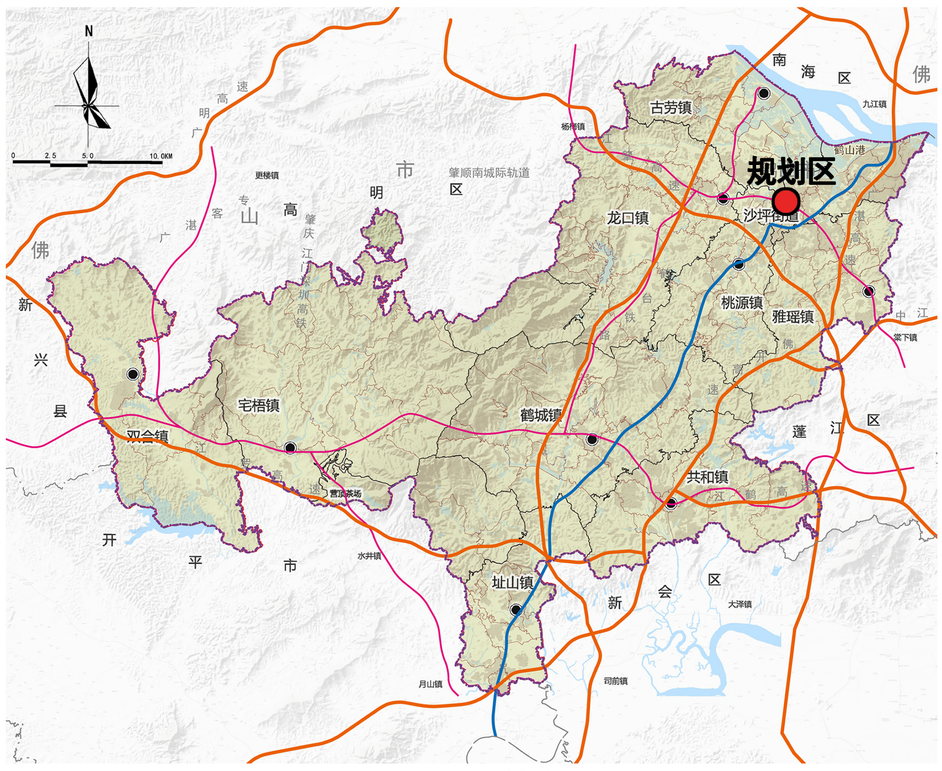
鹤山市西部城区镇南片区控制性详细规划公示文件

一、规划背景

为促进鹤山市西部城区镇南片区的全面建设，打造鹤山西部新门户。根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，2019年6月起，鹤山市自然资源局启动编制鹤山市西部城区镇南片区控制性详细规划。

规划将依据上版控规中确定的对功能定位、指标控制、经济发展与行政管理等方面的基本原则，结合本次规划修改的实际情况和发展要求，综合考虑城市交通、景观、功能的合理性等方面，对地块进行调整。

