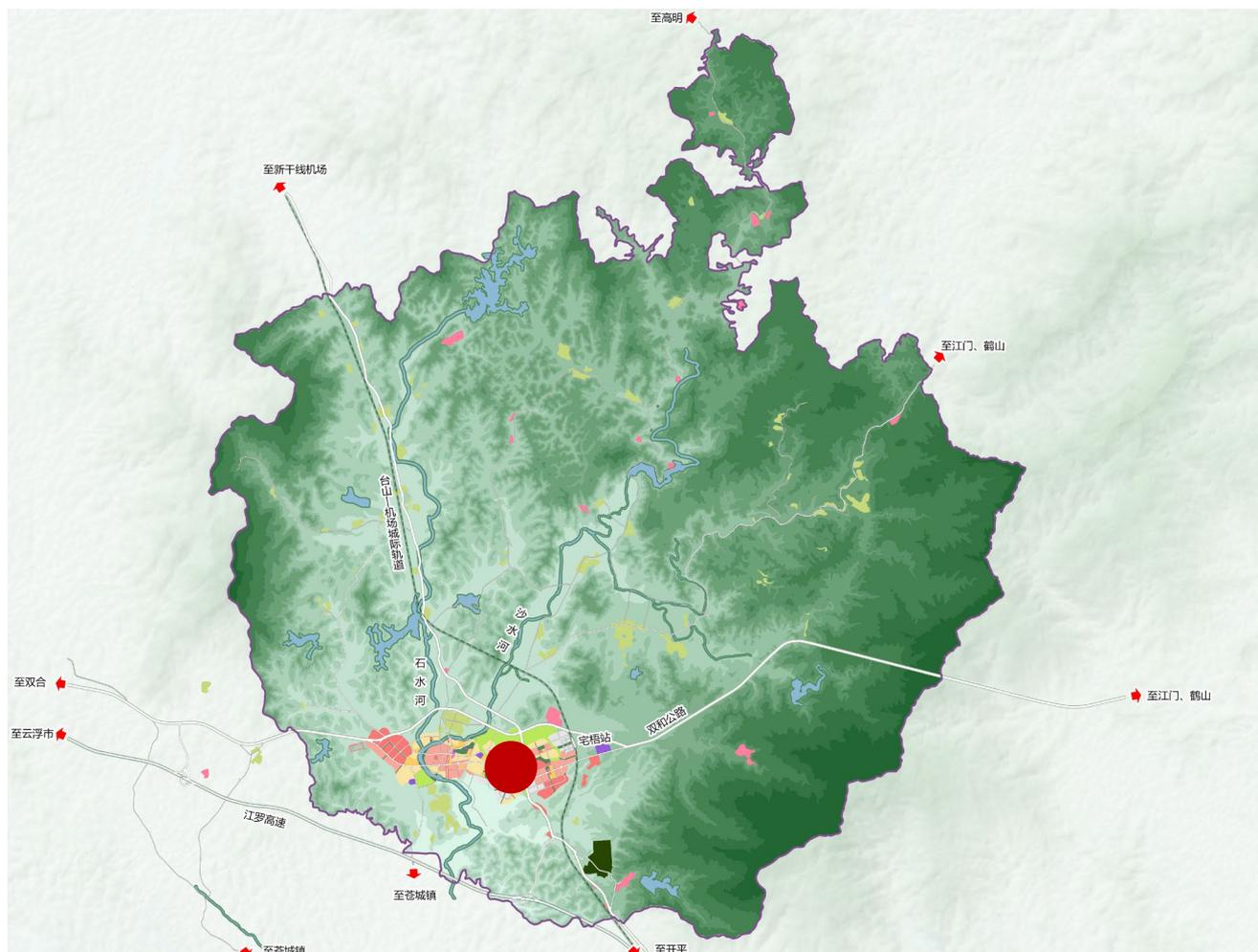


# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 一、 规划背景

骏马工业园是宅梧镇重要的经济增长点，经过多年的发展，已形成了成熟的产业园区。珠三角枢纽（广州新）机场的落实，区域辐射带动园区的发展，目前落后的建设情况在一定程度上制约了园区的发展。

