

《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

一、规划背景

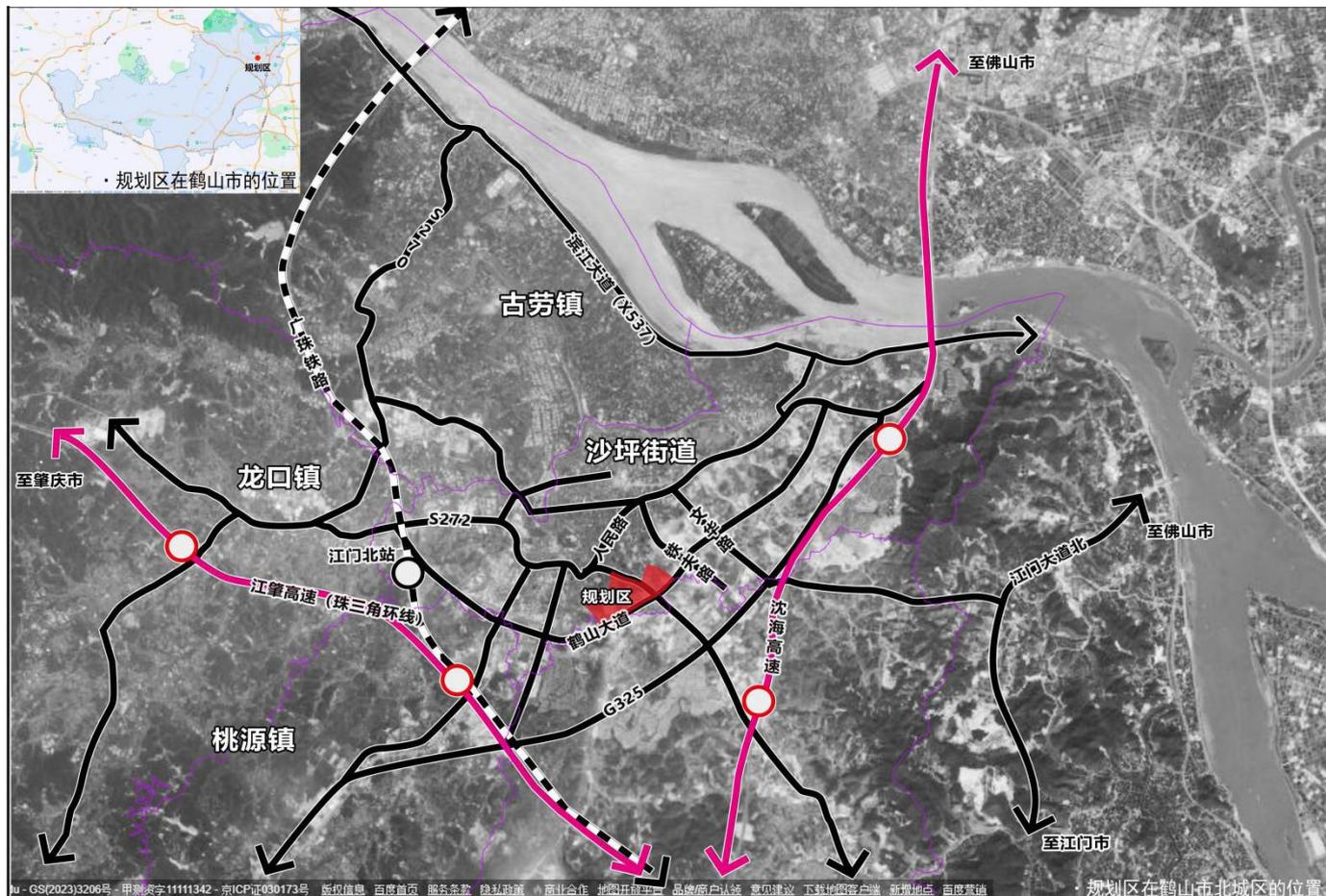
2024年6月，《鹤山车站周边片区控制性详细规划》正式获批；根据最新的城市发展方向、城市高质量发展等趋势转变，对规划区的发展有了新的要求：

1) 重大项目建设带来新的发展机遇

今年以来，鹤山全市上下紧盯全年工作目标，全力以赴抓项目、拼经济、谋发展，规划片区通过招商引进知名餐饮品牌、零售商业等服务业业态，推动车站周边片区向综合服务功能转型，提升片区商业活力；为更好地进行地块开发建设，切实做好项目落地自然资源要素支撑保障，亟需对片区部分用地进行优化调整。

