鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划（2022年1月修编）公示文件

一、规划背景

鹤山市十三届党代会明确提出“勇担中欧合作、融入湾区使命，奋力建设湾区现代化创业之城”的奋斗目标；址山镇按照市委市政府的统一部署，结合自身实际，坚持工业立镇制造强镇，实施产业升级扩容、城镇集合强心和产城融合互促等战略，补齐鹤山及江门产业发展与小城镇建设的短板，实现址山镇的健康可持续发展。

为进一步推进址山镇建设发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，址山镇政府启动《鹤山市址山镇商贸城片区控制详细规划》修编（以下简称“本规划”）工作。



区位图

二、规划区位及范围

本次规划调整位于址山镇的南部，325国道与沈海高速相交地段，北临四九路，东靠木房村，西至325国道、东溪油站，南至址山镇镇域边界线，规划面积约为139.99公顷。

三、现状分析

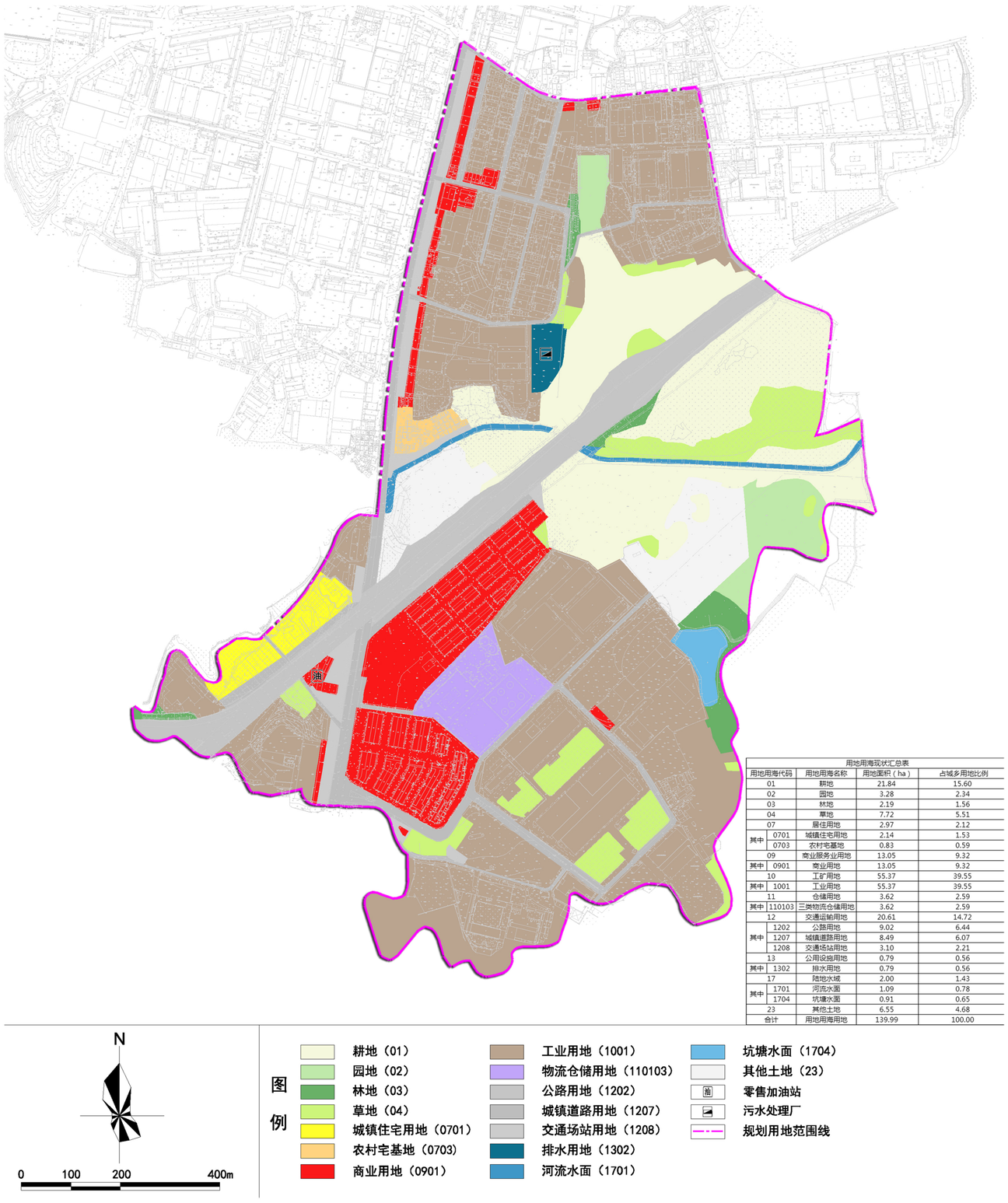
1、现状用地

规划区现状以旧工厂、农林用地为主，未利用用地较多，具有较好的开发潜力;其中建设用地面积为96.41公顷，占总用地面积比例约68.87%；非建设用地面积为43.58公顷，占比约31.13%。