为了促进土地的集约利用，推动宅梧镇产业优化升级，以鹤山市的发展愿景为指引，协调区域的发展需求，对骏马工业片区开展控规编制工作。



图一 规划区处在鹤山市主城区的位置

# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 二、 规划范围及现状

### 1、 规划范围

本项目位于鹤山市宅梧镇中部，范围东至潭江坑水库，南至双和公路，西至梧岗规划地段地，总面积 88.13 公顷。



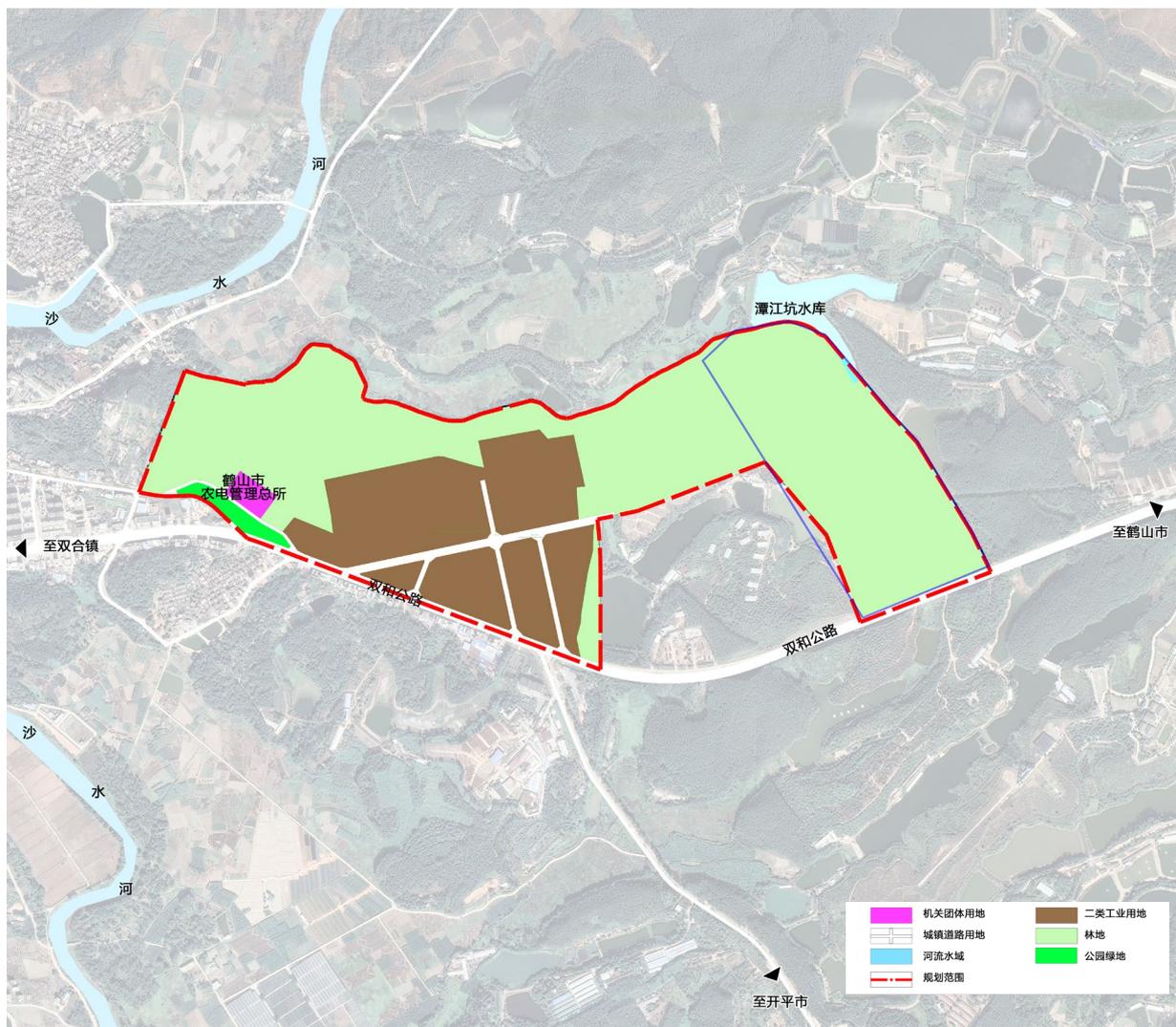
图二 规划区范围示意图

# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 2、土地利用现状

现状中部为骏马工业园，建设用地主要为二类工业用地（100102）；西侧配套有一处公园绿地，一处鹤山市农电管理总所。

现状主要对外交通为双和公路，东至鹤山市区，西至双合镇。



