鹤山市鹤城镇现代农业产业园控制性详细规划（2024 年 6 月技术修正）草案公示

一、 规划修正背景

2023 年 1 月，广东省召开“全省高质量发展大会”，会议围绕“重点项目重大平台” 、“制造业当家”、“百县千镇万村高质量发展工程”等主题深入探讨。鹤山市入选全省首批“百千万工程”典型县名单。鹤山实施“百千万工程”，关键是要振兴县域经济，夯实制造业“家底”。鹤山市提出，要坚持把制造业当家贯穿“百千万工程”始终。鹤山市为了加快建设宜居宜业和美乡村，在大力发展特色乡村产业方面，鹤山市加快粤港澳大湾区“菜篮子”基地建设，壮大农村集体经济。

其中，作为全域土地综合整治试点镇的鹤城镇，乡村振兴是其推进“百县千镇万村高质量发展工程”的重要任务之一，通过挖掘地方特色和促进产业振兴，构建全域旅游发展新格局，促进农旅融合赋能高质量发展。而盘活鹤城传统腐竹产业，正是发展特色优势产业的重要任务之一。

客家食品产业园是鹤城镇全域土地综合整治方案的九大资产包单元之一，作为首期投入的客家食品产业园项目，由于生产线存在特殊要求需对规划用地布局、交通线网等进行局部修正以提高可实施性，并为了更好衔接三线管控等国土空间管制要求，因此进行本次规划技术修正。

客家食品产业园项目鸟瞰效果图

二、规划范围及现状

1、规划范围

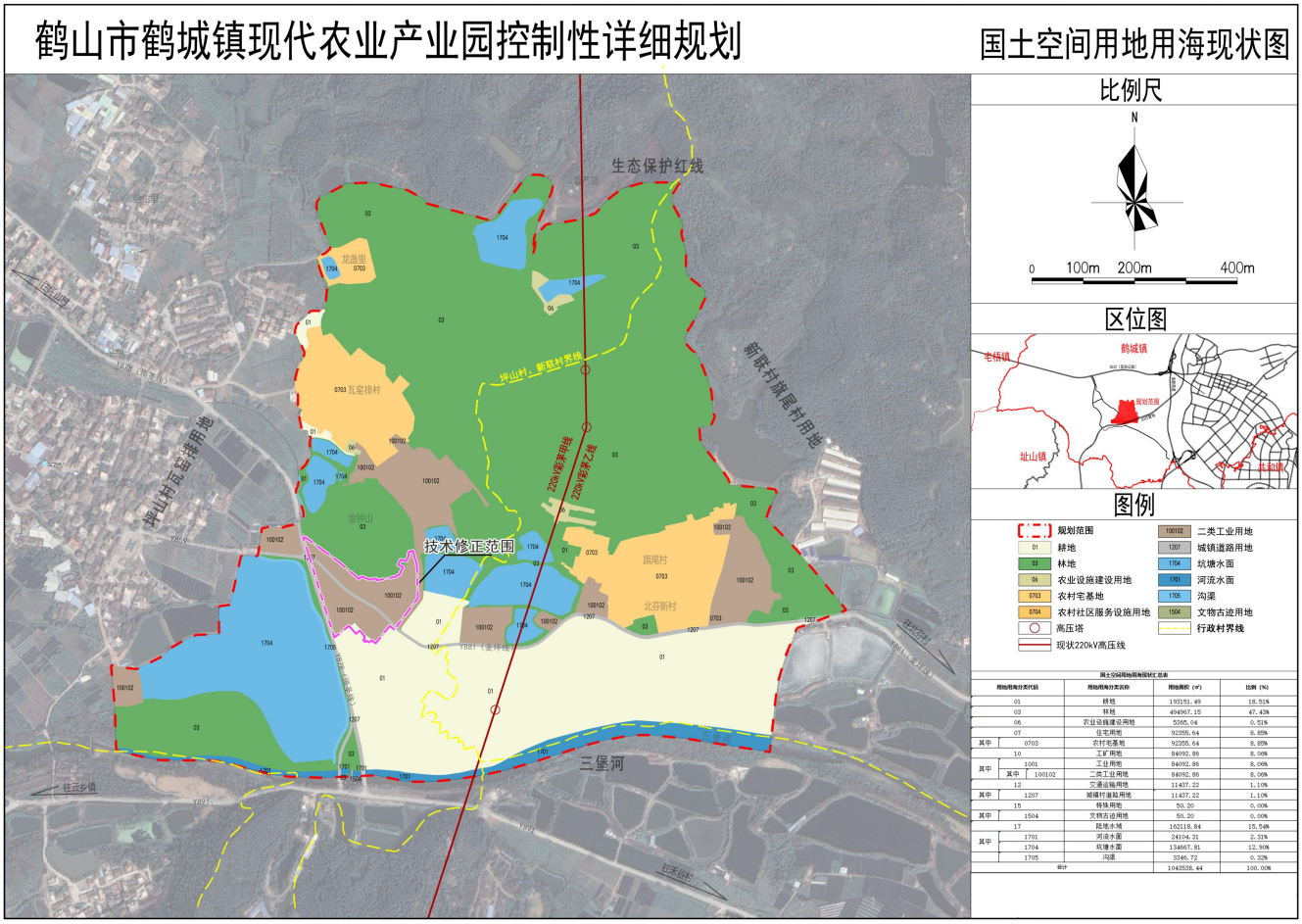
鹤山市鹤城镇现代农业产业园控规的规划范围：东至新联村旗尾集体用地东沿，南至三堡河，西至水心洞村道，北至饭严顶生态保护红线界，跨越鹤城镇坪山村、新联村两行政村范围。规划范围 104.35 公顷。

