

鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划调整

(2022年1月) 公示文件

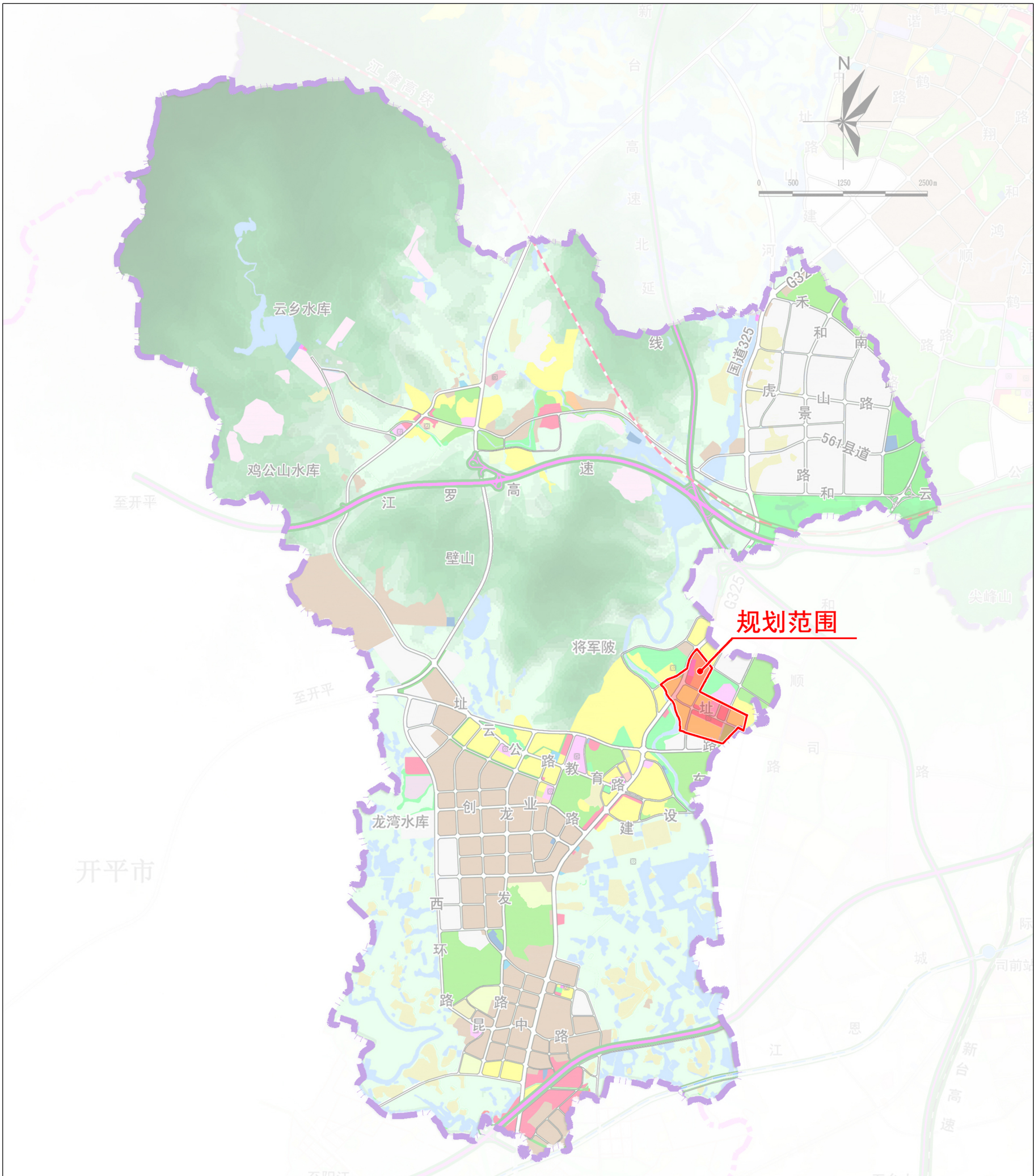
一、规划修改背景

现行控制性详细规划为《鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划》（以下简称“现行控规”），于2018年6月获鹤山市人民政府批复（鹤府复〔2018〕98号）并正式实施。自实施以来，较大程度上指导了规划片区的城乡规划建设，引导了规划片区向有序、健康的方向发展。但由于国家政策、上位规划等一系列的重大变化调整，原有用地布局及规划内容与现行管理要求存在一定偏差，使得规划片区的发展面临新的要求，“现行控规”难以满足当前的城市经济社会发展及规划管理的客观需求。

