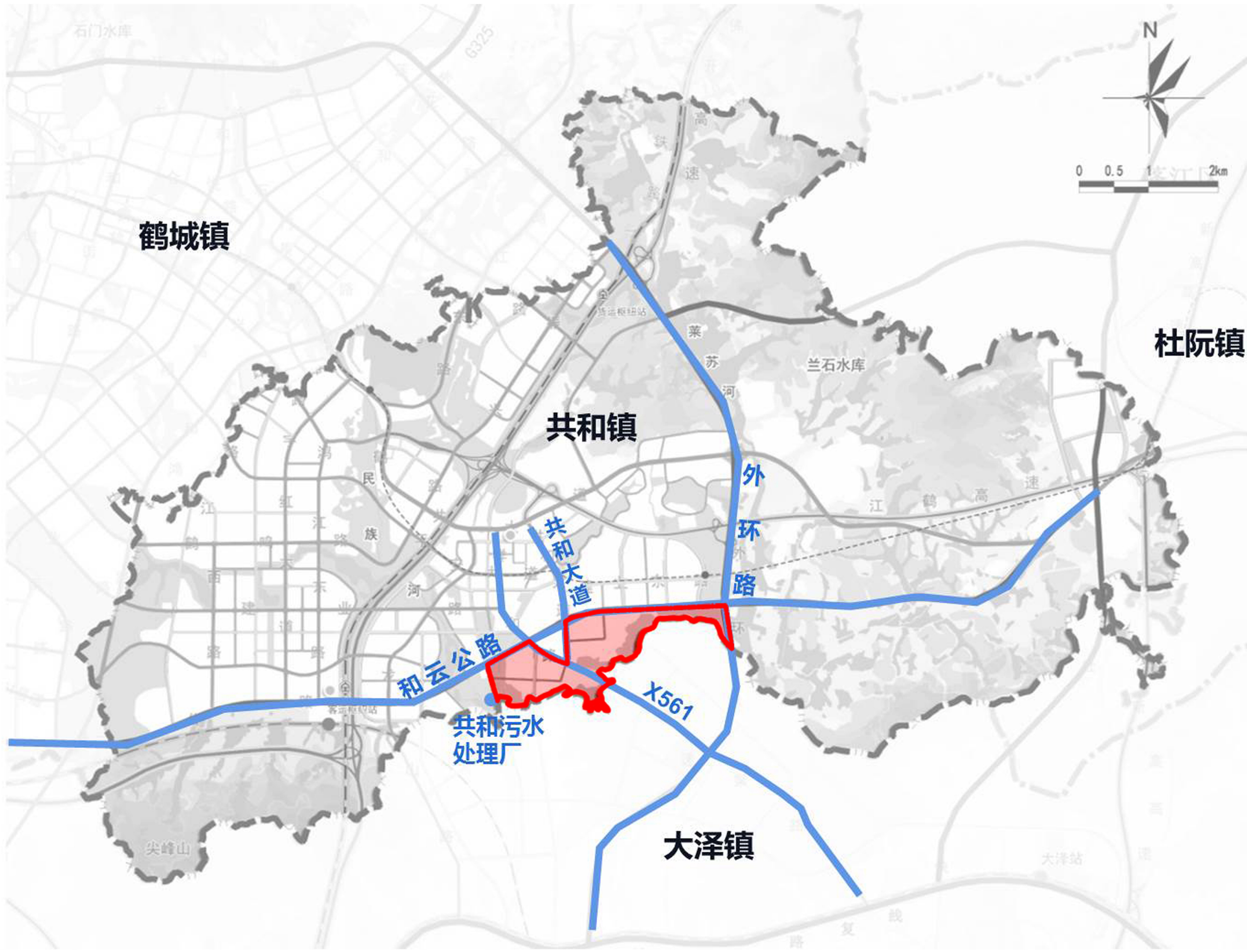


鹤山市共和镇铁岗工业区二期片区控制性详细规划公示文件

一、规划背景

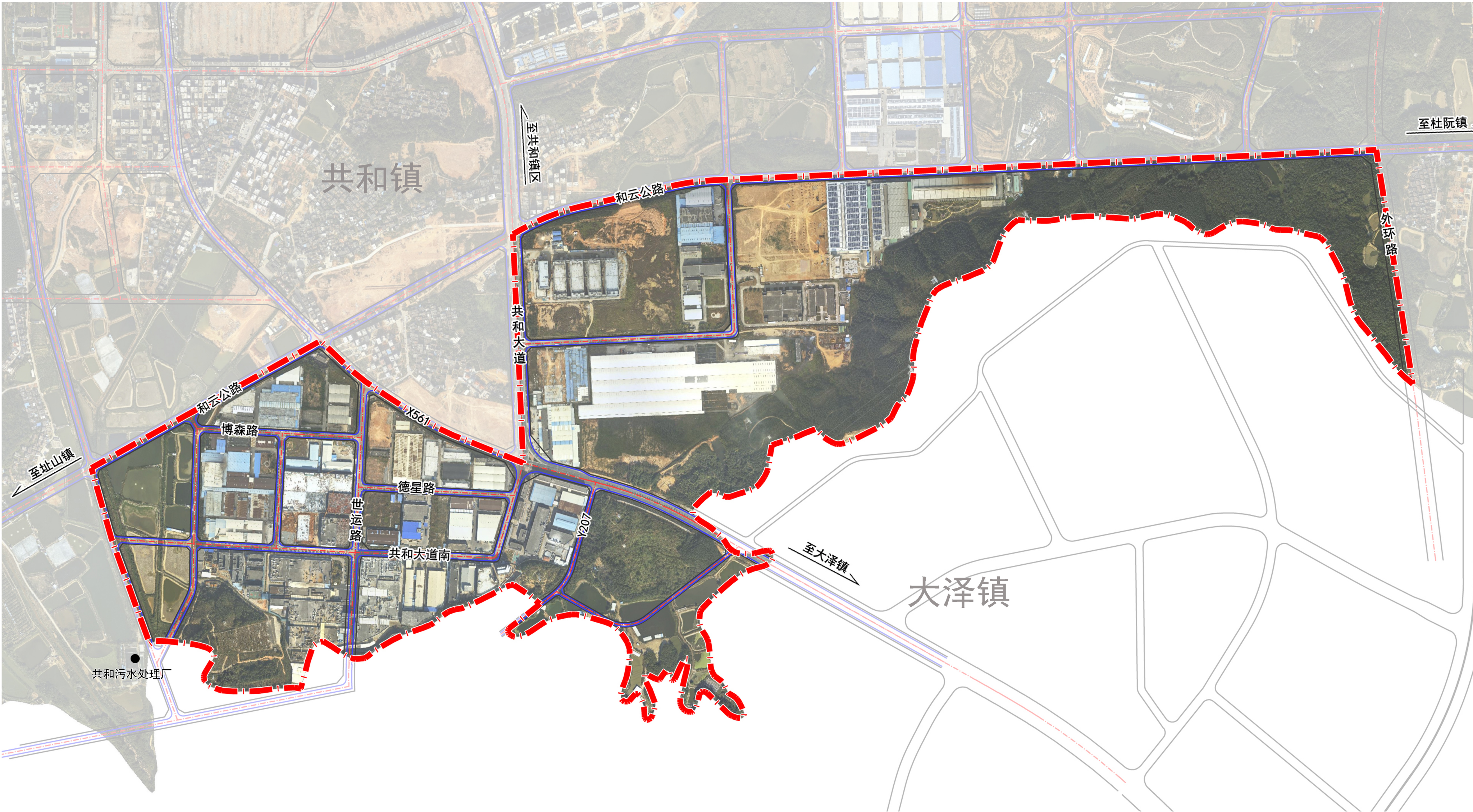
为更好地指导鹤山市共和镇铁岗工业区二期片区规划建设管理，合理确定片区的土地使用、完善公服配套设施、交通设施等控制要求，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，共和镇人民政府组织开展《鹤山市共和镇铁岗工业区二期片区控制性详细规划》编制工作。



