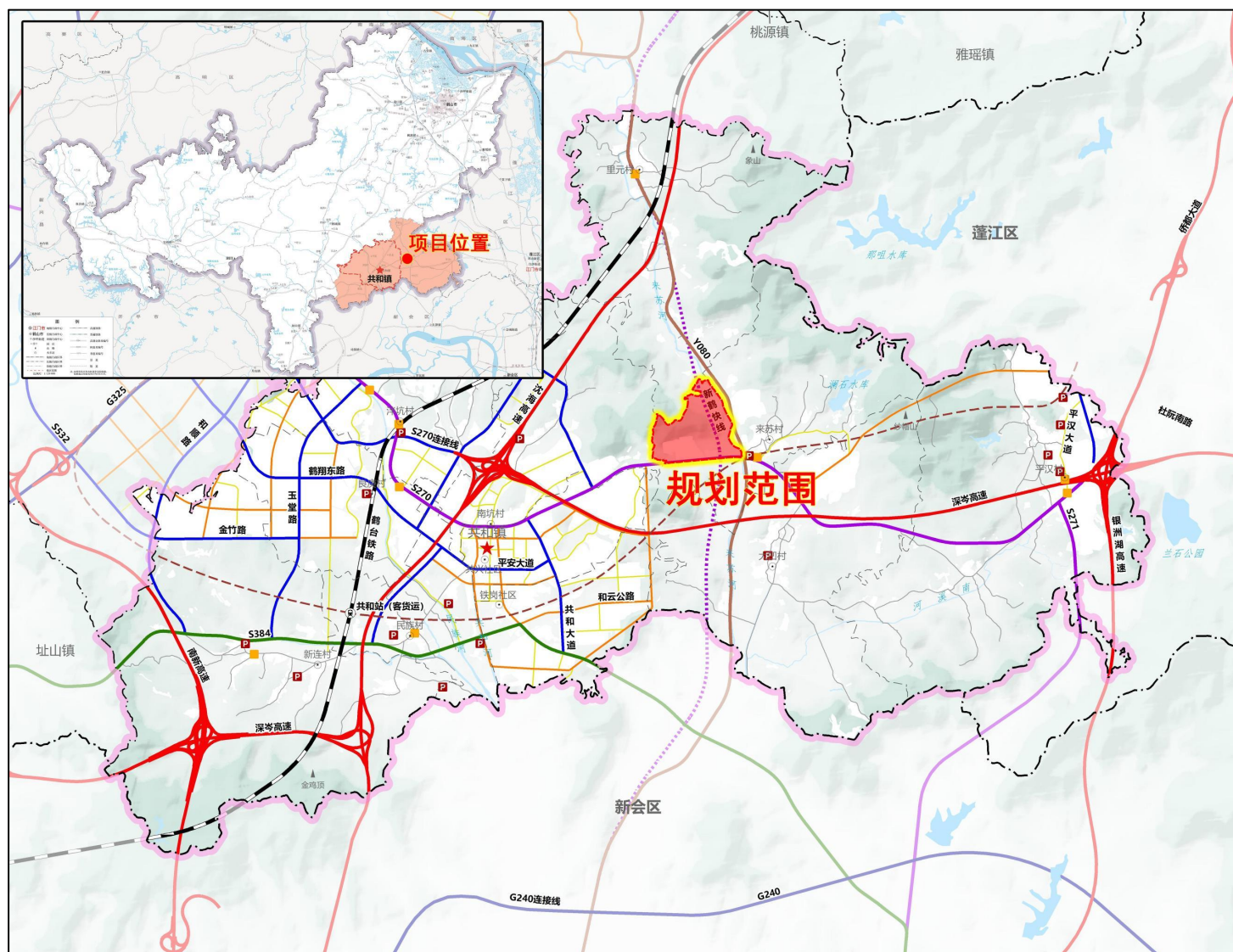


《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

为更好地实施《江门市鹤山市共和镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》，落实近期重点教育设施建设项目用地，促进共和中学地段的进一步高质量发展，亟待通过控规编制全覆盖以契合国土空间利用新形势新要求。结合最新详细规划单元划定与地块管控要求，现计划开展对苏凹单元共和中学地段的控规编制工作。



