

鹤山市桃源镇长江工业园“三旧”改造单元规划公示文件

一、规划背景

为深入推进鹤山市“三旧”改造工作，促进节约集约用地，释放土地潜能，打造高质量发展的工业园区，按照鹤山市政府有关工作精神，桃源镇政府启动编制《鹤山市桃源镇长江工业园“三旧”改造单元规划》。

鹤山市桃源镇长江工业园是鹤山首批村级改造工业园改造项目，地处鹤城第三工业区与桃源德胜产业区中间地段，与鹤城、沙坪交通联系便捷，具有良好的发展条件，但基地整体开发强度较低，土地使用效率低下，且目前无控规覆盖，需“三旧”改造单元规划作为依据，明确改造单元内各项目地块的具体规划建设要求，指导该片区的改造建设。



二、规划范围及现状

1、规划范围

项目位于鹤山市桃源镇325国道西侧，地处桃源镇中心村，规划范围总用地面积约20.56公顷。

2、现状道路

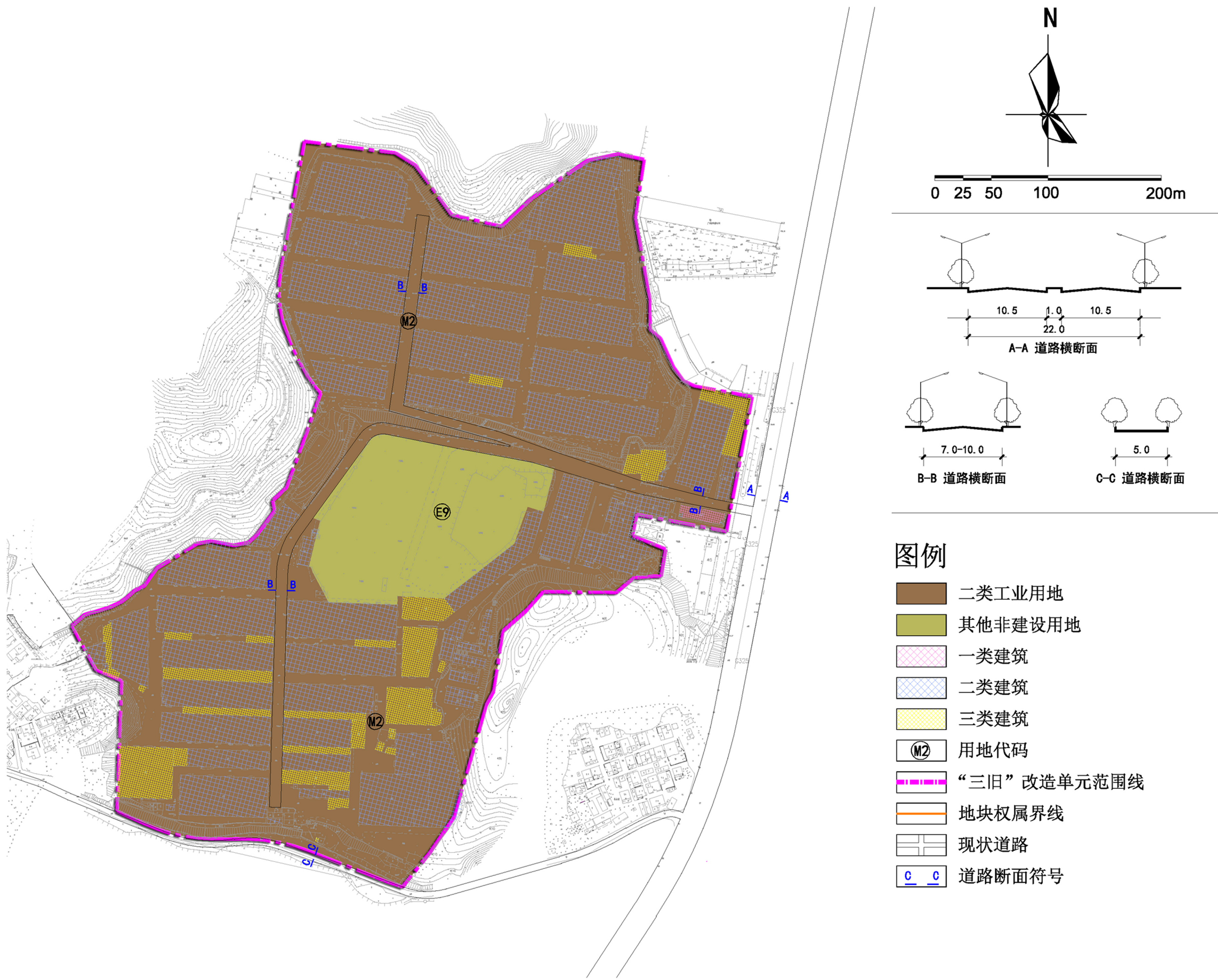
规划范围内现状用地以三类工业用地为主，有部分其他非建设用地；整体开发强度低，土地使用效率低下。