规划片区在共和镇位置示意图

二、规划区位及范围

规划项目地块位于共和镇区南部，铁岗工业区，东至外环路、西至共和污水处理厂、北至和云公路、南至共和镇域界线，总用地约200.97公顷。



鹤山市共和镇铁岗工业区二期片区控制性详细规划公示文件

三、用地现状

1、现状用地

规划区内城市建设用地集中在中部，以工业用地为主，用地面积为86.78公顷，占总用地面积的43.20%。非建设用地主要包括林地、园地、耕地、草地以及坑塘水面和河渠等。

2、现状道路

规划区现状主要通过X561、共和大道对外联系；工业园区内道路骨架基本形成，能满足园区交通通行。道路交通系统：

主干路：共和大道、X561

次干路：世运路

支路：博森路、聚龙路、德星路、共和大道南、Y207等

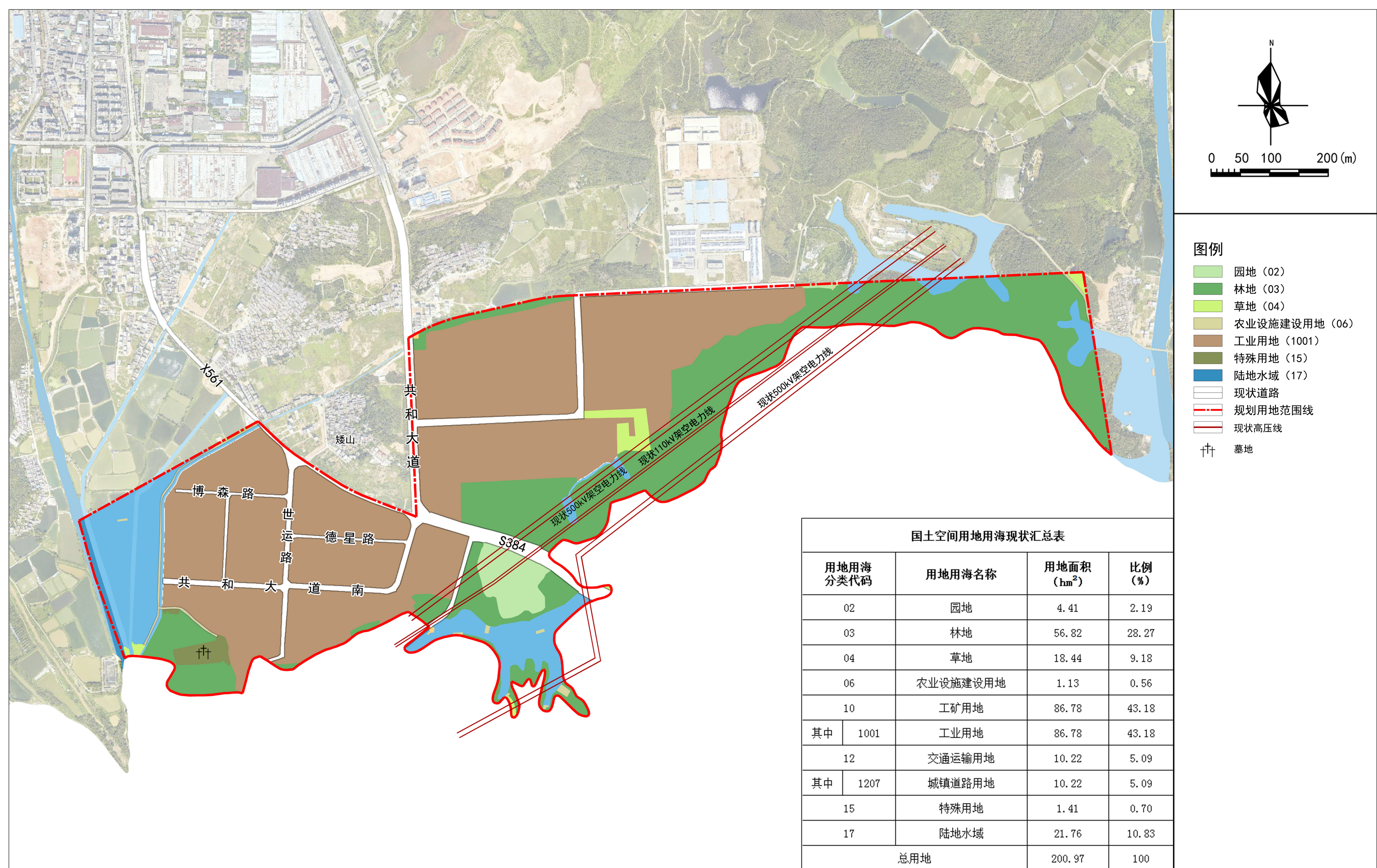
3、现状市政情况

