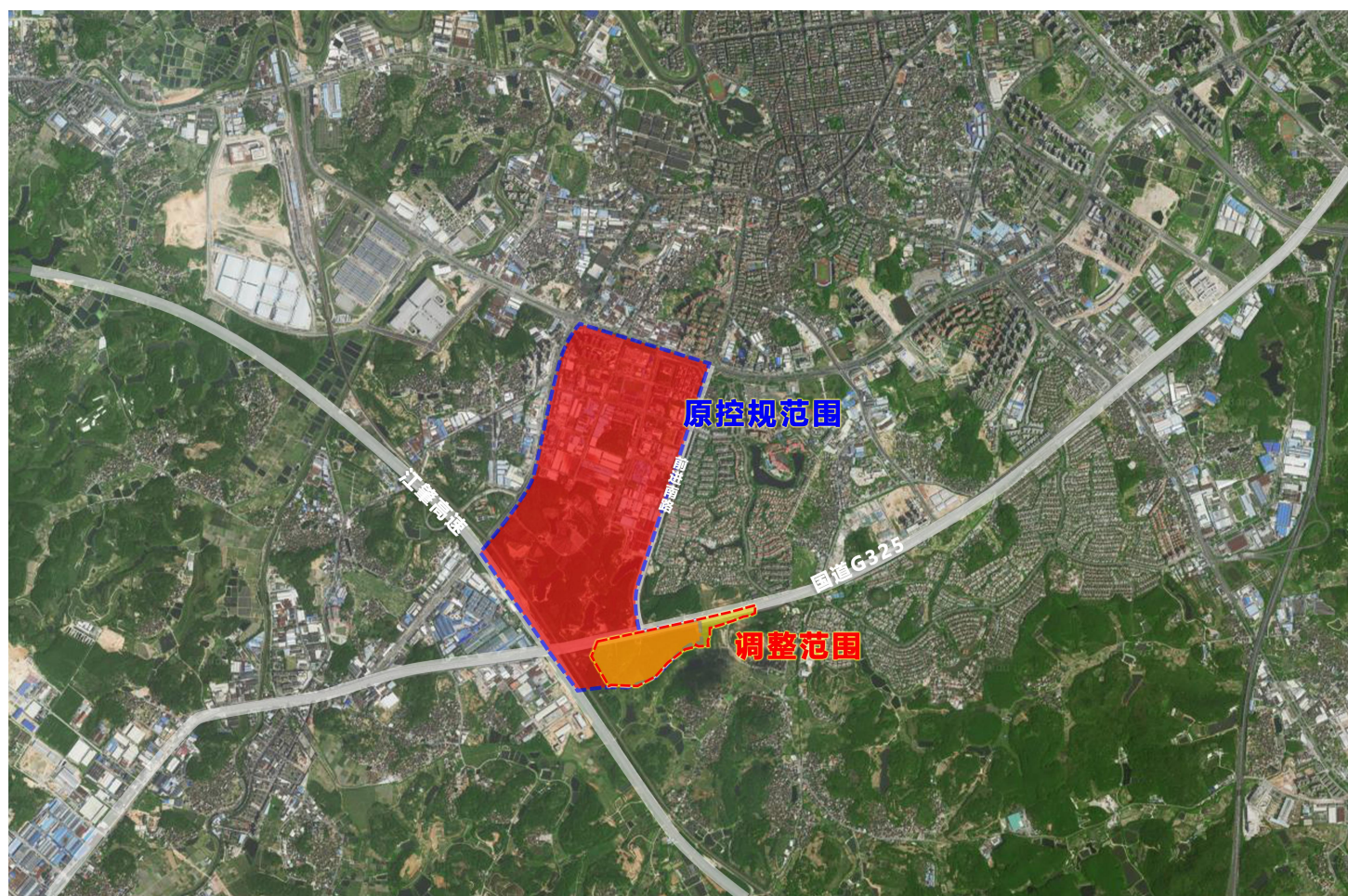


一、调整背景

《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》（以下简称《控规》）已于 2022 年 09 月 07 日通过鹤山市人民政府批准实施。《控规》实施以来对片区发展起到了良好的指导作用。但在《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》批复后，该片区局部地块的开发利用有了新的要求。一方面，《控规》内位于顺鹤高快速路大富立交东南侧的建良地块，近期计划引进产业项目，亟待通过局部调整，进一步细化深化用地可实施性。另一方面，地块需落实《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》内容，衔接最新单元划定与地块管控要求。2025 年 4 月，我局启动了《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划（2025 年 4 月局部调整）》编制工作。

结合县级国土空间总体规划的用地布局，我局对范围内的基础配套设施进行重新布局，并落实 2023 年度第六十批次城镇建设用地上建良地块的实施要求，以满足近期建设发展需求。