本次技术修正范围位于原控规范围内的西南部，主要涉及金钟山南部以及 Y878（顶圣线）东侧，中部有 Y881（麦坪线）贯穿，占地面积约 2.32 公顷。

2、现状概况

技术修正范围内现状均为已建成产业园区，以 1-3 层的工业厂企建筑为主，目前基本处于停产状态，仅有少量厂企以临时租用的方式，进行家具手工业的生产。北部背靠金钟山，周边均为耕地和水塘，自然环境良好。

技术修正范围内现状用地性质主要为二类工业用地，中部部分为城镇村道路用地。



国土空间用地用海现状图

三、原规划内容

1、发展目标

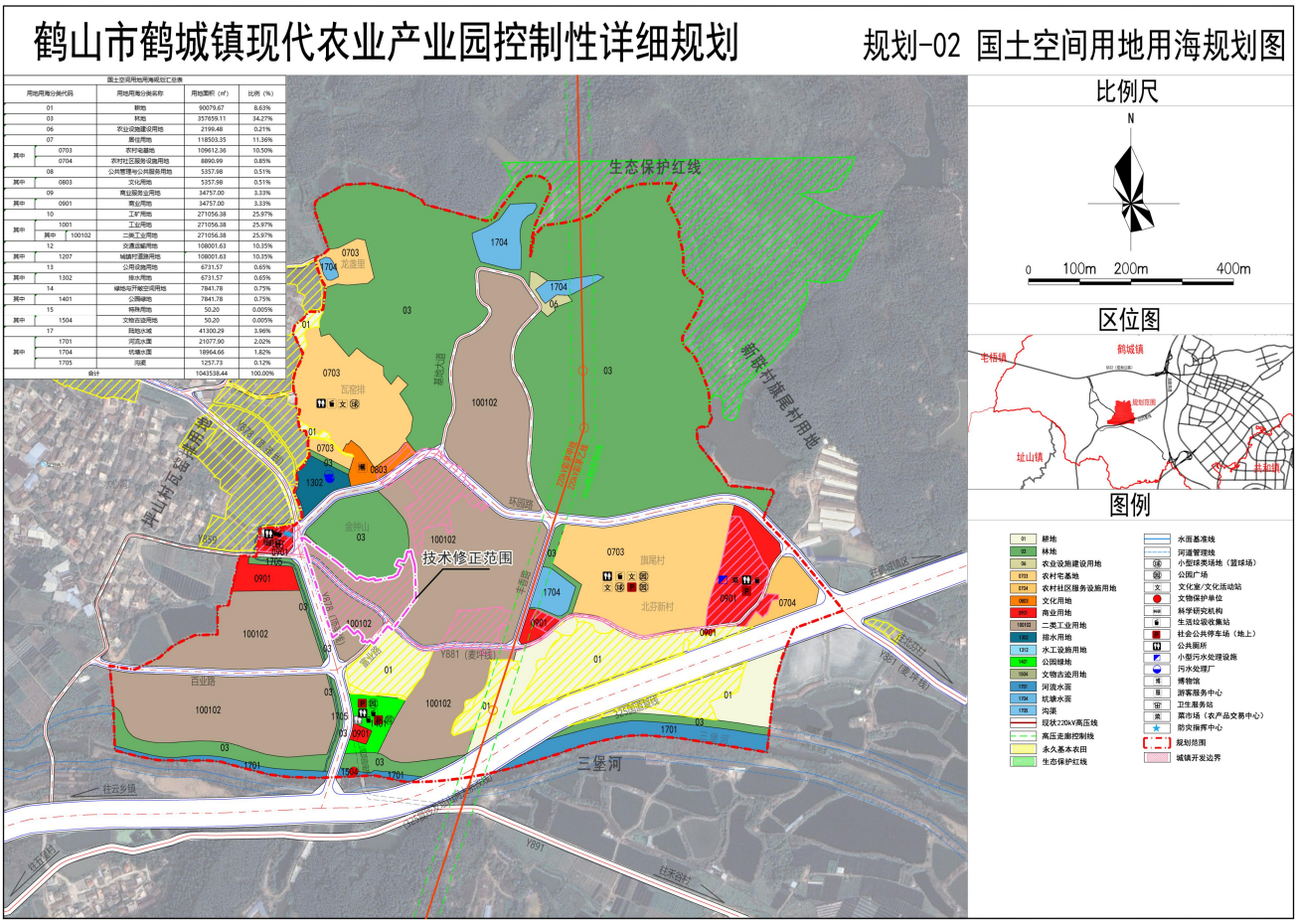
综合分析地块周边发展情况，挖掘地块的有利条件，功能定位可概括为：将鹤城三堡河沿岸传统乡村特色内外节点串联，打造特色精品旅游线路，结合水美乡村特色农业带和万和、五星、坪山、新联一带现代生态农业观光文旅一体化，充分打造鹤山传统产业升级转型示范片，乡村腐竹特色产业聚落先行启动区，三堡河乡村振兴水经济三产融合重要一环。

2、用地规划布局

规划总用地面积为 104.35 公顷，其中规划建设用地总面积 55.44 公顷。主要为林地（03），面积 35.77 公顷，占比 34.27%。其余用地包括：耕地（01）、农业设施建设用地（06）、居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、工矿用地（10）、交通设施用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）等用地类型。

