

《鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元控制性详细规划》 草案公示文件

一、 规划背景

为响应鹤山市“工业立市”的发展战略，以江鹤高速公路改扩建工程的实施为契机，重点完善工业西区单元公共服务设施及基础设施体系，构建功能完善、产城融合的片区发展新格局，为鹤山高质量发展提供支撑。

现依据《中华人民共和国城乡规划法》《城市规划编制办法》等相关规定，依程序启动本次规划编制工作。本规划以《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》及《江门市鹤山市共和镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》为指导，结合片区的建设实际及发展需求，对规划片区的用地布局、路网系统及配套设施等进行优化调整，为该片区今后发展建设提供更科学的法定依据。



规划区在鹤山市的位置

(底图出处：广东省标准底图服务子系统 审图号：粤 S(2021)200 号)

《鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围

项目位于鹤山市共和镇西部，规划范围北至 S270 连接线，东至沈海高速，南至民族村域界线，西至鹤台铁路（规划）；总规划用地面积约 260.14 公顷（3902.10 亩）。



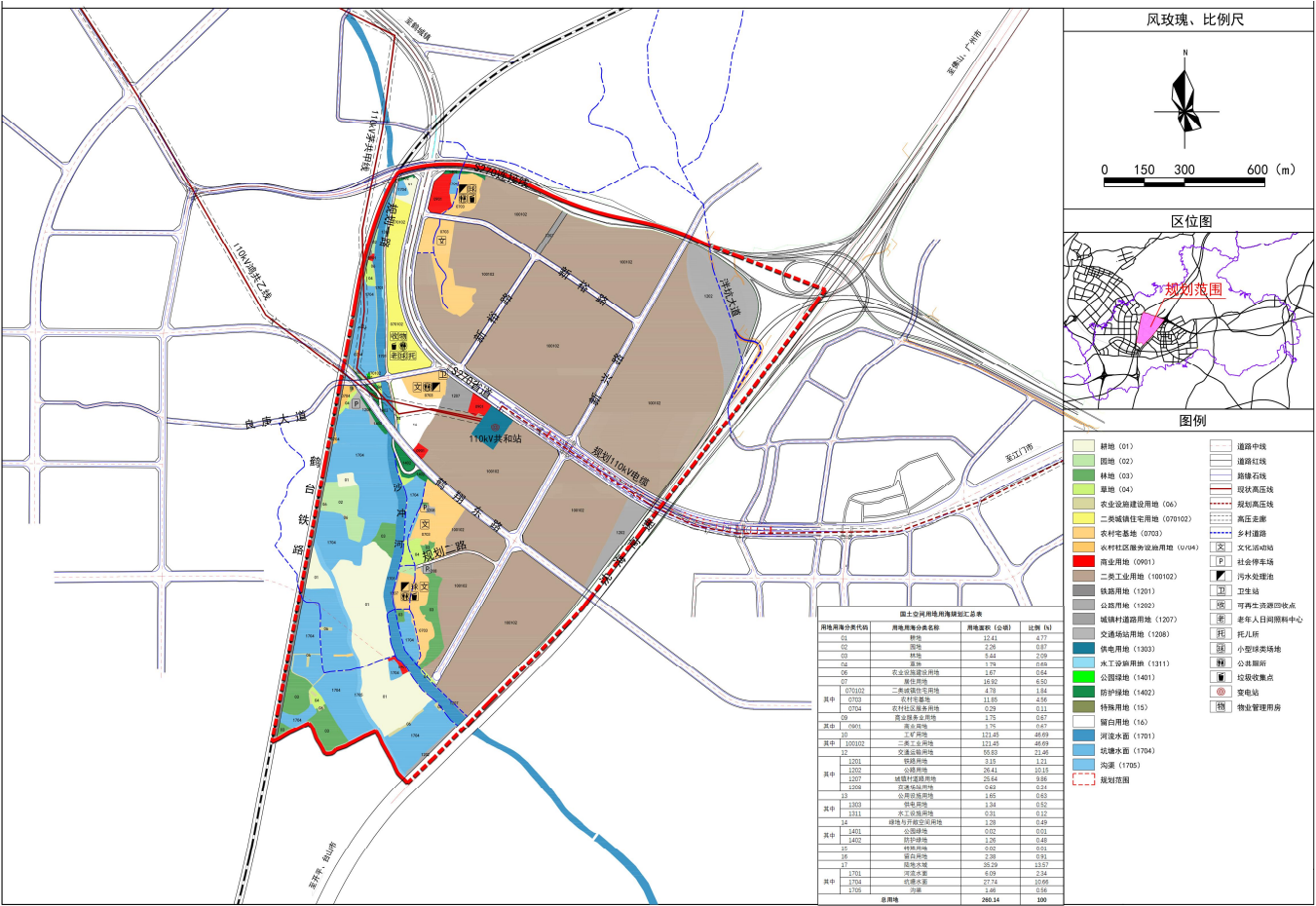
规划地块范围示意图

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

《鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元控制性详细规划》 草案公示文件

四、规划内容

- 1、**规划目标：**规划片区属于鹤山市共和镇产业融合发展区，本次规划结合片区现状基础建设，优化用地布局和道路网系统，完善公共服务设施及基础设施服务配套，重点推进五金电器等传统产业向高端制造、电子信息、新材料等方向升级转型，打造鹤山市先进制造产业集群，促进制造业高质量发展。
- 2、**人口与用地规模：**规划总用地面积为 260.14 公顷，其中建设用地面积为 201.28 公顷，占总用地面积的 77.37%，非建设用地面积为 58.86 公顷，占总用地面积 22.63%；规划预测片区人口总规模约 0.83 万人，其中就业人口约 0.48 万人，城镇居住人口约 0.31 万人，村庄居住人口约 0.04 万人。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元控制性详细规划》 草案公示文件