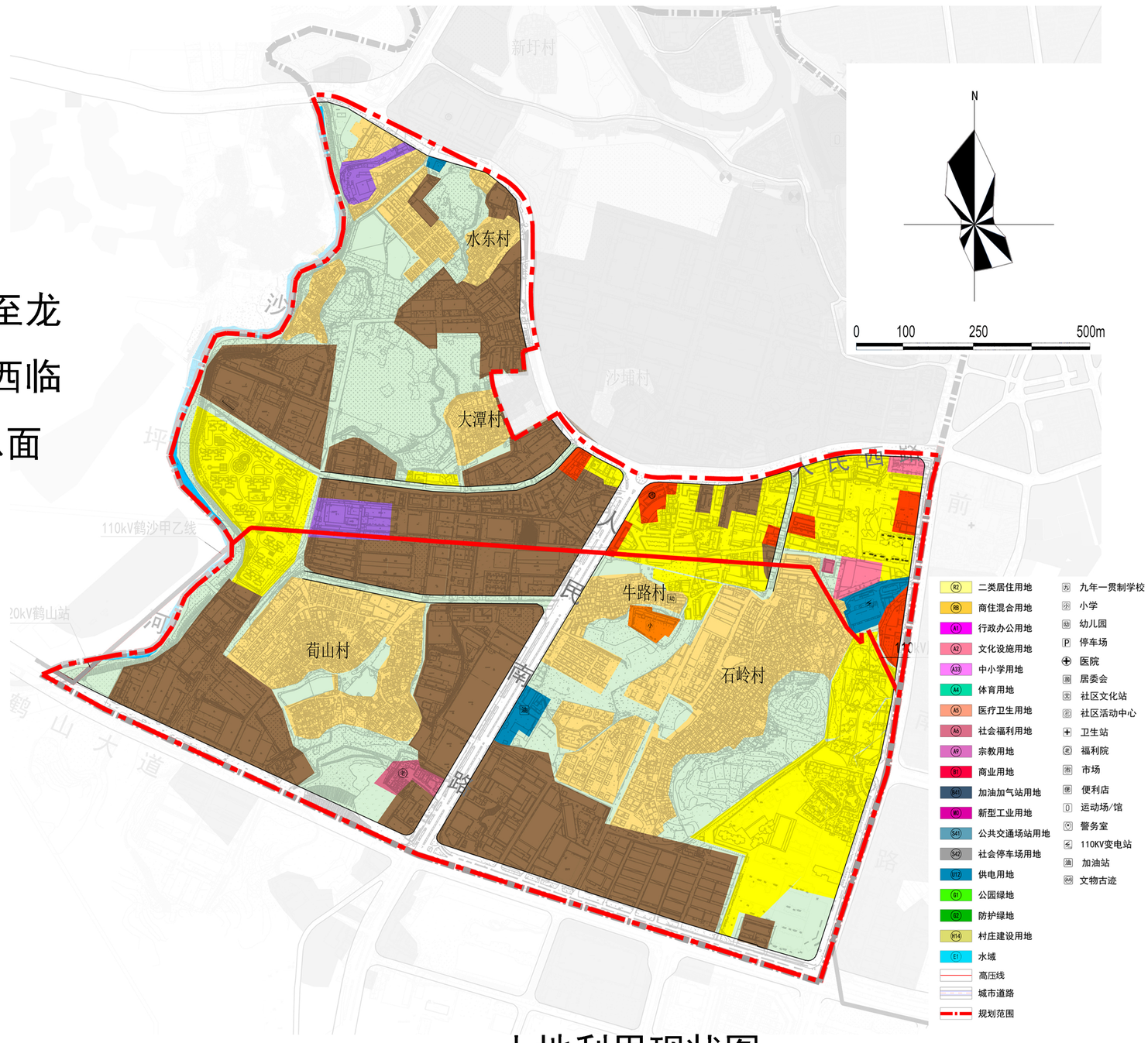


区位图

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划位于鹤山西部城区南部，北至龙口大道-人民西路，南至鹤山大道，西临沙坪河，东至前进南路，规划范围总面积200.75公顷。



土地利用现状图

2、现状概况

西部城区镇南片区现状用地以农林用地、工业厂区和村庄建设用地为主，有部分一类居住用地和物流仓储用地。至2017年底，范围内现状城市建设用地118.40公顷，占规划范围总用地面积59.98%。现状建设用地主要为二类工业用地、居住用地，占城市建设用地的比例分别为51.64%和24.88%。

