

# 《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

## 一、规划背景

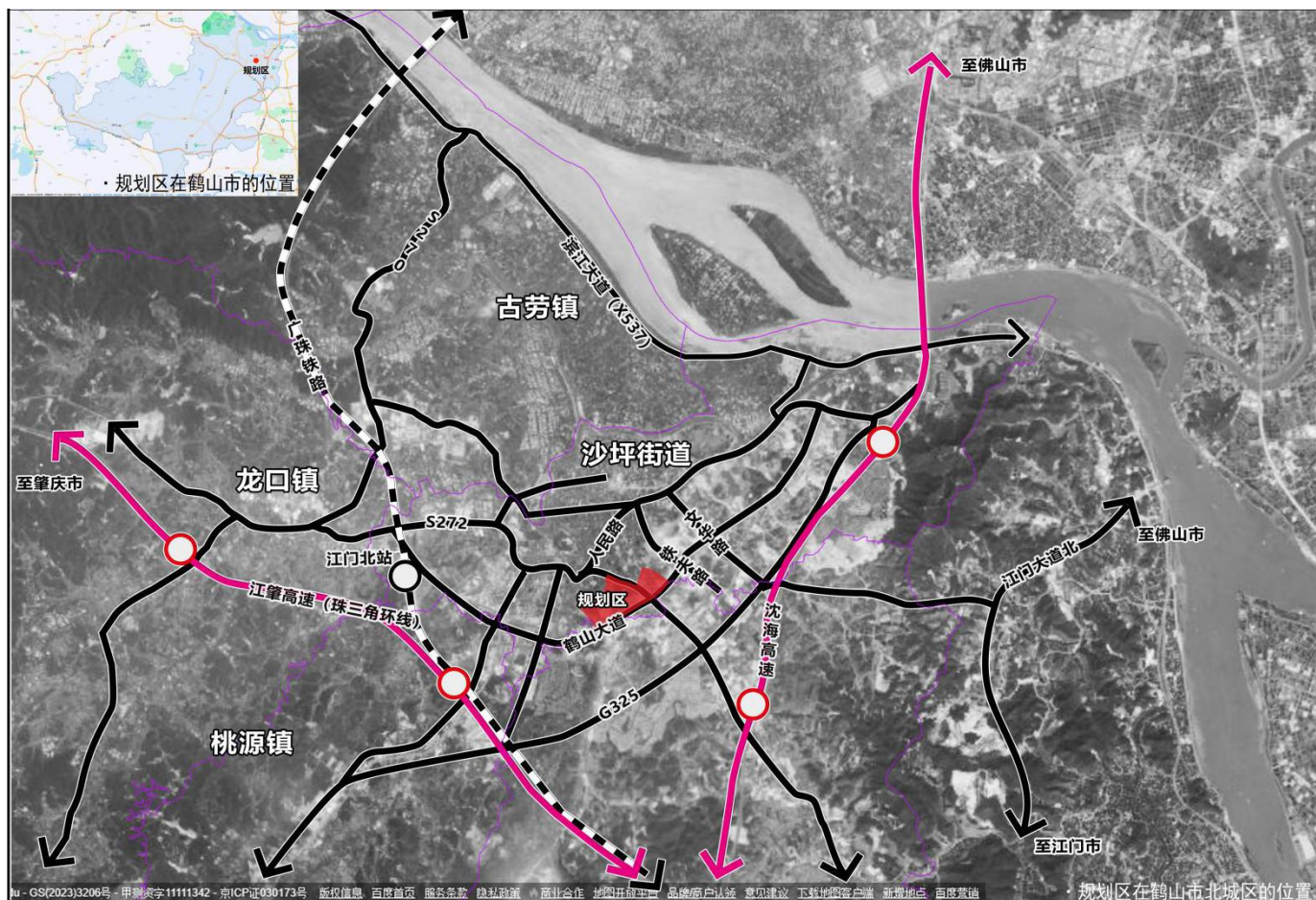
2024年6月，《鹤山车站周边片区控制性详细规划》正式获批；根据最新的城市发展方向、城市高质量发展等趋势转变，对规划区的发展有了新的要求：

### 1) 重大项目建设带来新的发展机遇

今年以来，鹤山全市上下紧盯全年工作目标，全力以赴抓项目、拼经济、谋发展，规划片区通过招商引进知名餐饮品牌、零售商业等服务业业态，推动车站周边片区向综合服务功能转型，提升片区商业活力；为更好地进行地块开发建设，切实做好项目落地自然资源要素支撑保障，亟需对片区部分用地进行优化调整。