规划区内城市建设用地以工业用地为主，约占总建设用地面积的39.55%。其次为交通运输用地、商业服务业用地。

2、现状交通

内部形成“一横一纵”的主次路网骨架，其余均为支路。因高速路网分割，整体主次干路网密度低，主要依靠支路形成片区连通，断头路较多，道路系统结构不完善。



用地用海现状汇总表

用地用海代码		用地用海名称	用地面积（ha）	占城乡用地比例
01		耕地	21.84	15.60
02		园地	3.28	2.34
03		林地	2.19	1.56
04		草地	7.72	5.51
07		居住用地	2.97	2.12
其中	0701	城镇住宅用地	2.14	1.53
	0703	农村宅基地	0.83	0.59
09		商业服务业用地	13.05	9.32
其中	0901	商业用地	13.05	9.32
10		工矿用地	55.37	39.55
其中	1001	工业用地	55.37	39.55
11		仓储用地	3.62	2.59
其中	110103	三类物流仓储用地	3.62	2.59
12		交通运输用地	20.61	14.72
其中	1202	公路用地	9.02	6.44
	1207	城镇道路用地	8.49	6.07
	1208	交通场站用地	3.10	2.21
13		公用设施用地	0.79	0.56
其中	1302	排水用地	0.79	0.56
17		陆地水域	2.00	1.43
其中	1701	河流水面	1.09	0.78
	1704	坑塘水面	0.91	0.65
23		其他土地	6.55	4.68
合计		用地用海用地	139.99	100.00

国土空间用地用海现状图

鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划（2022年1月修编）公示文件

四、规划内容

1、功能定位

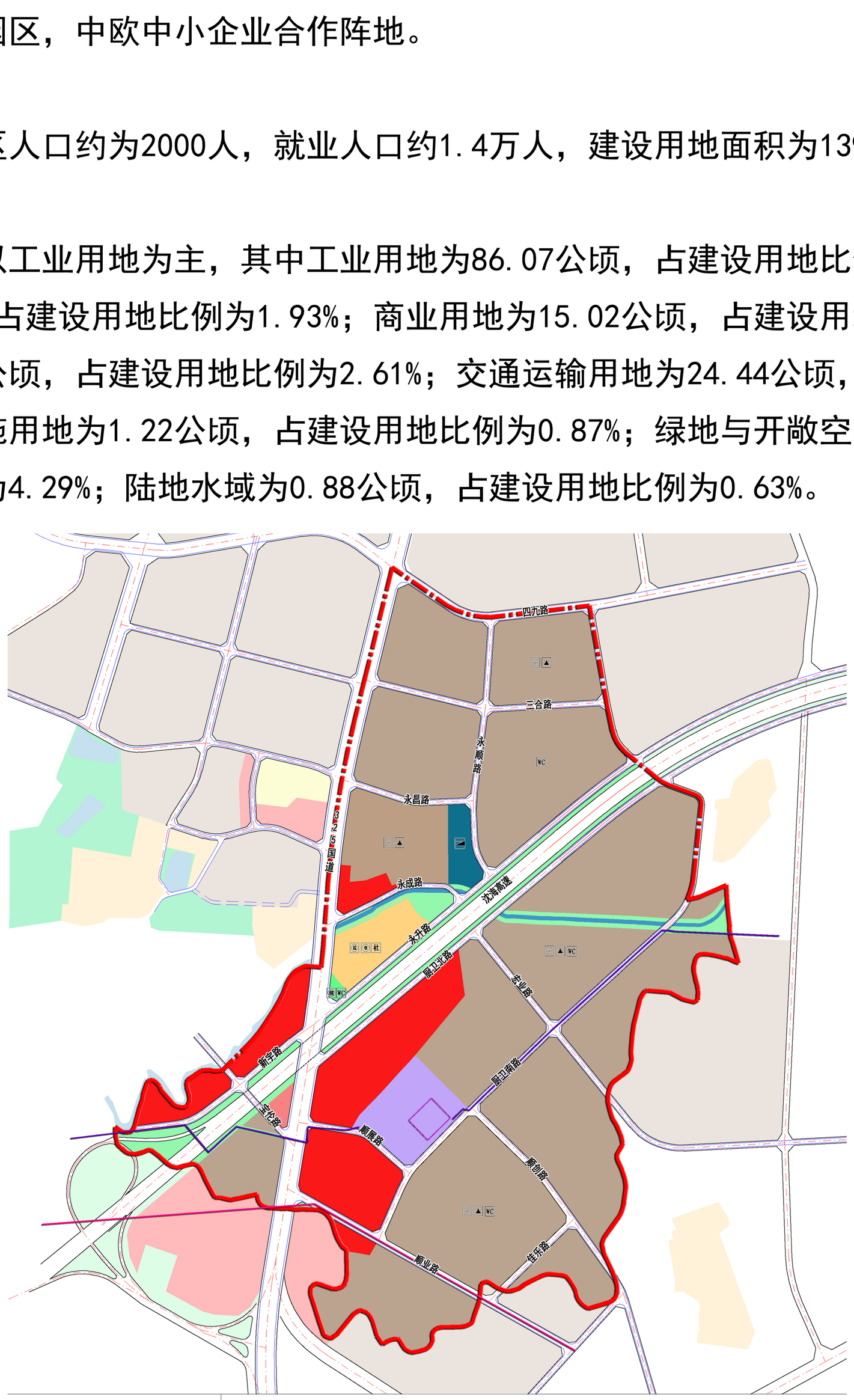
本次规划目标根据上位规划指引，基于现状工业基础及丰富的土地储备资源驱动下的工业园区发展新态势，目标将规划片区打造成为：鹤山水暖卫浴五金特色产业区，产业孵化、商贸文娱一体的创新创业园区，中欧中小企业合作阵地。