鹤山市西部城区镇南片区控制性详细规划公示文件

三、规划内容

1、发展目标

（1）江门北站进入鹤山城区的西门户

（2）鹤山高铁站点带动地区

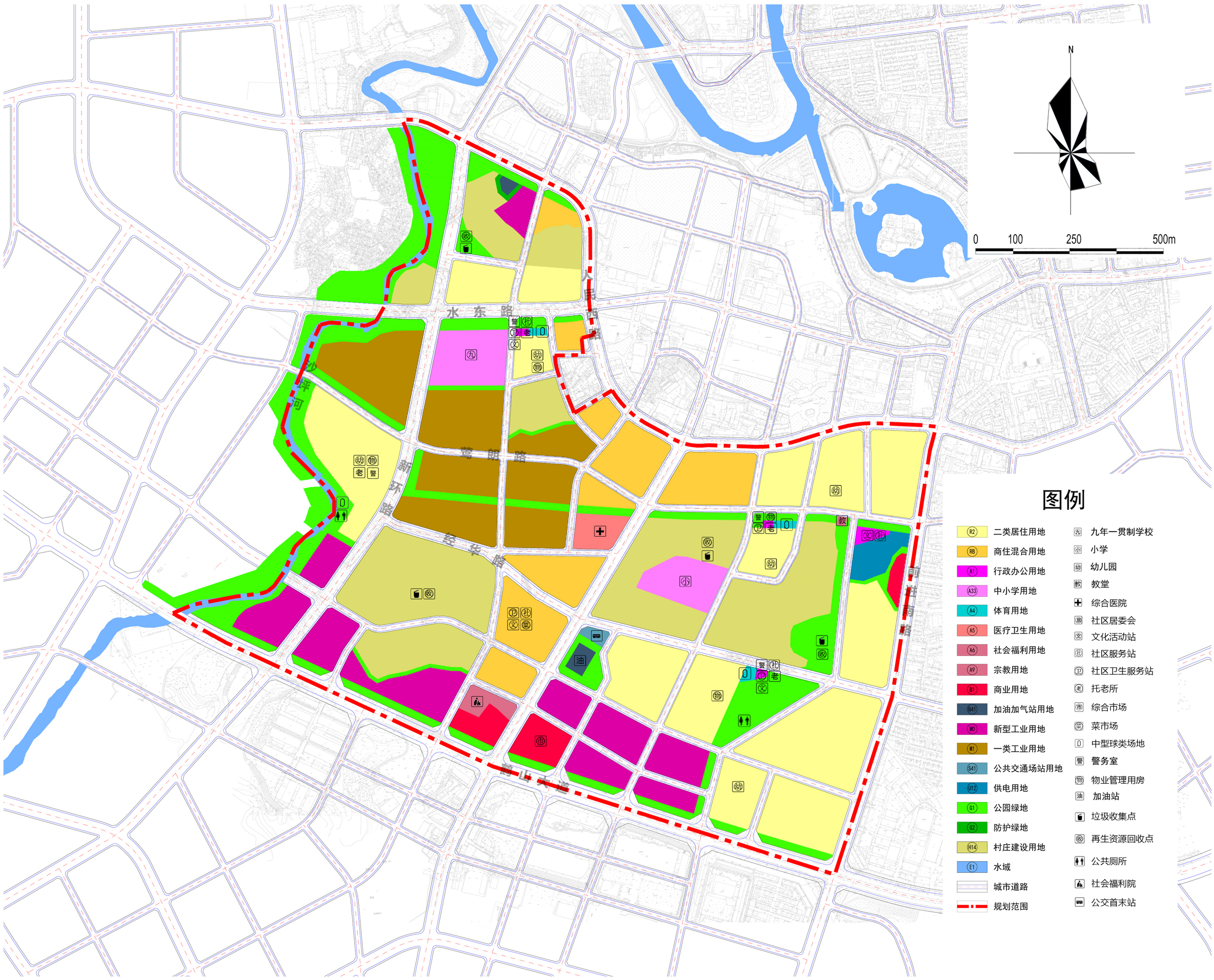
（3）鹤山城市扩容提质的示范区

2、用地规划布局

规划总用地面积为200.75公顷，其中城市建设用地为167.73公顷，村庄建设用地为31.05公顷，水域等非建设用地为1.97公顷。规划城市建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等6大类。