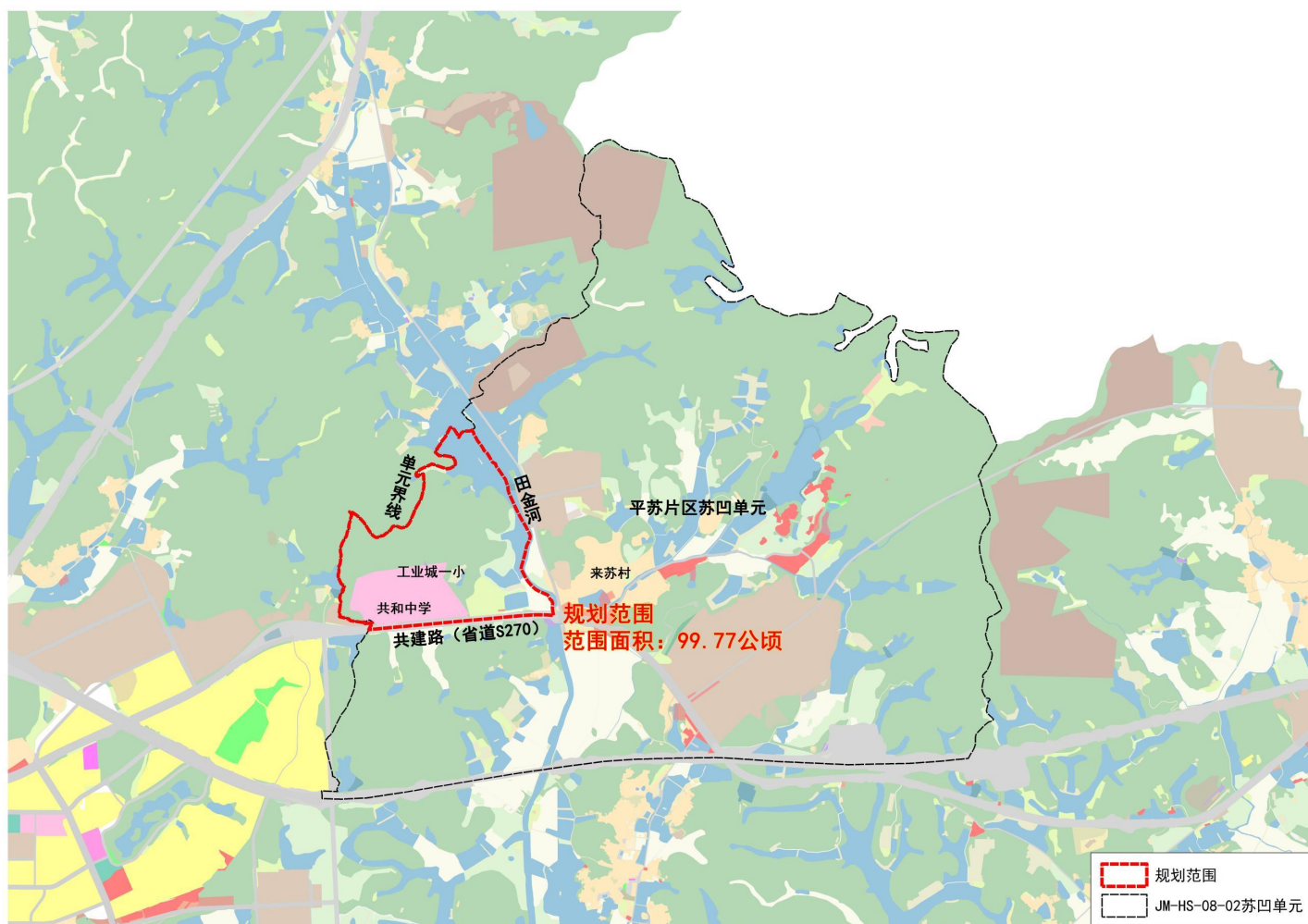
图一 规划区处在共和镇的位置（底图来源：《鹤山市共和镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》）