2、发展规模

本次规划片区人口约为2000人，就业人口约1.4万人，建设用地面积为139.99公顷。

3、用地布局

规划范围内以工业用地为主，其中工业用地为86.07公顷，占建设用地比例为61.48%；居住用地为2.7公顷，占建设用地比例为1.93%；商业用地为15.02公顷，占建设用地比例为10.73%；仓储用地为3.66公顷，占建设用地比例为2.61%；交通运输用地为24.44公顷，占建设用地比例为17.46%；公用设施用地为1.22公顷，占建设用地比例为0.87%；绿地与开敞空间用地为6.0公顷，占建设用地比例为4.29%；陆地水域为0.88公顷，占建设用地比例为0.63%。



国土空间用地用海规划图

鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划（2022年1月修编）公示文件

五、调整前后对比

调整内容：

①、部分商业用地调整为工业用地；

②、增加污水处理厂扩建用地规模；

③、商业、物流仓储用地调整为二类居住用地、公园绿地及防护绿地；

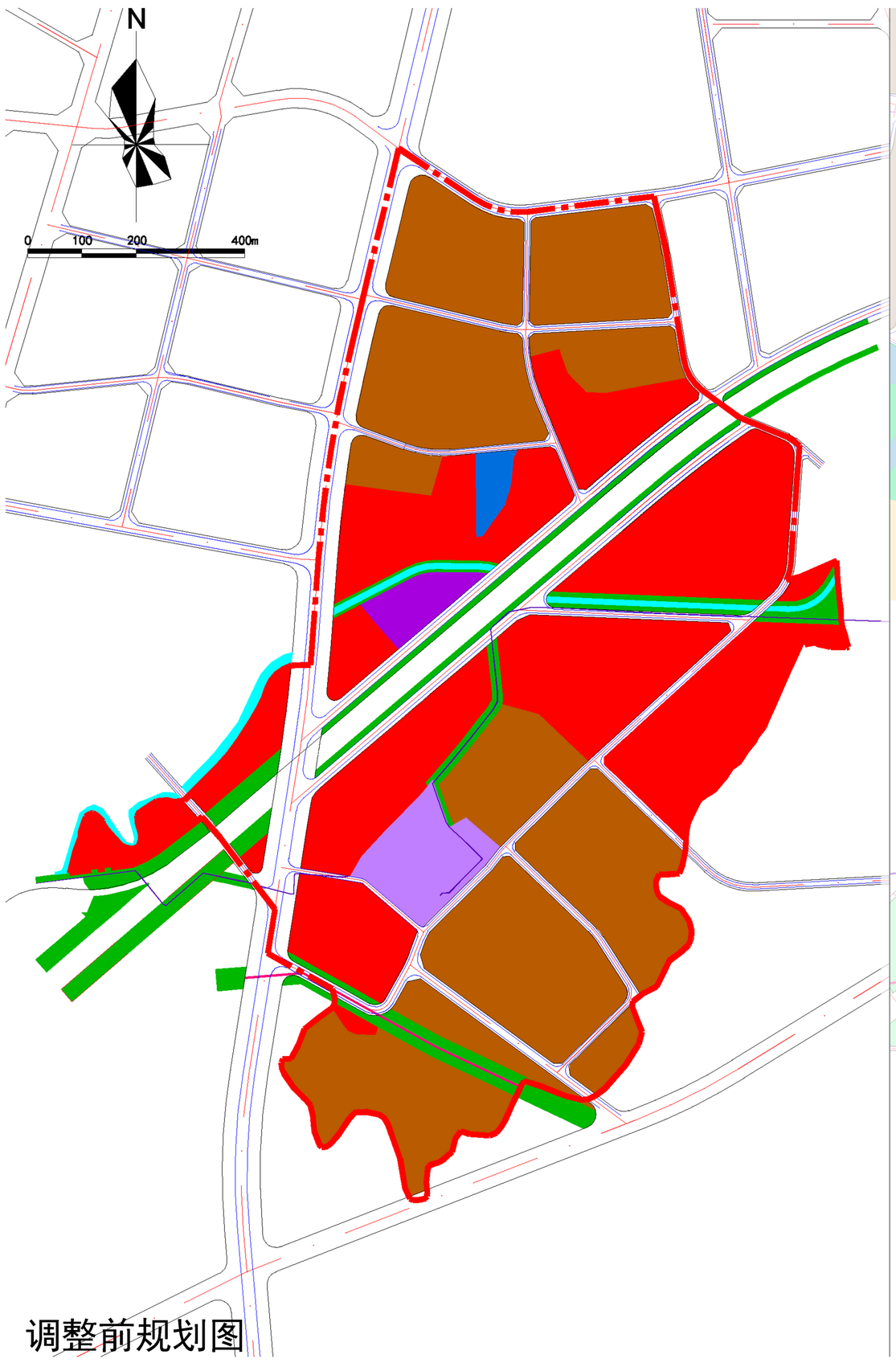
④、根据最新用地情况调整内部道路走向及加密内部支路网；

⑤、因输油管线改线取消原管线两侧防护绿地；

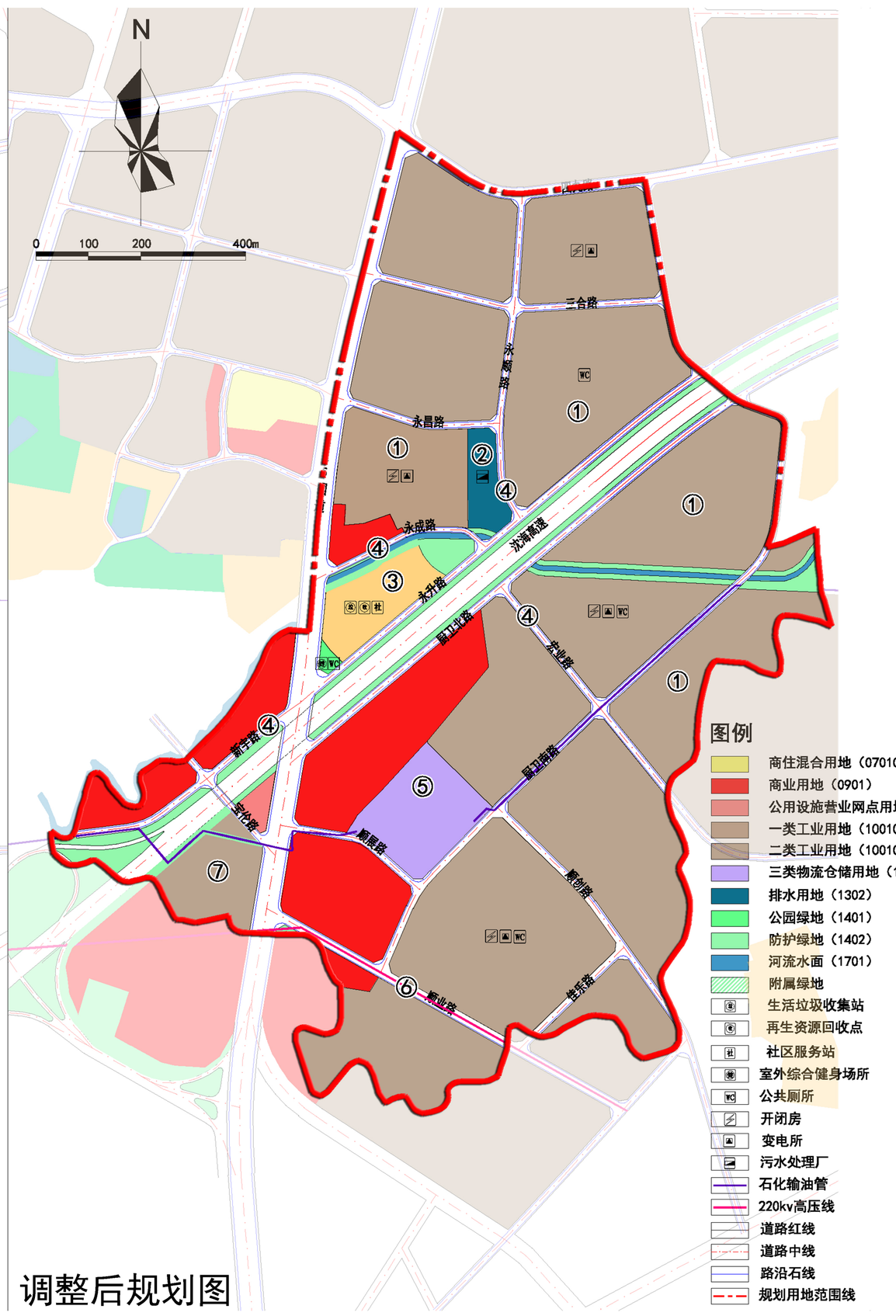
⑥、结合高压走廊线路，规划新增道路，取消北侧支路，减少过近道路交叉口；

⑦、完善规划界线，规划新增用地为工业用地；

⑧、根据《江门市城乡规划技术标准与准则》规定要求，修正规划片区各地块控制指标。



调整前规划图



调整后规划图

鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划（2022年1月修编）公示文件

六、道路系统规划

1、交通策略

落实总规路网，规划地块道路系统结合现状地形特征及现状用地权属情况，对道路系统进行优化，根据用地性质和路网布局，对道路系统进行等级划分，确定每条道路所承担的交通功能，重点优化片区内部支路网循环。

