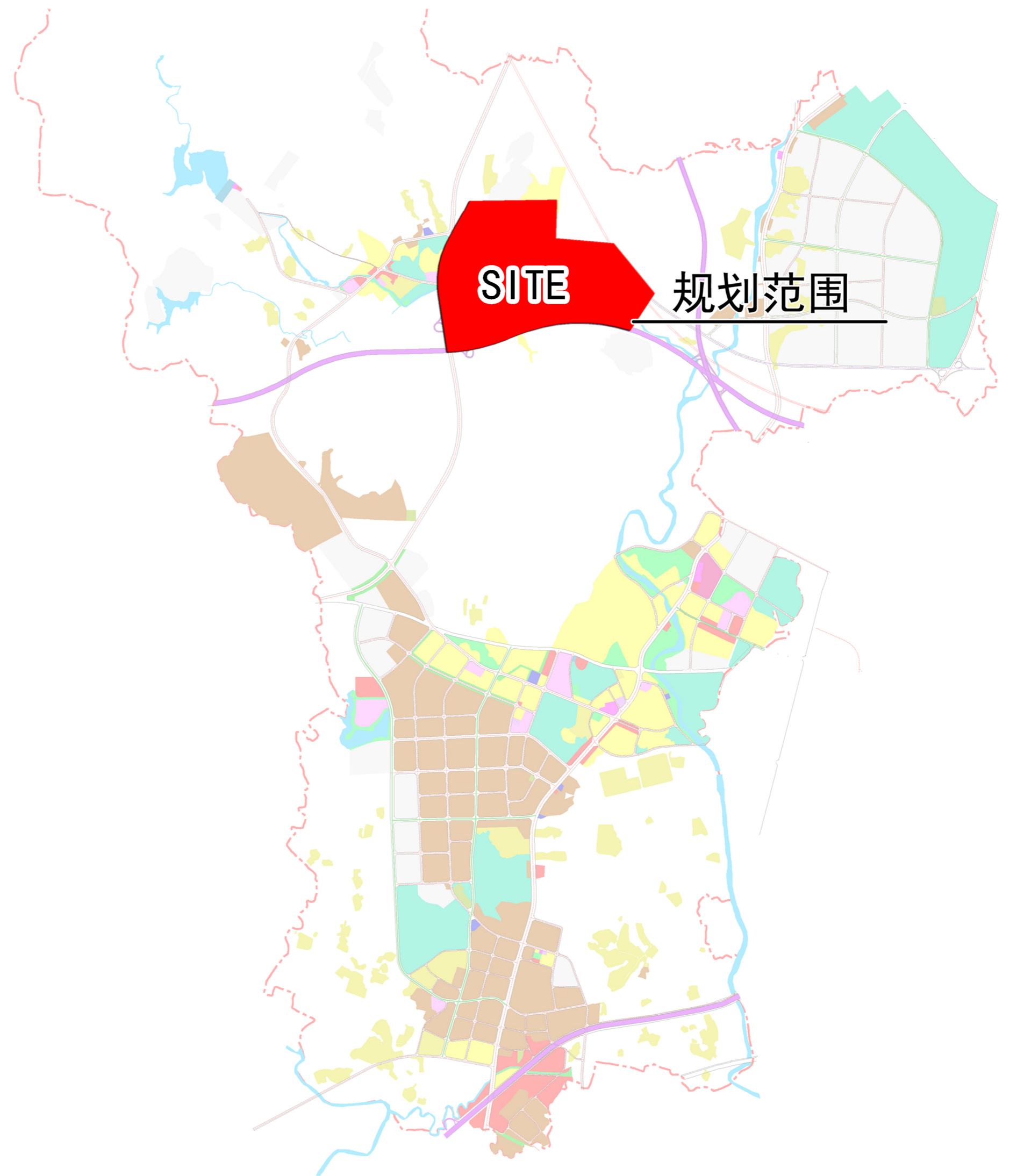


鹤山市址山镇富云路地段控制性详细规划公示文件

一、规划背景

为贯彻落实江门及鹤山相关会议精神，紧抓招商引资和项目建设不放松，全力以赴做好工业用地供地保障，为鹤山下半年经济工作提供有力的支撑。

按照址山镇政府有关工作精神，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，址山镇政府启动编制《鹤山市址山镇富云路地段控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。



