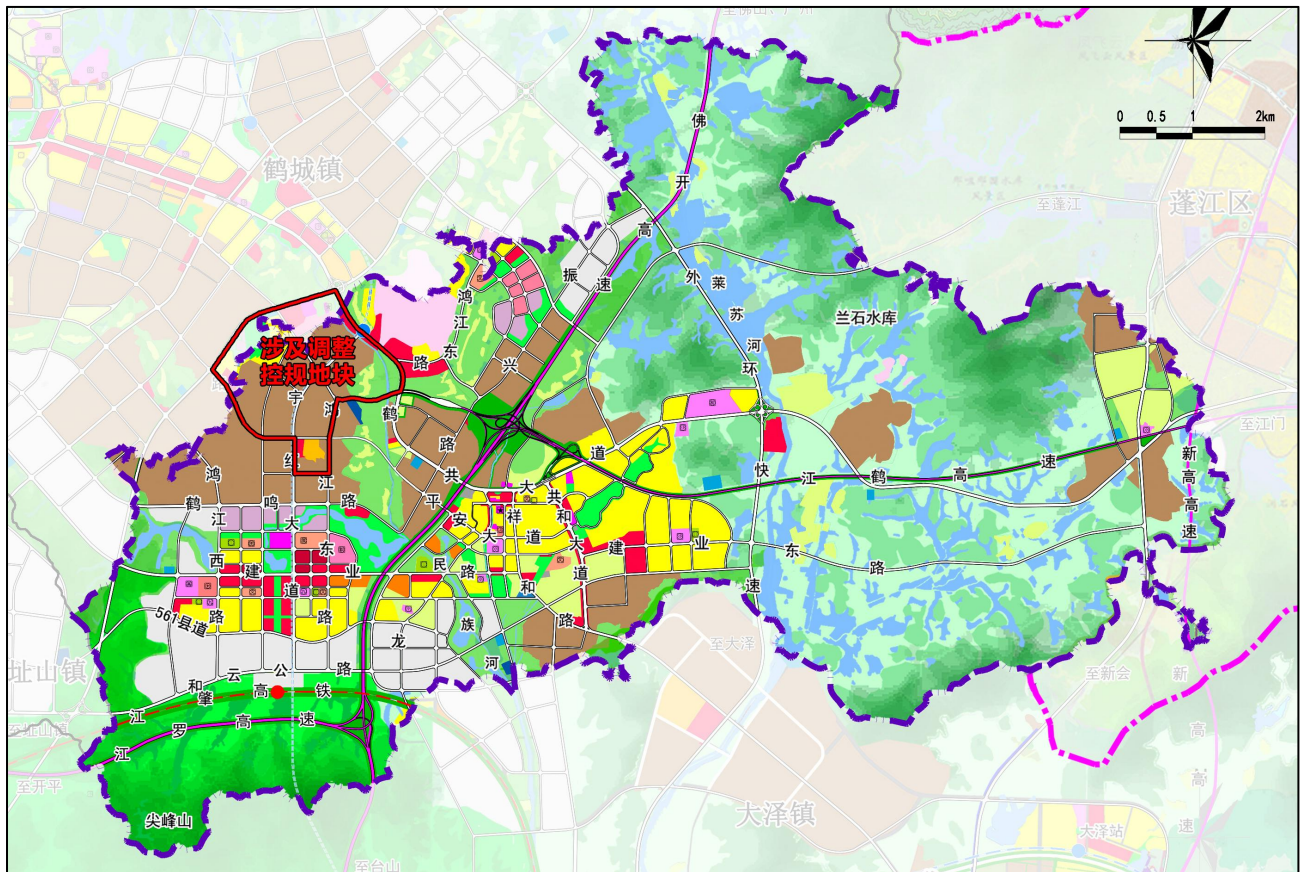


《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划、鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》（2021年8月局部调整） （原名：《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划》、《鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》调整） 公示文件