### 2) 原控规部分路网与批建项目有待协调

原控规方案与已建的道路大鹏路及康宁路交叉口有待衔接，需对片区道路及涉及的用地进行相应的优化调整，为该片区今后开发建设提供更科学和可实施性的指引。



规划区在鹤山市的位置

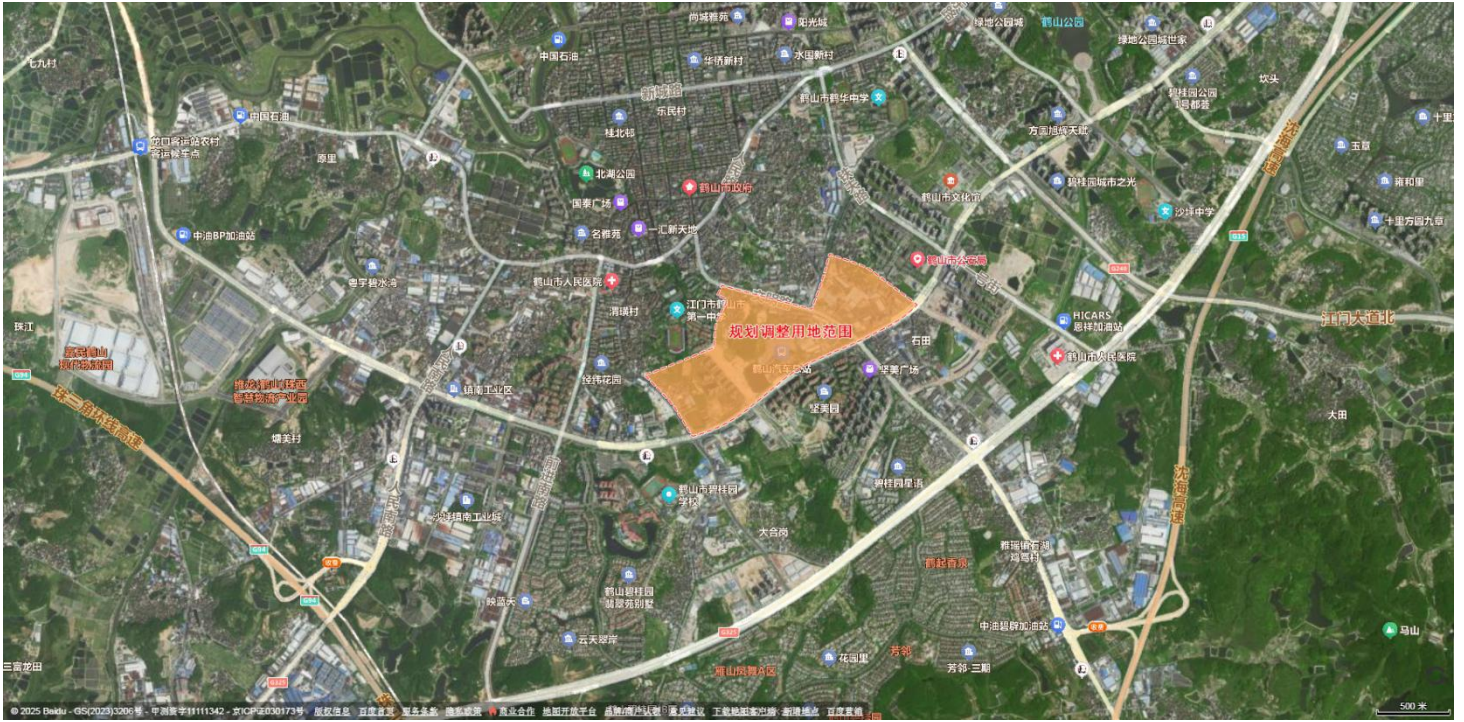
(底图出处：百度地图 GS(2023)3206号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)