3、现状交通

改造单元紧邻G325国道，距离桃源德胜工业园区仅3公里，对外交通较为便捷。

4、现状权属情况

改造单元内涉及2块国有权属用地，用地面积19186.95m²，约占9.4%，权属单位名称为合景生辉开发有限公司；其他用地为桃源镇中心村集体用地。

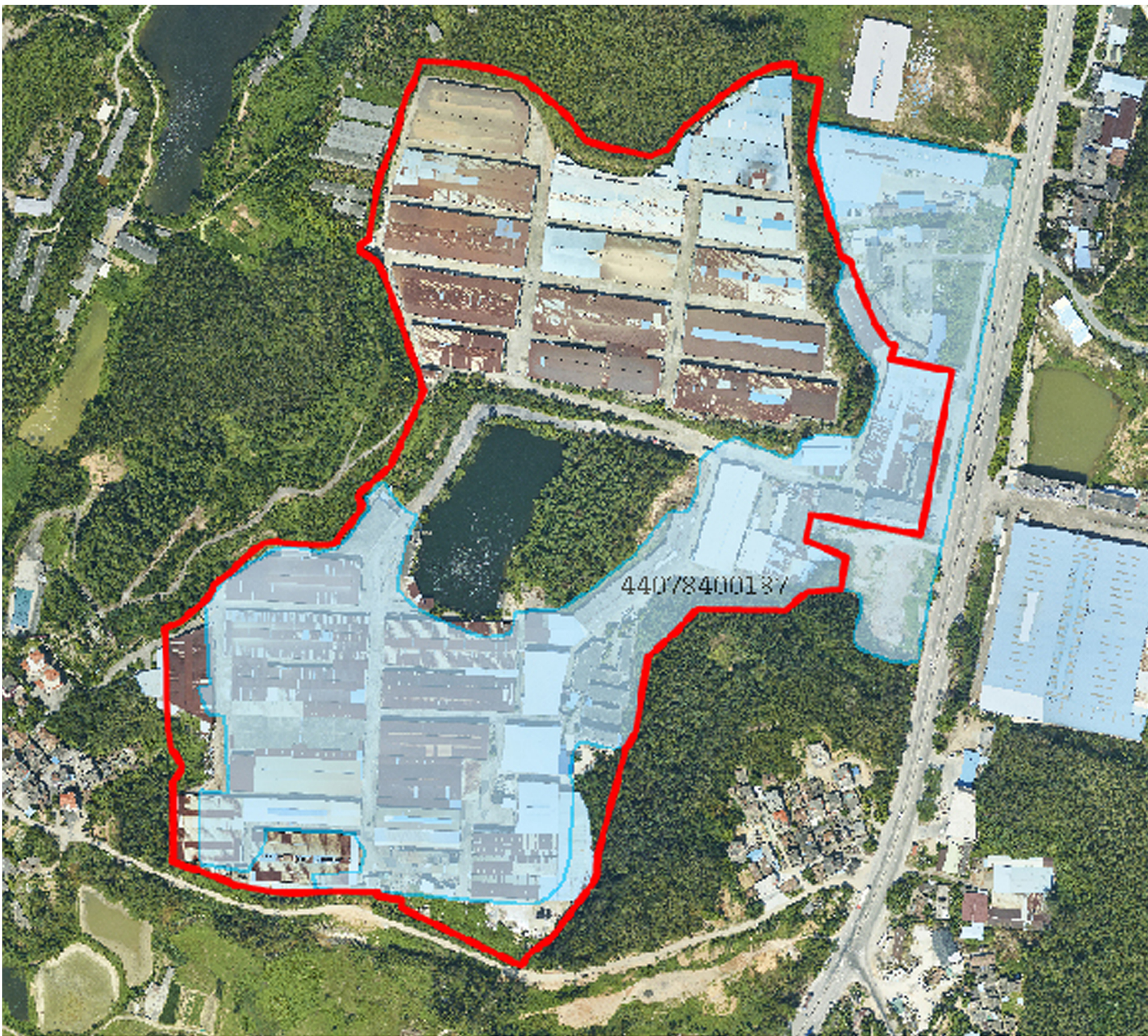


土地利用现状图

鹤山市桃源镇长江工业园“三旧”改造单元规划公示文件

