

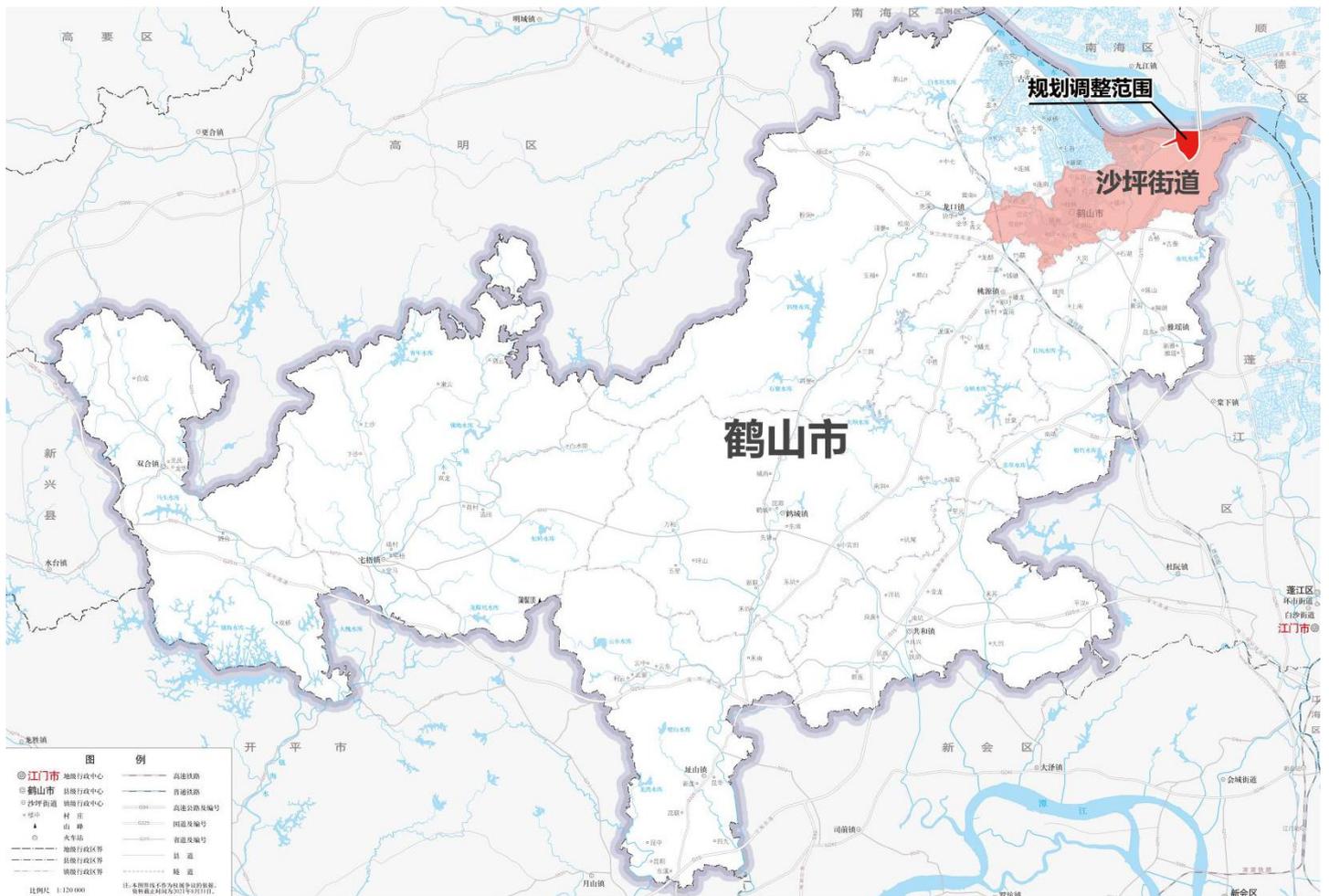
《鹤山市沙坪街道滨江新区 01-02 单元 03 街区控制性详细规划（2025 年 8 月局部调整）》草案公示文件

一、规划背景

鹤山作为粤港澳大湾区的重要节点城市，面临承接湾区外溢消费、提升区域吸引力的重大机遇；西江鹤山段拥有开阔的江面、优美的岸线、丰富的景观资源，具备打造观江、亲水、生态体验的先天优势，沿岸作为城市重要的滨水界面和形象窗口，依托岸线资源打造特色鲜明的滨水旅游休闲带，是鹤山区别于周边城市、提升区域辨识度和吸引力的重要举措。