给水：规划区由鹤山市第二水厂供水，沿城市道路敷设有给水管网。

排水：规划区没有实现雨污分流，截污排至共和污水处理厂，排水管网需进一步完善。

供电：规划区由片区外110kV共和变电站供电，南部有110kV、500kV架空高压线穿越。

燃气：规划区内沿共和大道敷设有燃气管，气源接棠下门气站。



国土空间用地用海现状图

鹤山市共和镇铁岗工业区二期片区控制性详细规划公示文件

四、规划内容

1、功能定位

依托鹤山市国家中欧（江门）中小企业国际合作区建设的机遇，充分利用现有区位优势、交通优势和政策优势，加强与鹤城、址山、大泽等周边城镇协同发展，完善园区基础配套设施建设，大力发展先进制造业和高新技术产业，建设产城融合发展的高科技产业园区。

2、发展规模

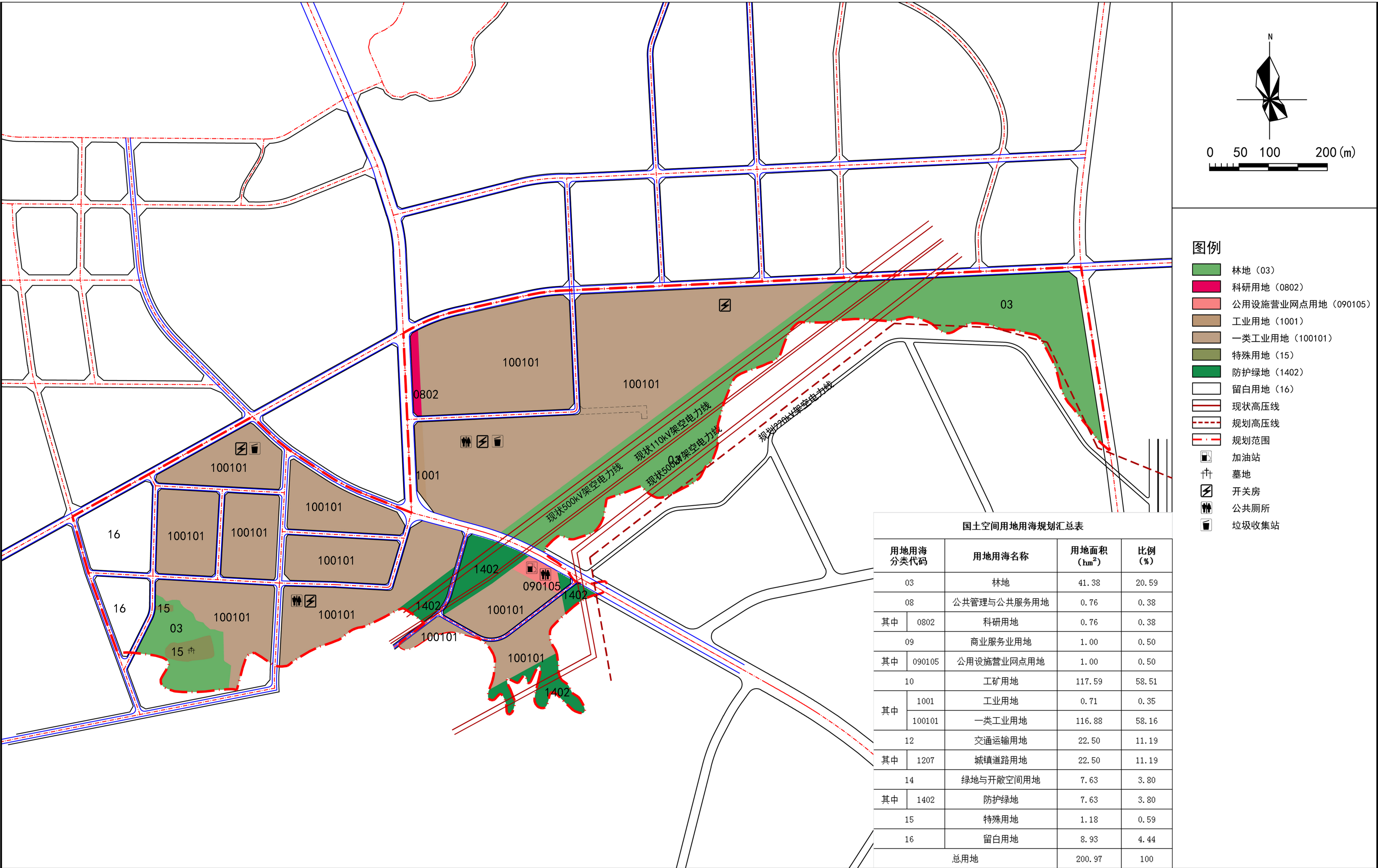
用地规模：规划片区总用地面积为200.97公顷，其中，建设用地面积约159.59公顷。

