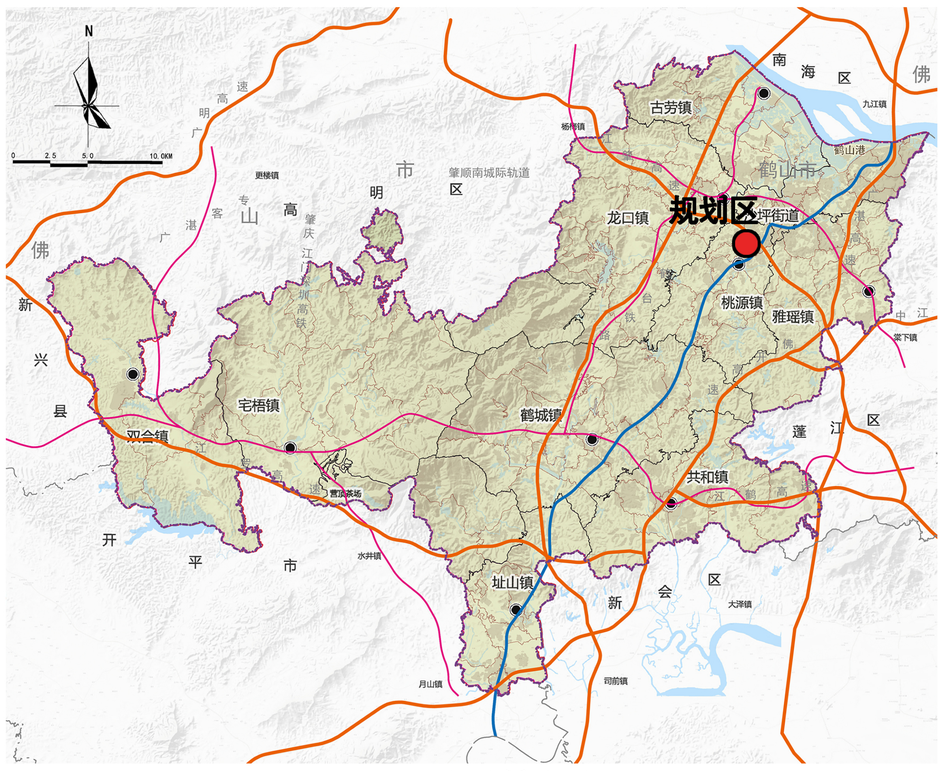
鹤山市桃源北片区01-03单元控制性详细规划公示文件

一、规划背景

为促进鹤山市桃源北01-03单元（即富民片区）的全面建设，打造鹤山新型产业集聚区。根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，2020年10月起，桃源镇人民政府启动编制鹤山市桃源北片区01-03单元控制性详细规划。