# 《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

## 二、 规划范围

本次控规调整范围位于鹤山市沙坪街道南部，规划范围东至江门市生态环境局鹤山分局，南至鹤山大道，西至小范街，北至文明路-大鹏路，规划总用地面积约 89.28 公顷。



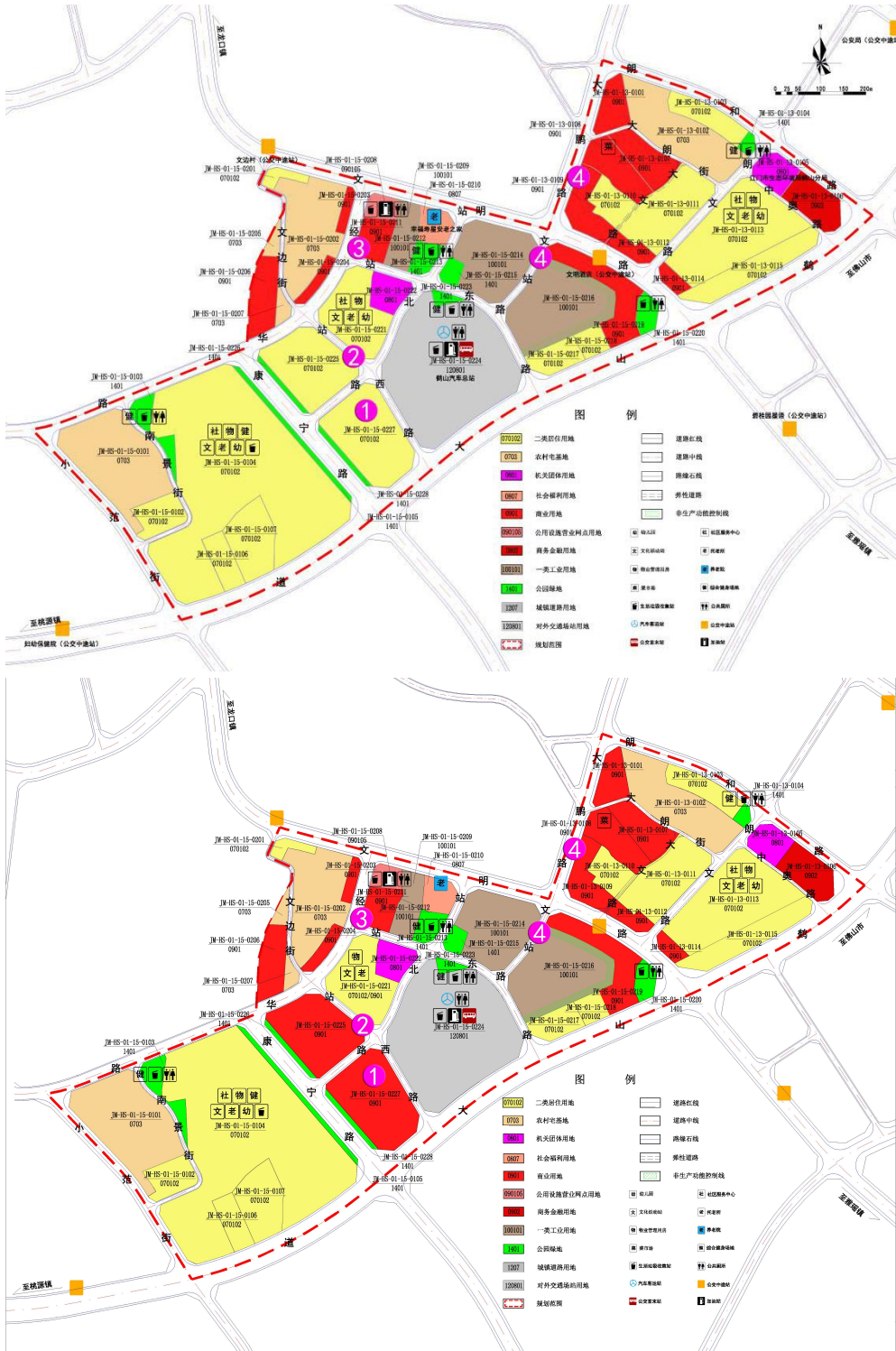
规划地块范围示意图

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

# 《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

## 三、调整内容

### 1、用地布局调整



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)