3、人口和用地规模

规划原控规规划区内总人口规模约为 6923 人，建设用地规模为 55.45 公顷。



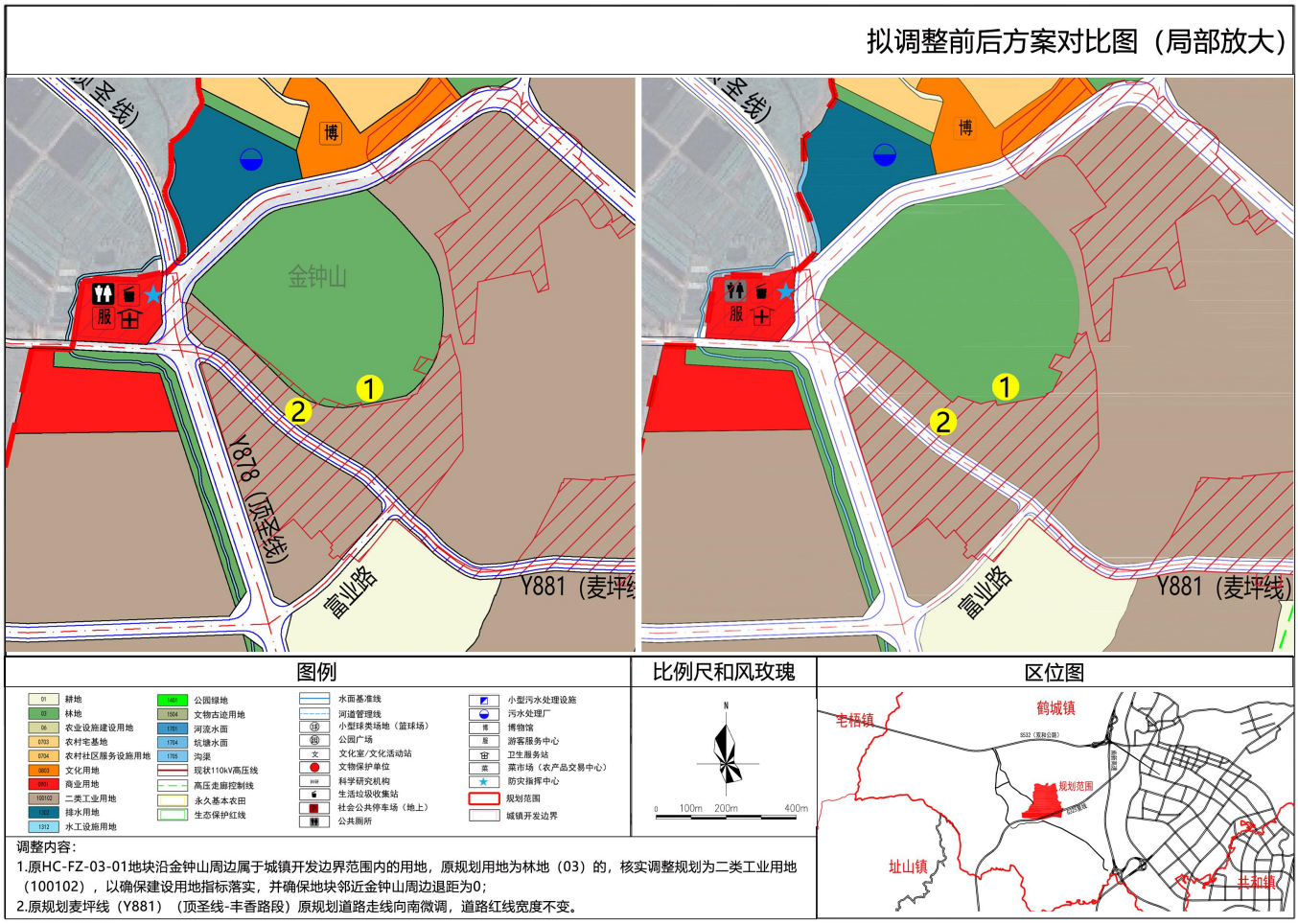
国土空间用地用海规划图（技术修正前）

四、 修正说明

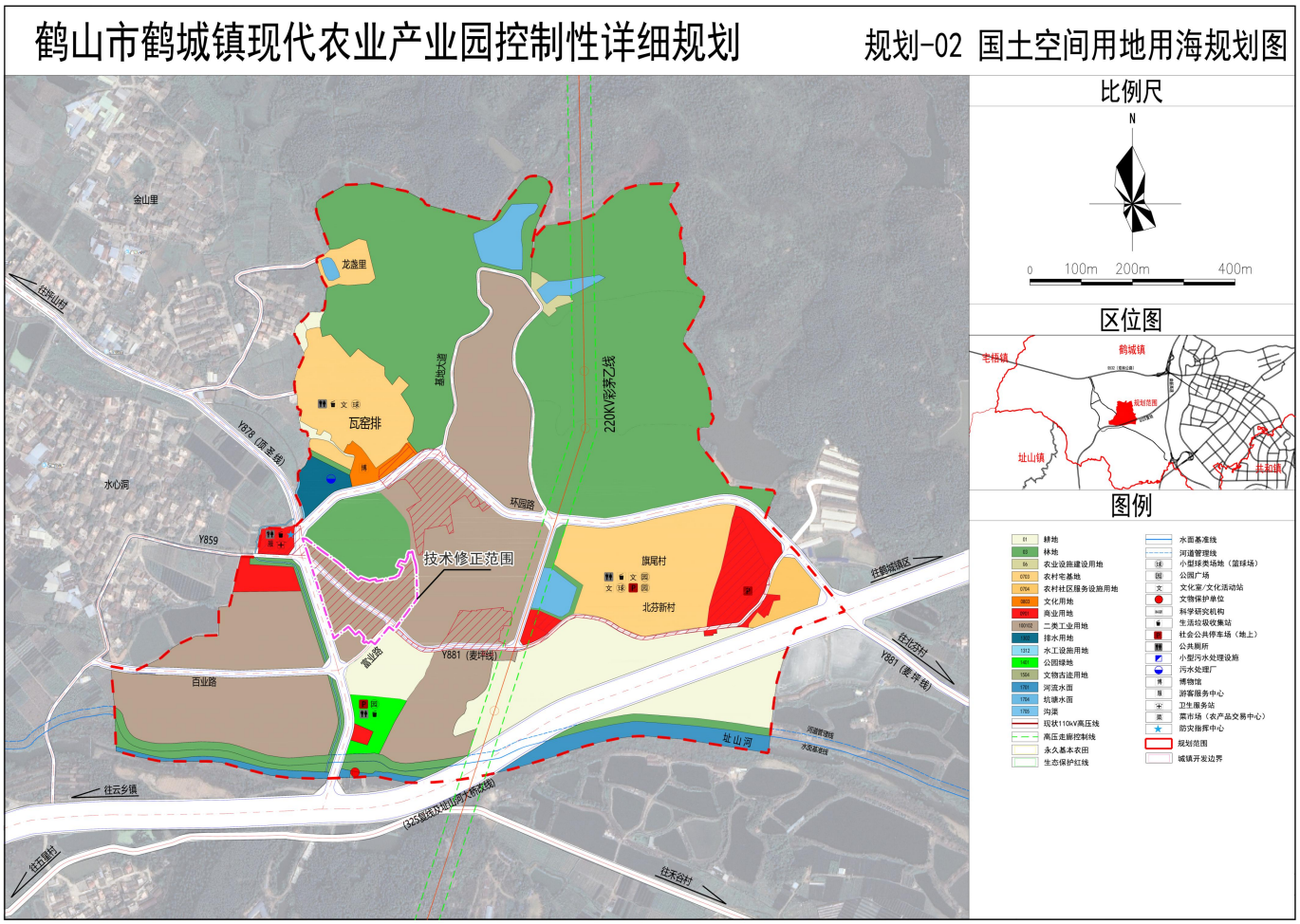
修正内容主要包括：

（1）原 HC-FZ-03-01 地块沿金钟山周边属城镇开发边界范围内的用地进行修正，以城镇开发边界为准技术修正为林地（03）或二类工业用地（100102）；

（2）原规划麦坪线（Y881）（顶圣线-丰香路段）原规划道路走线向南微调，道路红线宽度不变，为 12m。



技术修正前后方案对比图



国土空间用地用海规划图（技术修正后）

附表一：国土空间用地用海规划汇总表（技术修正后）

国土空间用地用海规划汇总表（技术修正后）					
用地用海分类代码			用地用海分类名称	用地面积（㎡）	比例（%）
01			耕地	90079.67	8.63%
03			林地	357185.47	34.23%
06			农业设施建设用地	2199.48	0.21%
07			居住用地	118503.35	11.36%
其中	0703		农村宅基地	109612.36	10.50%
	0704		农村社区服务设施用地	8890.99	0.85%
08			公共管理与公共服务用地	5357.98	0.51%
其中	0803		文化用地	5357.98	0.51%
09			商业服务业用地	41129.00	3.94%
其中	0901		商业用地	41129.00	3.94%
10			工矿用地	271473.69	26.01%
其中	1001		工业用地	271473.69	25.98%
	其中	100102	二类工业用地	271473.69	25.98%
12			交通运输用地	101685.96	9.74%