3、人口和用地规模

镇南片区人口总规模约为4.19万人，城市建设用地规模为167.73公顷。



土地利用规划图

鹤山市西部城区镇南片区控制性详细规划公示文件

四、道路交通规划

1、道路系统规划

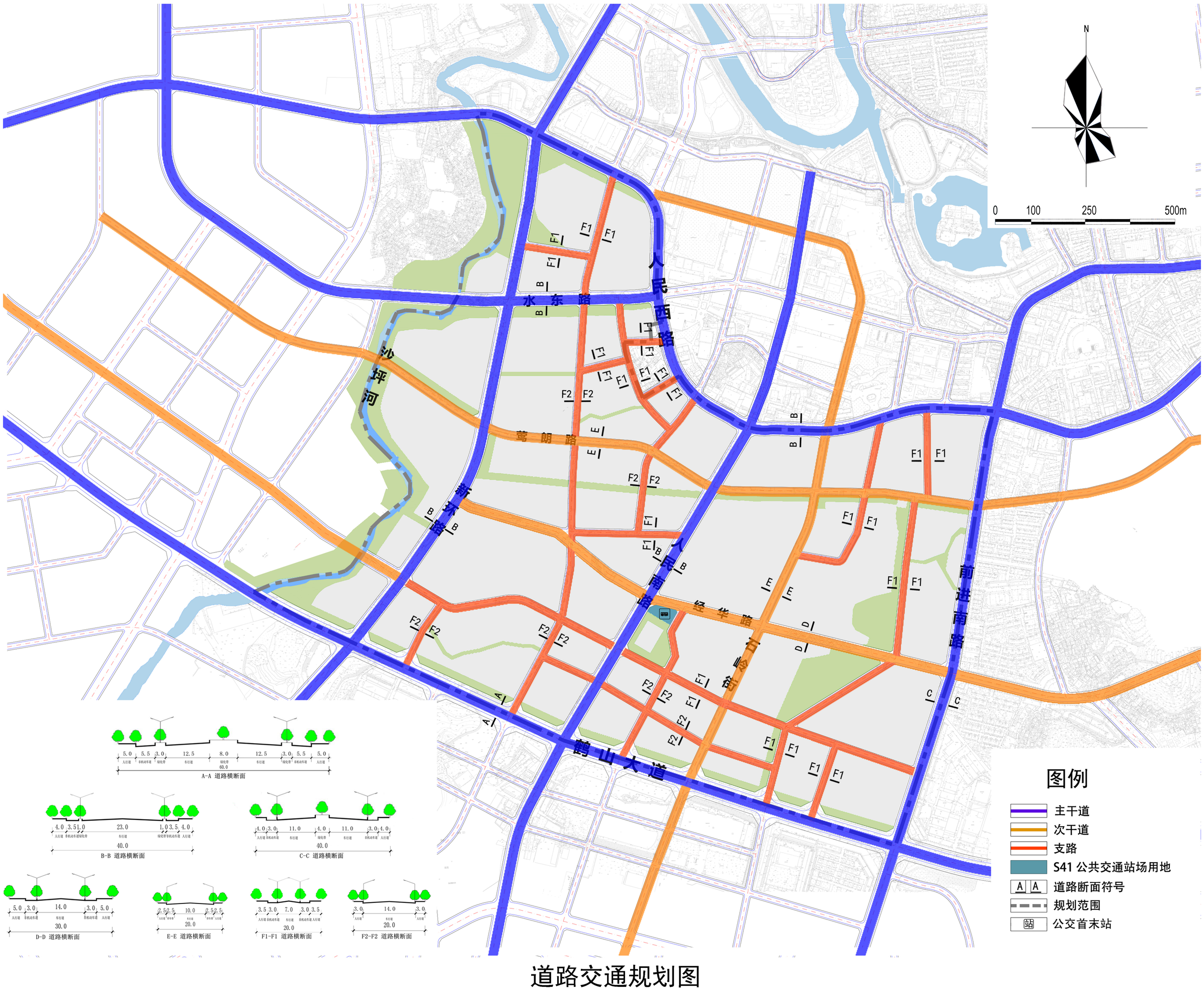
协调西部城区镇南片区内外的交通网络，构建多模式、一体化的现代化综合交通体系，实现交通流畅，提升西部城区镇南片区的整体出行环境。