人口规模：预测规划区就业人口约0.9万人。

3、用地布局

规划片区内建设用地以工业用地为主，约117.59公顷，占总用地面积的58.51%；城镇道路用地约22.50公顷，占总用地面积的11.19%；绿地与开敞空间用地约7.63公顷，占总用地面积的3.80%；留白用地约8.93公顷，占总用地面积的4.44%；科研用地约0.76公顷，占总用地面积的0.38%；公用设施营业网点用地约1.0公顷，占总用地面积的0.50%；特殊用地约1.18公顷，占总用地面积的0.59%。

非建设用地全部为林地，用地面积约41.38公顷，占总用地面积的20.59%。



国土空间用地用海规划图

鹤山市共和镇铁岗工业区二期片区控制性详细规划公示文件

五、道路系统规划

1、道路等级

规划区内道路系统分为快速路、主干路、次干路和支路等四个等级。其中：

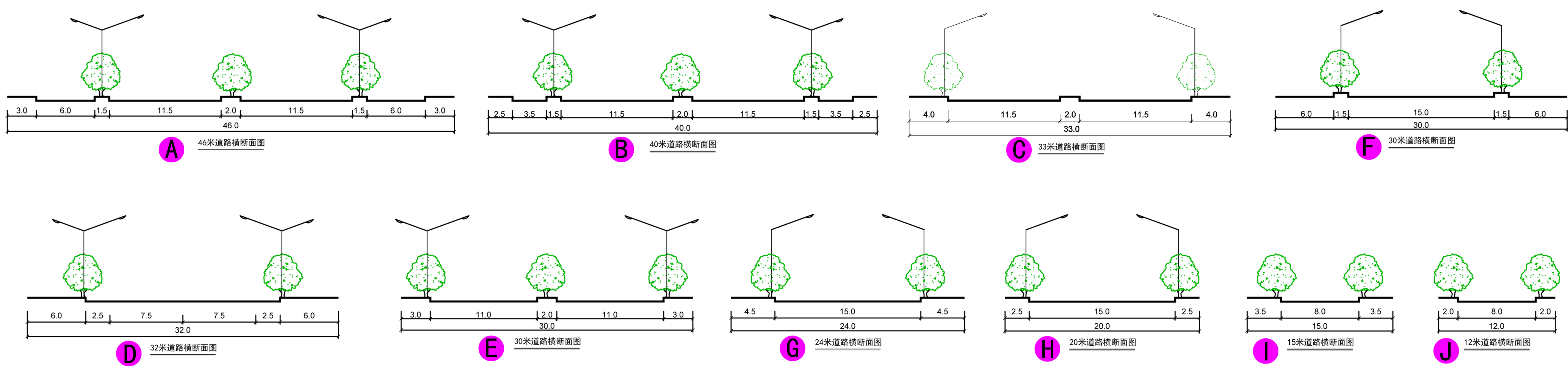
快速路：和云公路、外环路

主干路：X561（S384）、共和大道

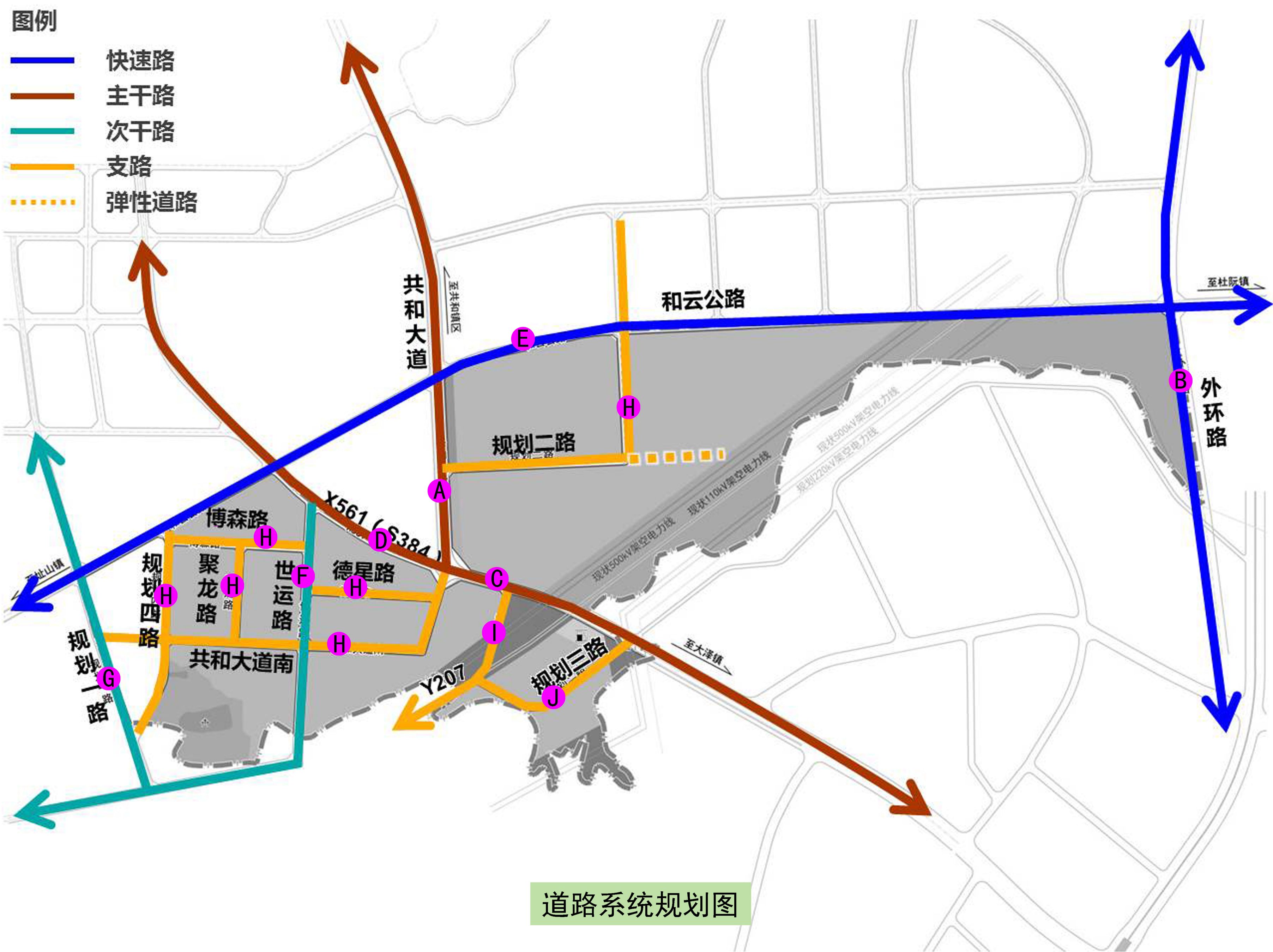
次干路：世运路、规划纵一路

支路：博森路、聚龙路、德星路、共和大道南、Y207、规划二路、规划三路等、规划四路

2、道路断面



道路断面规划图