区位图

二、规划区位及范围

本次规划范围为址山镇富云工业片区，规划面积约为338.76公顷。北近云中木坑村，西至云东马山村，南至深岑高速，省道S384从片区穿过。

三、现状分析

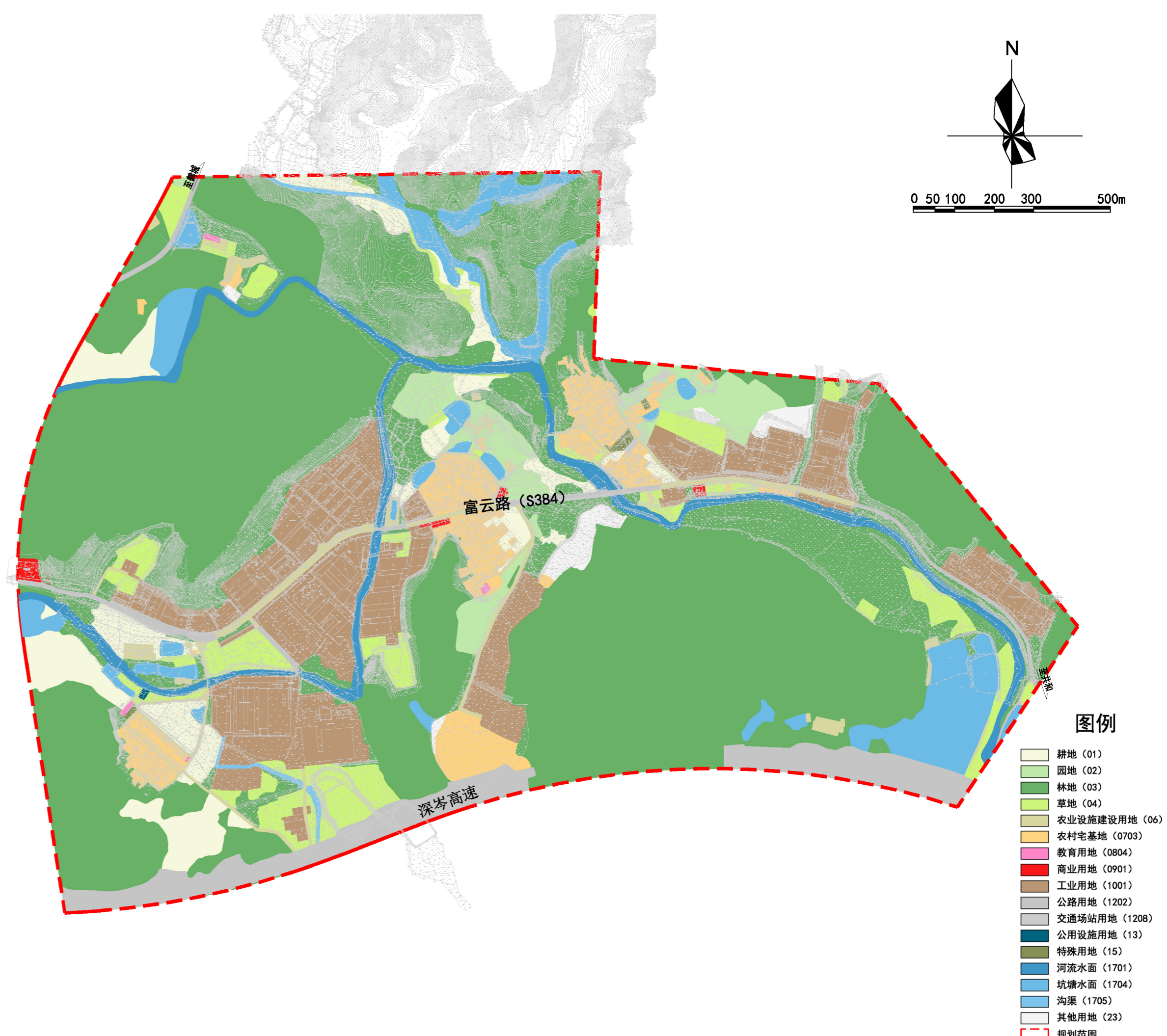
1、现状用地

现状建设用地以旧工厂、村庄用地为主；山体、河流较多，有较好的自然资源。建设用地以工业用地为主，用地面积为40.62公顷，约占总用地面积的11.96%。其次为交通运输用地、农村宅基地。