2、道路等级

规划区内道路系统分为高速路、主干路、次干路、支路四个等级。

高速公路：沈海高速，道路宽度为42米，双向六车道；

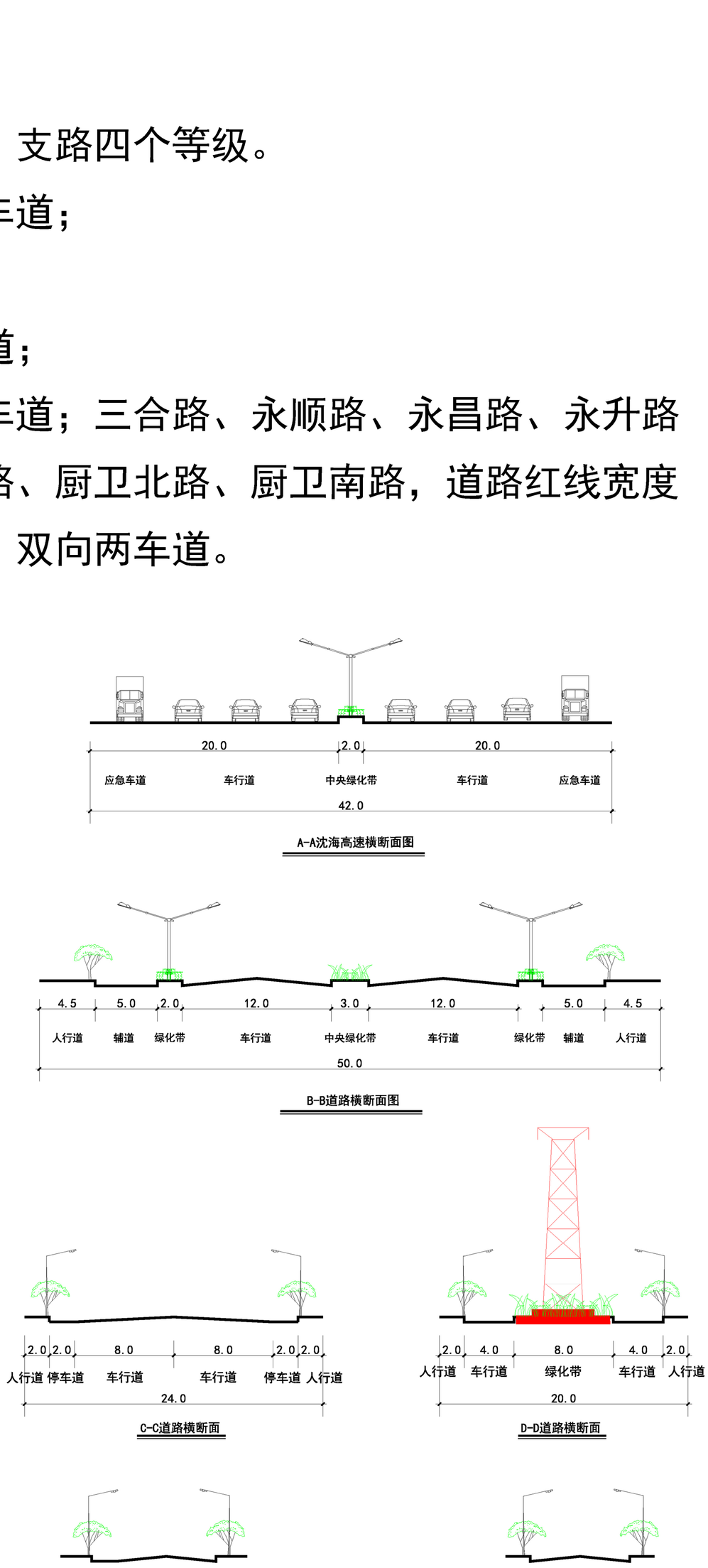
主干路：325国道，道路宽度50米，双向六车道；

次干路：四九路，道路红线宽为24米，双向四车道；

支　路：顺业路，道路红线宽度为20米，双向两车道；三合路、永顺路、永昌路、永升路、新宇路、宝伦路、顺展路、顺创路、佳乐路、宏业路、厨卫北路、厨卫南路，道路红线宽度为15米，双向两车道；永成路，道路红线宽度为12米，双向两车道。