一、规划背景

《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块、C区东南地块控制性详细规划部分地块调整》（以下简称“《调整》”）已于2018年10月12日通过鹤山市政府批准实施。

为进一步提高控规规划布局的科学性、合理性及可操作性，提升优化空间布局，确保片区职校等项目顺利落地实施，现需针对原《调整》范围内的部分用地、道路以及土地开发的合理利用性进行适当修改。



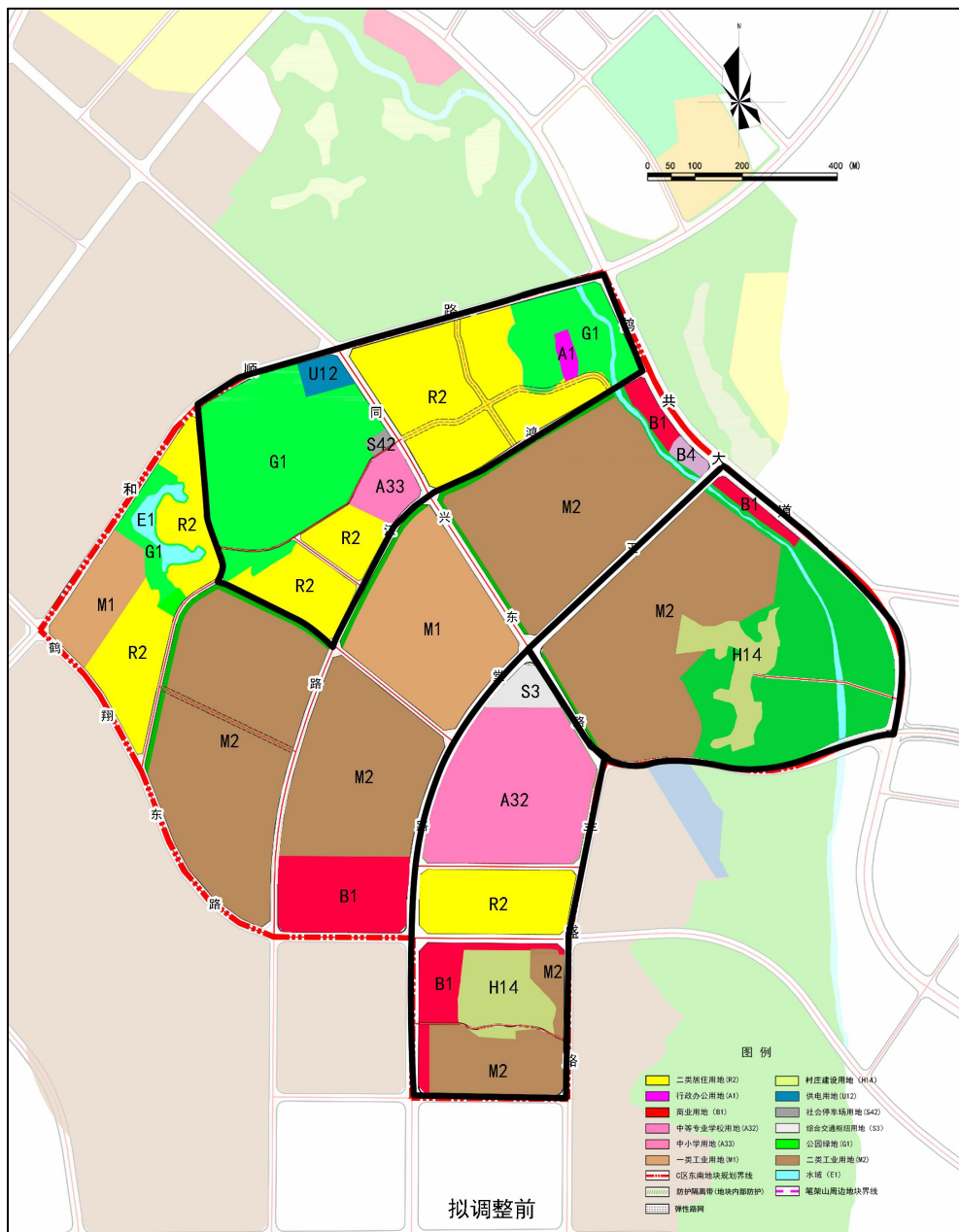
图一 涉及调整控规区域在共和镇的区位

《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划、鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》（2021年8月局部调整） （原名：《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划》、《鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》调整） 公示文件