2、现状交通

规划区现在道路较少，主要道路为东西向的富云路（s384），为双向两车道道路，是片区主要对外交通道路。

规划南侧有深岑高速，最近的高速出入口位于片区东南侧古猛收费站，约5公里路程，交通较为便捷。



图例

耕地 (01)
园地 (02)
林地 (03)
草地 (04)
农业设施建设用地 (06)
农村宅基地 (0703)
教育用地 (0804)
商业用地 (0901)
工业用地 (1001)
公路用地 (1202)
交通场站用地 (1208)
公用设施用地 (13)
特殊用地 (15)
河流水面 (1701)
坑塘水面 (1704)
沟渠 (1705)
其他用地 (23)
规划范围

国土空间用地用海现状图

鹤山市址山镇富云路地段控制性详细规划公示文件

四、规划内容

1、功能定位

本次规划目标根据上位规划指引，结合现状实际情况与发展需求，依托s384发展轴线的带动，结合良好的山、水、田自然景观条件，发展金属制品、塑料加工、涂料制造等传统产业链条。

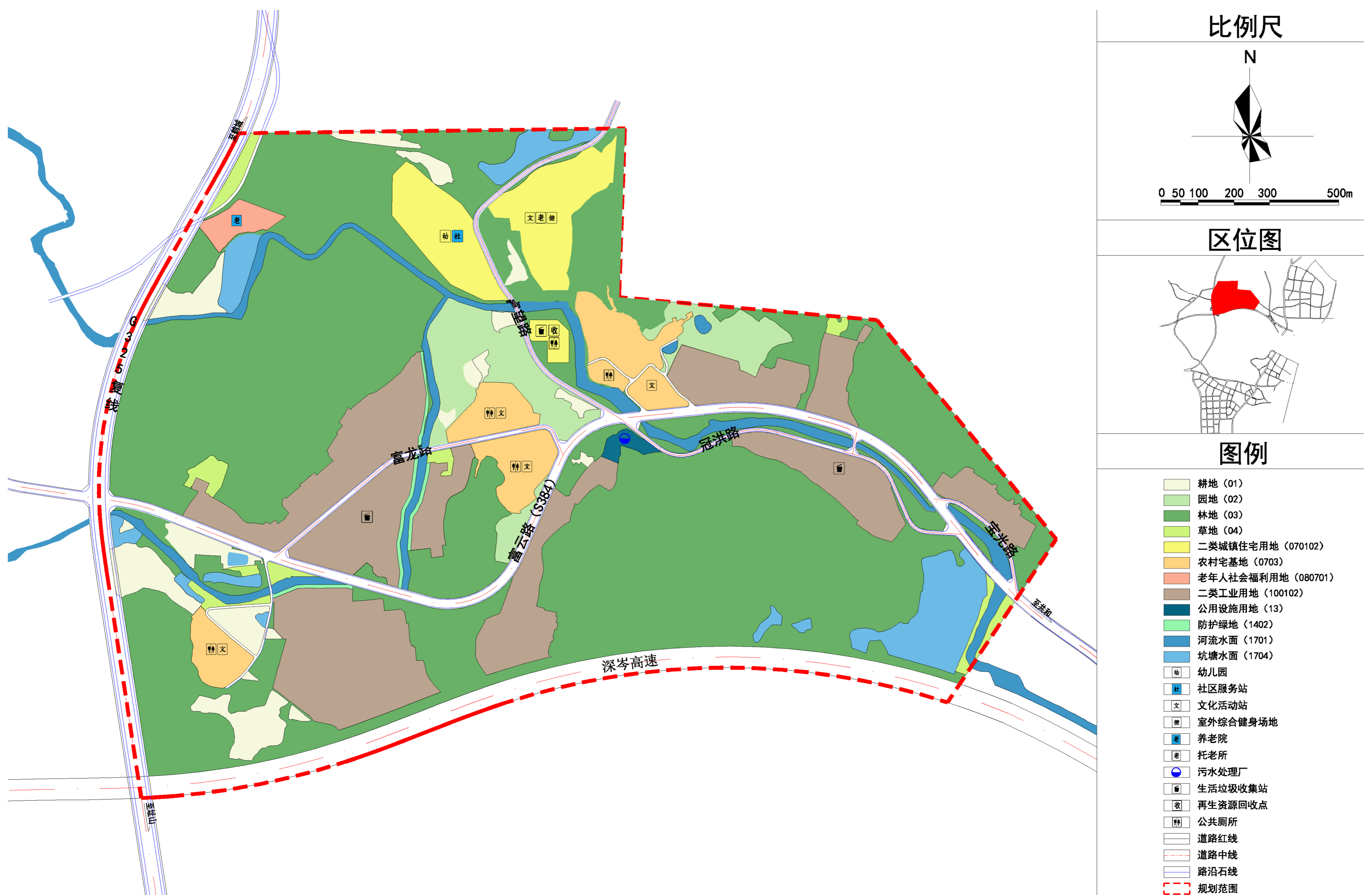
规划片区定位为：生态、生产、生活“三生”融合新典范,传统产业集聚区。

2、人口规模

估算规划片区居住人口约7000人，规划对片区内村庄进行保留，村庄人口约690人；就业人口约4800人。

3、用地布局

规划区总用地面积为338.76公顷；其中，二类工业用地为53.01公顷，占总用地比例为15.65%；二类居住用地面积为13.68公顷，占总用地比例为4.04%；农村宅基地用地面积为13.61公顷，占总用地比例为4.02%；非建设用地主要以林地、园地为主。