5、标图入库情况

改造单元现状涉及三旧改造标图建库图斑（编号44078400187）共一块，面积为8.56公顷，计划改造方式为综合整治。



标图建库情况

三、规划内容

1、发展定位

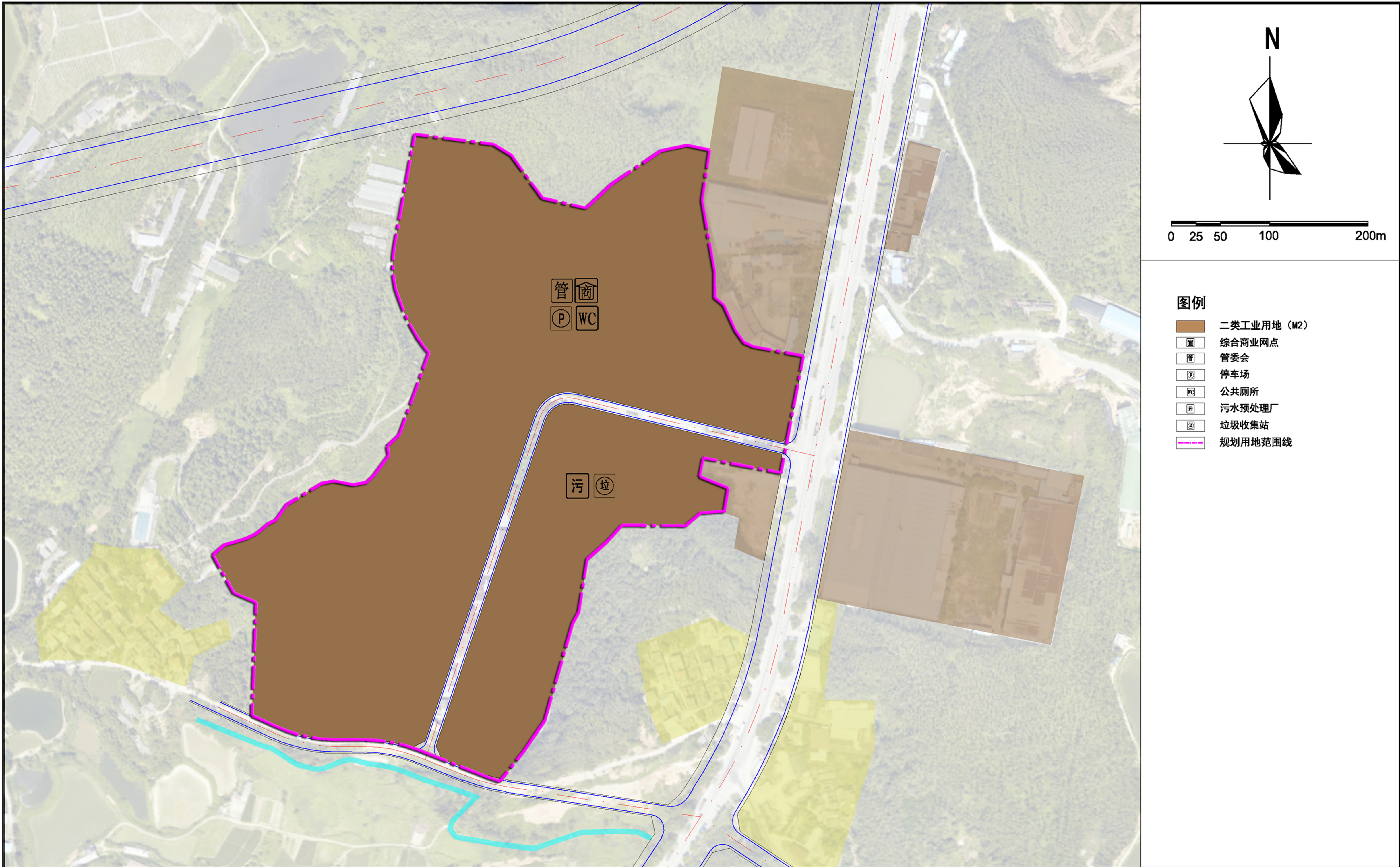
以“智慧，创新”为发展理念，以新材料和先进装备制造业为产业主线，打造集研发、生产、销售、服务于一体的产业群集聚园区。建设成为鹤山市村级工业园改造示范点。