图三 土地利用现状图

# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 三、规划内容

### 1、规划目标

规划功能定位为：依托珠三角枢纽（广州新）机场的辐射带动作用，逐步引导园区升级改造，以绿色农产品加工产业为主导，打造鹤山西部临空生态产业集聚区。

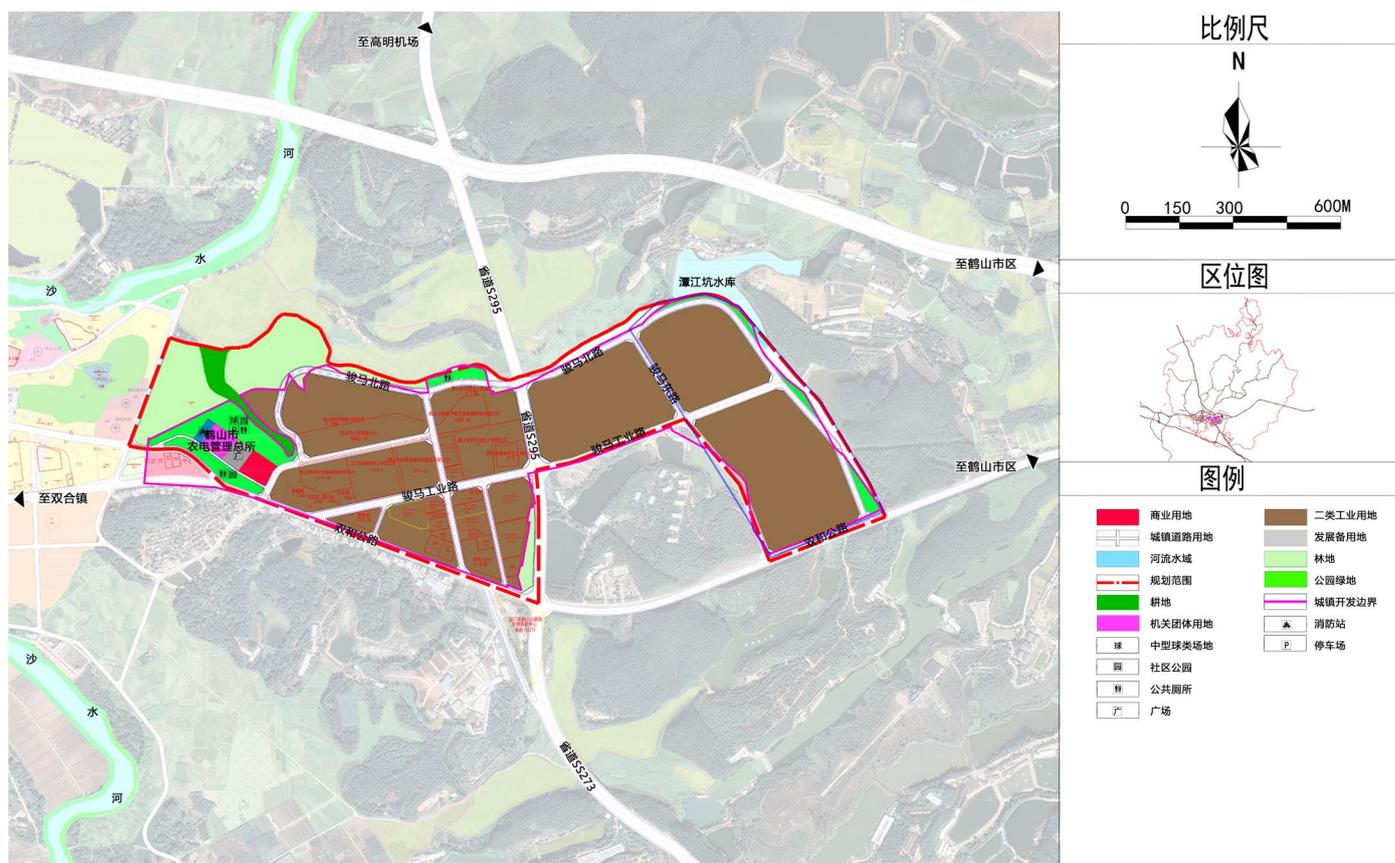
### 2、人口和用地规划

工业用地面积为 53.88 公顷，取就业密度为 40 人/ha，规划区工业人口约为 2155 人。

规划范围不涉及居住人口。

### 3、用地规划布局

规划城乡总用地面积为 88.13 公顷，其中主要为工业用地（1001），面积 53.88 公顷，其余为商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等。