国土空间用地用海规划图

鹤山市址山镇富云路地段控制性详细规划公示文件

五、道路系统规划

1、交通策略

规划根据上位规划要求加强了与周边对外交通的联系，形成以“一横一纵”为骨架的道路交通系统。

2、道路等级

规划区内道路系统分为高速公路、快速路、次干道、支路、乡道五个等级。

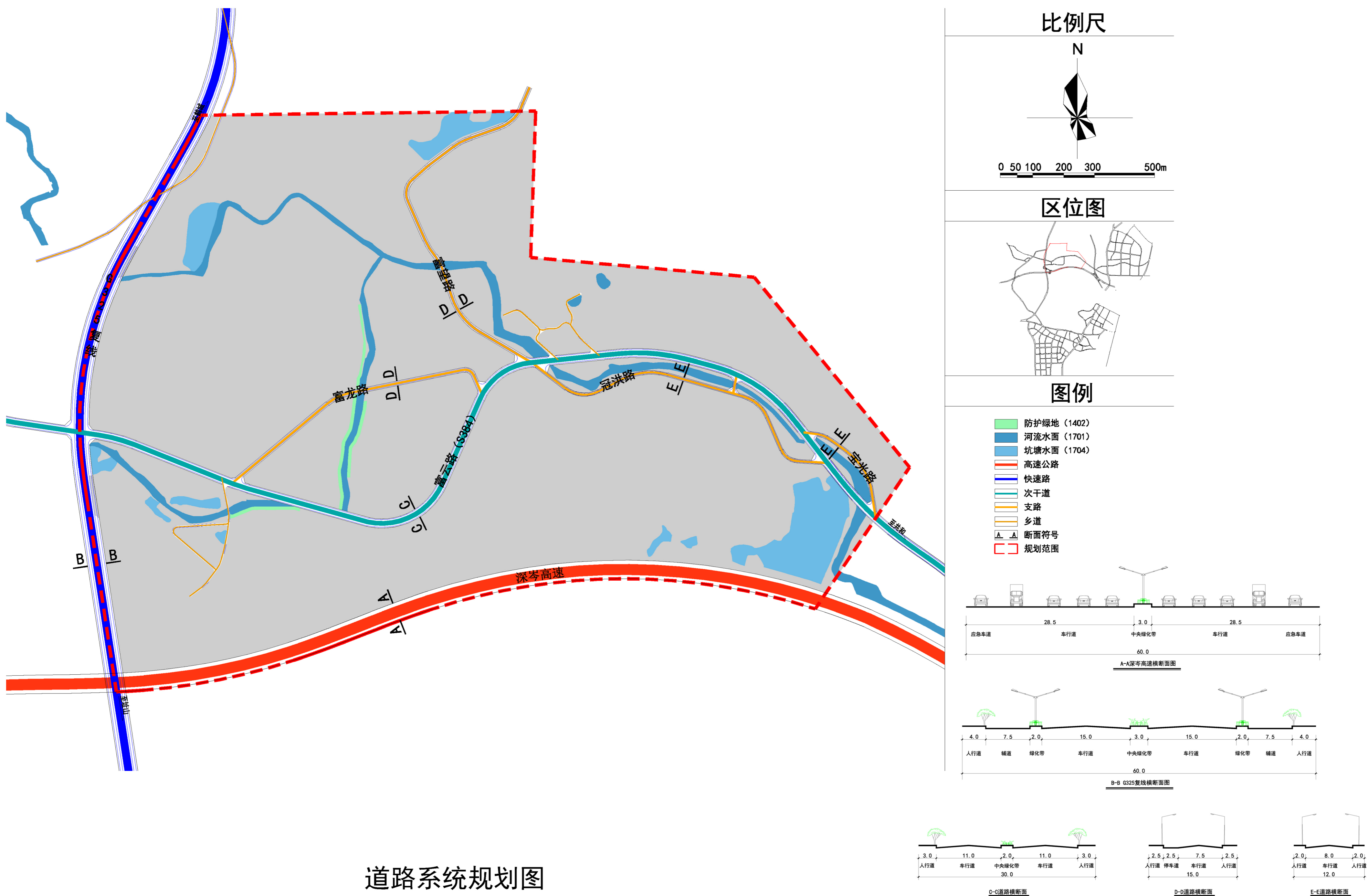
高速公路：深岑高速，道路红线宽为60米，双向八车道；

快速路：G325复线，道路红线宽为60米，主线双向八车道，辅道双向四车道；

次干道：富云路，道路红线宽为30米，双向四车道；

支路：富望路、富龙路，道路红线宽度为15米，冠洪路、宝光路，道路红线宽度为12米，双向两车道；

乡道：道路宽度为6米；



鹤山市址山镇富云路地段控制性详细规划公示文件

六、公共服务设施规划

基于本次常住人口约7700人，就业人口4800人，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，合理布局公共服务设施。