规划范围内道路系统分三个等级，分别为主干路、次干路和支路。

主干路采用三幅路路断面，断面宽度为40m;次干路采用单幅路断面，断面宽度30m;支路采用单幅路断面，断面宽度为20m。

2、交通设施

本次规划设置一处公共交通场站用地，总面积0.26公顷，一处公交首末站结合公共交通场站用地布置。



道路交通规划图

鹤山市西部城区镇南片区控制性详细规划公示文件

五、公共服务设施规划

1、公共服务设施规划

本次规划遵循区域协调与资源共享原则，建立服务本地、周边三镇以及鹤山国际物流港的公共服务设施体系，提供经济、合理、有效的公共服务配套和支持，确保各类配套设施功能完善，增强与周边地区服务功能的协调，形成鹤山西部新门户的特色服务地区、代表鹤山西部门户形象的生态宜居新中心。

2、公共服务设施配置

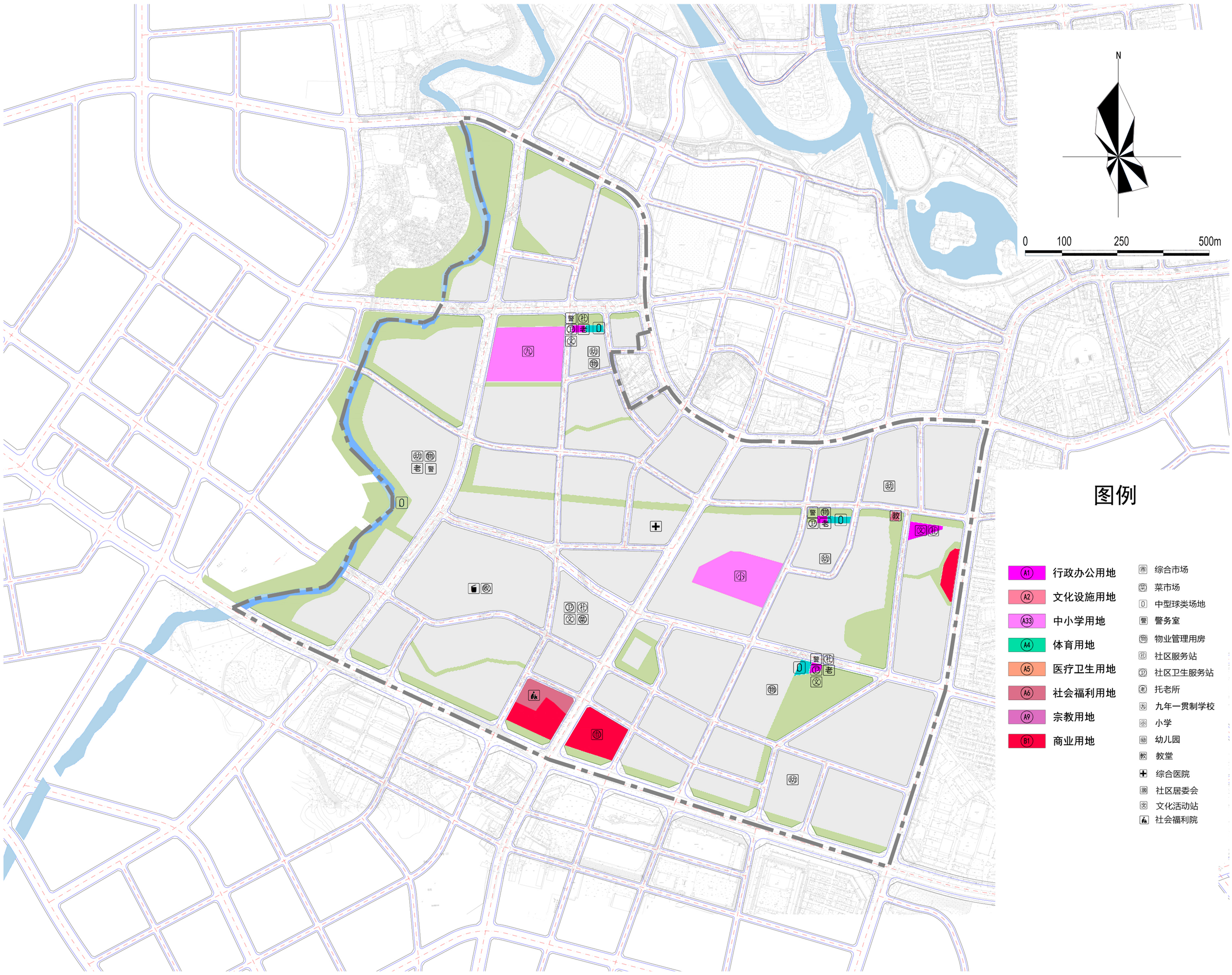
设施区服务设施：规划设置社区服务站4处。

文化设施：规划设置文化活动站4处。

教育设施：规划设置九年一贯制学校一处、小学一处、幼儿园5处。

体育设施：规划设置小型球类场地4处。

医疗卫生设施：规划设置综合医院一处、社区卫生服务站4处。



公共服务设施规划图

鹤山市西部城区镇南片区控制性详细规划公示文件

六、地块控制指标



地块编码图

规划单元编码	规划地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积（㎡）	地面以上总建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率	建筑限高	建筑退界				交通出入口方位	配套车位	配套设施
											东	南	西	北			
XB-02	XB-02-05	E1	水域	——	4411	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-06	G1	公园绿地	——	26525	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-07	H14	村庄建设用地	——	9698	14547	1.5	40	25	15	10	10	6	6	E、S	——	——
	XB-02-08	G1	公园绿地	——	6225	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-09	G2	防护绿地	——	1540	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-10	B41	加油加气站用地	——	1473	1473	1.0	50	20	30	6	6	6	6	N	——	——
	XB-02-11	H14	村庄建设用地	——	22236	33354	1.5	40	25	15	6	5	10	6	E、S、W	——	——
	XB-02-12	M0	新型产业用地	B/R	7941	11912-31764	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E	——	——
	XB-02-13	G1	公园绿地	——	4311	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	再生资源回收点、垃圾收集点
	XB-02-14	R2	二类居住用地	B1	17685	48634	2.75	50	25	60	10	6	6	6	S、N	584	——
	XB-02-15	G1	公园绿地	——	1579	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-16	RB	居住商业混合用地	B2	6907	18994	2.75	50	20	60	10	6	6	6	W	228	——
	XB-02-17	H14	村庄建设用地	——	14711	40455	2.75	40	25	15	10	6	6	6	E、W	——	——
	XB-02-18	R2	二类居住用地	B1	14797	40692	2.75	50	25	60	10	10	6	6	E、S、W	488	——
	XB-02-19	E1	水域	——	2755	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-20	G1	公园绿地	——	18404	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-21	M1	一类工业用地	——	43107	64660-172426	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E	——	——
	XB-02-22	G1	公园绿地	——	5426	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-23	A33	中小学用地	——	29216	43824	1.5	35	20	24	6	6	6	6	E、W	526	九年一贯制学校
	XB-02-24	G1	公园绿地	——	2045	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-25	M1	一类工业用地	——	33664	50496-134657	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E、S、W	——	——