图四 国土空间用地规划图

# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》

## 草案公示文件

### 四、道路系统规划

#### 1、道路等级

规划道路系统分为“主干道——次干道——支路”三级，确保规划区内交通有效组织运行。

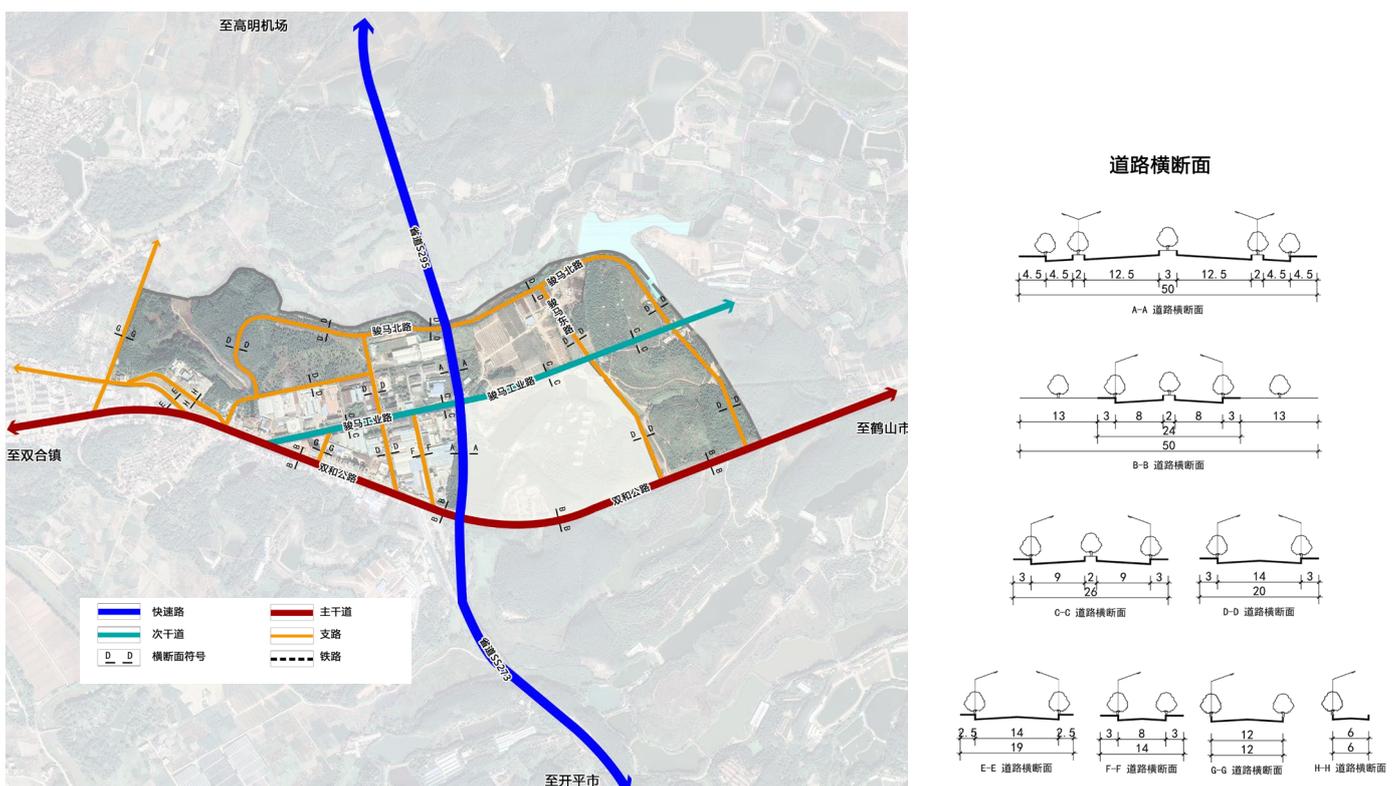
**主干道：**双和公路道路红线宽度 24 米，建筑控制带 50 米。省道 S295，道路红线宽度 36M；