二、 涉及调整控规范围

本次涉及调整的为《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块、C区东南地块控制性详细规划部分地块调整》（以下简称“《调整》”）整个范围，总用地面积为 362.27 公顷，涉及调整地块合共 23 个。

本次调整主要是针对鹤山职业技术学校新校区选址的调整，以及根据发生的调整进行的其余用地布局变更与功能整合。



图二 涉及调整控规范围界线示意

《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划、鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》（2021年8月局部调整）

（原名：《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划》、《鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》调整）

公示文件

三、调整原因

1、重新整合用地布局，落实职校用地，并配合用地进行用地布局的重调

由于本片区发展速度较快，厂企用地整并情况较多，考虑到原厂企地块规模以及位置未能完全适应办学要求，对学校选址和布局进行重新评估，通过对街区连片外迁厂企用地进行收储并重划分，确定片区内打造职教结合功能组团中职校的核心位置，对其周边用地结合发展状况调整为以产业功能为主，引入新型产业用地以增强企业孵化功能，以提升工业城的产业发展格调，强化产业动力引擎的辐射力。

2、结合片区发展趋势，促进功能融合，提高用地灵活度

深度考虑本片区的发展趋势，用地与发展模式均应对标高标准高规格的产业园区打造，在用地策略与规划布局积极参考大城市混合兼容与适度组合的模式，以提高用地的效率与发展的灵活性，通过调整客运站场与商业整合，促进功能融合，将可兼容的用地进行整并更多的有效产业用地，消除无效消极用地，提升产业用地档次，并通过功能兼容来确保日后规模扩充发展的灵活性。

《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划、鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》（2021年8月局部调整）

（原名：《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划》、《鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》调整）

公示文件

四、调整内容

4.1 道路调整

- （1）原 PS-01、PS-02 街区弹性路网核实建设情况进行调整，PS-02 街区笔架山南侧支路根据实际建设微调，红线宽度不变；
- （2）原丰塘村东侧东西向支路根据现状村道建设情况调整为南北向-东西向，红线宽度 12m；
- （3）原良庚村南侧东西向支路走线调整，红线宽度调整为 12m。