	XB-02-26	G1	公园绿地	——	2316	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-27	A1	行政办公用地	——	704	1055	1.5	35	20	24	6	6	6	6	W	13	警务室、社会服务站、社会卫生服务站托老所、文化活动站
	XB-02-28	A4	体育用地	——	957	1436	1.5	35	20	24	6	6	6	6	E	17	球类场地
	XB-02-29	R2	二类居住用地	B1	10135	27870	2.75	50	25	60	6	6	6	6	E、S、W	334	幼儿园、物业管理房
	XB-02-30	G1	公园绿地	——	1129	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-31	RB	居住商业混合用地	B2	5743	17230	3.0	50	20	60	10	6	6	6	E、S、W	207	——
	XB-02-32	H14	村庄建设用地	——	17610	26415	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E、W、N	——	——
	XB-02-33	G1	公园绿地	——	1883	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-34	M1	一类工业用地	——	14878	22317-59513	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	S	——	——
	XB-02-35	RB	居住商业混合用地	B2	6976	19184	2.75	50	20	60	10	6	6	6	W	230	——
	XB-02-36	RB	居住商业混合用地	B2	24099	66272	2.75	50	20	60	10	6	6	10	S、W	795	——
	XB-02-37	E1	水域	——	8357	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-38	G1	公园绿地	——	21369	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	公共厕所、球类场地
	XB-02-39	R2	二类居住用地	B1	54131	216523	4	60	25	80	10	6	6	6	E、N	2598	幼儿园、物业管理用房、托老所警务室
	XB-02-40	M0	新型产业用地	B/R	10118	15177-40471	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E	——	——
	XB-02-41	M1	一类工业用地	——	21426	32139-85705	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E、N	——	——
	XB-02-42	G1	公园绿地	——	7594	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-43	M1	一类工业用地	——	24173	36260-96693	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	N	——	——
	XB-02-44	M1	一类工业用地	——	18602	27903-74409	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E、W、N	——	——
	XB-02-45	G1	公园绿地	——	3469	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-46	M1	一类工业用地	——	17495	26243-69980	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E、S、W	——	——
	XB-02-47	RB	居住商业混合用地	B2	8218	22598	2.75	50	20	60	6	10	6	6	W、N	271	——
	XB-02-48	G1	公园绿地	——	3167	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-49	A5	医院用地	——	11476	28689	2.5	35	20	24	10	6	6	6	E、S、W	344	综合医院
	XB-02-50	H14	村庄建设用地	——	79282	118923	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E、S、W、N	——	再生资源回收点、垃圾收集点
	XB-02-51	RB	居住商业混合用地	B2	21489	64466	3.0	50	20	60	10	6	6	6	E、S、N	774	——
	XB-02-52	RB	居住商业混合用地	B2	25935	77805	3.0	50	20	60	10	6	6	6	S、W、N	934	社区卫生服务站、社区服务站文化活动站、菜市场
