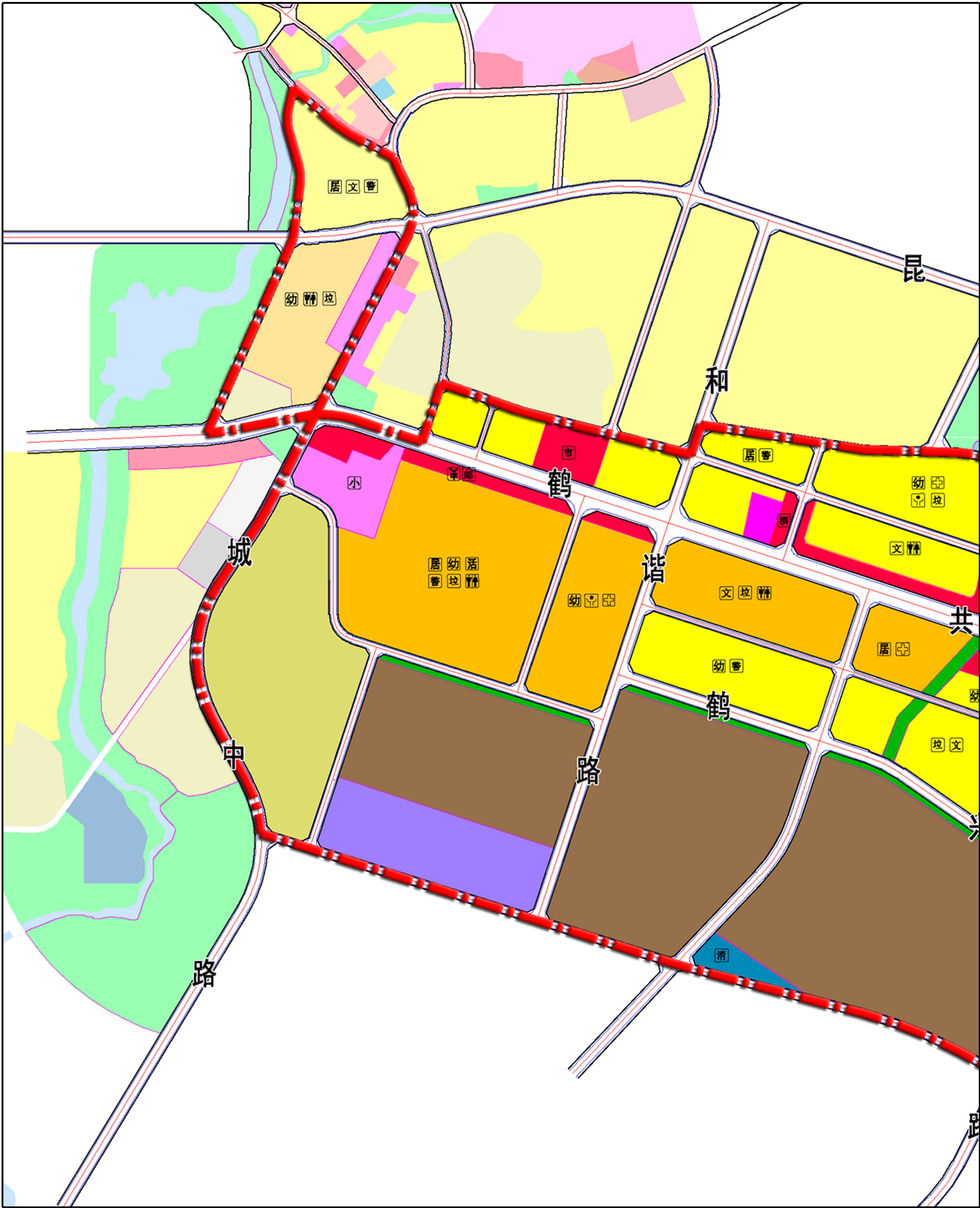
土地利用规划图

《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划局部调整》 公示文件

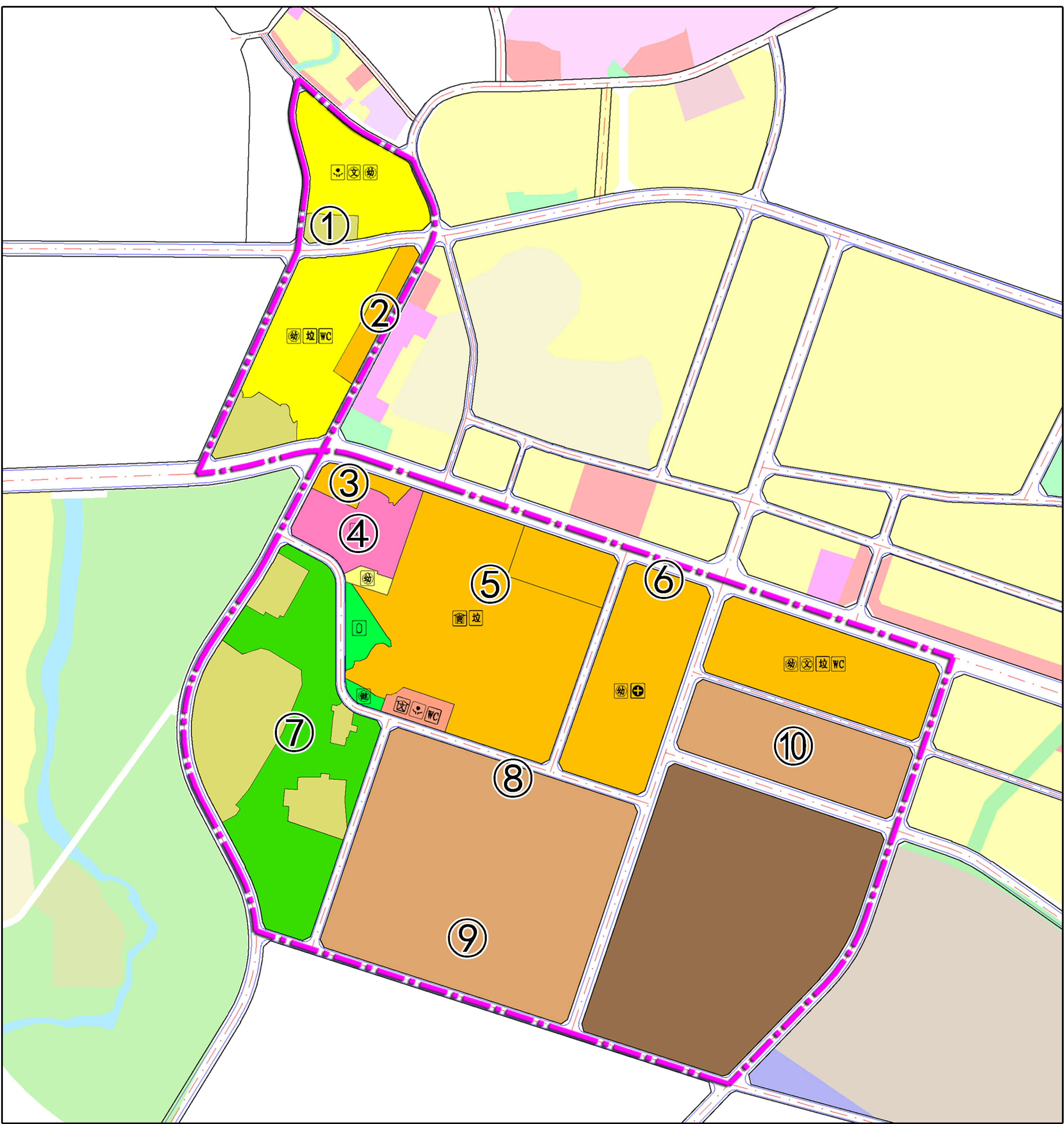
四、调整前后对比

调整内容：

- ①、依照现状保留村庄用地。
- ②、根据现状，保留商住用地。
- ③、根据现状，保留商住用地。
- ④、因时代幼儿园调整位置占用小学用地，调整用地保留原规划小学36个班规模。
- ⑤、结合已报建用地方案，落实公配服务设施。
- ⑥、将商业用地改为商住混合用地。
- ⑦、保留现状村庄用地规模外，不在新增村庄用地规模。
- ⑧、取消绿化隔离带，将绿地调整至小学南侧集中公园绿地。
- ⑨、将物流仓储用地调整为一类工业用地。
- ⑩、将居住用地调整为一类工业用地。