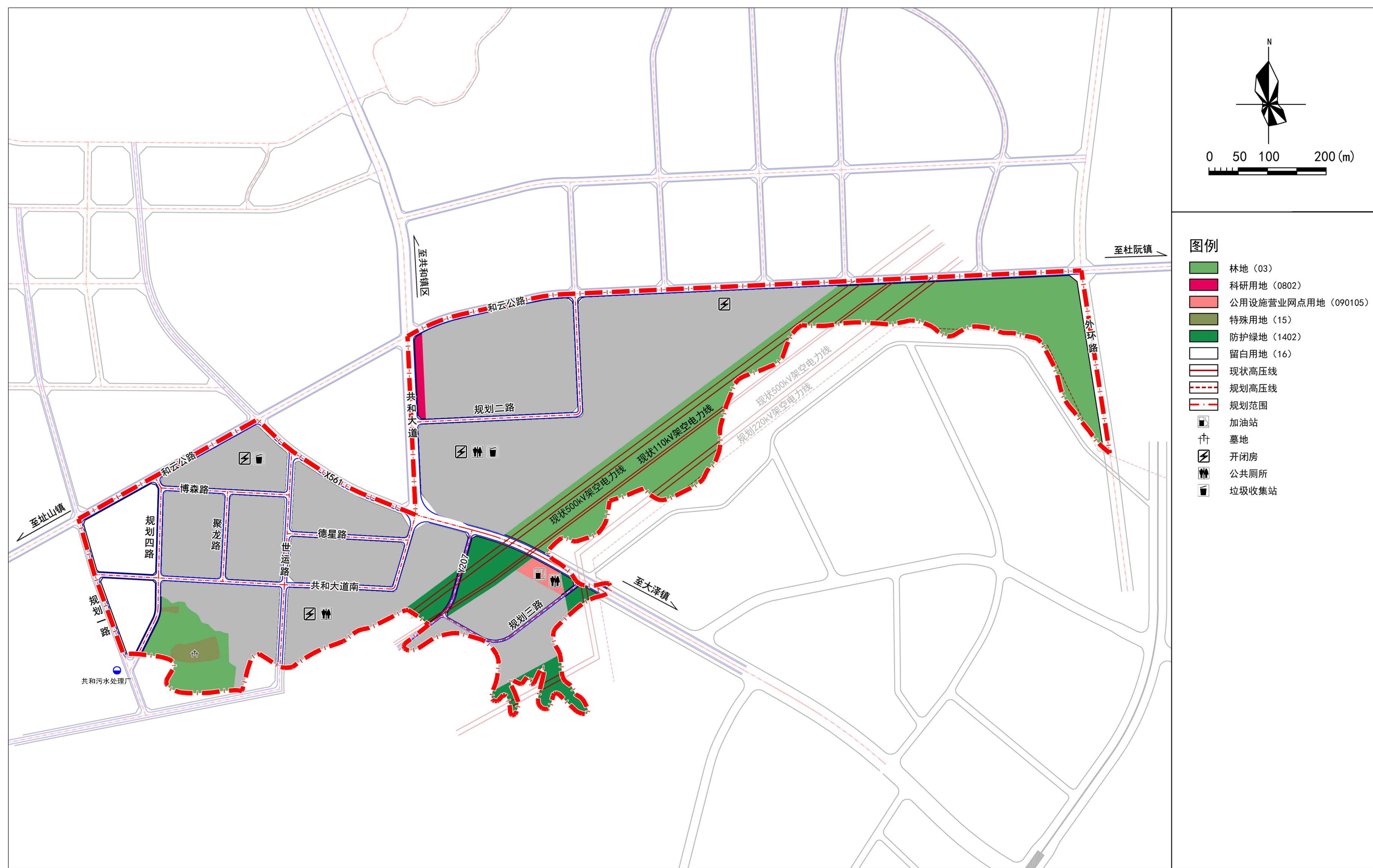
道路系统规划图

鹤山市共和镇铁岗工业区二期片区控制性详细规划公示文件

六、公共服务设施规划

本次规划按照江门市标准以及规划区发展需求，按照集约利用、开发共享原则，合理布局各类服务配套设施。

- 商业设施：规划在片区共和大道与X561交叉口东南侧新增1处加油站，用地面积约1公顷。
- 供电设施：保留现状110kV和500kV架空电力线，新增1条220kV架空电力线，开闭房4处。
- 环卫设施：规划新增公共厕所3处，建筑面积为30-80m²/处；垃圾收集站2处。
- 其他服务设施：规划片区西南侧有1处现状公共墓地。