**次干道：**骏马工业路为次干道，红线宽度 26 米；

**支路：**其余道路为支路，作为规划地块内部之间的联系通道，红线宽度控制在 6-20 米。

#### 2、道路网络

路网规划结合地形高差，衔接对外道路框架，搭建地块内核心骨架，衔接上层次规划区域主次干道，结合规划用地功能共同形成网络，并局部优化核心路段走线。



图五 道路交通规划图及断面图

# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》

## 草案公示文件

### 五、公共服务配套设施规划

#### 1、公共服务配套设施系统

规划主要保留原有服务配套系统，适量补充内部配套核心板块的商业服务业用地与公用设施营业网点以增强配套实力。

#### 2、公共管理与公共服务配套设施

机关团体用地：规划 1 处鹤山市农电管理总所，位于 01-03 地块，用地面积 0.53 公顷。

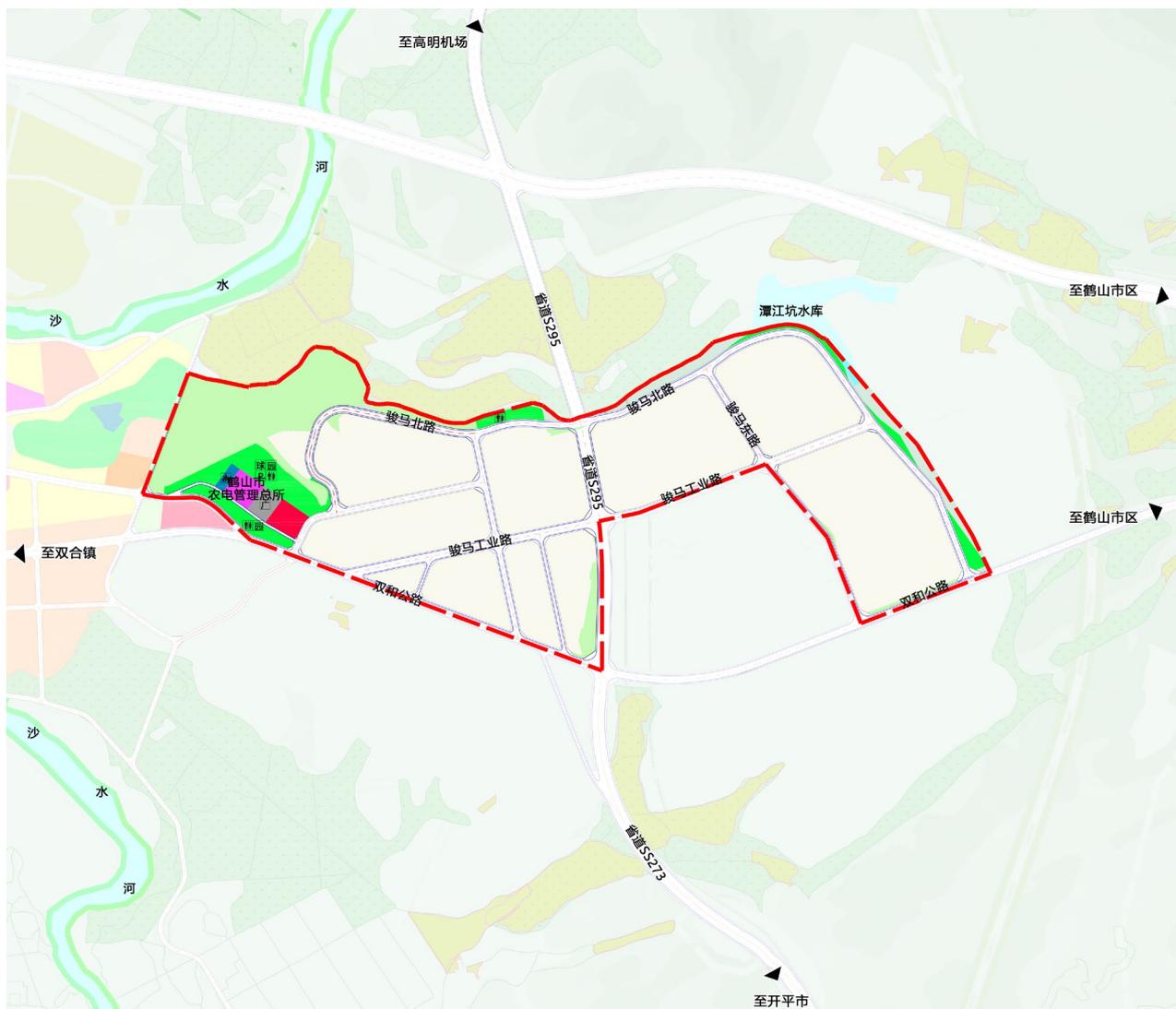
公用设施用地：规划 1 处消防站，位于 01-02 地块，用地面积 0.18 公顷。

