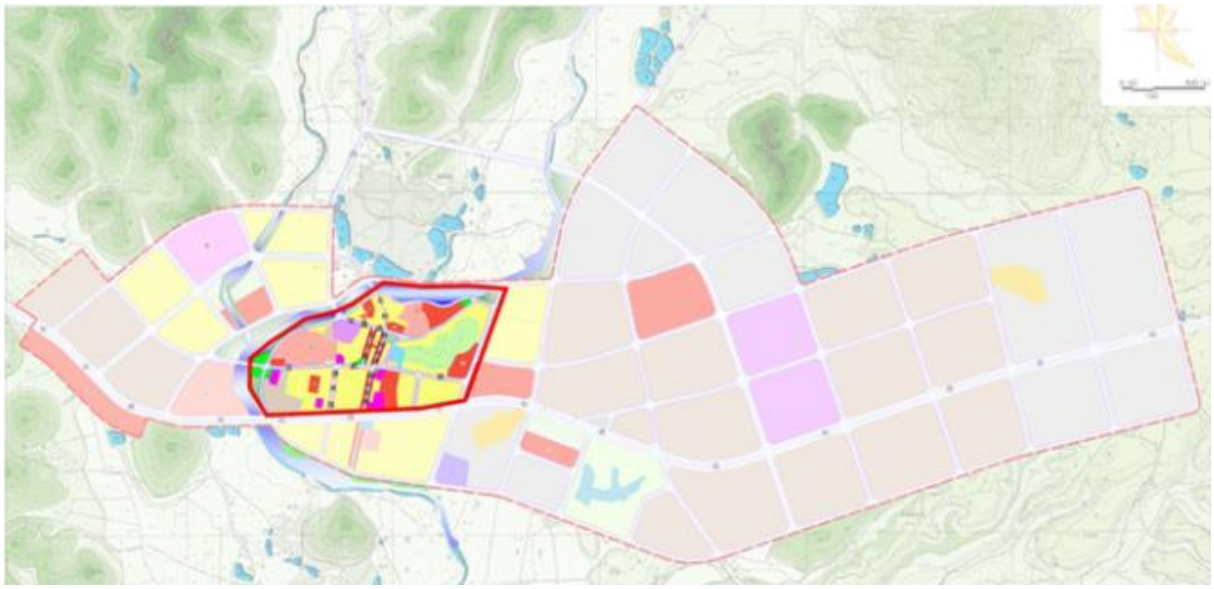
鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划（卫生院地块）局部调整公示文件

一、 规划背景

2018 年 11 月，《鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划》（以下简称“《梧岗控规》”）通过鹤山市人民政府批复（鹤府复【2018】240 号）并正式实施，该控规对指导宅梧镇镇区核心地段建设发挥了积极作用。

依据《广东省卫生与健康“十三五”规划》的要求，着力构建与小康社会相适应的医疗卫生服务体系，鹤山市市委、市政府制定并印发了《鹤山市建设卫生强市工作实施意见》的通知（鹤发【2017】5 号），明确提出启动鹤山市宅梧镇中心卫生院扩建工作。鹤山市市委十二届二次党代表会明确提出，推动卫生院升级改造。鹤山市政府十五届 53 次常务会议审议通过卫生院该改造的可行性研究报告（鹤发改资【2020】11 号）。

为落实市政府决策，保证卫生院改造工程能按时投产以及投入使用，依据《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等相关法规，对现有控规中医院用地存在发展时序与实际不一致问题，需对现有《鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划》局部用地作出适当调整。