4.1 用地调整

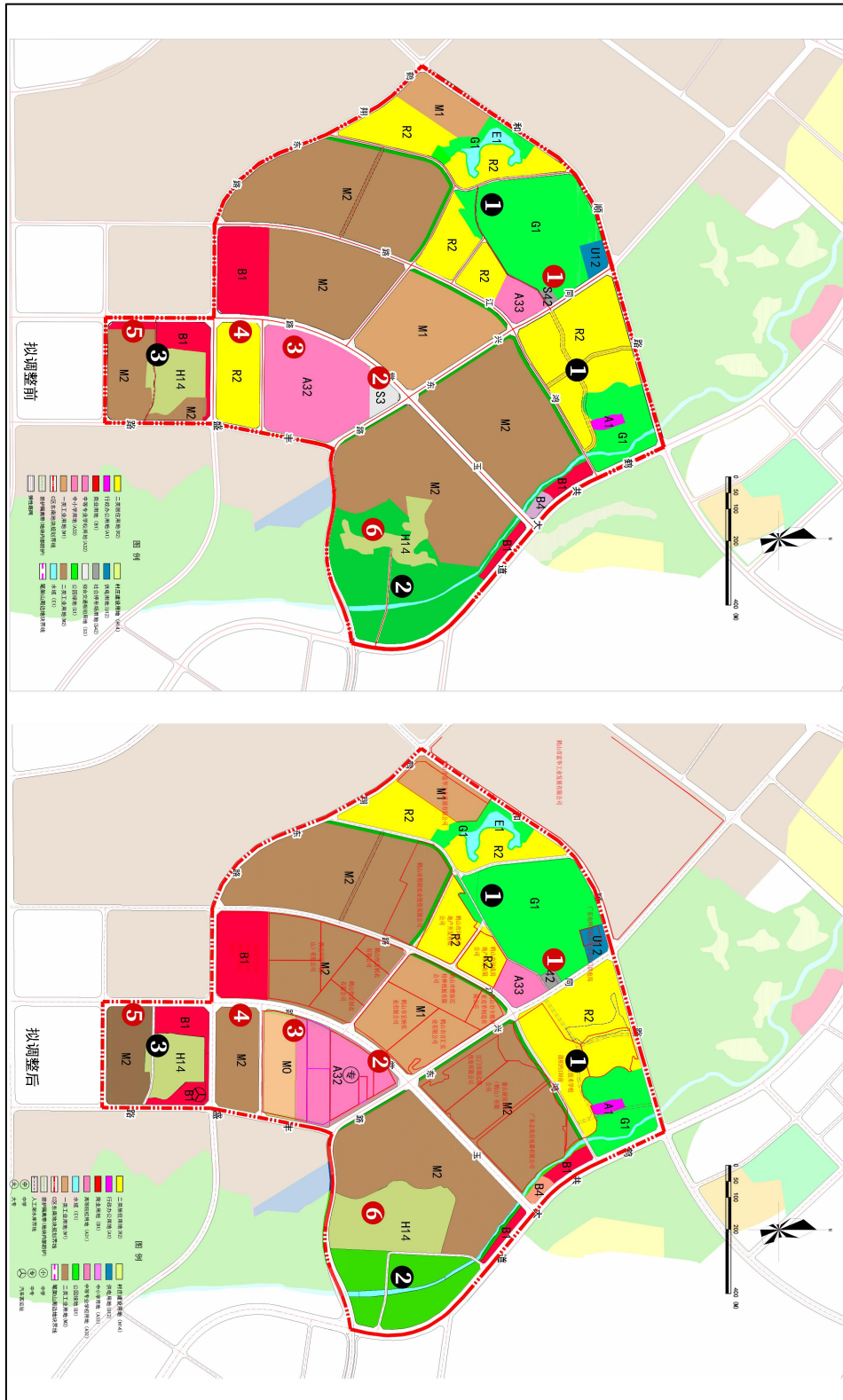
按用地用海分类进行规范，编码整理；

- （1）原 PS-02-03 地块社会停车场用地面积增大，调整为 0.51 公顷，兼容客运站中转功能；周边用地因路网调整及用地调整相应变化；
- （2）原 03-01 用地规划客运站调整为中等职业教育用地，作鹤山职业技术学校新校区用地，面积调整为 15.22 公顷，容积率为 1.5；
- （3）原 03-02 用地规划教育科研用地调整为新型产业用地，面积调整为 6.91 公顷，容积率为 1.0-4.0；
- （4）原 03-03 用地规划二类居住用地调整为二类工业用地，面积不变，为 9.01 公顷，容积率为 1.0-3.5；
- （5）原 04-01 用地与 04-02 用地合并为新 04-01 用地，规划为商业用地（B1），设置为兼容客运站功能，用地面积为 3.36 公顷，容积率为 4.0；涉及内部支路调整导致的良庚村用地面积相应变化；
- （6）核实丰塘村村庄建设用地范围，周边用地面积相应变化。

《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划、鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》（2021年8月局部调整）

（原名：《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划》、《鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》调整）