《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》 草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

由于苏凹单元大部分规划用地属于非建设用地，本次控规编制范围主要集中在苏凹单元主要的城镇开发边界范围，即以共和中学为主的周边用地，尤其是将涉及本次重点调整的计划用地纳入编制范围，作为近期启动扩建的依据：即省道苏凹单元界以南、苏凹单元界以东、田金河以西、省道 S270（共建路）以北围合的范围，面积约 99.77 公顷。

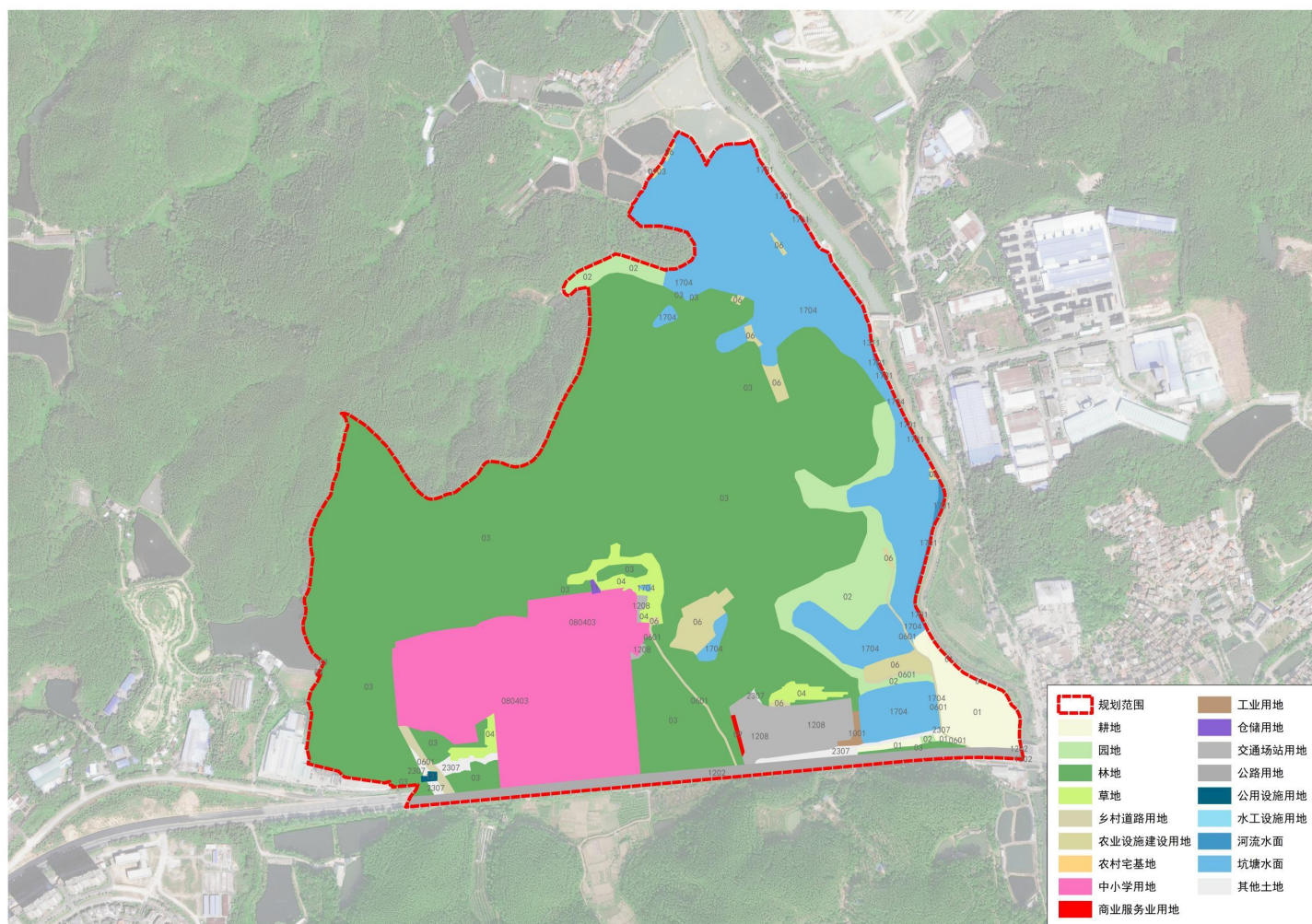


图二 规划范围示意图（底图来源：《鹤山市共和镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》）

《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》 草案公示文件

2、土地利用现状

规划范围内总用地面积 99.77ha，整体以非建设用地为主，主要为林地、坑塘水面；建设用地以中小学用地（080403）为主，用地面积约 12.79ha，占总用地面积的 12.82%，即共和中学和鹤山工业城第一小学，分布在本次规划范围的南部，紧邻共建路（S270）。



图三 国土空间用地用海现状图（数据来源：2024 年度国土变更调查成果；底图来源：百度地图，GS(2025)4125 号）

《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》 草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

规划功能定位为：与西侧南城区核心配套板块衔接的城乡结合区域，打造配合镇区外围辐射的全年龄基础教育配套板块。

2、人口预测与用地规模

人口预测：

服务配套规模由常住人口决定，本规划区常住人口主要由教育人口（含学生、教职员等）构成。规划范围内按照满招状态，三所学校（鹤山工业城第一小学、鹤山市共和中学、规划高级中学）服务人口总规模约 5680 人。

用地规模：

规划总用地面积为 99.77 公顷，建设用地 37.85 公顷，城镇开发边界内用地 15.6 公顷，界外 18.92 公顷，城镇开发边界外建设用地将结合镇级国土空间总体规划落实，其中本次待调入城镇建设用地规模区域 10.84ha。