规划将依据现行总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。

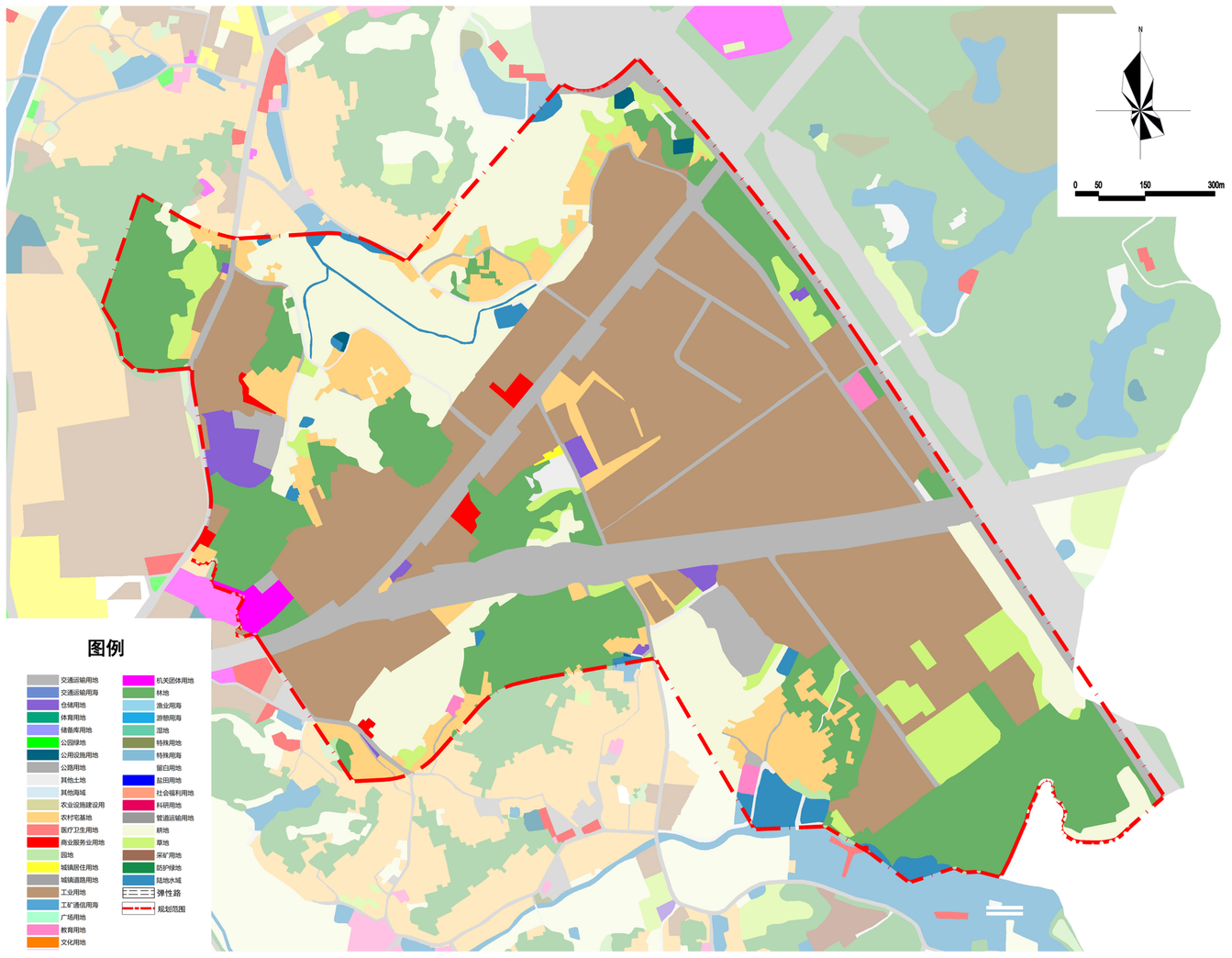


区位图

二、规划范围及现状

1、规划范围

规规划范围面积为179.26公顷，位于江门市鹤山市桃源镇北部，东至江肇高速，南至蟠龙村，西至桃源河附近，北至钱塘村。



土地利用现状图

2、现状概况

桃源北01-03单元现状用地以农林用地、工业厂区和村庄建设用地为主，有部分公共管理与公共服务用地及商业服务业设施用地。至2019年底，范围内现状建设用地110.77公顷，占规划范围总用地面积61.87%。现状建设用地主要为二类工业用地、村庄用地，占城市建设用地的比例分别为58.73%和11.50%。