公示文件

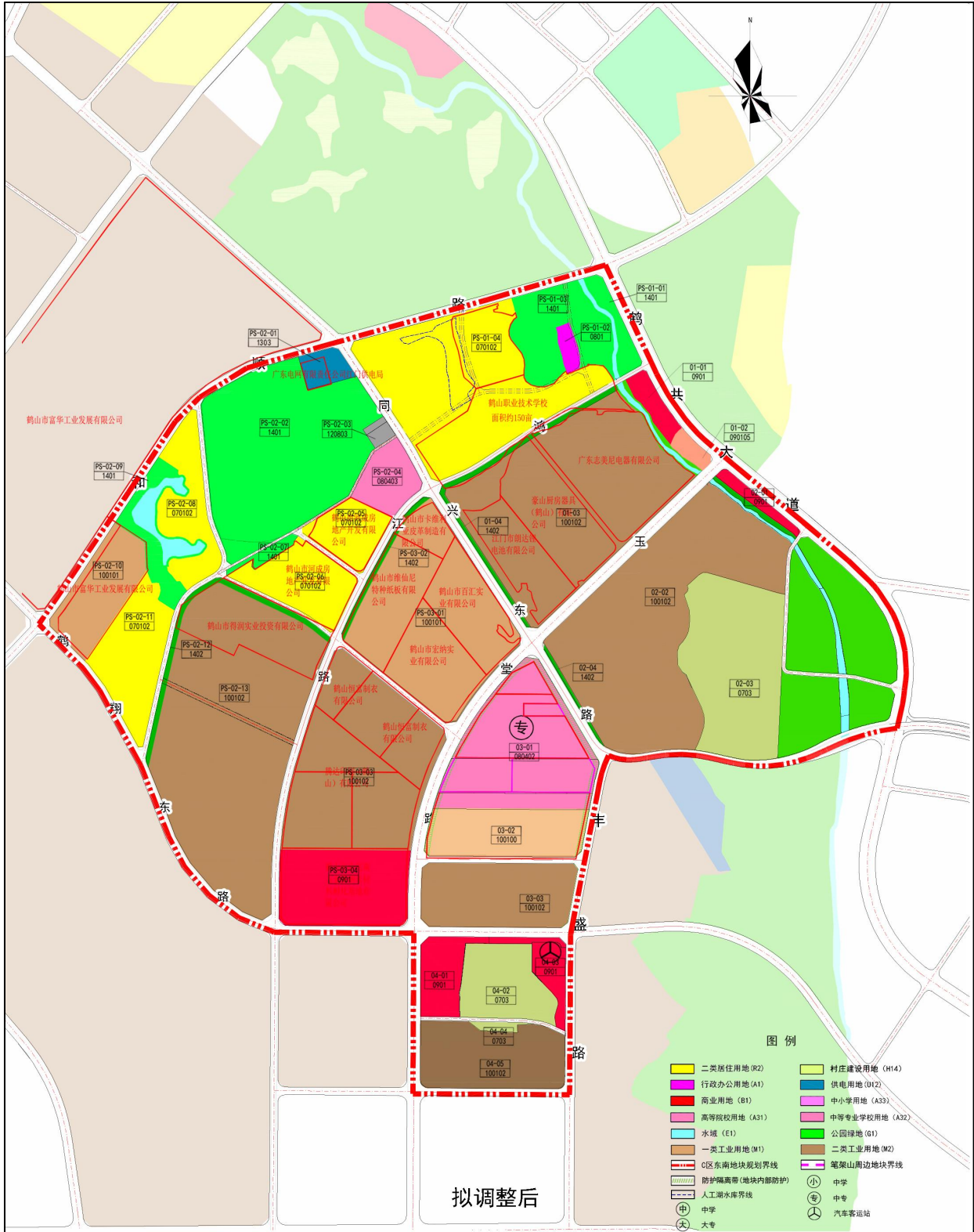


图三 拟调整控规土地利用前后对比

《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划、鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》（2021年8月局部调整）