为更好地适应地区经济的发展和城市的提质改造，推动地方经济建设，本规划结合址山镇的发展需求及规划片区的功能特点与环境特征进行分析，对“现行控规”的用地及道路交通等进行优化调整，详细规定各项控制指标和其他规划管理要求，作为城市规划管理的依据，为规范城市建设行为提供法治平台，并为修建性详细规划的编制提供指导。

二、规划区位及范围

规划调整范围涉及原《鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划》全部范围，项目地块位于鹤山市址山镇中部，址山河东侧，址司路与325国道交叉口及周边片区，总用地面积约为83.53公顷。



规划片区在址山镇位置示意图



规划片区位置示意图

鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划调整

(2022年1月) 公示文件

三、用地现状

1、现状用地

本次规划范围包括建设用地和非建设用地，其中：

建设用地主要包括住宅用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地，用地面积约10.42公顷，占总用地面积的12.47%。

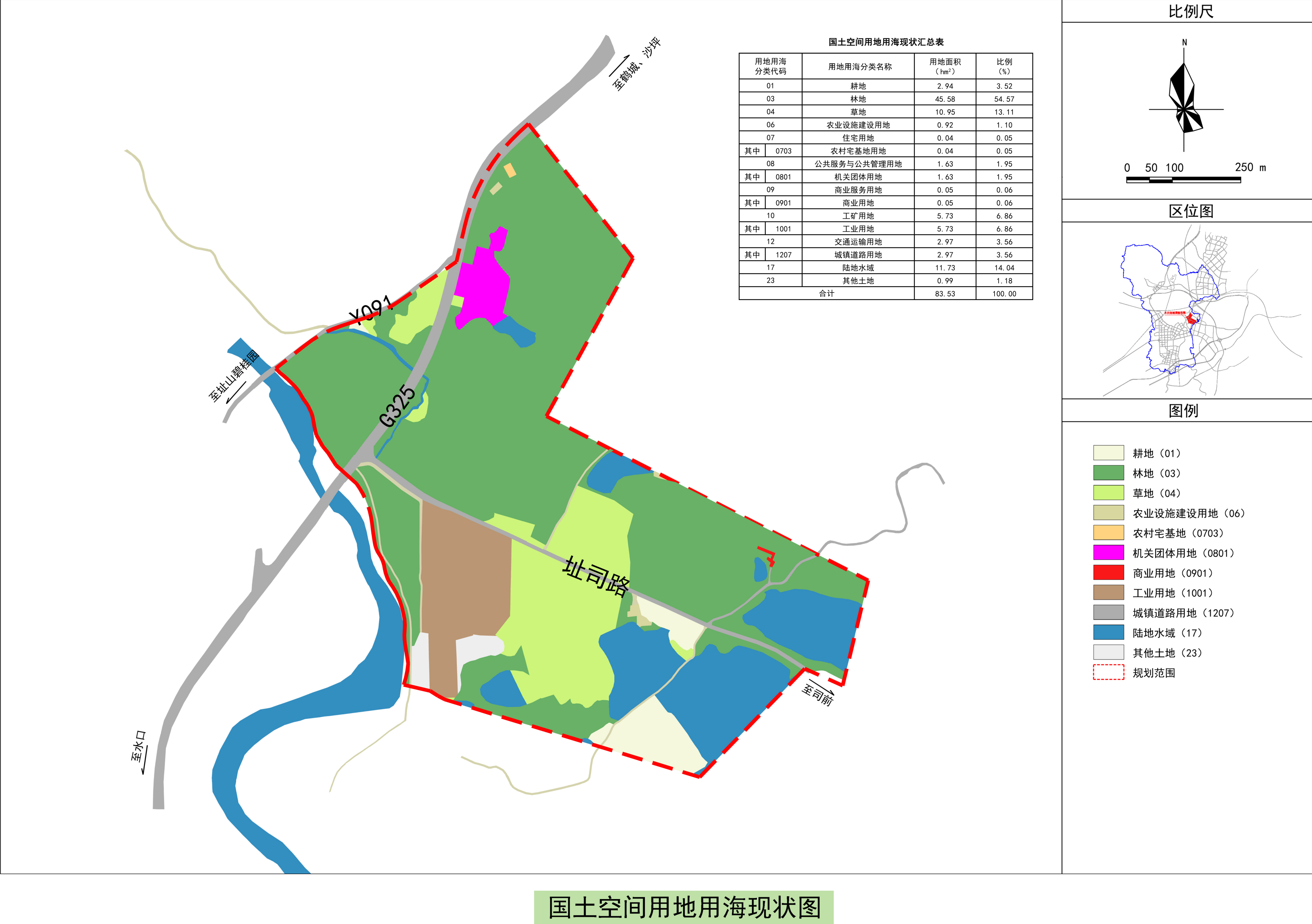
非建设用地面积约73.11公顷，占总用地面积的87.53%，主要为林地和陆地水域，少量耕地、草地、农业设施建设用地和其他土地。