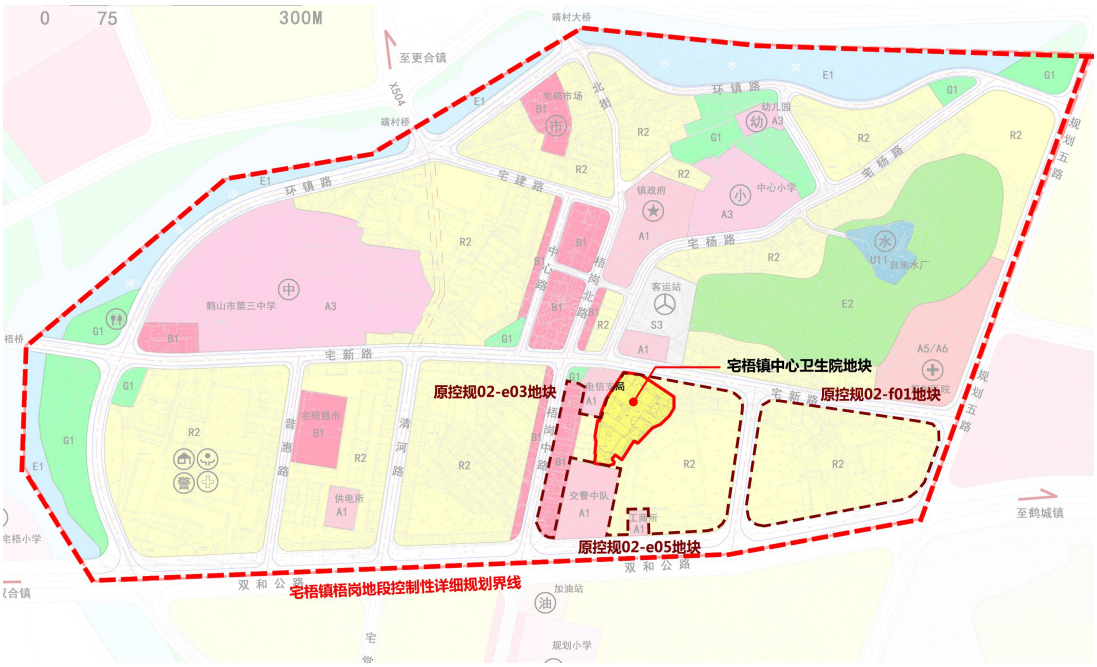
图一 涉及调整控规区域在宅梧镇的区位

鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划（卫生院地块）局部调整公示文件

二、 涉及调整控规范围

本次涉及调整的包括 《梧岗控规》全域，总用地面积为 58.38 公顷。

涉及调整的主要为宅梧镇中心卫生院（以下简称“卫生院”）所在管控单元，包括《梧岗控规》02 一个街区，涉及 02-e03、02-e05 和 02-f01 三个地块。



图二 涉及调整控规范围界线示意

鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划（卫生院地块）局部调整公示文件

三、 调整原因

1、目前卫生院状况急切呼唤改善

宅梧镇中心卫生院肩负着本镇及周边地区的鹤山市双合镇、开平市苍城镇和月山镇、佛山市高明区更合镇等约 7 万人口的基本医疗和公共卫生服务。因该卫生院建设年代久远，当前楼房破旧、布局不合理，业务用房紧缺等问题，存在医疗安全隐患，无法满足群众的医疗卫生服务需求。

2、卫生院改造计划顺应社会发展，及时有效改善镇区周边医疗环境

本项目的建设贯彻落实《广东省卫生与健康“十三五”规划》、《江门市卫生计生事业“十三五”规划》、《鹤山市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等的要求，有利于提升医疗服务能力和健全社会服务能力，有利于地方社会经济健康发展，促进社会主义和谐社会的建设。卫生院改造后能有效改善医疗卫生条件，加快医疗卫生资源整合，实现卫生院医疗服务能力整体提升，对社会效益显著，需尽快落实实施。

3、改造计划被列入鹤山卫生强市的重点工作

鹤山市委、市政府制定并印发了《鹤山市建设卫生强市工作实施意见》，明确提出启动鹤山市宅梧镇中心卫生院扩建工作。为优化医疗卫生资源布局，加强基层医疗卫生事业发展，鹤山市市委十二届二次党代表会明确提出，推动卫生院升级改造。

4、卫生院改造计划已臻通过审批，动工迫在眉睫

卫生院改造计划已经通过市政府十五届 52 次常务会议审议，在《关于鹤山市宅梧镇中心卫生院升级改造项目可行性研究报告的批复》（鹤发改资【2020】11 号）通过对其批复同意改造。本项目可行性研究报告指出，本项目预计 2020 年 7 月动工，2021 年 4 月左右完工后可启用，动工迫在眉睫。

5、调整措施立足城镇建设和管理的现实需求与可操作性，依规范进行调整完善

规划远期作为养老医疗一体化的地段东部的新医院尚未具备条件建设实施，应对现实需求，在原址改造卫生院是根据实施项目进行近、远期开发的合理管控，利于城镇公共医疗卫生的发展。

鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划（卫生院地块）局部调整公示文件

四、调整方案

图三 拟调整控规土地利用前后对比

拟调整内容

1）将原 02-e05 地块分拆为三个地块。其中，卫生院西侧局部调整为商业用地，面积约 0.11 公顷，与原 02-e03 地块合并后形成新 02-e03 地块，为商业用地（B1）；中部卫生院红线范围及周边少量用地独立为新 02-e05 地块，面积约 0.54 公顷，为医疗卫生用地（A5）；卫生院东侧独立为新 02-e07 地块，面积约 1.82 公顷，为二类居住用地（R2）。

2）新 02-e03 地块为商业用地（B1）,面积约 0.57 公顷，容积率不大于 3.0，建筑密度不大于 60%，绿地率不低于 25%，用地兼容性 B、R2，用地兼容性比例▲，停车位配建：1.2 个车位/100 ㎡建筑面积。

3）新 02-e05 地块为医疗卫生用地（A5），面积约 0.54 公顷，为卫生院用地范围。

4）新 02-e07 地块为二类居住用地（R2）,面积约 1.82 公顷，容积率不大于 3.0，建筑密度不大于 30%，绿地率不低于 30%，用地兼容性 B1，用地兼容性比例△，停车位配建：1.2 个车位/100 ㎡建筑面积或 1.2 个车位/户。

鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划（卫生院地块）局部调整公示文件

5）新 02-f01 地块为二类居住用地（R2）,面积约 2.59 公顷，容积率不大于 3.0，建筑密度不大于 30%，绿地率不低于 30%，用地兼容性 B1，用地兼容性比例△，停车位配建：1.2 个车位/100 ㎡建筑面积或 1.2 个车位/户。