范围内涉及永久基本农田 2.12ha，由于涉及规划沙坪城区至共和快速路走线与共建路交叉口重要建设位置，须在日后国土空间规划“三线”优化中调出以配合实施。

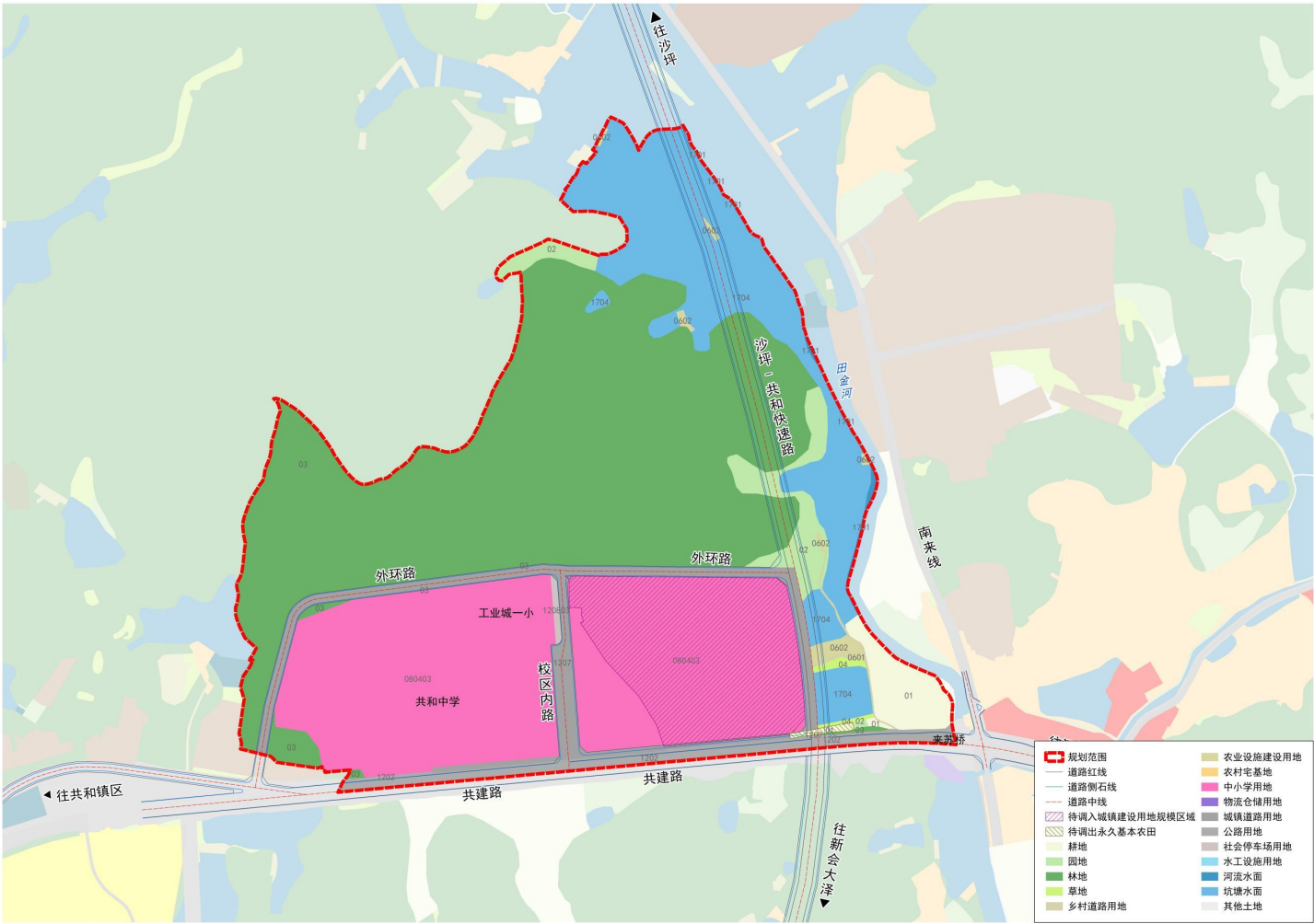
范围内不涉及生态保护红线。

3、用地规划布局

规划总用地面积为 99.77 公顷，建设用地以中小学用地（080403）为主，用地面积约 29.49ha，占总用地面积的 29.56%，集中分布在共建路北侧，规划范围南部；非建设用地集中在范围北部，以坑塘水面和林地为主。

其余还有耕地（01）、园地（02）、林地（03）、草地（04）、农业设施建设用地（06）、交通运输用地（12）、陆地水域（17）等其他用地类型。

《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》
草案公示文件



图四 国土空间用地用海规划图（底图来源：《鹤山市共和镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》）

《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》 草案公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