2、现状交通

规划片区内现状尚未形成完整的道路交通体系，道路等级较低。规划区及周边已建成道路包括国道G325、址司路和乡道Y091。其中：

南北向：通过国道G325向北接至鹤城镇、沙坪城区，向南接至水口镇；

东西向：通过址司路向东可接至司前镇，对外交通较为便捷。



鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划调整

(2022年1月) 公示文件

四、规划内容

1、功能定位

规划结合区域发展诉求和自身发展条件分析，其发展目标为：**硅能源产业配套区、先进金属和新型玻璃材料产业制造区。**

2、发展规模

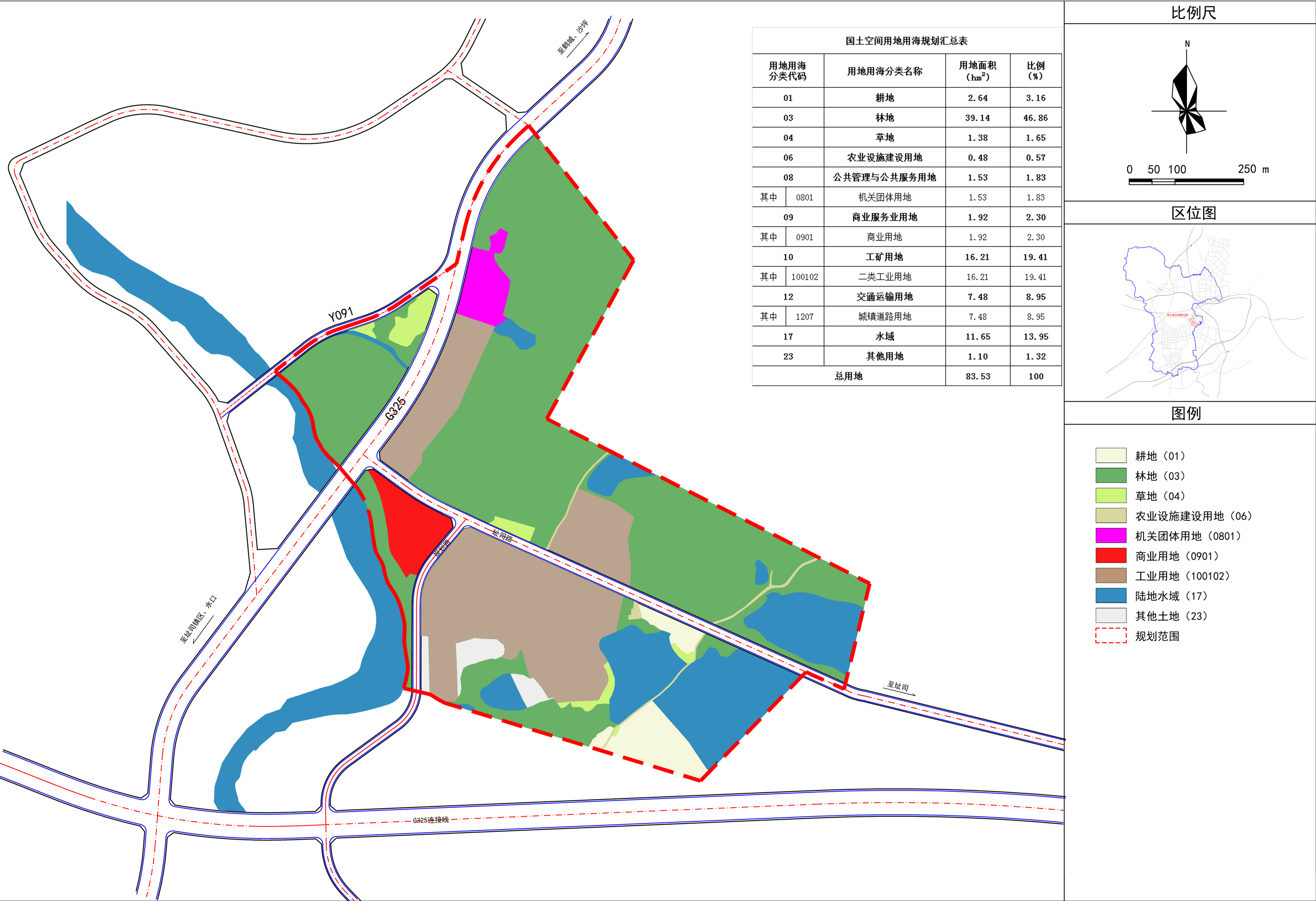
用地规模：规划片区总用地面积为83.53公顷。其中，建设用地面积约27.14公顷。