鹤山市桃源北片区01-03单元控制性详细规划公示文件

三、规划内容

1、发展目标

（1）桃源镇新型产业区

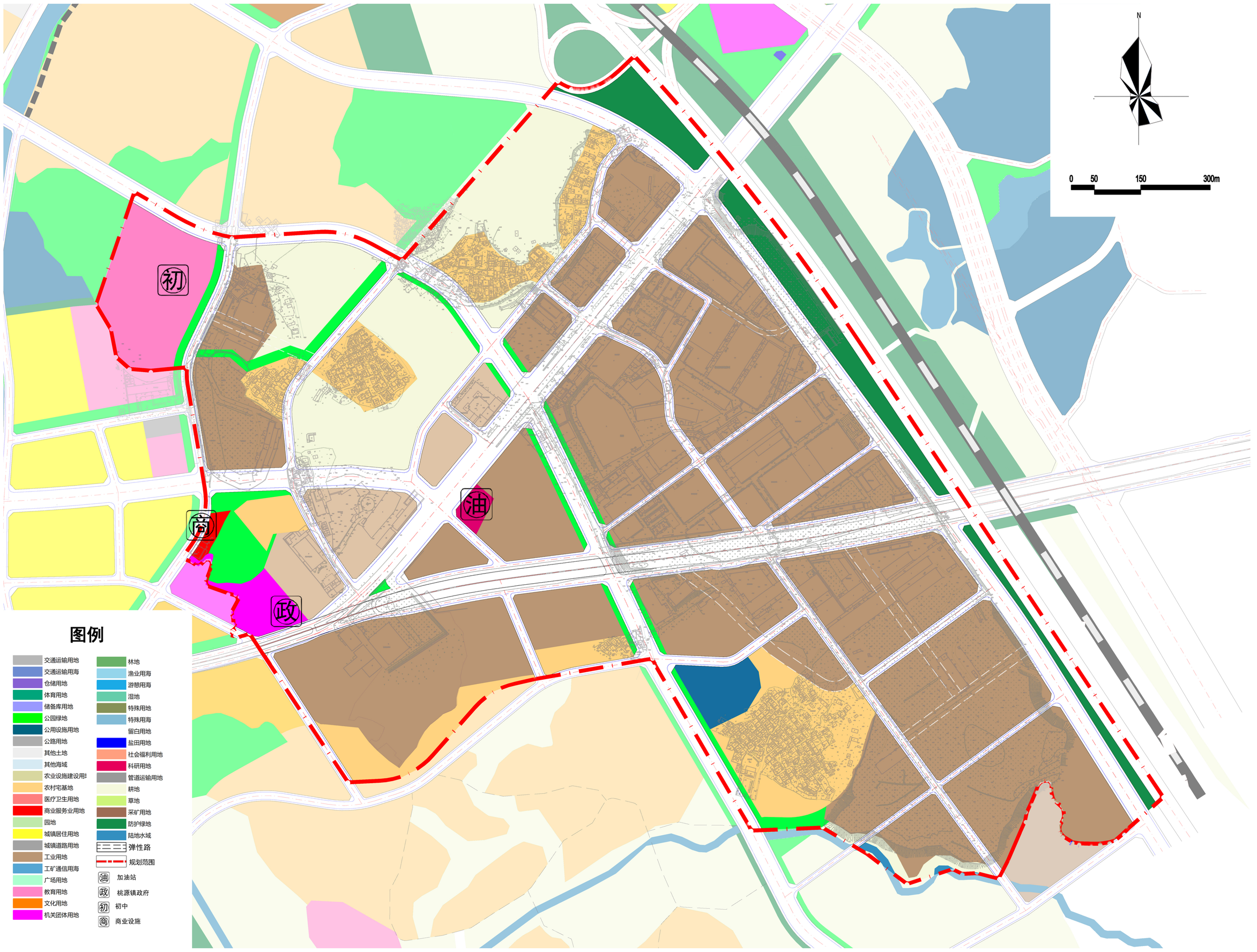
（2）鹤山市先进装备制造零部件专业集聚区

2、用地规划布局

规划总用地面积为179.26公顷，其中城市建设用地为145.10公顷，村庄建设用地为17.70公顷，水域等非建设用地为16.46公顷。规划城市建设用地包括工业用地、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

富民片区人口总规模约为1.33万人，城市建设用地规模为145.10公顷。



土地利用规划图

鹤山市桃源北片区01-03单元控制性详细规划公示文件

四、道路交通规划

道路系统规划

协调桃源北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60m、45m和40m;次干路采用单幅路断面，断面宽度20m;支路采用单幅路断面，断面宽度为20m和12m。



道路交通规划图

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、周边各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。