其中	1207		城镇村道路用地	101685.96	9.74%
13			公用设施用地	6731.57	0.65%
其中	1302		排水用地	6731.57	0.65%
14			绿地与开敞空间用地	7841.78	0.75%
其中	1401		公园绿地	7841.78	0.75%
15			特殊用地	50.20	0.005%
其中	1504		文物古迹用地	50.20	0.005%
17			陆地水域	41300.29	3.96%
其中	1701		河流水面	21077.90	2.02%
	1704		坑塘水面	18964.66	1.82%
	1705		沟渠	1257.73	0.12%
合计				1043538.44	100.00%

注：黄色为涉及修正项目。

附表二： 地块控制指标一览表(技术修正后)

地块控制指标一览表(技术修正后)

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（m²）	计容总建筑面积（㎡）	地面以上总建筑面积（㎡）	容积率		绿地率（%）	建筑限高（m）	建筑密度	建筑退界（m）				交通出入口方位	停车位	公共服务设施	市政服务设施	备注
									下限	上限				东	南	西	北					
HC-FZ-01	HC-FZ-01-01	0703	农村宅基地	—	—	6569.00	—	—	—	—	—	13.5	—	—	—	—	—	西	—	—	—	坪山村（龙盏里村），地块内退距按农房要求实施。
	HC-FZ-01-02	0703	农村宅基地	—	—	38324.51	—	—	—	—	—	13.5	—	—	—	—	—	西	—	文化室（村级）、篮球场（村级）	公共厕所（村级）、生活垃圾收集点	坪山村（瓦窑排村），地块内退距按农房要求实施。