行政管理设施：

规划片区内规划一处社区服务站，建筑面积为600-1000m²。

教育设施：

规划片区内规划9个班幼儿园一处，用地面积≥2430m²，建筑面积≥1814m²。

片区小学学位由西侧的云乡小学提供，现状云乡小学规模为24个班，学位有富余，可满足片区学位要求。

文化设施：

规划设置文化服务站一处，建筑面积为250-1200m²。

社会福利设施：

规划片区西北侧规划养老院一处，用地面积为16315.9m²；规划托老所一处，建筑面积为350-1750m²。

市政设施：

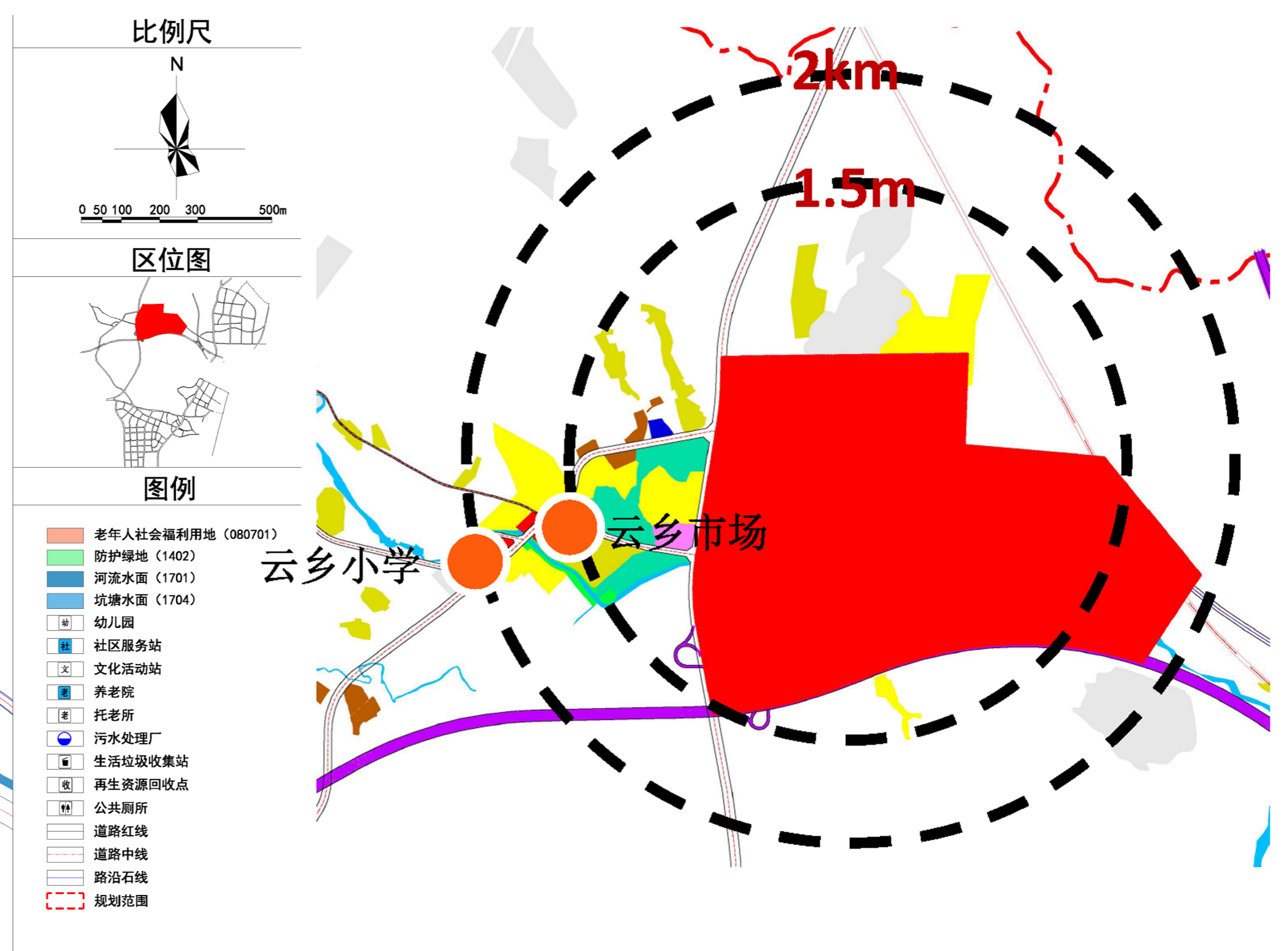
规划片区规划污水处理厂一处，用地面积为7137.1m²；生活垃圾收集站3处，用地面积为120-200m²；再生资源回收点一处，用地面积为6-10m²；公共厕所一处，建筑面积为30-80m²。

村级公共服务设施：

规划片区内村级公共服务设施主要有公共厕所4处，建筑面积为30-80m²；文化服务站4处，建筑面积为250-1200m²。



规划范围内公共服务设施规划图



规划范围外公共服务设施规划图

鹤山市址山镇富云路地段控制性详细规划公示文件

七、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。

本规划区代码用字母“ZS-FY”表示，代表址山镇富云路南、北片区；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，管理单元代码和地块号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，“ZS-FY-01-01”即表示址山镇富云路南、北片区控制性详细规划单元1号管理单元中的1号地块。