2、公共服务设施配置

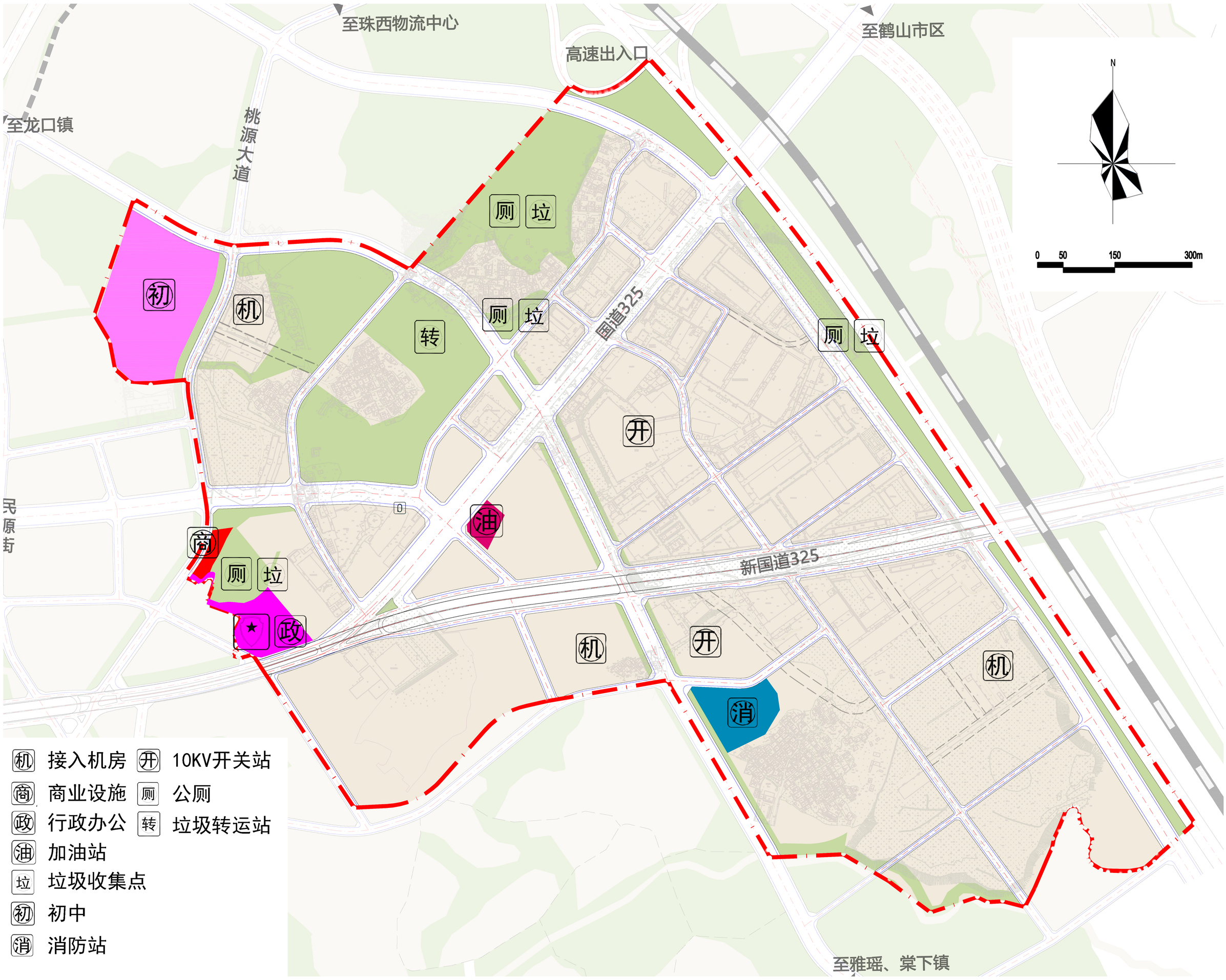
行政设施：保留现状桃源镇政府一处。

市政设施：规划10Kv开关站2处，规划垃圾转运站1处，垃圾收集点和公厕4处，规划接入机房3处。

教育设施：规划设置初中1处。

安全设施：规划消防站1处。

商业服务设施：保留商业设施1处，保留加油站1处。



公共服务设施规划图

鹤山市桃源北片区01-03单元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			
TYB-03	TYB-03-01	080403	中小学用地	——	50893	76339	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E	916	初中
	TYB-03-02	1401	公园绿地	——	3865	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-03	01	农林用地	——	35250	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-04	100102	二类工业用地	——	17454	43634	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	W	87	规划接入机房
	TYB-03-05	1401	公园绿地	——	8221	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-06	100102	二类工业用地	——	28933	72332	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	W、N	145	——
	TYB-03-07	0703	村庄建设用地	——	8317	12475	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E	150	——
	TYB-03-08	1401	公园绿地	——	15148	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	公厕、垃圾收集点
	TYB-03-09	0901	商业用地	——	2707	10827	1.5-4.0	35%-50%	10-20%	50	6	6	6	6	W	108	——
	TYB-03-10	0703	村庄建设用地	——	8845	13267	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E	159	
	TYB-03-11	0801	行政办公用地	——	13552	37269	2.75	50	25	60	6	6	6	6	S、W	447	桃源镇政府
	TYB-03-12	100101	一类工业用地	——	16701	25051-66803	1.5-4.0	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	S、E	134	——
	TYB-03-13	1402	防护绿地	——	16773	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-14	01	农林用地	——	106128	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	公厕、垃圾收集点
	TYB-03-15	0703	村庄建设用地	——	11671	17507	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E、S	210	——
	TYB-03-16	0703	村庄建设用地	——	17205	25808	1.5	40	25	15	6	6	6	6	W、E	310	——
	TYB-03-17	01	农林用地	——	4588	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	公厕、垃圾收集点
	TYB-03-18	1401	公园绿地	——	2241	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-19	01	农林用地	——	66572	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划桃源北垃圾转运站
	TYB-03-20	0703	村庄建设用地	——	20498	30747	1.5	40	25	15	6	6	6	6	W	369	——
	TYB-03-21	100101	一类工业用地	——	24044	38915-103774	1.5-4.0	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、S、W	192	垃圾收集点
	TYB-03-22	100102	二类工业用地	——	18986	47465	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E、S、W	95	——
	TYB-03-23	100102	二类工业用地	——	12142	30355	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E、S、W	61	——
	TYB-03-24	100102	二类工业用地	——	10801	27004	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E、S	54	——
	TYB-03-25	1401	公园绿地	——	754	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-26	1401	公园绿地	——	755	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-27	100102	二类工业用地	——	7903	19758	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	S、W、N	40	——
	TYB-03-28	100101	一类工业用地	——	8968	13854-36945	1.5-4.0	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	S、W、N	72	——
	TYB-03-29	1402	防护绿地	——	27152	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	公厕、垃圾收集点
	TYB-03-30	100102	二类工业用地	——	73659	184147	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E、S、W	368	——