2、“三旧改造”模式

改造模式为政府主导下，以村集体为改造主体，开发商配合建设，以土地出让为融资方式的一次性全面改造模式。

3、人口与用地规模

改造后建设用地规模为20.56公顷。其中，二类工业用地面积为19.79公顷，占城市建设用地比例为96.25%；其余为道路用地，面积为0.77公顷，占城市建设用地比例为3.75%。结合工业园未来发展方向，参照相类似工业区就业人口计算方式，取200人/公顷的就业密度，估算改造单元就业人口规模约为4000人。



土地利用规划图

鹤山市桃源镇长江工业园“三旧”改造单元规划公示文件

四、道路交通系统规划

1、道路等级：

道路系统分为“快速路-主干路-支路”三级。快速路、主干路采用四幅路断面，断面宽度为60米，支路采用单幅路断面，断面宽度为12-14米。

2、道路网络：

优化城市主干道骨架：规划区遵循上层次规划确定的快速道：G325国道；主干路：X935县道，并在此基础上完善园区内部支路，拓宽南侧村庄道路；结合规划用地功能、道路路网走向的调整，使之与主要道路共同形成网路，满足园区内发展需求。



道路交通规划图

鹤山市桃源镇长江工业园“三旧”改造单元规划公示文件

五、公共服务设施规划

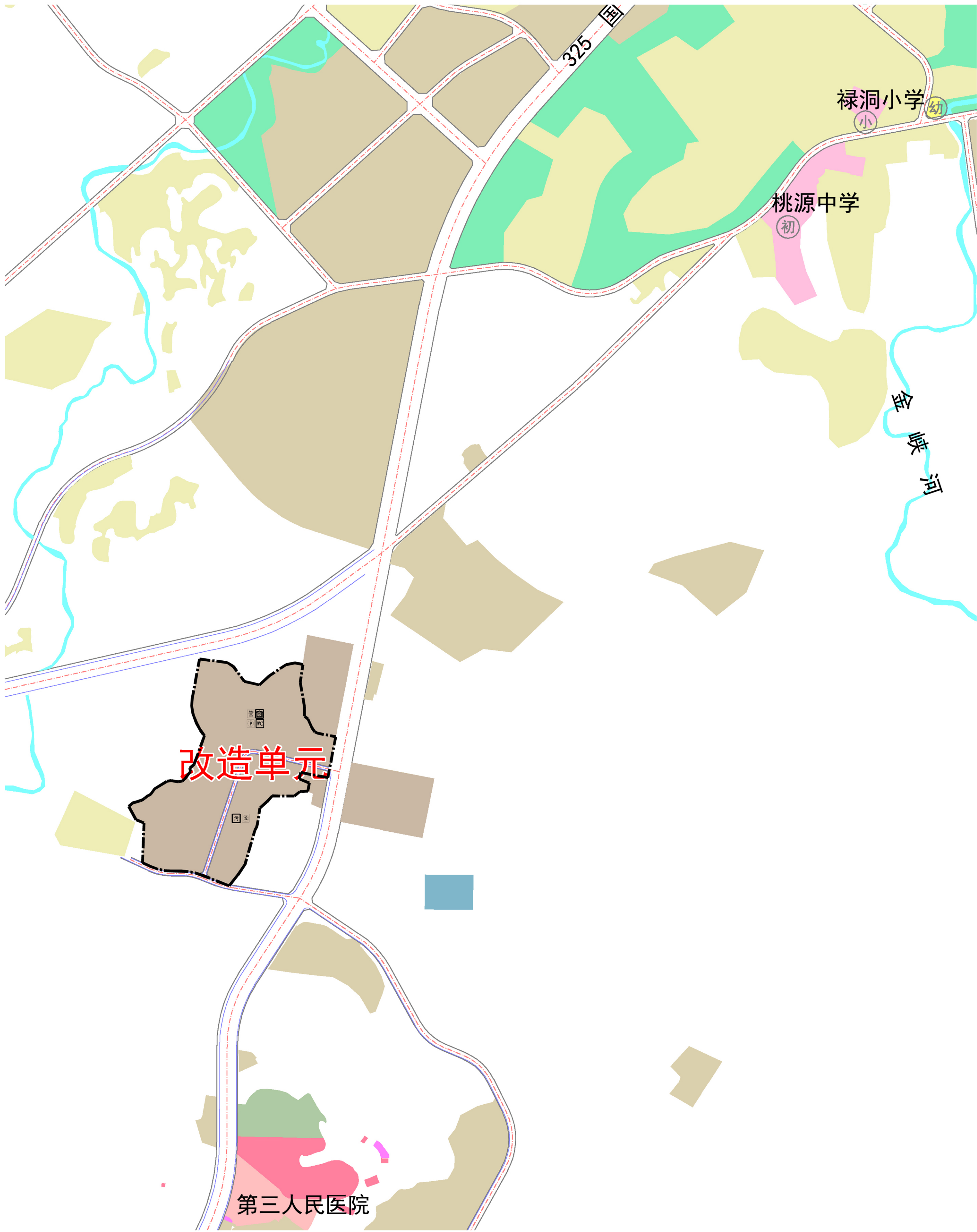
1、公共服务设施体系：

道改造单元就业人口规模约4000人。

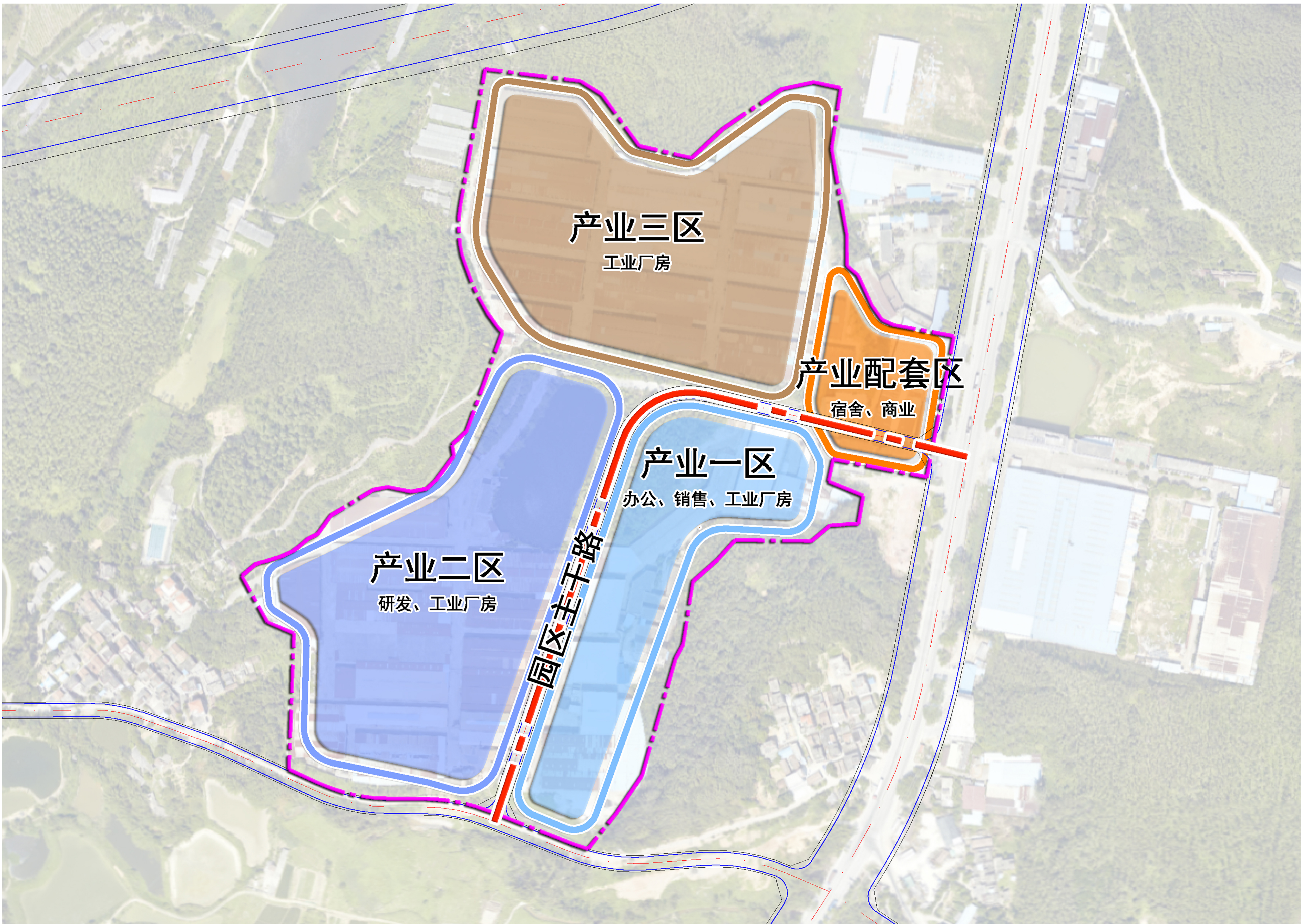
2、公共服务设施：

生活服务设施：改造单元主要依靠镇区配套设施，周边规划有第三人民医院、桃源中学、禄洞小学等生活服务设施；园区内配有宿舍、商业超市等日常生活配套，根据《江门市城乡技术标准与准则》，在改造片区内配建公共厕所和生活垃圾收集点。