鹤山市址山镇富云路地段控制性详细规划公示文件

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	兼容比例	用地面积(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	建筑退界(m)				交通出入口方位	停车位	公共服务设施	市政公用设施	备注		
												东	南	西	北							
ZS-FY-01	ZS-FY-01-01	080701	老年人社会福利用地	-	-	16315.9	32631.8	2.0	20	30	36	5	5	5	5	北	1.0车位/100m ² 建筑面积	-	-	-		
	ZS-FY-01-02	1701	河流水面	-	-	29664.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ZS-FY-01-03	100102	二类工业用地	100101	▲	96421.1	115705.3-289263.3	1.2-3.0	5-20	30-70	60	0	2	5	5	南	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	-	-		
	ZS-FY-01-04	100102	二类工业用地	100101	▲	62391.6	74869.9-187174.8	1.2-3.0	5-20	30-70	60	0	3	3	2	南、北	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	生活垃圾收集站	-		
	ZS-FY-01-05	1402	防护绿地	-	-	2196.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZS-FY-01-06	1402	防护绿地	-	-	3826.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ZS-FY-01-07	1701	河流水面	-	-	7881.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ZS-FY-01-08	1402	防护绿地	-	-	2564.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ZS-FY-01-09	100102	二类工业用地	100101	▲	25752.4	30902.9-77257.2	1.2-3.0	5-20	30-70	60	5	5	0	3	北	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	-	-	-	
	ZS-FY-01-10	0703	农村宅基地	-	-	32048.2	32048.2	1.0	-	-	15	5	5	5	5	东、北	1.0车位/100m ² 建筑面积	文化活动站	公共厕所	-		
	ZS-FY-01-11	0703	农村宅基地	-	-	26381.7	26381.7	1.0	-	-	15	5	5	5	5	东、北	1.0车位/100m ² 建筑面积	文化活动站	公共厕所	-		
	ZS-FY-01-12	070102	二类居住用地	0901	20%	58224.0	116448.0	2.0	30	30	36	5	5	5	5	东	1.0车位/100m ² 住宅建筑面积	社区服务站、幼儿园	-	-		
	ZS-FY-01-13	070102	二类居住用地	0901	20%	68841.1	137682.2	2.0	30	30	36	5	5	5	5	北	1.0车位/100m ² 住宅建筑面积	文化活动站、托老所、室外综合健身场地	-	-		
	ZS-FY-01-14	1701	河流水面	-	-	15601.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZS-FY-01-15	070102	二类居住用地	0901	20%	9716.9	19433.8	2.0	30	30	36	5	5	5	5	西	1.0车位/100m ² 住宅建筑面积	-	公共厕所、生活垃圾收集站、再生资源回收点	-		
	ZS-FY-01-16	0703	农村宅基地	-	-	36725.3	36725.3	1.0	-	-	15	5	5	5	5	东、北	1.0车位/100m ² 建筑面积	-	-	-	-	
	ZS-FY-01-17	0703	农村宅基地	-	-	6084.2	6084.2	1.0	-	-	15	5	5	5	5	东、北	1.0车位/100m ² 建筑面积	-	公共厕所	-		