	HC-FZ-01-03	1302	排水用地	—	—	6731.57	—	—	—	—	—	—	—	6	2	0	0	南	—	—	污水处理设施	规划污水处理厂，远期规模 4500t/d，北侧预留防护退距，卫生防护距离按环评确定。
	HC-FZ-01-04	0803	文化用地	0802	待自然资源主管部门出具设计条件时确定	5357.98	—	—	—	—	—	—	—	0	6	6	0	南	1 车位/100㎡建筑面积	博物馆、科研中心	—	规划传统腐竹博物馆，规划与规划范围相关的科研机构所在地；地块实施时须结合北侧、西侧瓦窑排村预留出入通道。
	HC-FZ-01-05	100102	二类工业用地	—	—	52989.02	≥63586.824	≥63586.824	1.2	—	5%～20%	—	40%～70%	2	2	2	2	东、南、西、北	0.2 车位/100㎡建筑面积	—	—	—
	HC-FZ-01-06	06	农业设施建设用地	—	—	2199.48	—	—	—	—	—	—	—	4	—	—	—	西	—	—	—	地块建设时东侧涉及高压走廊部分须满足相关建筑退距要求。
	HC-FZ-01-07	0703	农村宅基地	—	—	2396.20	—	—	—	—	—	13.5	—	—	—	—	—	北、东（地块内与 HC-FZ-01-02 地块连结使用）	—	—	—	坪山村（瓦窑排村），地块内退距按农房要求实施。
HC-FZ-02	HC-FZ-02-01	0901	商业用地	—	—	3394.95	≤11882.325	≤11882.325	—	3.5	≥20%	—	≤60%	6	4	0	0	南、东	1 车位/100㎡建筑面积	游客服务中心、卫生服务站、防灾指挥中心	公共厕所、生活垃圾收集点	规划游客集散中心
	HC-FZ-02-02	0901	商业用地	—	—	6372.10	≤22302.35	≤22302.35	—	3.5	≥20%	—	≤60%	0	6	0	4（局部）	北	1 车位/100	—	—	—