（原名：《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划》、《鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》调整）

公示文件



图四 拟调整后控规土地利用编码图

《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划、鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》（2021年8月局部调整）

（原名：《鹤山市共和镇笔架山公园周边地块控制性详细规划》、《鹤山工业城（共和镇）C区东南地块控制性详细规划》调整）

公示文件

五、调整后控规地块编码及控制指标（涉及调整编码）

所属原控规	管理单元编码	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)				机动车出入口方位	公共服务设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北				
笔架山公园周边地块控制性详细规划	PS-01	PS-01-01	1401	公园绿地	—	—	14896	—	—	—	—	—	—	—	—	—	东、南、北	—	—	—
		PS-01-02	0801	机关团体用地	—	—	7366	22098	3.0	25	50	99	0	5	0	0	—	鹤山工业城管理委员会	—	原 PS-01-02 水体现不进行编码，编码改变
		PS-01-03	1401	公园绿地	—	—	65749	—	—	—	—	—	—	—	—	北	公共厕所、居民健身设施	—	编码改变	
		PS-01-04	070102	二类城镇住宅用地	B	20	213833	470433	2.2	30	30	99	0	5	5	5	南、西、北	12 班幼儿园（占地≥5000 m ² ）、社区卫生服务站、社区活动中心、居委会、垃圾收集站、公共厕所	—	编码改变
	PS-02	PS-02-01	1303	供电用地	—	—	14521	14521	1.0	35	35	24	5	—	—	5	东、北	—	变电站	现状 110kV 鸿江站
		PS-02-02	1401	公园绿地	—	—	227368	—	—	—	—	—	—	—	—	—	东、南、西、北	公共厕所、居民健身设施	—	面积改变
		PS-02-03	120803	社会停车场用地	S3	100	5087	—	—	—	—	—	—	—	—	—	东	停车场兼工业城客运站中转站（客运站面积≥1426 m ² ）	—	面积改变
		PS-02-04	080403	中小学用地	—	—	30707	—	—	—	—	—	—	—	—	—	东、南	36 班小学	—	新建 36 班小学
		PS-02-05	070102	二类城镇住宅	—	—	34929	76844	2.2	30	30	99	—	—	—	—	南、西、北	居委会、垃圾收集站、公共厕所	—	翠峰花园，按已批已建

			用地																
	PS-02-06	070102	二类城镇住宅用地	—	—	54977	120949	2.2	30	30	99	—	—	—	—	东、南、西、北	6班幼儿园(占地面积≥2400 m²)	—	翠峰花园, 按已批已建
	PS-02-07	1401	公园绿地	—	—	6541	—	—	—	—	—	—	—	—	—	东、西、北	—	—	面积改变
	PS-02-08	070102	二类城镇住宅用地	—	—	53103	116827	2.2	30	30	99	5	5	0	5	东、南、西、北	社区公共服务用房、文化活动中心、物业管理用房、垃圾收集站、公共厕所	—	时代花园(一期), 按已批已建
	PS-02-09	1401	公园绿地	G3	20	30044	—	—	—	—	—	—	—	—	南、北	—	—	兼容原 PS-02-11 地块广场功能	
	PS-02-10	100101	一类工业用地	—	—	60134	240536	1.0-4.0	5-20	40-70	—	5	5	5	5	西、北	行政办公及生活服务设施配套用地	—	原 PS-02-10 水体现不进行编码, 原 PS-02-11 广场兼容至原 PS-02-09 地块, 编码改变
	PS-02-11	070102	二类城镇住宅用地	—	—	71828	158022	2.2	30	30	99	5	5	5	5	东、西	社区公共服务用房、文化活动中心、物业管理用房、垃圾收集站、公共厕所	—	编码改变; 时代花园(一期), 按已批已建
	PS-02-12	1402	防护绿地	—	—	15280	—	—	—	—	—	—	—	—	西、北	—	—	编码改变	
	PS-02-13	100102	二类工业用地	—	—	345495	1209232.5	1.0-3.5	5-20	40-70	—	5	5	5	5	东、南、西、北	—	—	编码改变
PS-03	PS-03-01	1402	防护绿地	—	—	7595	—	—	—	—	—	—	—	—	—	东、南、北	—	—	—
	PS-03-02	100101	一类工业用地	—	—	193583	774332	1.0-4.0	5-20	40-70	—	5	5	5	5	西	—	—	—
	PS-03-03	100102	二类工业用地	—	—	208336	729176	1.0-3.5	5-20	40-70	—	5	5	5	5	东、西、北	—	—	—
	PS-03-04	0901	商业用地	—	—	91657	366628	4.0	25	50	24	5	5	5	5	东、南、西	文化活动站、储蓄所、邮电所、市场、垃圾收集站	—	鹤山中欧创新中心