	ZS-FY-01-18	0703	农村宅基地	-	-	12155.3	12155.3	1.0	-	-	15	5	5	5	5	东、北	1.0车位/100m ² 建筑面积	文化活动站	-	-		
	ZS-FY-01-19	100102	二类工业用地	100101	▲	45298.7	54358.4-135896.1	1.2-3.0	5-20	30-70	60	5	3	5	5	南	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	-	-		
	ZS-FY-01-20	100102	二类工业用地	100101	▲	24916.5	29899.8-74749.5	1.2-3.0	5-20	30-70	60	5	3	5	5	南	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	-	-		
	ZS-FY-01-21	100102	二类工业用地	100101	▲	26257.8	31509.4-78773.4	1.2-3.0	5-20	30-70	60	5	2	5	5	南	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	-	-		
	ZS-FY-01-22	1701	河流水面	-	-	7590.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZS-FY-02	ZS-CW-02-01	1701	河流水面	-	-	11089.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZS-CW-02-02	0703	农村宅基地	-	-	23472.5	23472.5	1.0	-	-	15	5	5	5	5	东、北	1.0车位/100m ² 建筑面积	文化活动站	公共厕所	-		
	ZS-CW-02-03	1701	河流水面	-	-	4285.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZS-CW-02-04	1402	防护绿地	-	-	2309.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZS-CW-02-05	100102	二类工业用地	100101	▲	131205.2	157446.2-393615.6	1.2-3.0	5-20	30-70	60	5	0	5	5	北	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	-	-		
	ZS-CW-02-06	100102	二类工业用地	100101	▲	64154.4	76985.3-192463.2	1.2-3.0	5-20	30-70	60	5	0	3	5	西	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	-	-		
	ZS-CW-02-07	1302	排水用地	-	-	7137.1	8564.5	1.2	20	50	24	5	5	5	5	东	1.0车位/100m ² 建筑面积	-	污水处理厂	-		
	ZS-CW-02-08	1701	河流水面	-	-	16027.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZS-CW-02-09	100102	二类工业用地	100101	▲	53759.0	64510.8-161277.0	1.2-3.0	5-20	30-70	60	5	5	5	2	北	0.2车位/100m ² 建筑面积	-	生活垃圾收集站	-		
	ZS-CW-02-10	1701	河流水面	-	-	4353.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZS-CW-02-11	1701	河流水面	-	-	6561.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

备注：1、表中容积率、地面上总建筑面积、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；
 4、规划土地使用兼容性应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的规定要求，本规划中兼容比例为上限值；▲表示用地兼容比例由规划行政主管部门确定；