五、 道路系统规划

规划片区道路等级主要分为高速公路、快速路、主干路和支路四个等级，确保片区内交通有效组织运行。

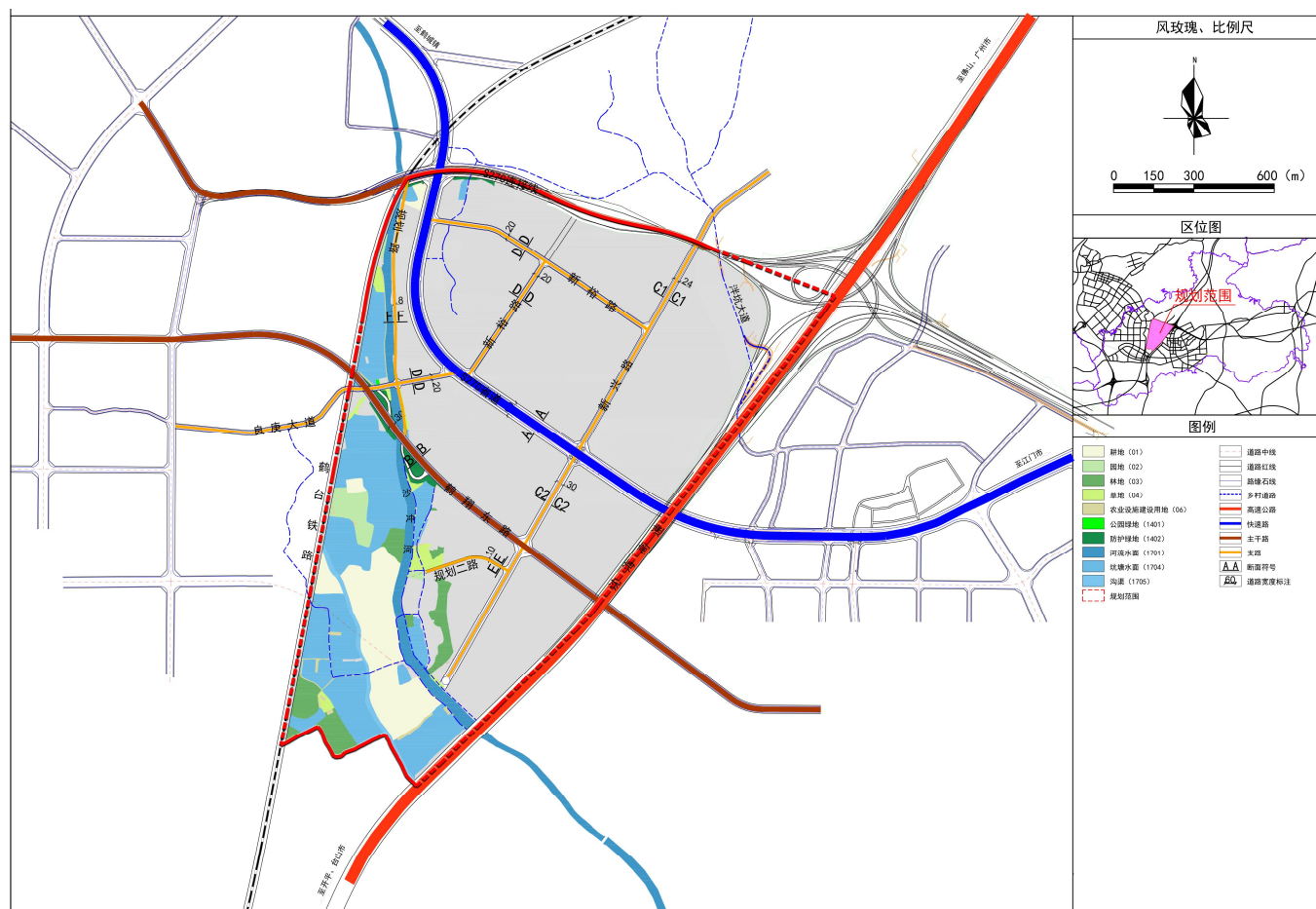
高速公路：沈海高速。

快速路：S270 省道（60 米）。

主干路：翔鹤东路（30 米）、S270 连接线。

支 路：新兴路（S270 省道北侧 24 米，南侧 30 米）、新裕路（20 米）、良庚大道（20 米）、规划一路（8 米）、规划二路（10 米）。

乡村道路：村庄联系道路，宽度约 4-7 米。

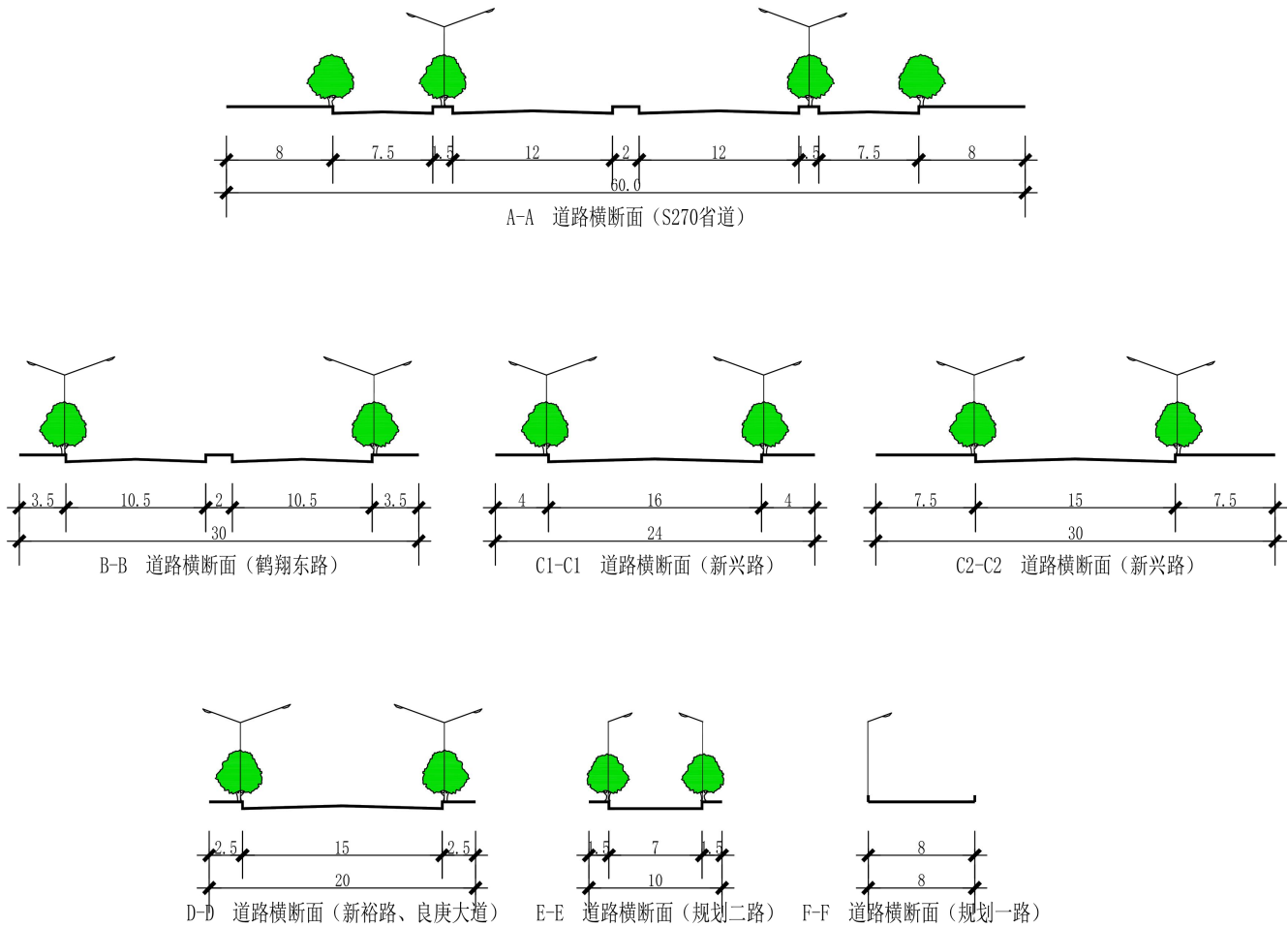


道路系统规划图

《鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元控制性详细规划》 草案公示文件

六、道路断面规划

主要道路规划横断面分为 8 种，详见下图。



道路断面规划图

《鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元控制性详细规划》 草案公示文件

七、 公共服务设施规划

本次规划按照《江门市城乡规划技术标准与准则》遵循区域协调与资源共享原则，遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，合理布局各类服务配套设施。