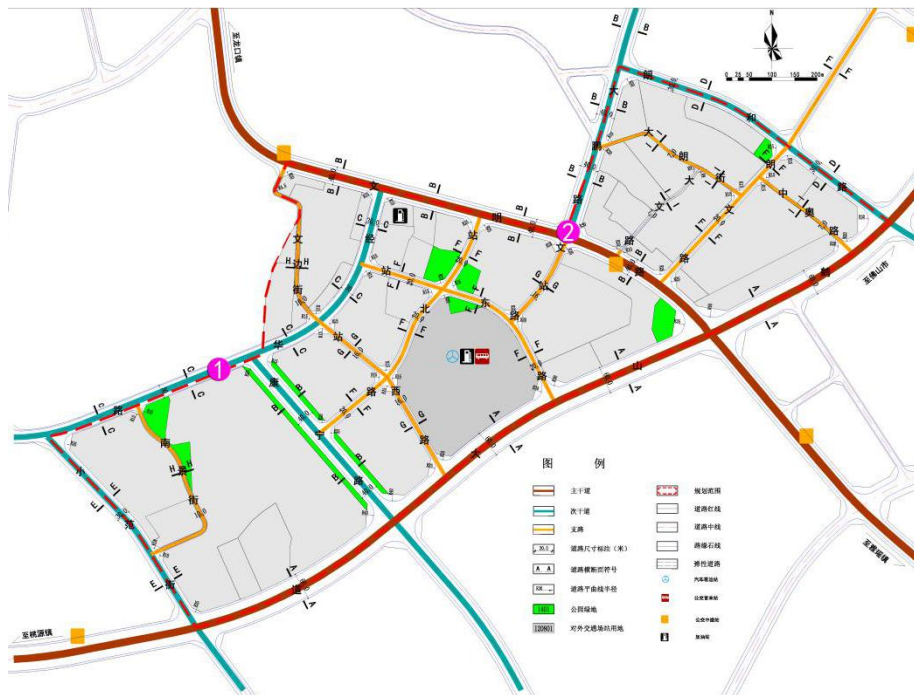
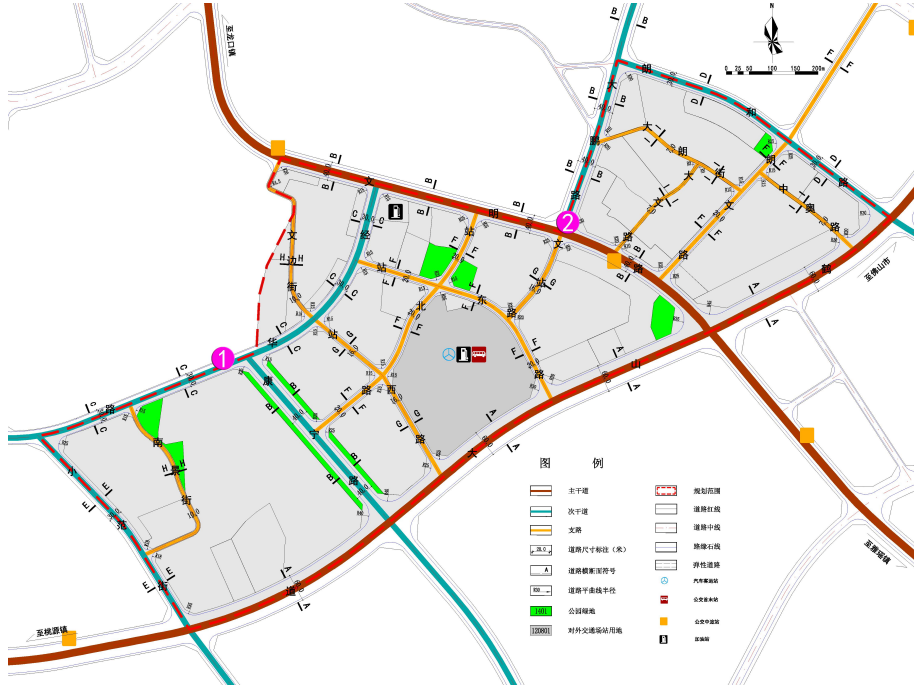
# 《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

- 1) 原 15-0227 地块（二类城镇住宅用地 070102）调整为商业用地为主导，容积率 2.5 调整为 4.0，绿地率 22%调整为 20%，建筑密度 35%调整为 50%；可兼容二类城镇住宅比例 $\leq$ 20%；
- 2) 原 15-0225 地块（二类城镇住宅用地 070102）调整为商业用地，容积率保持 2.5 不变，绿地率 22%调整为 20%，建筑密度 35%调整为 50%；为预留一定弹性，允许 15-0221 地块用地性质可由 070102 与 0901 之间相容转换，地块具体用地性质及相关配套要求可由规划条件确定；
- 3) 原15-0203、15-0204、15-0211地块结合用地报批界线微调地块用地面积，地块用地性质及相关控制指标保持不变；
- 4) 原15-0214、15-0216、15-0219、13-0109地块结合周边规划路网调整后面积产生变化，地块用地性质及相关控制指标保持不变。