6）02-e05 与 02-f01 之间衔接宅新路与双和公路的城市支路根据权属红线核实后微调走线，红线宽度调整为 14 米。

7）规划新增一条南北向城市支路，南段道路红线宽度为 12 米，主要功能为对接卫生院新主入口与外部道路的通道；北段道路红线宽度为 7 米，利用原有卫生院主要使用通道升级改造衔接南段，作为衔接宅新路、卫生院与双和公路的主要连接道路。

鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划（卫生院地块）局部调整公示文件

五、调整后控规地块编码及控制指标

街区编码	用地编码	用地性质代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	用地兼容性	用地兼容性比例	配套设施项目	停车位（个）	备注
01	a01	E1	水域	9085	—	—	—	—	—	—	—	—
	a02	G1	公园绿地	3053	—	—	—	—	—	公厕 1 处，建筑面积≥80 ㎡	—	—
	b01	B1	商业用地	2337	4.0	50	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	b02	A3	教育科研用地	40295	—	—	—	—	—	九年一贯制学校	2 个车位/百个师生	—
	b03	R2	二类居住用地	34173	3.0	30	30	B1、A3	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	b04	B1	商业用地	1475	4.0	50	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	b05	G1	公园绿地	915	—	—	—	—	—	—	—	—
	c01	E1	水域	2723	—	—	—	—	—	—	—	—
	d01	B1	商业用地	3483	4.0	50	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	d02	R2	二类居住用地	13082	3.0	30	30	B1	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	e01	B1	商业用地	3463	4.0	50	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	f01	B1	商业用地	3827	4.0	50	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	g01	R2	二类居住用地	8983	3.0	30	30	B1	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	g02	G1	公园绿地	8823	—	—	—	—	—	—	—	—
	g03	A3	教育科研用地	1388	—	—	—	—	—	小学、幼儿园	0.5 个车位/百师生	—
	g04	A1	行政办公用地	7717	—	—	—	—	—	—	—	镇政府
	g05	R2	二类居住用地	1365	3.0	30	30	B1	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	g06	A3	教育科研用地	8816	—	—	—	—	—	小学、幼儿园	0.5 个车位/百师生	—
	h01	B1	商业用地	759	4.0	50	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	h02	R2	二类居住用地	1576	3.0	30	30	B1	△	—	—	—
	i01	E1	水域	21140	—	—	—	—	—	—	—	—
	i02	G1	公园用地	5212	—	—	—	—	—	—	—	—
	j01	R2	二类居住用地	9684	3.0	30	30	B1	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	j02	G1	公园用地	1084	—	—	—	—	—	—	—	—

鹤山市宅梧镇梧岗地段控制性详细规划（卫生院地块）局部调整公示文件

（续上表）

01	k01	R2	二类居住用地	7784	3	30	30	B1	△	—	—	—
	k02	S3	综合交通枢纽用地	5212	—	—	—	—	—	客运站	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	k03	A1	行政办公用地	1654	—	—	—	—	—	—	—	—
	k04	E2	农林用地	40871	—	—	—	—	—	—	—	—
	k05	R2	二类居住用地	8226	3.0	30	30	B1	△	—	—	—
	k06	R2	二类居住用地	17527	3.0	30	30	B1	△	—	—	—
	K07	U11	供水设施用地	3727	—	—	—	—	—	—	—	—
	K08	A5	医疗卫生用地	12693	—	—	—	A6	—	敬老院/医院	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
02	a01	E1	水域	5158	—	—	—	—	—	—	—	—
	a02	G1	公园绿地	10641	—	—	—	—	—	—	—	—
	b01	G1	公园绿地	1159	—	—	—	—	—	—	—	—
	b02	R2	二类居住用地	40124	3.0	35	30	B1	△	居委会 1 处、社区活动中心 1 处、警务室 1 处、社区卫生服务站 1 处	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	c01	R2	二类居住用地	18846	3.0	30	30	B1	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	c02	B1	商业用地	4509	4.0	50	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	c03	A1	行政办公用地	1655	—	—	—	—	—	—	—	供电所
	d01	R2	二类居住用地	29860	3.0	30	30	B1	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	d02	B1	商业用地	2021	4.0	50	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	e01	G1	公园绿地	329	—	—	—	—	—	—	—	—
	e02	A1	行政办公用地	1647	—	—	—	—	—	—	—	电信支局
	e03	B1	商业用地	5704	3.0	60	25	B、R2	▲	—	1 个车位/100 ㎡建筑面积	—
	e04	A1	行政办公用地	4953	—	—	—	—	—	—	—	交警中队
	e05	A5	医疗卫生用地	5378	—	—	—	—	—	—	—	宅梧卫生院
	e06	A1	行政办公用地	588	—	—	—	—	—	—	—	工商所
	e07	R2	二类居住用地	18231	3.0	30	30	B1	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—
	f01	R2	二类居住用地	25899	3.0	30	30	B1	△	—	1.2 个车位/100 ㎡建筑面积 或 1.2 个车位/户	—