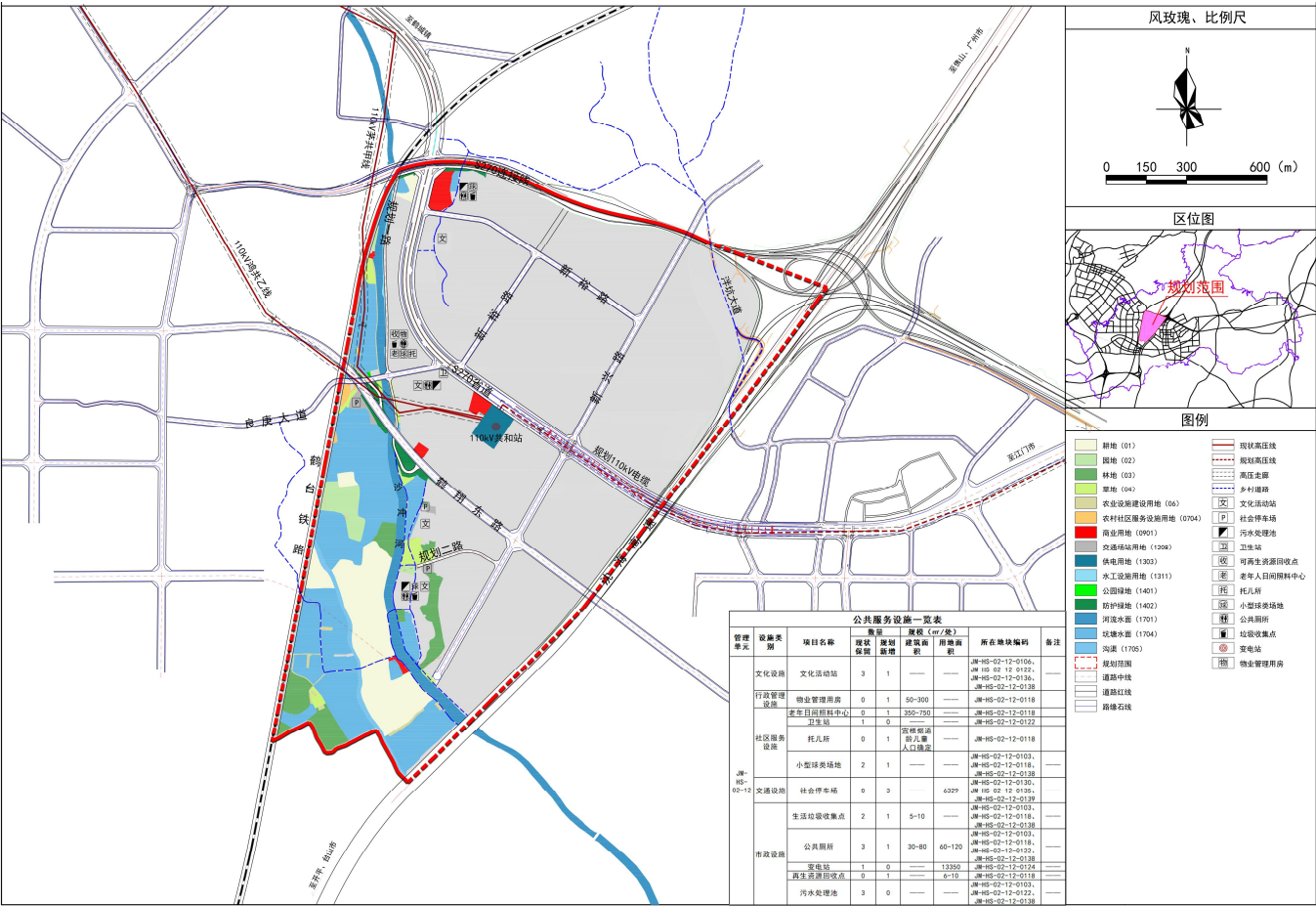
文化设施：保留现状 3 处，新增 1 处文化活动的站。

行政管理设施：规划新增 1 处物业管理用房，位于 JM-HS-02-12-0118 地块，建筑面积为 50-300 m²。

社区服务设施：规划新增 1 处老年日间照料中心及 1 处托儿所；现状保留 2 处、新增 1 处小型球类场地；保留 1 处卫生站。

交通设施：新增 3 处社会停车场，位于 JM-HS-02-12-0130、JM-HS-02-12-0135、JM-HS-02-12-0139 地块，总用地面积为 6329 m²。

市政设施：保留 2 处、新增 1 处生活垃圾收集点；保留 3 处、新增 1 处公共厕所；保留 3 处村庄污水处理池；新增 1 处再生资源回收点，于 JM-HS-02-12-0118 地块；现状保留 110kV 共和站及 110kV 茅共甲线、鸿共乙线。根据上位规划，新增 1 条 110kV 电缆。高压走廊宽度按 25m 控制（供电线埋地后除外）。