																			㎡建筑面积			
	HC-FZ-02-03	100102	二类工业用地	—	—	33402.68	≥40083.216	≥40083.216	1.2	—	5%～20%	—	40%～70%	0	2	0	6	南	0.2 车位/100㎡建筑面积	—	—	—
	HC-FZ-02-04	100102	二类工业用地	—	—	58686.72	≥70424.064	≥70424.064	1.2	—	5%～20%	—	40%～70%	0	10	0	2	北	0.2 车位/100㎡建筑面积	—	—	地块实施需注意与南侧三堡河河湖管控要求相符。
HC-FZ-03	HC-FZ-03-01	100102	二类工业用地	—	—	85008.58	≥102010.296	≥102010.296	1.2	—	5%～20%	—	40%～70%	17	2	2	2（与金钟山退距为 0）	东、南、西、北	0.2 车位/100㎡建筑面积	—	—	地块建设时东侧涉及高压走廊部分须满足相关建筑退距要求。
	HC-FZ-03-02	100102	二类工业用地	—	—	10559.30	≥12671.16	≥12671.16	1.2	—	5%～20%	—	40%～70%	2	—	2	2	东南、西、东北	0.2 车位/100㎡建筑面积	—	—	—
	HC-FZ-03-03	1401	公园绿地	—	—	7841.78	—	—	—	—	—	—	—	0	10	0	0	西	—	公园广场、社会公共停车场	公共厕所、生活垃圾收集点	地块实施需注意与南侧三堡河河湖管控要求相符。
	HC-FZ-03-04	0901	商业用地	—	—	1104.70	≤3866.45	≤3866.45	—	3.5	≥20%	—	≤60%	0	0	6	0	西	1 车位/100㎡建筑面积	—	—	保留顶岗庙
	HC-FZ-03-05	100102	二类工业用地	—	—	30286.90	≥36344.28	≥36344.28	1.2	—	5%～20%	—	40%～70%	0	10	0	2	北	0.2 车位/100㎡建筑面积	—	—	地块实施时东北部涉及高压走廊部分须满足相关建筑退距要求；地块南部须满足国道建筑退距要求
	HC-FZ-03-06	1504	文物古迹用地	—	—	50.20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	七驳桥（县级不可移动文物），原址保留
HC-FZ-04	HC-FZ-04-01	0901	商业用地	—	—	3017.15	≤10560.03165	≤10560.03165	—	3.5	≥20%	—	≤60%	—	4	16	0	东南、西	1 车位/100㎡建筑面积	—	—	地块建设时西侧涉及高压走廊部分须满足相关建筑退距要求。
	HC-FZ-04-02	0703	农村宅基地	—	—	62322.65	—	—	—	—	—	13.5	—	—	—	—	—	南、北	—	文化室（村级）2 处、篮球场（村级）、社会公共停车场、公园广场 2 处	生活垃圾收集点 2 处、公共厕所（村级）	新联村（旗尾、北芬新村），地块内退距按农房要求实施。
	HC-FZ-04-03	0901	商业用地	1101	待自然资源主管部门出具设计条件时确定	19287.69	≤67506.91255	≤67506.91255	—	3.5	≥20%	—	≤60%	4	4	0	6	东、南、北	1 车位/100㎡建筑面积	菜市场（农产品交易中心）、社会公	公共厕所、生活垃圾收集点、小型污水处理	兼容与周边产业相关的仓储功能。