（底图出处：百度地图 GS(2023)3206 号-甲测资字 11111342-京ICP证 030173 号）

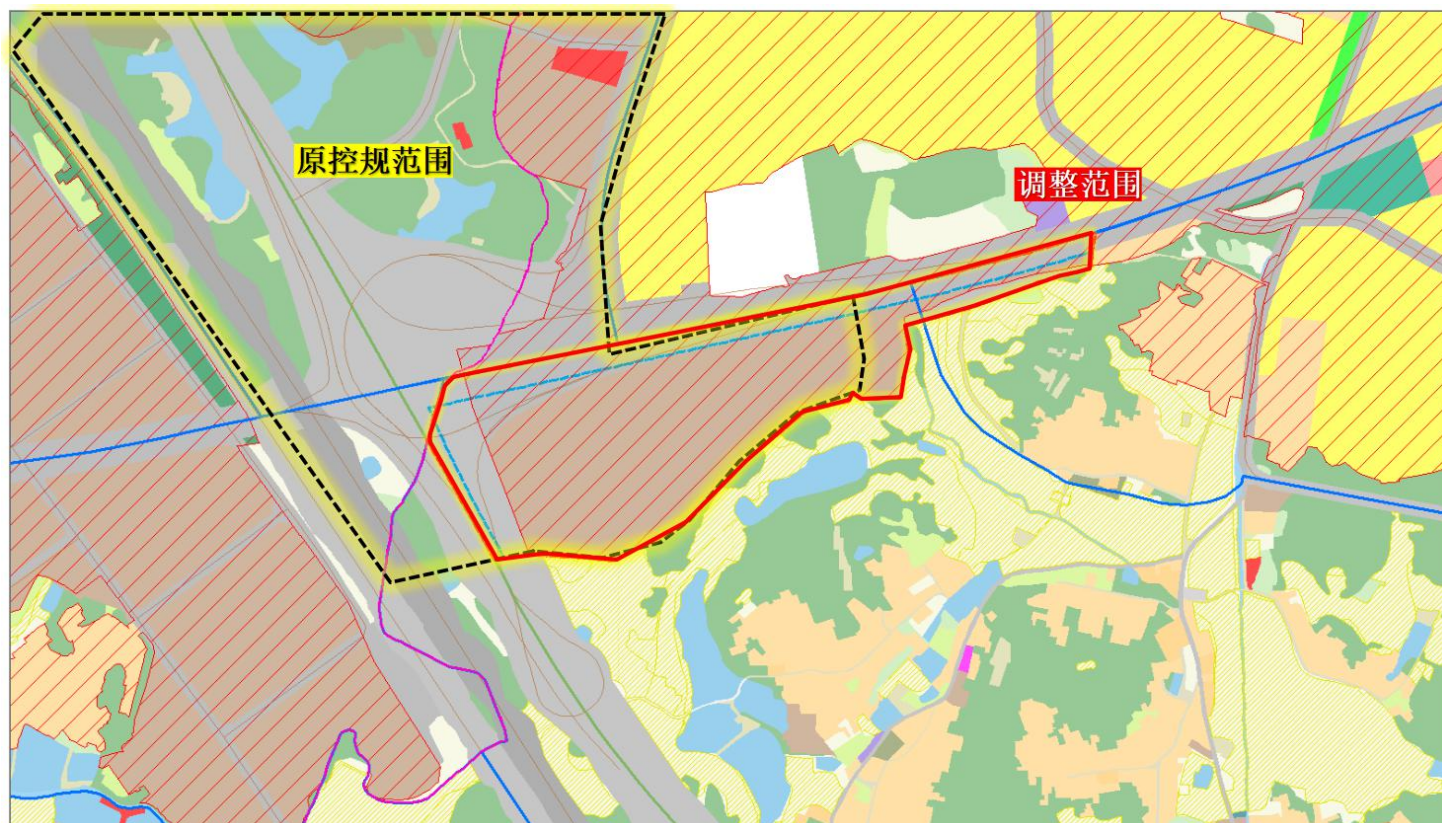
规划调整范围示意图

二、调整范围

原控规范围：鹤山大道以南、前进南路以东、江肇高速以东北、人民南路以西、G325 线及雅瑶镇建良村农林用地以北围合，总面积 231.69ha。涉及沙坪街道、桃源镇和雅瑶镇 3 个镇街。

本次调整范围为原控规范围东南部的 SP-ZN-05 管理单元，范围为：G325 线（道路中线）以南、顺鹤高快速路（道路中线）以东（西北角为桃源镇与雅瑶镇界），建良村永久基本农田一线以北，规划（县级国土空间总体规划）工业用地边缘以西，涉及面积 24.78 公顷，全部位于雅瑶镇。