	XB-02-53	E1	水域	——	3732	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-54	G1	公园绿地	——	11664	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-55	M0	新型产业用地	B/R	17931	26896-71723	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E	——	——
	XB-02-56	M0	新型产业用地	B/R	16174	24261-64695	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E、W	——	——
	XB-02-57	G1	公园绿地	——	1947	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-58	H14	村庄建设用地	——	34184	51276	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E、N	——	——
	XB-02-59	G1	公园绿地	——	3627	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-60	M0	新型产业用地	B/R	25437	38155-101747	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E、S	——	——
	XB-02-61	G1	公园绿地	——	5618	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-02-62	RB	居住商业混合用地	B2	12734	38203	3.0	50	20	60	6	6	6	6	S、N	458	——
	XB-02-63	A6	社会福利用地	——	7344	11016	1.5	35	20	24	10	6	6	6	N	132	社会福利院
	XB-02-64	B1	商业用地	B3、R2	10031	40124	4	50	20	60	15	6	6	6	E、S、W	481	——
	XB-02-65	G1	公园绿地	——	2410	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
XB-03	XB-03-01	RB	居住商业混合用地	B2	30708	84447	2.75	50	20	60	6	6	6	10	S、W、N	1013	——
	XB-03-02	R2	二类居住用地	B1	12502	34381	2.75	50	20	60	6	6	6	10	W	413	——
	XB-03-03	R2	二类居住用地	B1	2996	5992	2.0	50	20	40	6	6	6	10	E、N	72	——
	XB-03-04	R2	二类居住用地	B1	2983	8203	2.75	50	25	60	6	6	6	6	E、S	98	——
	XB-03-05	R2	二类居住用地	B1	25394	88879	3.5	40	25	60	6	6	6	10	E、S、W	1067	幼儿园
	XB-03-06	R2	二类居住用地	B1	29785	119140	4.0	60	25	80	10	6	6	10	E、S、W	1430	——
	XB-03-07	G1	公园绿地	——	5147	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-08	H14	村庄建设用地	——	63686	95529	1.5	40	25	15	6	6	10	6	E、S、W、N	——	再生资源回收点、垃圾收集点
	XB-03-09	A33	中小学用地	——	22961	34441	1.5	35	20	24	6	6	6	6	E	413	——
	XB-03-10	G1	公园绿地	——	2903	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-11	A1	行政办公用地	——	554	831	1.5	35	20	24	6	6	6	6	N	10	警务室、物业管理用房、社会卫生服务站、托老所
	XB-03-12	A4	体育用地	——	1229.4	——	——	35	20	24	6	6	6	6	N	——	球类场地
	XB-03-13	R2	二类居住用地	B1	14646	43939	3.0	40	25	60	6	6	6	6	E、S、W	527	幼儿园
	XB-03-14	G1	公园绿地	——	1688	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-15	A9	宗教用地	——	669	669	1.0	35	20	24	——	——	——	——	N	——	教堂
	XB-03-16	H14	村庄建设用地	——	69093	103640	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E、S、W	——	——
	XB-03-17	G1	公园绿地	——	20552	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	再生资源回收点、垃圾收集点