人口规模：预测规划区就业人口约0.13万人。

3、用地布局

规划片区内建设用地面积约27.14公顷，占总用地面积的32.49%。其中：以工业用地为主，约16.21公顷，占总用地面积的19.41%；城镇道路用地约7.98公顷，占总用地面积的8.95%；公共管理与公共服务用地约1.53公顷，占总用地面积的1.83%；商业服务业用地约1.92公顷，占总用地面积的2.30%。

非建设用地包括耕地、林地、草地、农业设施建设用地、水域、以及其他用地等，用地面积总计约56.39公顷，占总用地面积的67.51%。



国土空间用地用海规划图

鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划调整

(2022年1月) 公示文件

五、调整前后对比

规划依据址山镇总规，结合现状已有权属、规划发展诉求、以及《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》（阶段性成果），对规划片区的功能定位、用地布局、道路交通等进行调整。

调整内容：

1、功能定位调整：

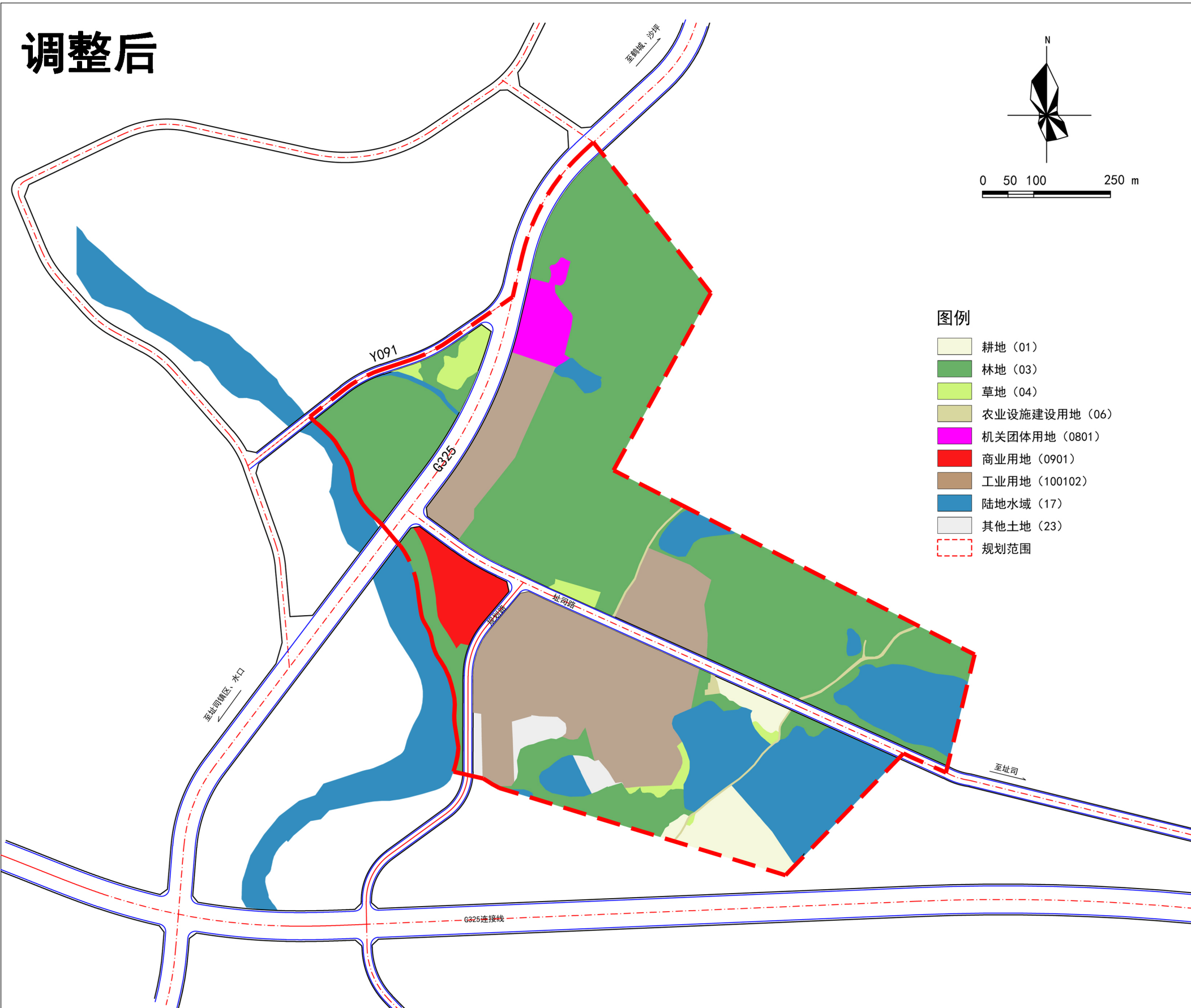
规划片区功能定位以居住及生活配套为主调整为以产业发展和生产配套为主。

2、用地布局调整

- ① 国道G325西侧用地遵循三线划定，非城镇开发边界内用地按三调现状落实。
- ② 址司路北侧遵循三线划定部分用地调整为二类工业用地（100102），非城镇开发边界内用地按三调现状落实。
- ③ 址司路南侧遵循三线划定部分用地落实永久基本农田（01），部分用地调整为二类工业用地（100102）及商业用地（0901），非城镇开发边界内用地按三调现状落实。

3、道路交通调整

- ① 址司路遵循上位规划址山镇总体规划，并结合路边停车，道路红线宽度由36米调整为25米；
- ② 址司路南侧衔接永久基本农田走线，部分道路取消；
- ③ 址司路北侧遵循三线划定全部路网取消。