规划道路系统分为“快速路——主干道——次干道——支路”四级，确保规划区内交通有效组织运行。

快速路：沙坪城区至共和快速路，双向六车道+辅道，控制 45 米。

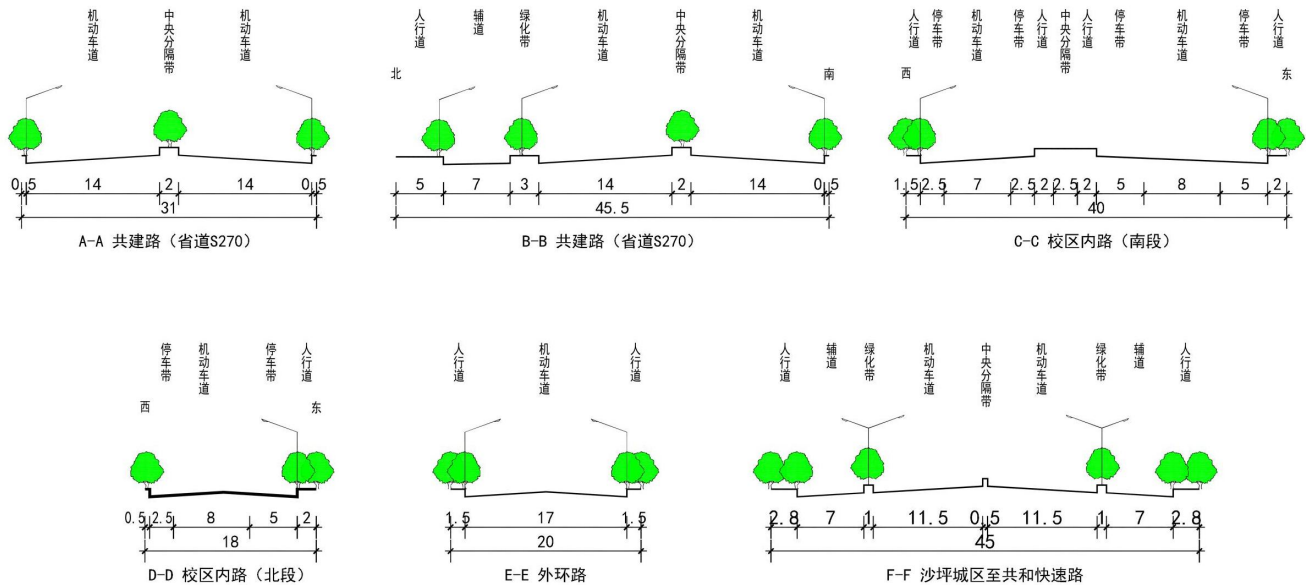
主干道：共建路（S270），双向六车道，辅道段（学校周边）45 米，无辅道段 31 米，建筑控制区总控 60 米。

次干道：外环路，双向 4 车道，控制 20 米。

支路：校区内路以共和中学东校门为界，南段控制 40 米，北段控制 30 米，南段规划含中央绿化带的双向四车道以及停车带的断面，北段规划北向单行及侧方停车带的断面。