	XB-03-18	G1	公园绿地	——	2844	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-19	A1	行政办公用地	——	2851	4276	1.5	35	20	24	6	6	6	6	N	51	文化活动站、社区服务站
	XB-03-20	U12	供电用地	——	12498	12498	1.0	50	20	30	6	6	6	6	W	150	——
	XB-03-21	G1	公园绿地	——	3481	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-22	B1	商业用地	B3、R2	4141	6212	1.5	60	15	30	15	6	6	6	E	75	——
	XB-03-23	R2	二类居住用地	B1	33687	134747	4.0	60	25	80	6	6	6	6	E、S、W	1617	——
	XB-03-24	S41	公共交通场站用地	——	2555	——	——	50	20	30	6	6	6	6	E、N	——	公交首末站
	XB-03-25	G1	公园绿地	——	7556	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-26	B41	加油加气站用地	——	3772	3772	1.0	50	20	30	6	6	6	6	E、S、W	45	加油站
	XB-03-27	R2	二类居住用地	B1	33757	101270	3.0	40	25	60	6	6	6	6	E、S、W、N	1215	——
	XB-03-28	R2	二类居住用地	B1	30113	90338	3.0	40	25	60	6	6	6	6	S、W、N	1084	物业管理用房
	XB-03-29	A4	体育用地	——	1311	——	——	35	20	24	6	6	6	6	N	——	球类场地
	XB-03-30	A1	行政办公用地	——	723	1085	1.5	35	20	24	6	6	6	6	N	13	警务室、社区服务站、社区卫生服务站托老所、文化活动站
	XB-03-31	G1	公园绿地	——	24959	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	公共厕所
	XB-03-32	R2	二类居住用地	B1	61417	245667	4.0	60	25	80	10	6	6	6	——	2948	——
	XB-03-33	M0	新型产业用地	B/R	11130	16695-44519	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E、S、N	——	——
	XB-03-34	B1	商业用地	B3、R2	14114	56457	4.0	50	20	60	6	6	6	6	E、S、W、N	677	综合市场
	XB-03-35	G1	公园绿地	——	2286	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-36	M0	新型产业用地	B/R	16577	24865-66306	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	E、S、N	——	——
	XB-03-37	M0	新型产业用地	B/R	12297	18446-49189	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	S、W、N	——	——
	XB-03-38	G1	公园绿地	——	2850	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-39	M0	新型产业用地	B/R	15687	23530-62747	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	S、W、N	——	——
	XB-03-40	G1	公园绿地	——	1963	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-41	M0	新型产业用地	B/R	8629	12944-34518	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	S、W	——	——
	XB-03-42	G1	公园绿地	——	4222	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-43	R2	二类居住用地	B1	19643	54018	2.75	50	20	60	6	6	6	6	E、S、W、N	648	幼儿园
	XB-03-44	G1	公园绿地	——	1676	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	XB-03-45	R2	二类居住用地	B1	34025	136099	4.0	60	25	80	10	6	6	6	E、S、W、N	1633	——
	XB-03-46	G1	公园绿地	——	3892	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

规划地块控制指标表