生产性服务设施：改造片区内配有研发、培训、咨询、销售等生产性配套功能区，以满足园区企业生产运营要求。



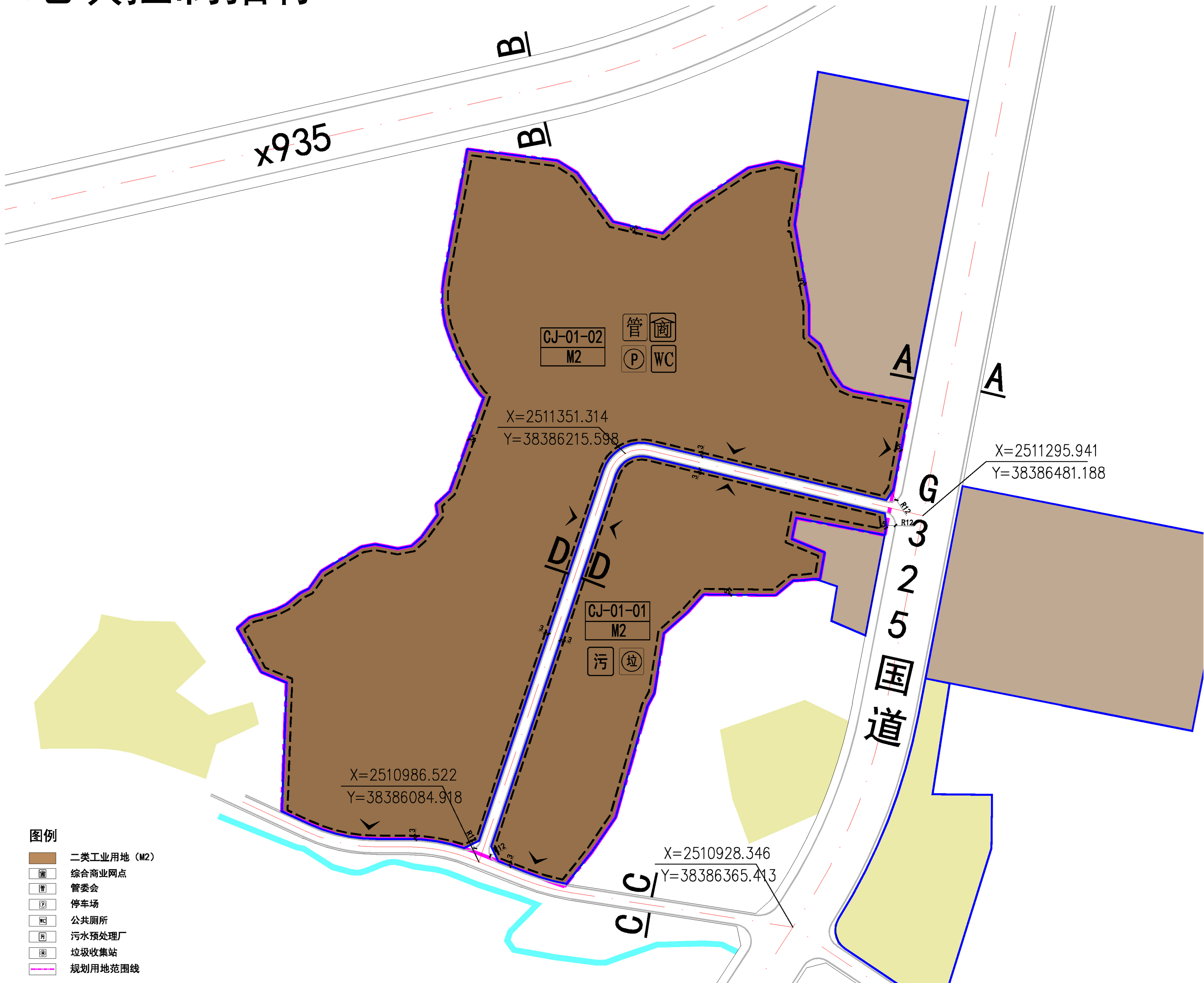
改造单元周边公共服务设施布局图



功能分区规划图

鹤山市桃源镇长江工业园“三旧”改造单元规划公示文件

六、地块控制指标



附：地块规划控制指标一览表

地块编码	CJ-01-01	CJ-01-02
用地面积 (m ²)	45966.4	151993.7
主导使用性质	二类工业用地 (M2)	
兼容使用性质	一类工业用地 (M1)、新型产业用地 (M0)	
容积率	≥1.6	
建筑密度	≥35%	
地面上建筑面积 (m ²)	≥73546.2	≥243189.9
绿地率	20%≥绿地率≥10%	
建筑高度 (m)	≤60	
建筑退界	东：退用地红线5m 南：退用地红线3m 西：退用地红线5m 北：退用地红线5m	东：退用地红线5m 南：退用地红线3m 西：退用地红线3m 北：退用地红线3m
机动车出入口方位	东、南	南、西、北
停车位配建	工业建筑按每100平方米建筑面积配建0.2个标准小汽车停车位；行政办公及生活服务设施按每100平方米建筑面积配建0.7个标准小汽车停车位。	
其他控制要求	1. 新型产业用地 (M0) 的兼容比例不超过总用地面积的20% 2. 一类、二类工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%，建筑面积不得超过总计容建筑面积的15% 3. 新型产业用地 (M0) 需集中设置，新型产业用地内行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总计容建筑面积的30%。	