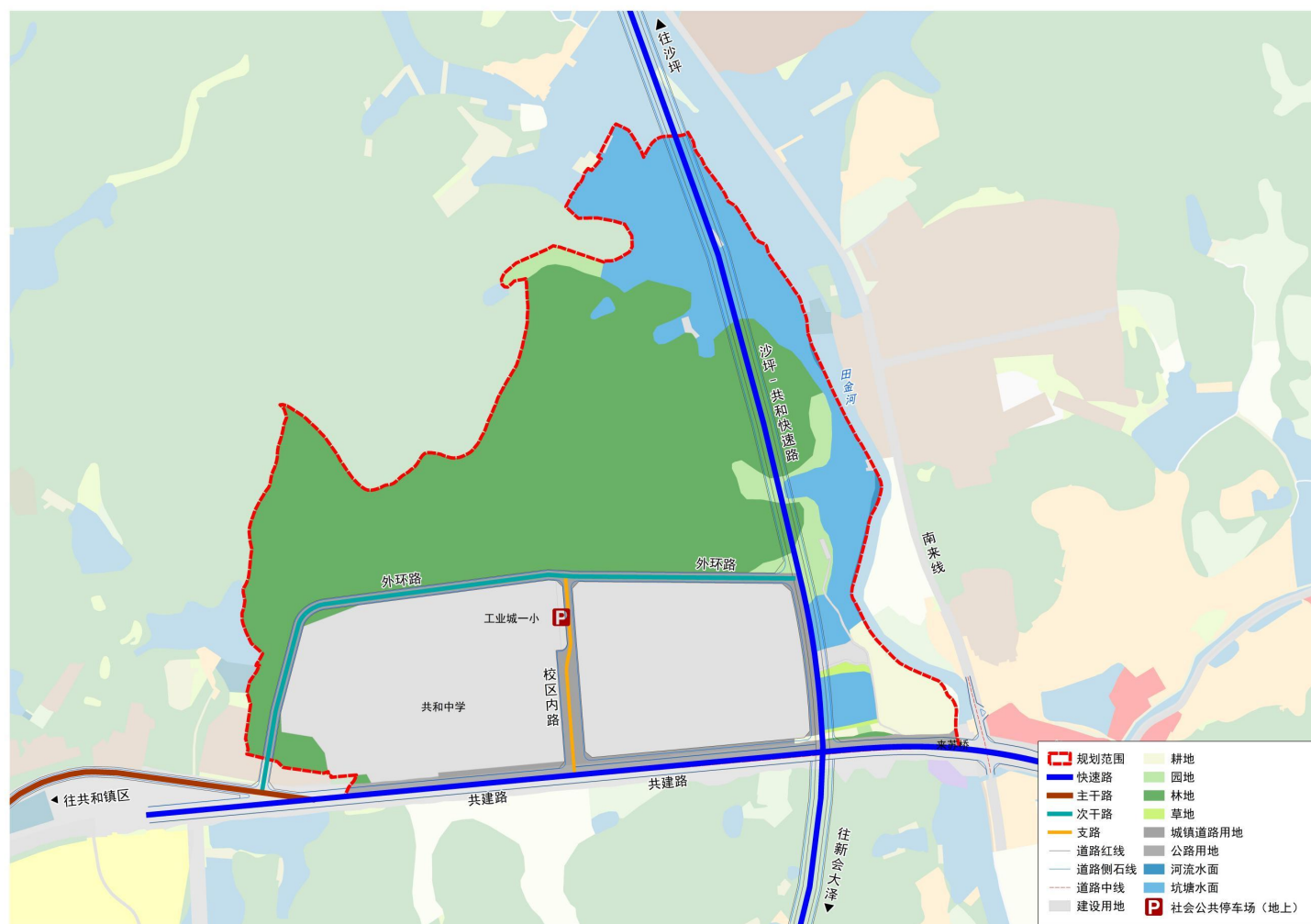
2、道路网络

对外以共建路（S270）、规划沙坪城区至共和快速路（远期控制）等作为主要对外通道，并新增外环路进一步横向疏解学校周边交通流；通过扩充和优化校区内路的断面与交通组织，并提出对重点交叉口的交通管制建议，进一步改善高峰时段集中分布的学校区域的交通疏散问题。