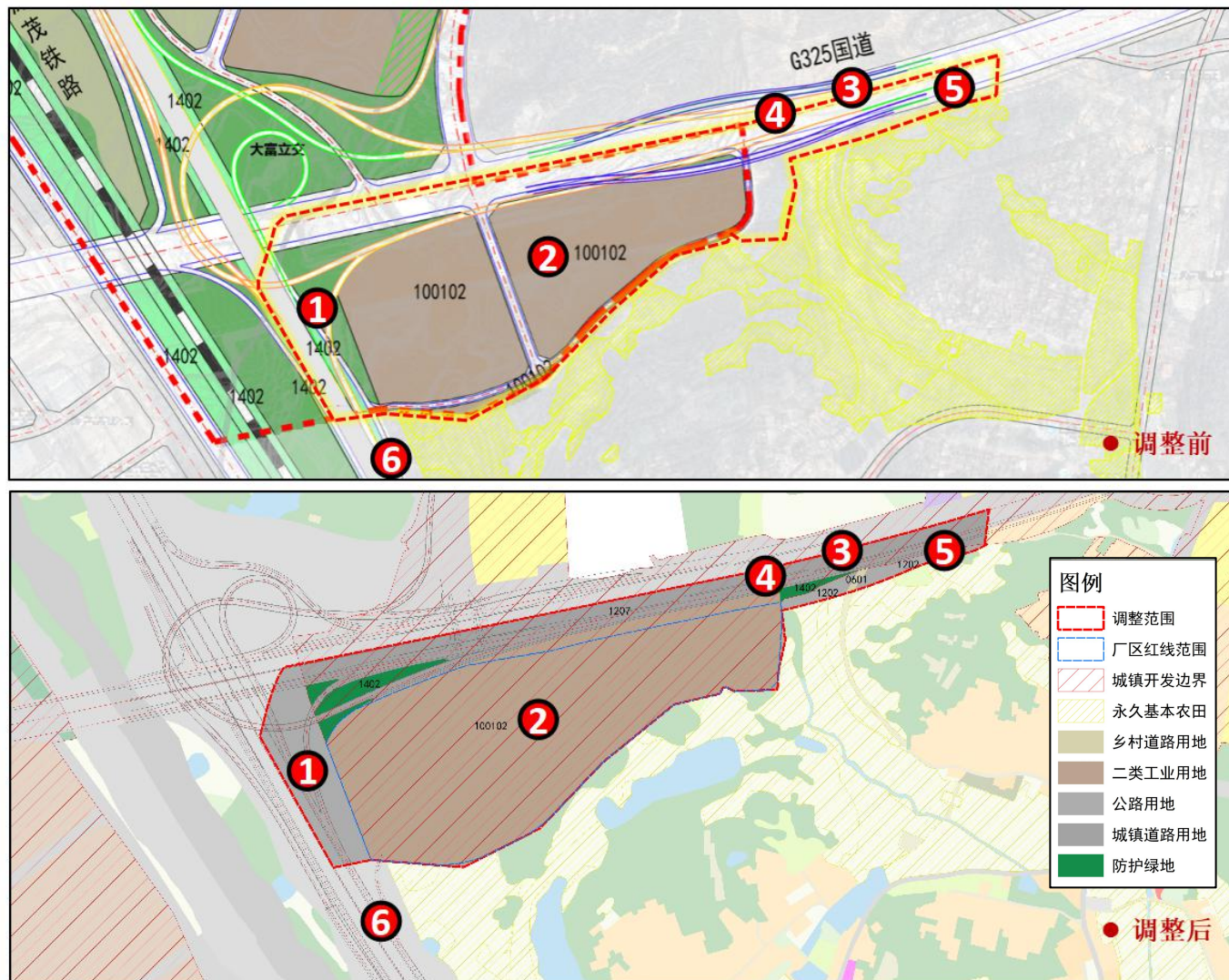
本次调整少量南部、西部用地为新纳入控规范围，考虑日后控规编制全覆盖，将与地块相连的城镇建设用地全数纳入进行规划编制。



（底图出处：《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》）

规划调整范围示意图

三、调整内容



调整前后国土空间用地用海规划对比图（上图：调整前，下图：调整后）

1、顺鹤高快速路和 G325 线用地按县级国土空间总体规划用地布局落实，结合最新大富立交设计方案调整交通组织方式以及内部的防护绿地等用地布局；整体新纳入范围面积为 3.67ha，沿原控规范围南沿和东部伸出。

2、取消内部规划道路，原 SP-ZN-05-05、05-06 和 05-07 地块合成一个完整的二类工业（100102）地块，为新 SP-ZN-05-05 地块并与周边新增工业用地规模结合，面积 16.20ha，容积率调整为下限 1.2，地块内部结合自身需要布局内部机动车交通组织线路；