C区东南地块控制性详细规划	01	01-01	0901	商业用地	—	—	13848	55392	4.0	25	50	24	5	0	0	8	东、北	—	—	—
		01-02	090105	公用设施营业网点用地	—	—	7302	14604	2.0	25	50	24	5	0	5	8	东、南	加油站	—	中国海油加油站
		01-03	100102	二类工业用地	—	—	277517	971309.5	1.0-3.5	5-20	40-70	—	5	10	0	0	南、北	—	—	原 01-03、01-04、01-05 地块水体、农林用地现不进行编码,编码改变;修正控规界线,面积改变
		01-04	1402	防护绿地	—	—	14475	—	—	—	—	—	—	—	—	—	西、北	—	—	编码改变;修正控规界线,面积改变
	02	02-01	0901	商业用地	—	—	9319	37276	4.0	25	50	24	0	0	5	8	东、北	—	—	—
		02-02	100102	二类工业用地	—	—	285163	998070.5	1.0-3.5	5-20	40-70	—	0	10	5	0	西、北	—	—	原 02-02、02-03、02-04 地块水体、农林用地现不进行编码,编码改变;面积改变
		02-03	0703	农村宅基地	—	—	148124	—	—	—	—	—	—	—	—	—	东、南	—	—	编码改变;核实丰塘村村庄建设用地,面积改变
		02-04	1402	防护绿地	—	—	2965	—	—	—	—	—	—	—	—	—	西	—	—	编码改变
	03	03-01	080402	中等职业教育用地	—	—	152249	228373.5	1.5	35	30	99	5	5	5	5	东、西	高等院校/中等专业学校	—	用地性质改变;面积改变;鹤山职业技术学校新校区
		03-02	100100	新型产业用地	—	—	69090	276360	4.0	5-20	40-70	—	5	5	5	5	东、南、西	—	—	用地性质改变;面积改变
		03-03	100102	二类工业用地	—	—	90168	315588	1.0-3.5	5-20	40-70	—	5	5	5	5	东、南、西、北	—	—	用地性质改变
	04	04-01	0901	商业用地	—	—	36537	146148	4.0	25	50	24	5	5	5	5	南、西、	—	—	—

			地														北			
	04-02	0703	农村宅基地	—	—	57500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	南	—	—	面积改变；良庚村村庄建设用地
	04-03	0901	商业用地	S4	100	16822	67288	4.0	25	50	24	5	5	5	5	东、南	客运站（占地面积≥16822 m ² ）	—	—	用地性质改变；鹤山工业城客运站
	04-04	0703	农村宅基地	—	—	5143	—	—	—	—	—	—	—	—	—	北	—	—	—	取消原 04-04 地块，编码改变；面积改变；良庚村村庄建设用地
	04-05	100102	二类工业用地	—	—	83119	290916.5	1.0-3.5	5-20	40-70	—	5	5	5	5	东、南、西、北	—	—	—	编码改变；面积改变

注：100100 为新型产业用地；地块容积率等按照《江门市城乡规划技术标准与准则》核实。