图五 道路断面规划图

《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》 草案公示文件



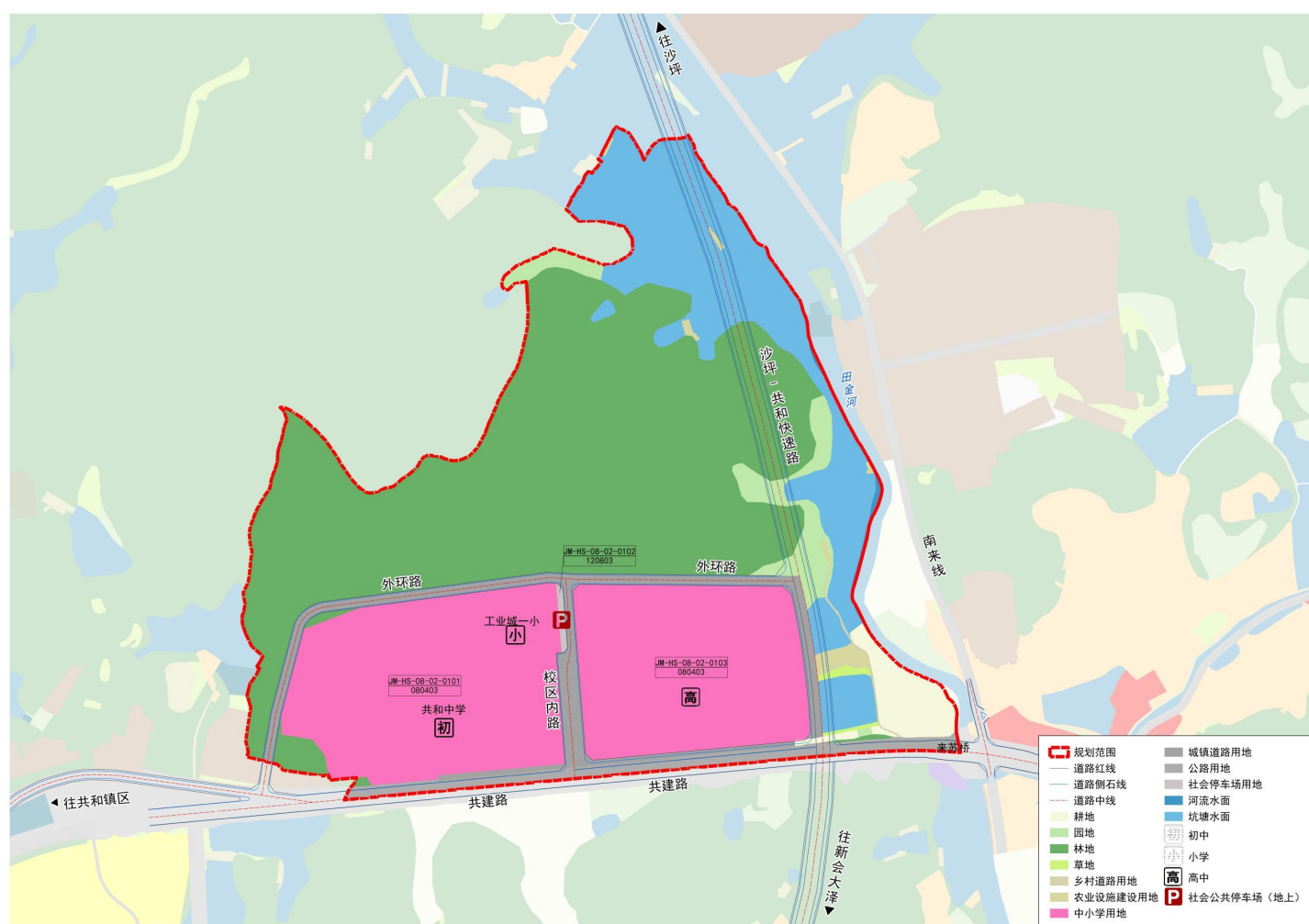
《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》 草案公示文件