	TYB-03-31	100102	二类工业用地	——	18316	45791	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E、S、W	92	规划接入机房
	TYB-03-32	100102	二类工业用地	——	48059	120148	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6		240	——
	TYB-03-33	100102	二类工业用地	——	18689	46722	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E	93	——
	TYB-03-34	100102	二类工业用地	——	61206	153016	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E、S	306	——
	TYB-03-35	1401	公园绿地	——	5301	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-36	100102	二类工业用地	——	21435	53588	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E	107	——
	TYB-03-37	1401	公园绿地	——	279	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-38	1401	公园绿地	——	5226	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-39	100102	二类工业用地	——	32161	80402	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、W、N	161	——
	TYB-03-40	090105	公用设施营业网点用地	——	3748	3748	1.0	50	20%	30	6	6	6	6	N	——	加油站
	TYB-03-41	100102	二类工业用地	——	8482	21206	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、N	42	——
	TYB-03-42	1401	公园绿地	——	484	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-43	100102	二类工业用地	——	91942	229854	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、W	460	——
	TYB-03-44	0703	村庄建设用地	——	20329	30493	1.5	40	25	15	6	6	6	6	S、W	366	
	TYB-03-45	100102	二类工业用地	——	20014	50035	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、W	100	规划接入机房
	TYB-03-46	0703	村庄建设用地	——	8467	12700	1.5	40	25	15	6	6	6	6	S、W	152	——
	TYB-03-47	1401	公园绿地	——	2976	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	公厕、垃圾收集点
	TYB-03-48	1401	公园绿地	——	3050	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-49	100102	二类工业用地	——	42032	105080	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、W、S	210	规划10KV开关站
	TYB-03-50	1310	消防用地	——	14486	21729	1.5	35%-50%	10-20%	40	6	6	6	6	W、N	——	消防站
	TYB-03-51	1401	公园绿地	——	7137	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-52	100102	二类工业用地	——	12838	32095	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、N	64	——
	TYB-03-53	0703	村庄建设用地	——	64791	97186	1.5	40	25	15	6	6	6	6	E、N	1166	——
	TYB-03-54	100102	二类工业用地	——	23823	59557	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、S	119	——
	TYB-03-55	01	农林用地	——	1549	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-56	1701	水域	——	1264	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-57	01	农林用地	——	6345	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-58	100102	二类工业用地	——	16659	41648	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	N、E	83	——
	TYB-03-59	1701	水域	——	7241	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	TYB-03-60	100102	二类工业用地	——	62099	155247	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、W、S	310	——
	TYB-03-61	100102	二类工业用地	——	69498	173745	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、W、S、N	347	规划接入机房
	TYB-03-62	100102	二类工业用地	——	57265	143162	2.5	40-70%	5-20%	50	6	6	6	6	E、W、S、N	286	——
	TYB-03-63	1402	防护绿地	——	9482	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
总计					1407397											8490	

规划地块控制指标表