3、增补东部新纳入范围的建良村村道，与 G325 线辅道相接；

4、建良村道西侧用地调整为防护绿地（1402），面积 0.14ha，编码为新 SP-ZN-05-06；

5、建良村道东侧用地调整为城镇村道路用地（12）。

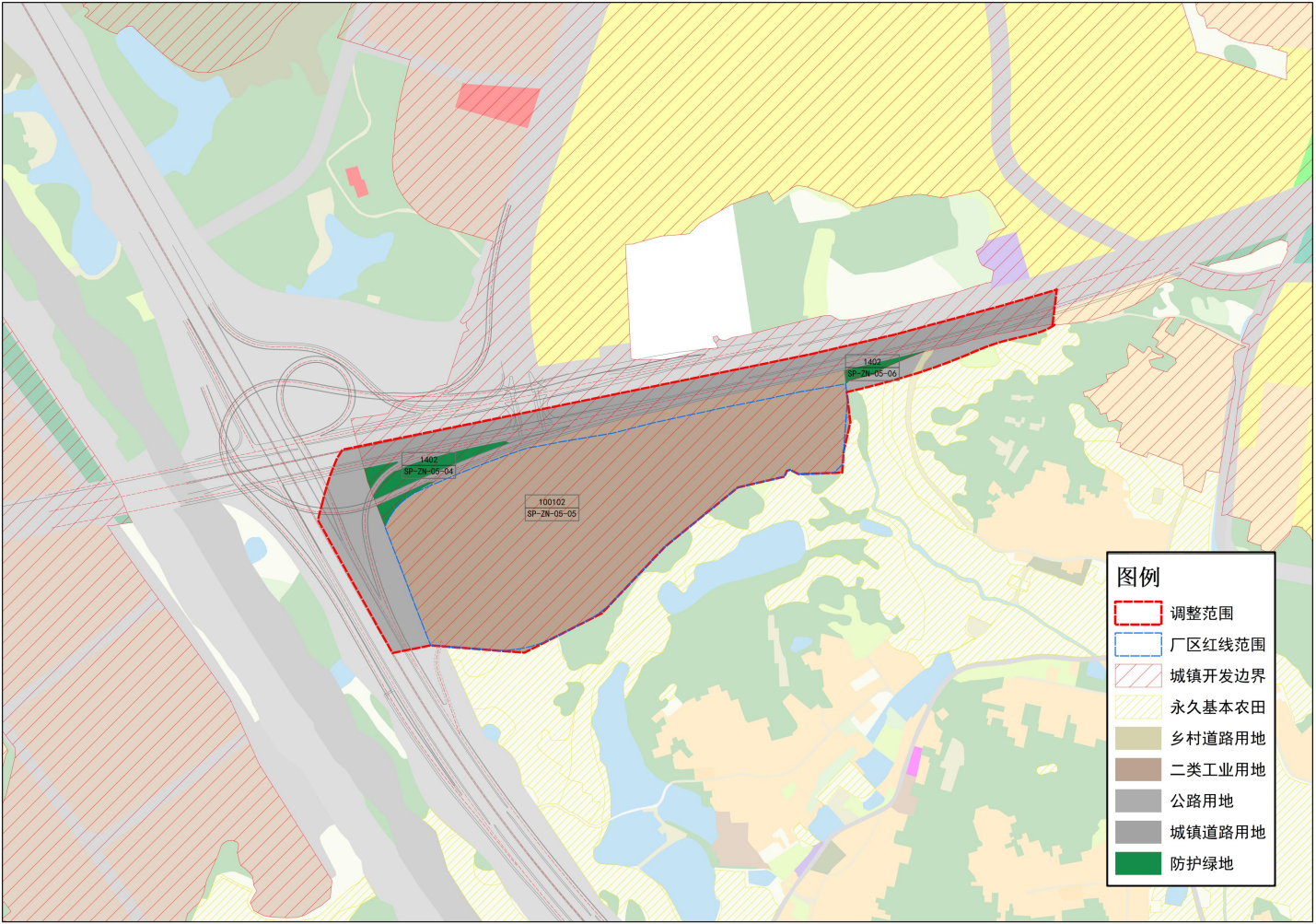
6、新 SP-ZN-05-05 二类工业用地地块西南角控制预留弹性道路与西侧顺鹤高快速路相接。

四、 地块控制编码

本次调整沿用《控规》的编码方式进行编码，尽量减少原地块编码的变动原则进行编码调整，非建设用地不编码。

采用四级编码体系：规划镇街（2 位字母）+片区代码（2 位字母）+规划街区代码（2 位数字）+规划地块代码（2 位数字）。如“SP-ZN-05-04”即表示镇南工业片区 05 街区 04 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。



地块划分编码图（调整后）