道路系统规划图



道路断面示意图

七、公服设施及公用设施规划

按照江门市标准以及规划区发展需求，根据层级分明、集约利用、开发共享的原则，合理布局公共服务配套及公用设施。

行政管理设施：

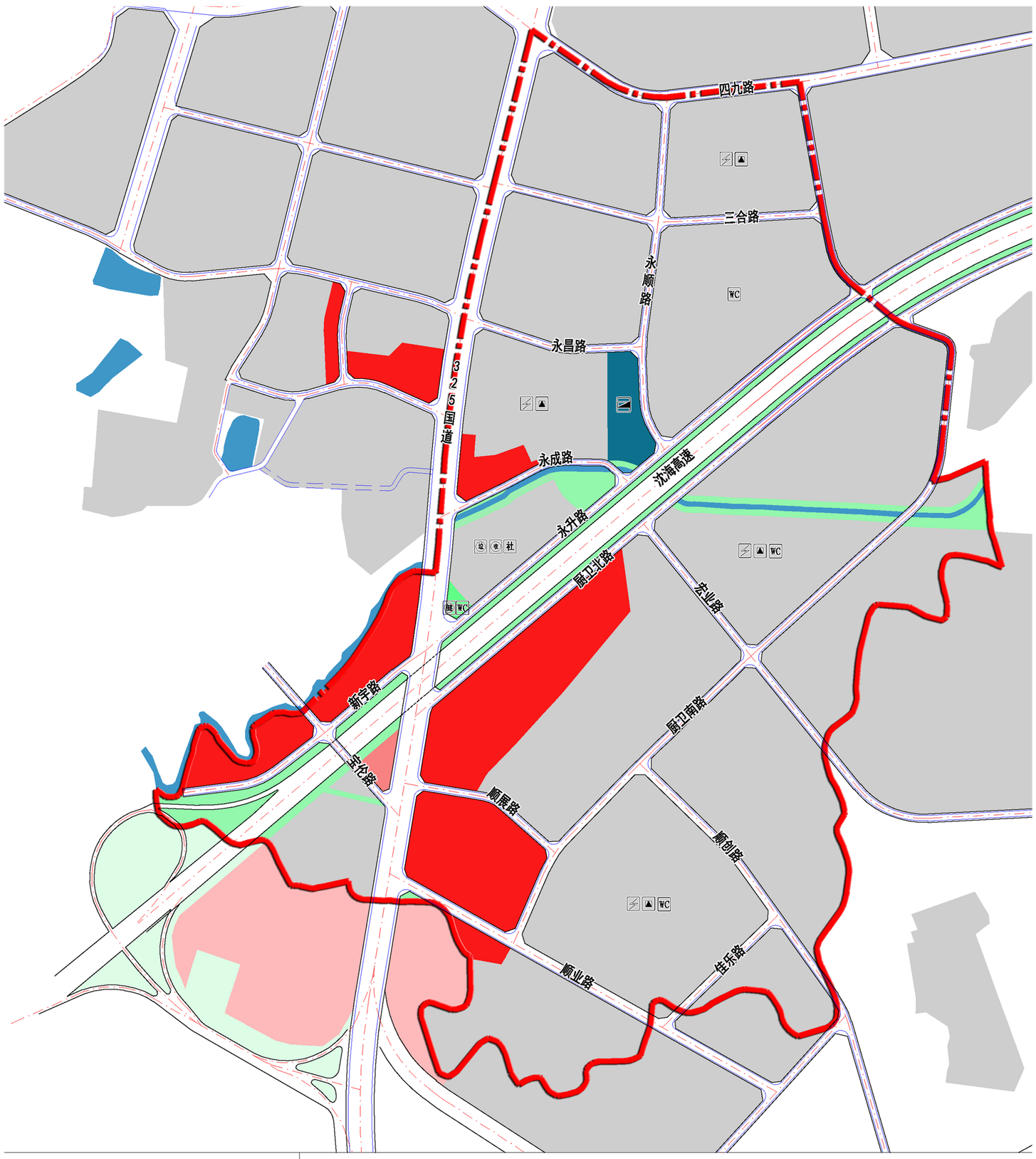
规划片区内规划1处社区服务站，建筑面积为600-1300㎡，主要包括社区党组织和居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房。

市政设施：

规划设置污水处理厂一处，用地面积为1.22公顷；生活垃圾收集站一处，用地面积为120-200㎡；再生资源回收点一处，用地面积为6-10㎡；公共厕所四处，建筑面积为30-80㎡/处；开闭房及变电所各4处。