上版本控规土地利用规划图



调整后用地规划图

《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划局部调整》 公示文件

五、交通系统规划

1、道路网络：

落实总规路网，形成“三横两纵”的主次路网结构，规划地块道路系统结合现状地形特征及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。

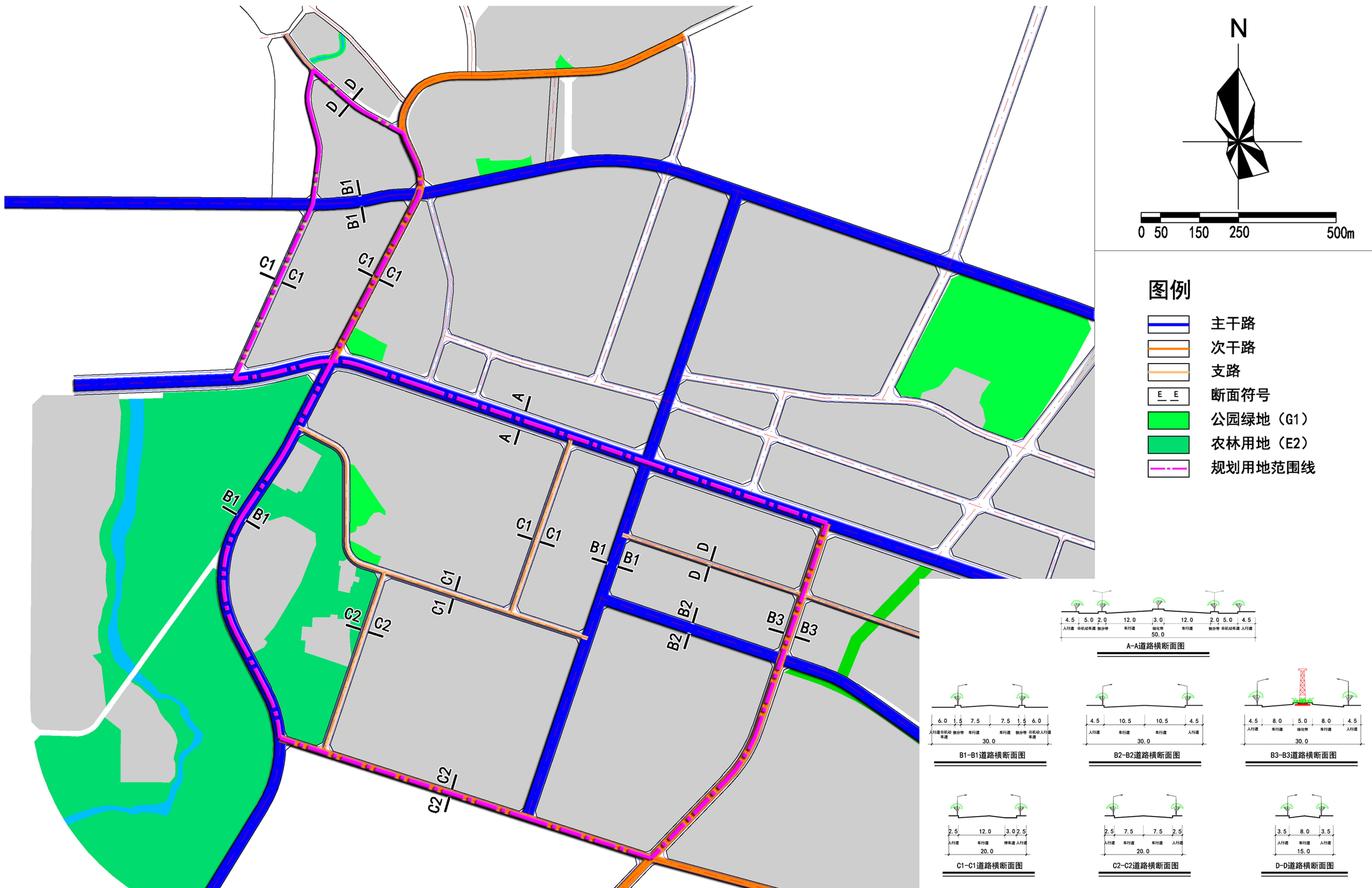
2、道路等级：

规划道路系统分为“主干路-次干路-支路三级，确保规划区内交通有效组织运行。

主干路：主要为昆仓路、鹤城大道、鹤兴路，道路红线宽度30-50m。

次干路：规划三条次干路，道路红线宽度为20-30m。

支路：支路的红线宽度为15-20m。



道路交通规划图

《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划局部调整》 公示文件

六、公共服务设施配套规划

1、公共服务设施体系

基于本次规划人口约3.5万人，规划片区公共服务设施等级为十五分钟生活圈级别。

2、公共服务设施配置

教育设施：规划一所36个班小学，5所幼儿园。

文化设施：规划区配套文化活动中心1处，文化活动站2处。

医疗卫生服务设施：规划配套社区卫生服务站1处。

其他相关配套：在规划片区内配套室外综合健身场所1处、社区服务站2处、综合商场1处等生活服务配套设施。

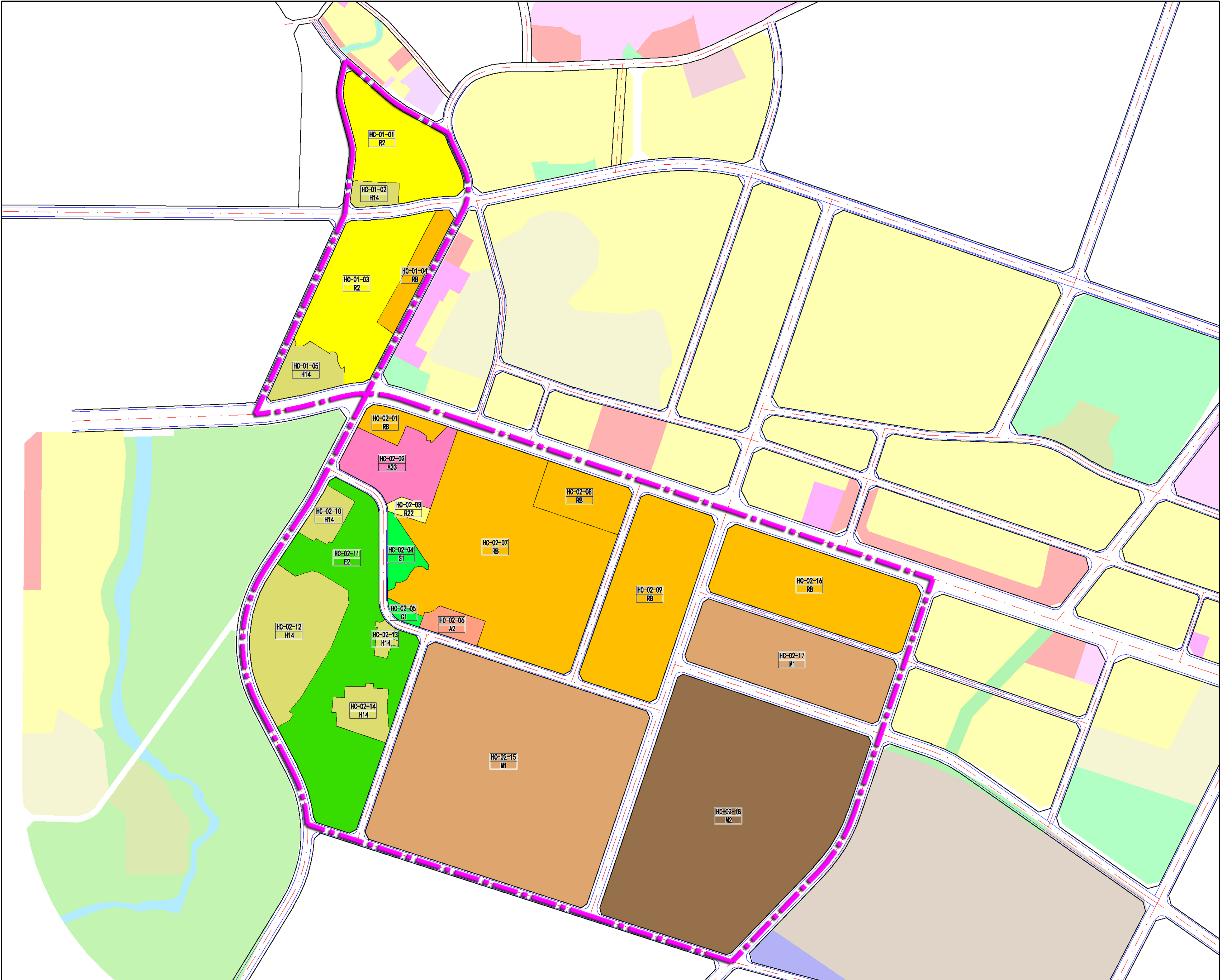


公共服务设施规划图

《鹤山市鹤城镇鹤共大道两侧及工业二区控制性详细规划局部调整》

公示文件

七、地块控制指标



地块单元编码	地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积(m²)	地面上总建筑面积(m²)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	建筑退界(m)				机动车出入口方向	公共服务设施	市政公用设施	备注
											东	南	西	北				
HC-01	HC-01-01	R2	二类居住用地	B1	44354.6	133064	3.0	35	30	80	5	5	5	5	东、南、西、北	社区服务站、文化活动站、幼儿园	—	涉及“三旧”改造