# 《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

## 2、道路交通调整

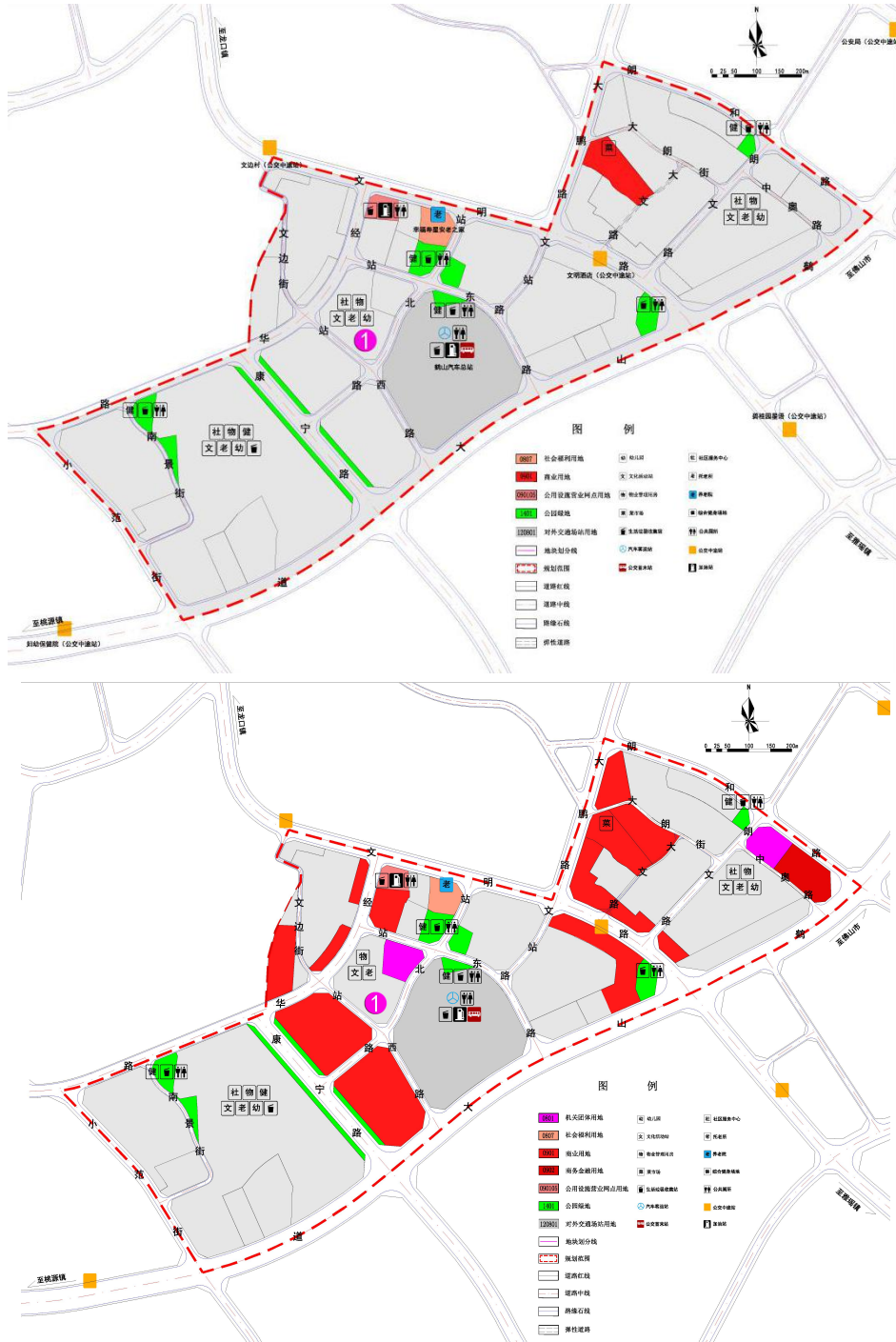


调整前后道路交通规划对比图(上图：调整前，下图：调整后)

- 1) 根据已建康宁路与经华路交叉路口微调经华路西侧路段向北侧偏移约8米，道路红线宽度及断面形式不变；
- 2) 根据已建大鹏路修正该道路走向并相应调整规划文站路，道路红线宽度及断面形式不变。

# 《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

## 3、公共服务配套设施调整



调整前后公共服务配套设施规划对比图(上图：调整前，下图：调整后)

- 1) 用地调整后重新核算片区公共服务配套需求，取消15-0221地块内配建的幼儿园及社区服务中心设施。