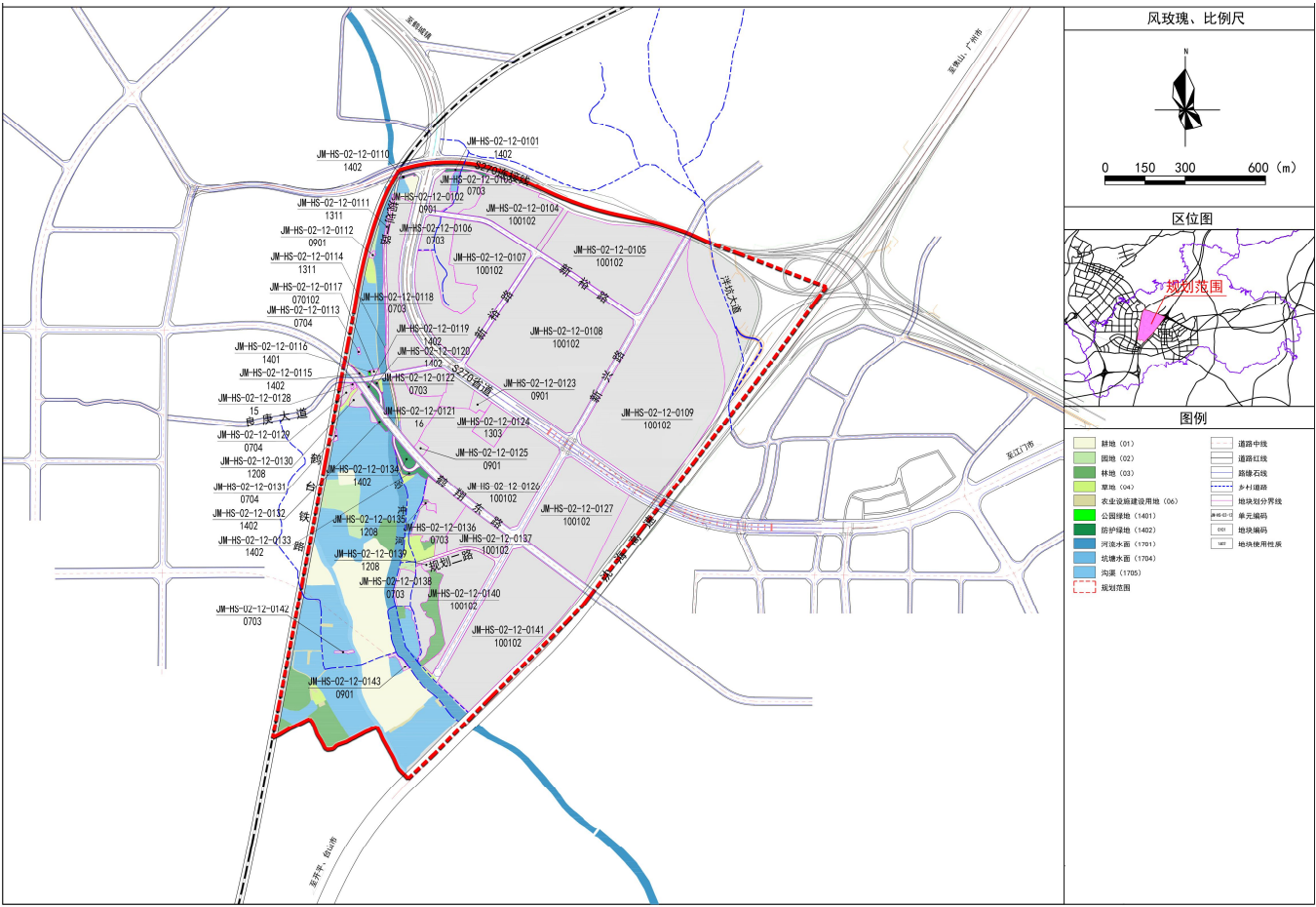
公共服务设施规划图

《鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元控制性详细规划》 草案公示文件

八、 地块控制指标

本次规划采用五级编码体系：规划地市代码（大写字母）+规划县代码（大写字母）+规划镇街代码（2 位数字）+规划单元代码（2 位数字）+规划地块代码（4 位数字）。如“JM-HS-02-12-0101”即表示江门市鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元 01 号街区 01 号地块。

规划共分为 1 个管理单元，1 个街区，共计 43 个细分地块（非建设用地未进行编码）。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

《鹤山市南城区鹤共片区工业西区单元控制性详细规划》 草案公示文件

附表一、国土空间用地用海规划汇总表

用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积（公顷）	比例（%）
01		耕地	12.41	4.77
02		园地	2.26	0.87
03		林地	5.44	2.09
04		草地	1.79	0.69
06		农业设施建设用地	1.67	0.64
07		居住用地	16.92	6.50
其中	070102	二类城镇住宅用地	4.78	1.84
	0703	农村宅基地	11.85	4.56
	0704	农村社区服务用地	0.29	0.11
09		商业服务业用地	1.75	0.67
其中	0901	商业用地	1.75	0.67
10		工矿用地	121.45	46.69
其中	100102	二类工业用地	121.45	46.69
12		交通运输用地	55.83	21.46
其中	1201	铁路用地	3.15	1.21
	1202	公路用地	26.41	10.15
	1207	城镇村道路用地	25.64	9.86
	1208	交通场站用地	0.63	0.24
13		公用设施用地	1.65	0.63
其中	1303	供电用地	1.34	0.52
	1311	水工设施用地	0.31	0.12
14		绿地与开敞空间用地	1.28	0.49
其中	1401	公园绿地	0.02	0.01
	1402	防护绿地	1.26	0.48
15		特殊用地	0.02	0.01
16		留白用地	2.38	0.91
17		陆地水域	35.29	13.57
其中	1701	河流水面	6.09	2.34
	1704	坑塘水面	27.74	10.66
	1705	沟渠	1.46	0.56
总用地			260.14	100