	HC-01-02	H14	村庄建设用地	—	5798.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
	HC-01-03	R2	二类居住用地	B1	60477.9	151195	2.5	35	30	80	5	5	5	5	东、西、北	幼儿园	公共厕所、垃圾收集站	—
	HC-01-04	RB	居住商业混合用地	—	12836	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
	HC-01-05	H14	村庄建设用地	—	14550.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
HC-02	HC-02-01	RB	居住商业混合用地	—	9426.1	28278	3.0	35	30	80	5	5	5	8	北	—	—	—
	HC-02-02	A33	中小学用地	—	30283	30283	1.0	35	30	60	0	10	0	0	南、西、北	小学	—	—
	HC-02-03	R22	服务设施用地	—	3319.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	幼儿园(12个班)	—	依据已报建方案折算
	HC-02-04	G1	公园绿地	—	8459.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	中型多功能运动场地	—	—
	HC-02-05	G1	公园绿地	—	2431.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	室外综合健身场地	—	—
	HC-02-06	A2	文化设施用地	—	7649	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	文化活动中心、社区服务站	公共厕所	依据已报建方案折算
	HC-02-07	RB	居住商业混合用地	—	156486.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	综合商场	垃圾收集站	依据已报建方案折算
	HC-02-08	RB	居住商业混合用地	—	21661.5	64984.5	3.0	35	30	80	5	5	5	8	东、北	—	—	涉及“三旧”改造
	HC-02-09	RB	居住商业混合用地	—	79420.9	238262.7	3.0	35	30	80	5	5	5	8	东、南、西、北	幼儿园、卫生服务中	—	—
	HC-02-10	H14	村庄建设用地	—	8805.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
	HC-02-11	E2	农林用地	—	104874.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-02-12	H14	村庄建设用地	—	50911.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
	HC-02-13	H14	村庄建设用地	—	3019.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
	HC-02-14	H14	村庄建设用地	—	12274.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
	HC-02-15	M1	一类工业用地	—	244003.6	976014.4	4.0	5-20	70	60	3	3	3	3	东、南、西、北	—	—	—
	HC-02-16	RB	居住商业混合用地	—	73838.3	221514.9	3.0	35	30	80	5	5	5	8	东、南、西、北	幼儿园、文化活动站	公共厕所、垃圾收集站	涉及“三旧”改造
	HC-02-17	M1	一类工业用地	—	68468.6	273874.4	4.0	5-20	70	60	3	3	3	3	东、南、西、北	—	—	—
	HC-02-18	M2	二类工业用地	M1	235515.9	942063.6	4.0	5-20	70	60	3	3	3	3	东、南、西、北	—	—	—
备注：1、表中地面上总建筑面积、容积率、建筑密度、建筑高度为上限，绿地率为下限。																		
2、地块涉及土地利用总体规划一般农田区、自然保留地审批实施前需编制有条件建设区使用方案或调整修改土地利用总体规划，待与符合土规或国土空间总体规划之后方可实施建设。																		

地块控制指标一览表