																				共停车场	设施（服务旗尾一带）	
	HC-FZ-04-04	0901	商业用地	—	—	251.84	≤881.44	≤881.44	—	3.5	≥20%	—	≤60%	—	—	—	—	北	1 车位/100㎡建筑面积	—	—	现状及规划村级商业服务配套设施；地块建设须满足农房建筑退距相关要求，并满足南侧国道 G325 复线建筑退距要求。
	HC-FZ-04-05	0901	商业用地	1101	待自然资源主管部门出具设计条件时确定	1328.57	≤4649.99605	≤4649.99605	—	3.5	≥20%	—	≤60%	—	—	—	—	西北	1 车位/100㎡建筑面积	—	—	规划村级商业服务配套设施，兼容与周边产业相关的仓储功能；地块实施时须满足农房建筑退距相关要求；地块南部须满足国道 G325 复线建筑退距要求。
	HC-FZ-04-06	0704	农村社区服务设施用地	—	—	8890.99	—	—	—	—	—	13.5	—	—	—	—	—	东、南、西北	—	—	—	部分村级服务配套功能可结合 HC-FZ-04-03、HC-FZ-04-05 单元联合使用；地块实施时须满足农房建筑退距相关要求，并满足南侧国道 G325 复线建筑退距要求。

注：黄色为涉及修正项目。

备注：

1、本片区内的土地使用及开发建设活动必须遵守本图则的有关规定。本图则未包括的内容应符合国家、广东省及江门市鹤山市的有关法律、法规等规范性法律文件相关条文的规定。

2、本图则所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本图则规定的用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须按本图则规定进行。

3、本图则确定为“现状保留”的地块，仅指保留其现状合法的用地性质和建设规模，以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能置换；“依据政府批件”的地块，是指地块的用地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或未建地块；其余地块为“规划地块”，是指该地块的用地性质和规划指标经本法定图则研究确定，包括新建及拆除重建地块。

4、公共管理与公共服务用地（08）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）参照相关上层次规划和《江门市城乡规划技术标准与准则》（2019年）进行设置。本图则中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定；在有利于该配套设施实施建设的前提下，可对其具体用地范围或布局进行合理的微调。

5、绿地与开敞空间用地（14）可允许不大于3%的用地配建公共服务设施、小型商业或其它附属设施。

6、规划土地使用兼容性应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》（2019年）的规定要求，本规划中 △ 表示居住用地兼容商业建筑的计容建筑面积比例不超过总计容建筑面积20%； ▲ 表示商业、商务、服务业用地兼容居住建筑面积比例不超过总计容建筑面积50%；局部地块由市自然资源局主管部门研究后报市规委会审议确定。

7、本图表弹性道路以虚线表示，由规划行政主管部门研究确定后可微调走线和宽度；具体实施时，弹性道路涉及现状已建成使用土地的，可在土地使用权年限期满后或地块整体改造时实施；为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因，其线位可根据实际情况适当微调。

8、本图则所确定的地块界线，对于法定图则划定的较大规模地块，在具体开发时需进一步细分的，或是划定的较小规模地块，为达到开发的规模效应需合并开发的，规划行政主管部门可根据实际情况将地块进行合并或细分，因地块合并、细分或调整发生变化时，原则上应保持地块总建筑面积及配套设施规模不变。

9、《地块控制指标一览表》中未计本片区所有地下建筑面积及地下人防设施面积。

10、用地按兼容性调整性质后，控制指标按调整后用地性质执行。

11、工业用地容积率超出《江门市城乡规划技术标准与准则》（2019年）所规定上限的（一类工业用地4.0，二类工业用地3.5，三类工业用地2.5），需单独提供建设项目的交通影响评价和环境影响评价报告。

12、规划范围内新建、改建、扩建的建、构筑物应严格遵守下列要求：

（1）地块内已办理《不动产权证的建筑物，可保留现状功能使用，如进行拆、改、扩建，需按规划要求进行控制；　（2）建筑规划设计方案应尽量减少对周边已建建筑的影响，尽量满足周边居民对日照、通风、采光等需求；　（3）涉及架空供电线的地块，应严格遵守电力安全相关规范要求并预留高压走廊安全距离（供电线埋地后除外）。