2) 原控规部分路网与批建项目有待协调

原控规方案与已建的道路大鹏路及康宁路交叉口有待衔接，需对片区道路及涉及的用地进行相应的优化调整，为该片区今后开发建设提供更科学和可实施性的指引。



规划区在鹤山市的位置

(底图出处：百度地图 GS(2023)3206号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

二、 规划范围

本次控规调整范围位于鹤山市沙坪街道南部，规划范围东至江门市生态环境局鹤山分局，南至鹤山大道，西至小范街，北至文明路-大鹏路，规划总用地面积约 89.28 公顷。



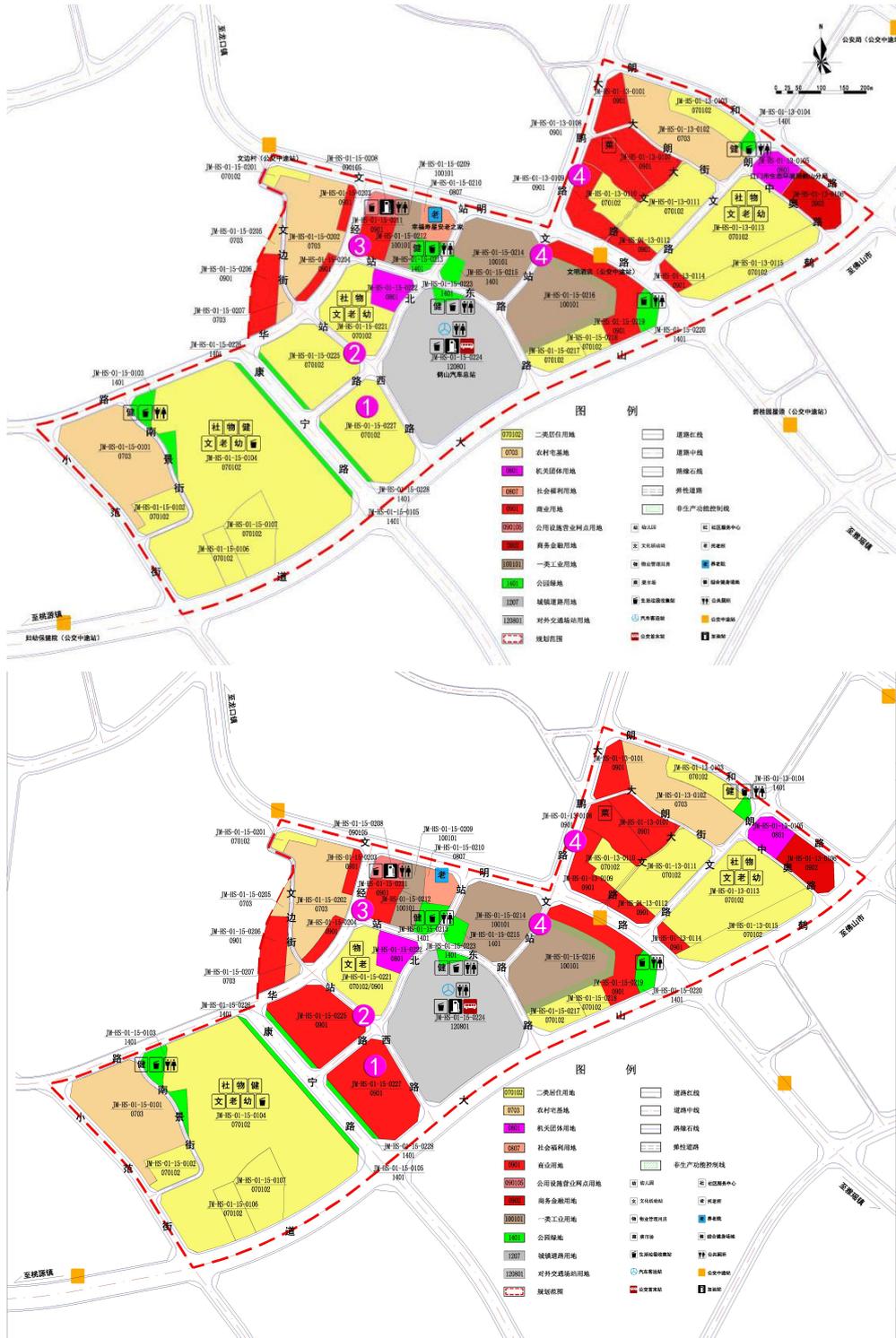
规划地块范围示意图

(底图出处：百度地图 GS(2023)3206 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

三、调整内容

1、用地布局调整



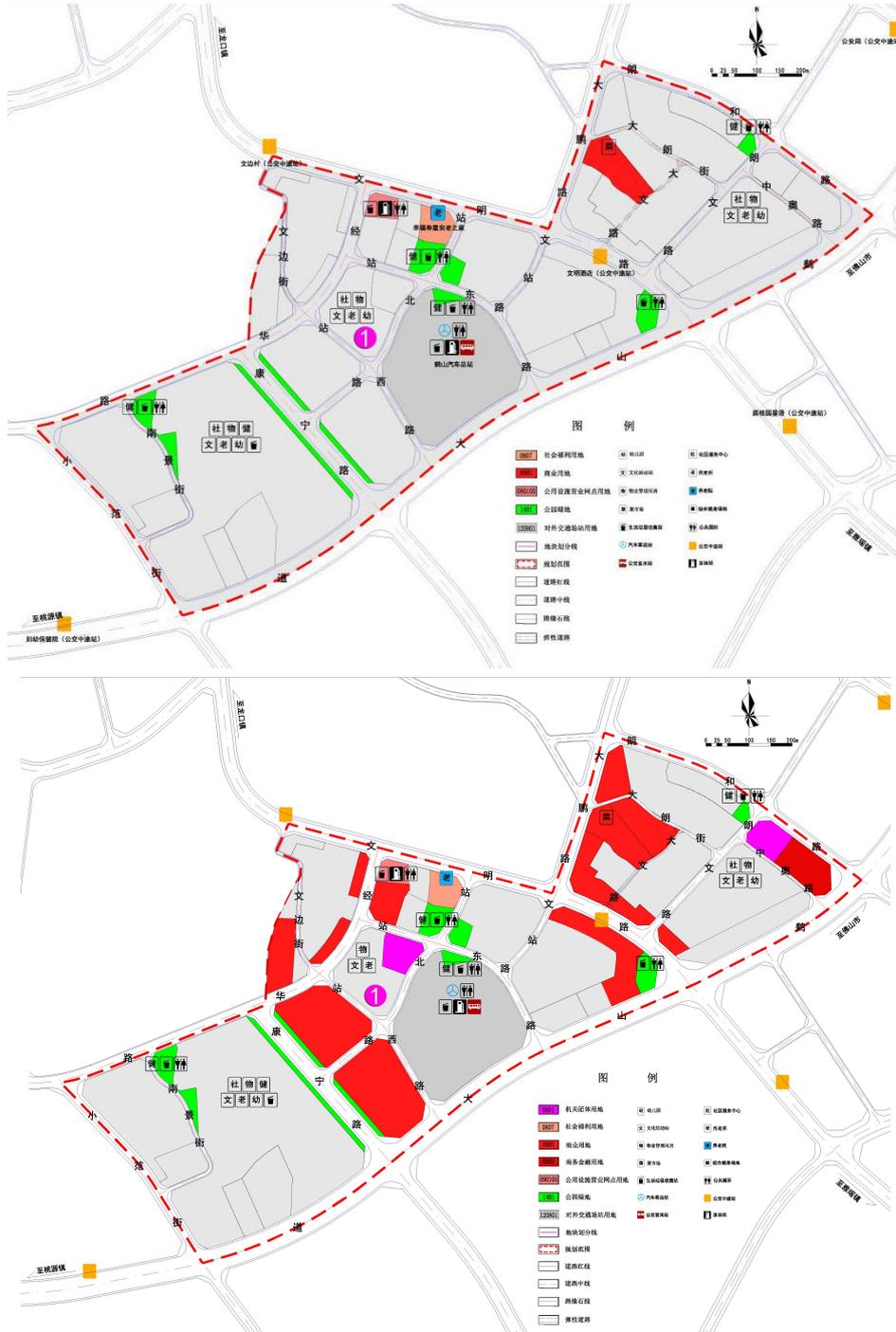
调整前后国土空间用地用海规划对比图(上图：调整前，下图：调整后)

《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

- 1) 原 15-0227 地块（二类城镇住宅用地 070102）调整为商业用地为主导，容积率 2.5 调整为 4.0，绿地率 22%调整为 20%，建筑密度 35%调整为 50%；可兼容二类城镇住宅比例 \leq 20%；
- 2) 原 15-0225 地块（二类城镇住宅用地 070102）调整为商业用地，容积率保持 2.5 不变，绿地率 22%调整为 20%，建筑密度 35%调整为 50%；为预留一定弹性，允许 15-0221 地块用地性质可由 070102 与 0901 之间相容转换，地块具体用地性质及相关配套要求可由规划条件确定；
- 3) 原15-0203、15-0204、15-0211地块结合用地报批界线微调整地块用地面积，地块用地性质及相关控制指标保持不变；
- 4) 原15-0214、15-0216、15-0219、13-0109地块结合周边规划路网调整后面积产生变化，地块用地性质及相关控制指标保持不变。

《鹤山车站周边片区控制性详细规划（2025年3月调整）》 草案公示文件

3、公共服务配套设施调整



调整前后公共服务配套设施规划对比图(上图：调整前，下图：调整后)

- 1) 用地调整后重新核算片区公共服务配套需求，取消15-0221地块内配建的幼儿园及社区服务中心设施。