拟调整控规土地利用前后对比

鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划调整

(2022年1月) 公示文件

六、道路系统规划

1、道路等级

规划区内道路系统分为主干路、次干路和支路等四个等级。其中：

主干路主要为南北向国道G325，向北接至鹤城镇、沙坪城区，向南接至址山镇区、水口镇；

次干路主要为东西向址司路，向东接至司前镇；支路主要为乡道Y091和规划一路。

2、道路断面

主干路：国道G325，道路红线宽50米，双向六车道。

次干路：址司路，道路红线宽为25米，双向四车道。

支路：乡道Y091和规划一路，道路红线宽为20米，双向四车道。



道路系统规划图

鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划调整

(2022年1月) 公示文件

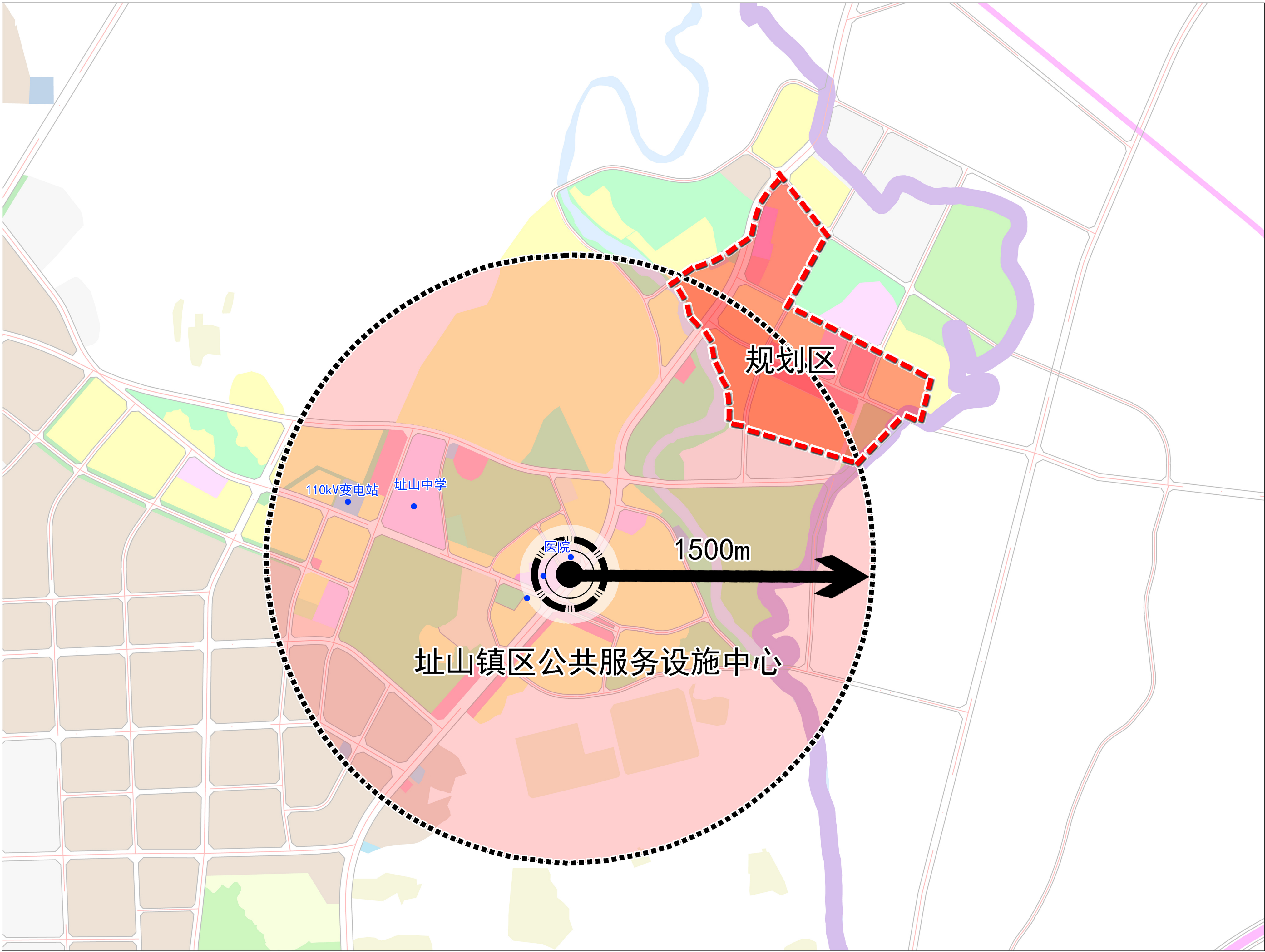
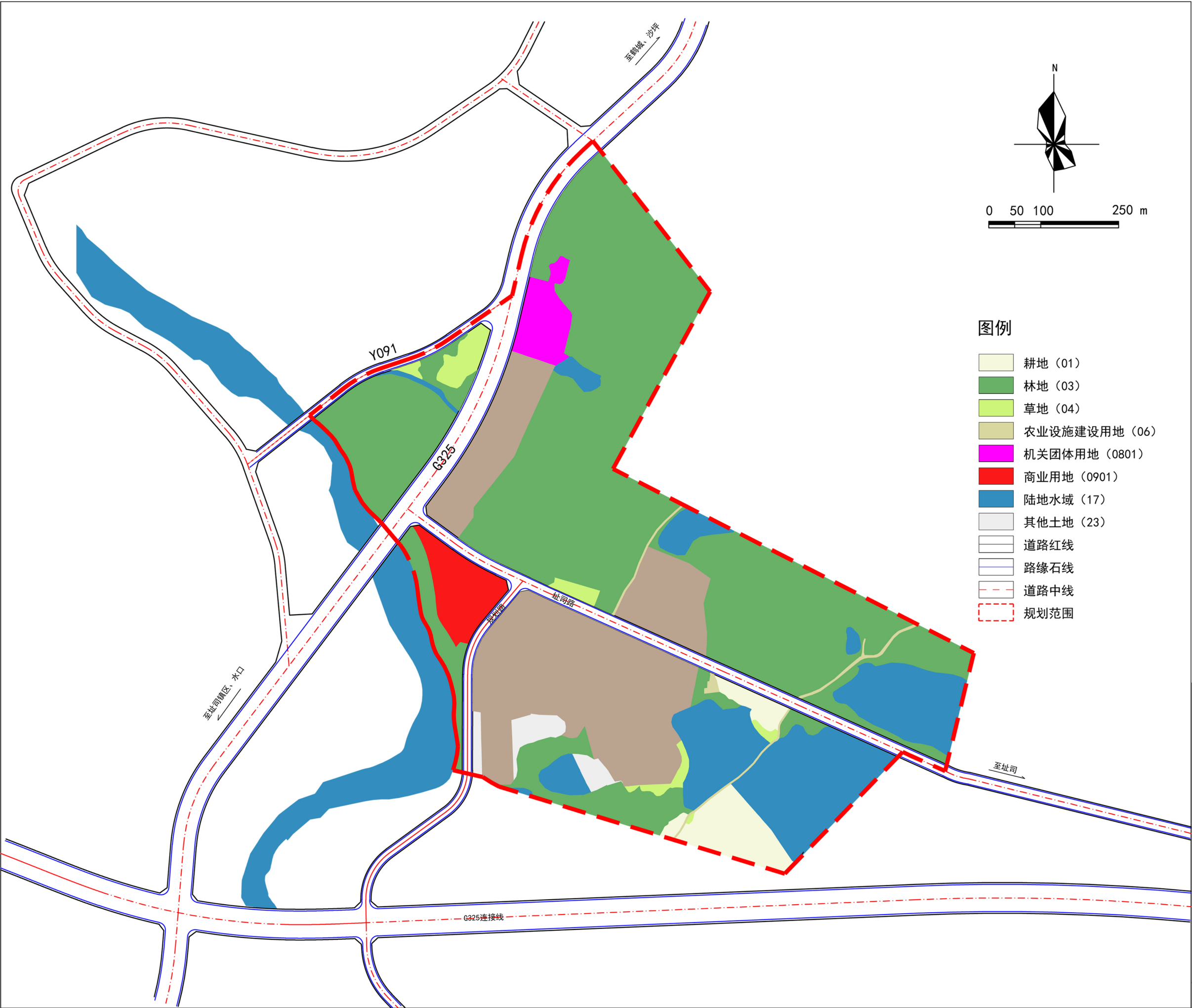
七、公共服务设施规划

1、规划原则

本次规划按照江门市标准以及规划区发展需求，按照集约利用、开发共享原则，合理布局各类服务配套设施。

2、公共服务设施配置

规划片区内主要有一处行政办公设施和商业服务设施，片区内公共服务需求主要依托址山镇区的公共服务设施来实现。



公共服务设施规划图

鹤山市址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划调整

（2022年1月）公示文件

八、地块指标控制

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，结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左至右确定地块编码。地块编码采用四级八位编码方式，由行政区划代码。控制性详细规划单元代码、管理单元代码、地块号组成。四者之间以“-”连接，即表示为“ZS-MA-01-02”，其中“ZS”代表控制性性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“MA”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表MA控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表MA控制性详细规划单元1号管理单元中的2号地块。例如“ZS-MA-01-02”即表示址山镇马鞍山商住板块片区控制性详细规划调整（2022年1月）单元01号管理单元中的02号地块。