体育健身：

规划设置室外综合健身场地一处，可与规划的公园绿地合并设置。

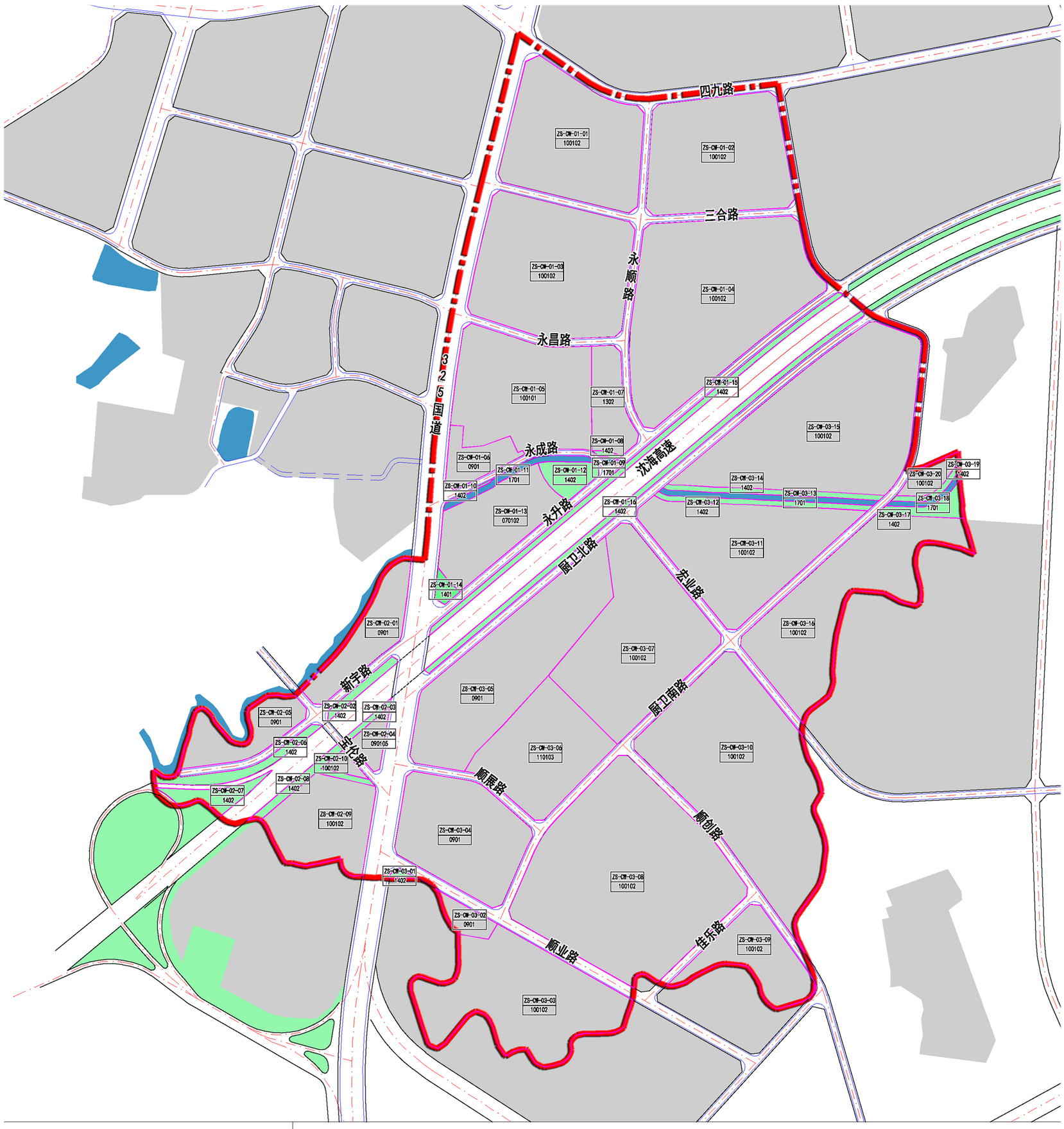


公共服务设施规划图

八、地块控制指标

为便于对规划地块的开发建设进行控制，同时提高规划的可操作性，将规划区用地划分为若干规划单元和规划地块，参照《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》，地块编码采用四级编码办法，即“行政区划代码+地块编制区代码＋地块单元代码+地块细分代码”组成。

本规划区代码用字母“ZS-CW”表示，代表址山镇商贸城片区；土地地块划分原则以城市道路及开发建设需要为依据界定地块的大小，规划地块代码和地块细分代码均以两位阿拉伯数字表示，编号次序为从上到下、从左到右的顺序编号，如“ZS-CW-01-01”即表示址山镇商贸城片区01地块中的01号细分地块。