五、 公共服务配套设施规划

本次规划继续以既有的教育设施为主，按发展要求落实新增的教育设施，形成小学-初中-高中完整的基础教育组团。

保留现有鹤山工业城第一小学（30 班，满招学位 1080 个）和鹤山市共和中学（25 班，满招学位 1250 个）；

新增规划高中，规划 60 班（满足 3000 个学位），占地面积 131880.61 m²，位于共和中学东侧，共建路北侧。



图六 公服配套设施规划图（底图来源：《鹤山市共和镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》）

《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》 草案公示文件

六、地块控制指标

1、管理单元划分

根据主要用地规模、道路切割、自然水体等自然界线作为管理单元划分的依据。

编码体系结合单元划定相关指南要求，原则上与行政管理层级对应，管理单元采用五级十二位编码方法，采用“市-县-镇-单元-地块（含街区）”5级编码体系。

本地块处在“JM-HS-08-02”单元，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“08”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）共和镇代码，“08-02”代表该共和镇所属02号（苏凹）管理单元，即“JM-HS-08-02”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）共和镇（镇街级）02号（苏凹）管理单元。

整个本片区内共划分1个管理街区，为：JM-HS-08-02-01。

2、地块划分

结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左往右确定地块编码。

地块编码采用五级十二位编码方法，由地级市行政区划英文字母、县级市行政区划英文字母、所属镇街代码、管理单元代码、街区号+地块号组成，五者之间以“-”连接，即表示为“JM-HS-08-02-0102”，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“08”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）共和镇代码，“08-02”代表该共和镇所属02号（苏凹）管理单元，“0102”代表共和镇02号（苏凹）管理单元01号街区02号地块，即“JM-HS-08-02-0102”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）共和镇（镇街级）02号（苏凹）管理单元01号街区02号地块。

整个本片区根据实际结合支路将每个管理单元划分为数量不等的地块。本次控规编制共划分3个地块，分别为：JM-HS-08-02-0101至JM-HS-08-02-0103。

《鹤山市共和镇平苏片区苏凹单元共和中学地段控制性详细规划》
草案公示文件