广场用地：规划 1 处广场用地，位于 01-04 地块，用地面积 0.40 公顷。

商业用地：新增商业用地 1 处，位于 01-05 地块，用地面积 0.57 公顷。

公园绿地：规划公园用地 5 处：位于 01-01、01-06、01-12、02-02、02-05、02-06 地块，用地面积共 4.46 公顷。

# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》 草案公示文件



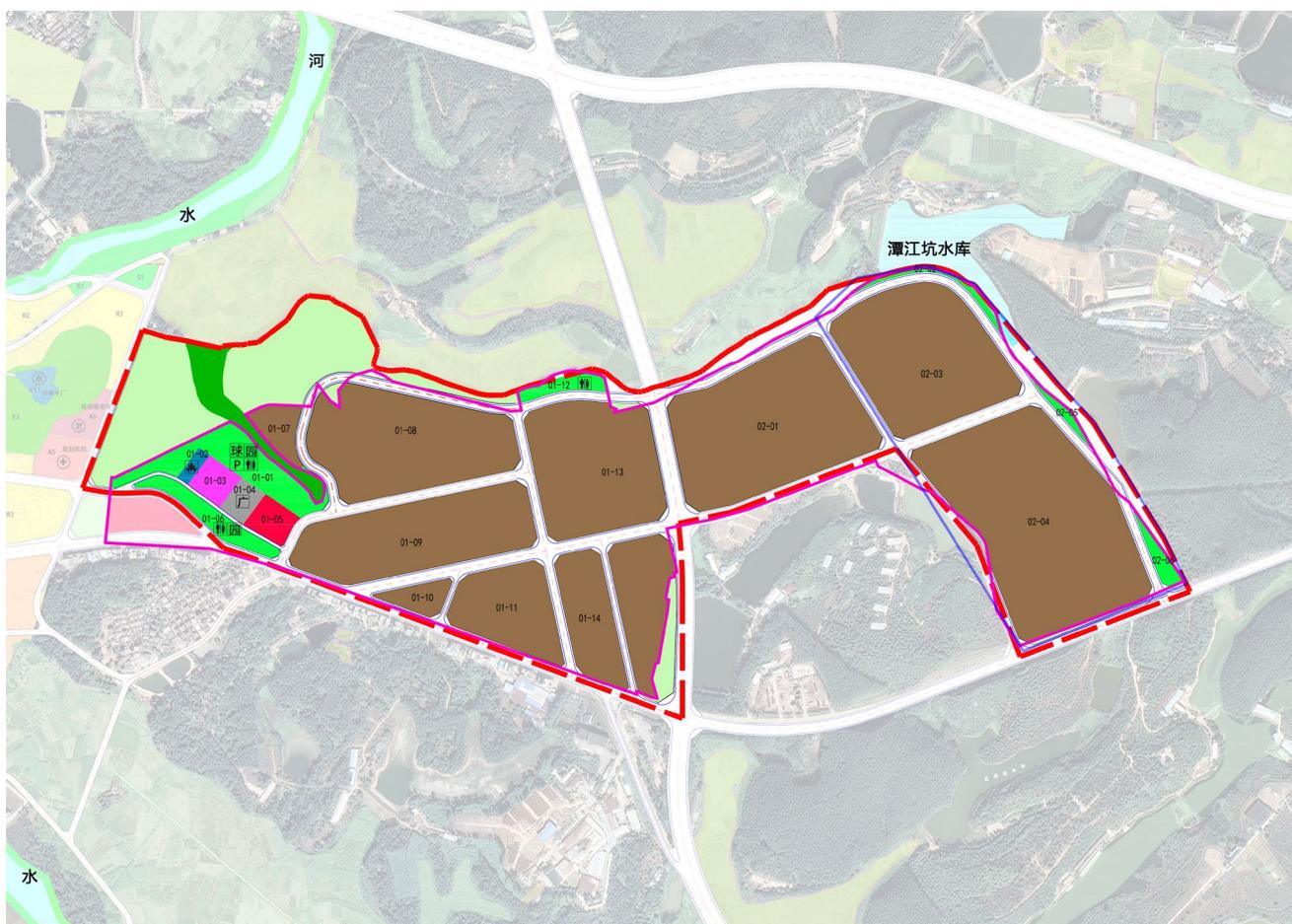
图六 公服配套设施规划图

# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 六、 地块控制指标

规划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“XX-AA-01-02”，其中“XX”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“AA”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表AA控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表AA控制性详细规划单元1号管理单元中2号地块。