地块编码图

鹤山市址山镇商贸城片区控制性详细规划（2022年1月修编）公示文件

附：规划地块控制指标表

地块单元编码	地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	用地面积(㎡)	地面以上总建筑面积(㎡)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	建筑退界(m)				机动车出入口方向	公共服务设施	市政公用设施	备注
											东	南	西	北				
ZS-01	ZS-CW-01-01	100102	二类工业用地	100101	51192.8	61431.4-179174.8	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	3	10	3	东、南、西、北	—	—	—
	ZS-CW-01-02	100102	二类工业用地	100101	51290.8	61549.0-179517.8	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	3	3	3	东、南、西、北	—	开闭房、变电所	—
	ZS-CW-01-03	100102	二类工业用地	100101	63731.0	76477.2-223058.5	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	3	10	3	东、南、西、北	—	—	—
	ZS-CW-01-04	100102	二类工业用地	100101	87610.8	105133.0-306637.8	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	5	3	3	东、南、西、北	—	公共厕所	—
	ZS-CW-01-05	100101	一类工业用地	—	48269.4	57923.3-168942.9	1.2-3.5	5-20	30-70	60	5	5	10	3	南、西、北	—	开闭房、变电所	—
	ZS-CW-01-06	0901	商业用地	—	8478.1	29673.4	3.5	5-20	30-70	60	5	5	10	5	西、南	—	—	—
	ZS-CW-01-07	1302	排水用地	—	12238.5	14686.2	1.2	20	50	24	3	0	5	3	东、北	—	污水处理厂	—
	ZS-CW-01-08	1402	防护绿地	—	451.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-01-09	1701	河流水面	—	222.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-01-10	1402	防护绿地	—	354.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-01-11	1701	河流水面	—	3202.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-01-12	1402	防护绿地	1401	5193.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-01-13	070102	二类居住用地	0901	26982.4	80947.2	3.0	35	22	80	0	5	10	10	西、南	社区服务站	生活垃圾收集点、再生资源回收点	—
	ZS-CW-01-14	1401	公园绿地	—	1588.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	室外综合健身场地	公共厕所	—
	ZS-CW-01-15	1402	防护绿地	—	9683.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-01-16	1402	防护绿地	—	10292.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ZS-02	ZS-CW-02-01	0901	商业用地	—	17945.1	53835.3	3.0	20	60	100	10	6	6	10	东、南、西	—	—	部分地块已出设计要点
	ZS-CW-02-02	1402	防护绿地	—	2348.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-02-03	1402	防护绿地	—	1079.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-02-04	090105	公用设施营业网点用地	0901	4230.1	5076.1	1.2	20	50	24	10	5	20	20	东、南	—	—	现状零售加油站
	ZS-CW-02-05	0901	商业用地	—	15384.6	46153.8	3.0	20	60	100	6	6	10	10	东、南	—	—	部分地块已出设计要点
	ZS-CW-02-06	1402	防护绿地	—	5500.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-02-07	1402	防护绿地	—	5043.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-02-08	1402	防护绿地	—	4047.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-02-09	100102	二类工业用地	100101	26216.5	31459.8-91757.8	1.2-3.5	5-20	30-70	60	10	5	15	0	东	—	—	—
	ZS-CW-02-10	100102	二类工业用地	100101	1864.2	2237.0-6524.7	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	0	15	3	北	—	—	—
ZS-03	ZS-CW-03-01	1402	防护绿地	—	518.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-03-02	0901	商业用地	—	4378.1	8756.2	2.0	20	60	80	5	5	5	6	北	—	—	已报建方案
	ZS-CW-03-03	100102	二类工业用地	100101	56324.3	67589.2-197135.1	1.2-3.5	5-20	30-70	60	5	5	5	3	北	—	—	—
	ZS-CW-03-04	0901	商业用地	—	40644.6	81289.2	2.0	20	60	80	6	6	10	6	东、南、西、北	—	—	已报建方案
	ZS-CW-03-05	0901	商业用地	—	59702.8	119405.6	2.0	20	60	100	5	6	10	6	南、西、北	—	—	已报建方案
	ZS-CW-03-06	110103	三类物流仓储用地	—	36591.0	54886.5	1.5	5-20	30-70	24	3	3	5	5	东、南	—	—	现状石油储备库
	ZS-CW-03-07	100102	二类工业用地	100101	60934.6	73121.5-213271.1	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	5	5	3	东、南、北	—	—	—
	ZS-CW-03-08	100102	二类工业用地	100101	106827.1	128192.5-373894.9	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	3	10	3	东、南、西、北	—	开闭房、变电所、公共厕所	—
	ZS-CW-03-09	100102	二类工业用地	100101	20765.8	24919.0-72680.3	1.2-3.5	5-20	30-70	60	5	5	3	3	东、西、北	—	—	—
	ZS-CW-03-10	100102	二类工业用地	100101	90364.1	108436.9-316274.4	1.2-3.5	5-20	30-70	60	5	3	3	3	南、西、北	—	—	—
	ZS-CW-03-11	100102	二类工业用地	100101	52595.1	63114.1-184082.9	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	3	5	0	东、南、西	—	开闭房、变电所、公共厕所	—
	ZS-CW-03-12	1402	防护绿地	—	3924.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-03-13	1701	河流水面	—	3940.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-03-14	1402	防护绿地	—	3956.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-03-15	100102	二类工业用地	100101	82900.1	99480.1-290150.4	1.2-3.5	5-20	30-70	60	3	0	5	3	东、西、北	—	—	—
	ZS-CW-03-16	100102	二类工业用地	100101	55319.9	66383.9-193619.7	1.2-3.5	5-20	30-70	60	5	3	3	0	南、西	—	—	—
	ZS-CW-03-17	1402	防护绿地	—	4073.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-03-18	1701	河流水面	—	1420.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-03-19	1402	防护绿地	—	1446.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZS-CW-03-20	100102	二类工业用地	100101	4446.2	5335.4-15561.7	1.2-3.5	5-20	30-70	60	5	0	3	5	西	—	—	—

备注：1、表中容积率、地面以上总建筑面积、建筑密度为区间值或者上限值，建筑高度为上限，绿地率为区间值或者下限值；
2、涉及工业升级改造、扩建增容开发的“三旧”工改工地块容积率不小于1.5；
3、符合《工业项目建设用地控制指标》的特殊工业类型，其容积率可以小于1.0，建筑密度可以小于30%；
4、石油管道设施沿线的公路、建设项目等规划报建审批及施工需充分考虑管道设施的安全保护工作；严格按照国家及相关规范控制其他建（构）筑物与管道设施的间距，确保管道设施的安全运行；
5、石油储存库的建设需通过环境影响评价和安全风险评估，油库周边的公路、建设项目等规划报建审批及施工需严格按照国家及相关规范控制与其他建（构）筑物的安全距离。