针对滨江单元的建设发展需求，鹤山市政府近期主要围绕西江美岸文创园的旅游配套招商引资来推动片区经济的发展，重点发展特色餐饮、文创体验、民宿集群等业态，充分预留与文创园联动的智慧商业空间，推动片区向综合旅游服务功能转型。

为更好地进行片区开发建设，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，为该片区今后开发建设提供更科学和可实施性的指引。



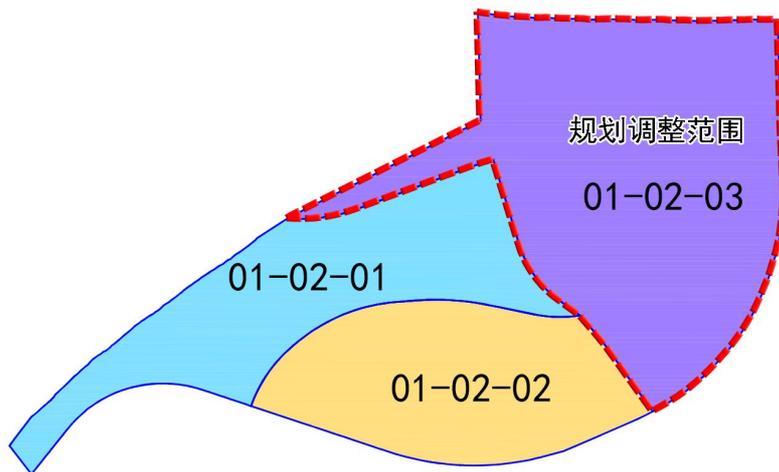
规划区在鹤山市的位置

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

《鹤山市沙坪街道滨江新区 01-02 单元 03 街区控制性详细规划（2025 年 8 月局部调整）》草案公示文件

二、 规划范围

本次控规调整范围位于项目位于鹤山市域北部滨江片区 01-02 单元 03 街区，东南至雁前路，北至西江，西至鹤山港，规划调整面积 132.57 公顷（1988.6 亩）。



规划调整范围在原控规管理单元划分位置示意图



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)

《鹤山市沙坪街道滨江新区 01-02 单元 03 街区控制性详细规划（2025 年 8 月局部调整）》草案公示文件

三、调整内容

1、用地性质调整

1)原 0310 地块（公共交通场站用地 120802）公交首末站调整至滨江路北侧 0303 地块内，用地面积由 2400.5 m²调整为 3832.2 m²，调整后原地块用地性质更改为商业用地（0901），允许地块用地性质可由商业用地（0901）与二类城镇住宅用地（070102）之间相容转换；

2)原 0311 地块（社会停车场用地 120803）调整至 0314 地块内，用地面积由 4399.6 m²调整为 4401.5 m²，调整后原地块用地性质更改为商业用地（0901），允许地块用地性质可由商业用地（0901）与二类城镇住宅用地（070102）之间相容转换；

3)原 0312、0314 地块（二类城镇住宅用地 070102, 地块 100%兼容商业用地）调整为商业用地（0901），允许地块用地性质可由商业用地（0901）与二类城镇住宅用地（070102）之间相容转换。

2、控制指标调整

因0312、0314地块用地性质可由商业用地（0901）与二类城镇住宅用地（070102）之间相容转换，故针对地块不同用地性质对应控制指标也相应进行明确。

地块用地性质为商业用地（0901）则容积率为2.5，建筑密度≤60%，其中塔楼密度≤15%，绿地率≥20%，建筑限高150米。

地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）则容积率为2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑限高80米，其中沿江一线的居住建筑限高60米。

3、道路交通调整

0312、0314地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）时仍需按原控规要求保留地块之间所规划的20米弹性道路。

若地块用地性质为商业用地（0901）且两地块统筹开发利用，可取消地块之间的弹性道路。

4、公共配套服务设施调整

0312、0314地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）时仍需按原控规要求配建公共厕所、开关站、社区服务站、物业管理用房、文化活动站、幼儿园、小型球类场地、室外综合健身场所、社区卫生服务中心、老年人日间照料中心。

若地块用地性质为商业用地（0901），仅需要求配建公共厕所及开关站，上述其他居住配套公共服务设施可相应取消，不作配建要求。

《鹤山市沙坪街道滨江新区 01-02 单元 03 街区控制性详细规划（2025 年 8 月局部调整）》草案公示文件



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)