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。



图七 地块划分编码图

# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》

## 草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

用地代码		用地名称	用地面积 ( ha )	用地比例
01		耕地	1.38	1.57%
其中	0101	水田	1.38	1.57%
03		林地	9.84	11.17%
08		公共管理与公共服务用地	0.53	0.61%
其中	0801	机关团体用地	0.53	0.61%
09		商业服务业用地	1.48	1.68%
其中	0901	商业用地	1.48	1.68%
10		工矿用地	53.88	61.14%
其中	1001	工业用地	53.88	61.14%
	其中	100102	二类工业用地	53.88
12		交通运输用地	15.97	18.12%
其中	1207	城镇道路用地	15.97	18.12%
13		公用设施用地	0.18	0.20%
其中	1310	消防用地	0.18	0.20%
14		绿地与开敞空间用地	4.87	5.52%
其中	1401	公园绿地	4.46	5.06%
	1403	广场用地	0.40	0.46%
合计		城乡用地	88.13	100.00%



# 《鹤山市宅梧镇骏马工业区单元控制性详细规划》

## 草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

规划用地指标一览表																					
管理单元 编码	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	兼容 比例	用地面积 (m <sup>2</sup> )	计容总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地面以下总建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	容积 率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑密 度	建筑退界 (m)				机动车出入 口方位	公共服务设施	市政服务 设施	备注	
													东	南	西	北					
ZW-JM	01-01	1401	公园绿地	—	—	21505.00	—	—	—	≥75%	—	—	0	0	0	0	—	中型球类场地、公共厕所、社 区公园、停车场	—	—	
	01-02	1310	消防用地	—	—	1758.08	—	—	—	—	—	—	5	2	5	5	南	消防站	—	—	
	01-03	0801	机关团体用地	—	—	5348.09	—	—	—	—	—	—	5	2	5	5	南	—	—	鹤山市农电管 理总所	
	01-04	1403	广场用地	—	—	4041.69	—	—	—	—	—	—	5	2	5	5	南	广场	—	—	
	01-05	0901	商业用地	—	—	5692.21	—	—	—	—	—	—	5	3	5	5	南	—	—	—	
	01-06	1401	公园绿地	—	—	9216.79	—	—	—	—	≥75%	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	01-07	100102	二类工业用地	—	—	7389.23	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	5	5	5	东	—	—	—	—
	01-08	100102	二类工业用地	—	—	65164.23	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	2	2	2	东、南、 西、北	—	—	—	—
	01-09	100102	二类工业用地	—	—	57779.21	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	3	2	2	东、南、北	—	—	—	—
	01-10	100102	二类工业用地	—	—	6040.61	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	5	2	3	东、北	—	—	—	—
	01-11	100102	二类工业用地	—	—	28683.68	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	5	2	3	东、西、北	—	—	—	—
	01-12	1401	公园绿地	—	—	4805.12	—	—	—	≥75%	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
	01-13	100102	二类工业用地	—	—	57622.28	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	3	3	2	2	南、西、北	—	—	—	—
	01-14	100102	二类工业用地	—	—	22842.90	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	3	2	3	东、西、北	—	—	—	—
	01-15	100102	二类工业用地	—	—	24632.87	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	3	2	3	东、南、 西、北	—	—	—	—
	02-01	100102	二类工业用地	—	—	84892.24	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	3	3	2	东、南、北	—	—	—	—
	02-02	1401	公园绿地	—	—	3448.12	—	—	—	≥75%	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
	02-03	100102	二类工业用地	—	—	69172.07	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	3	2	2	东、南、 西、北	—	—	—	—
	02-04	100102	二类工业用地	—	—	114557.86	—	—	1.2- 2.5	5-20%	—	40-70%	2	3	2	3	东、西、北	—	—	—	—
	02-05	1401	公园绿地	—	—	2063.24	—	—	—	≥75%	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
02-06	1401	公园绿地	—	—	3596.52	—	—	—	≥75%	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—	