公共服务设施规划图

七、综合防灾规划

- 1、防洪排涝规划：按大于等于30年一遇标准设防。
- 2、防震规划：按《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）的要求作抗震处理，加强避震疏散体系建设，抗震防灾、避难场地应结合场部绿地以及广场建设，并保证规划区避难通道畅通。
- 3、人防工程规划：规划以主干路共和大道、S561作为人防、地震疏散通道，次干路、支路作为次要疏散通道。

鹤山市共和镇铁岗工业区二期片区控制性详细规划公示文件

八、地块指标控制

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，结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左至右确定地块编码。地块编码采用四级八位编码方式，由行政区划代码。控制性详细规划单元代码、管理单元代码、地块号组成。四者之间以“-”连接，即表示为“GH-TG-01-02”，其中“GH”代表控制性性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“TG”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表GH控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表GH控制性详细规划单元1号管理单元中的2号地块。例如“GH-TG-01-02”即表示共和镇铁岗工业区二期片区控制性详细规划单元01号管理单元中的02号地块。

地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	用地面积(hm²)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	建筑退线(m)				机动车出入口方位	绿地率(%)	公共服务设施	市政公用设施	备注
								东	南	西	北					
GH-TG-01-01	0802	科研用地	0801	0.76	2.0	24	60	5	5	8	5	西	20	—	—	—
GH-TG-01-02	100101	一类工业用地	110101	18.30	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	东、南	5-20	—	—	—
GH-TG-01-03	1001	工业用地	100101	0.71	1.2-4.0	50	35-50	5	5	8	5	西	10	—	—	新型产业用地
GH-TG-01-04	100101	一类工业用地	110101	18.30	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	西、北	5-20	—	开闭房、公共厕所、垃圾收集站	—
GH-TG-01-05	03	林地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-01	100101	一类工业用地	110101	5.82	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	南	5-20	—	开闭房、垃圾收集站	—
GH-TG-02-02	16	留白用地	—	5.78	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-03	100101	一类工业用地	110101	5.83	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	东、南、西、北	5-20	—	—	—
GH-TG-02-04	100101	一类工业用地	110101	5.32	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	东、南、西、北	5-20	—	—	—
GH-TG-02-05	100101	一类工业用地	110101	5.71	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	南、西、北	5-20	—	—	—
GH-TG-02-06	100101	一类工业用地	110101	5.56	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	南、北	5-20	—	—	—
GH-TG-02-07	16	留白用地	—	3.15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-08	15	特殊用地	—	0.11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-09	03	林地	—	5.29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-10	15	特殊用地	—	1.07	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	墓地
GH-TG-02-11	100101	一类工业用地	110101	7.10	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	东、北	5-20	—	—	—
GH-TG-02-12	100101	一类工业用地	110101	10.79	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	西、北	5-20	—	开闭房、公共厕所	—
GH-TG-02-13	1402	防护绿地	—	1.35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-14	1402	防护绿地	—	3.29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-15	090105	公用设施营业网点用地	0901	1.00	0.8	24	50	5	5	5	—	北	20	加油站	公共厕所	—
GH-TG-02-16	1402	防护绿地	—	0.17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-17	100101	一类工业用地	110101	5.29	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	南	5-20	—	—	—
GH-TG-02-18	1402	防护绿地	—	0.74	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-19	100101	一类工业用地	110101	0.83	1.2-2.5	50	30-70	5	5	5	5	西、北	5-20	—	—	—
GH-TG-02-20	100101	一类工业用地	110101	3.55	1.2-2.5	50	30-70	—	—	5	5	北	5-20	—	—	—
GH-TG-02-21	1402	防护绿地	—	0.47	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GH-TG-02-22	1402	防护绿地	—	1.79	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

