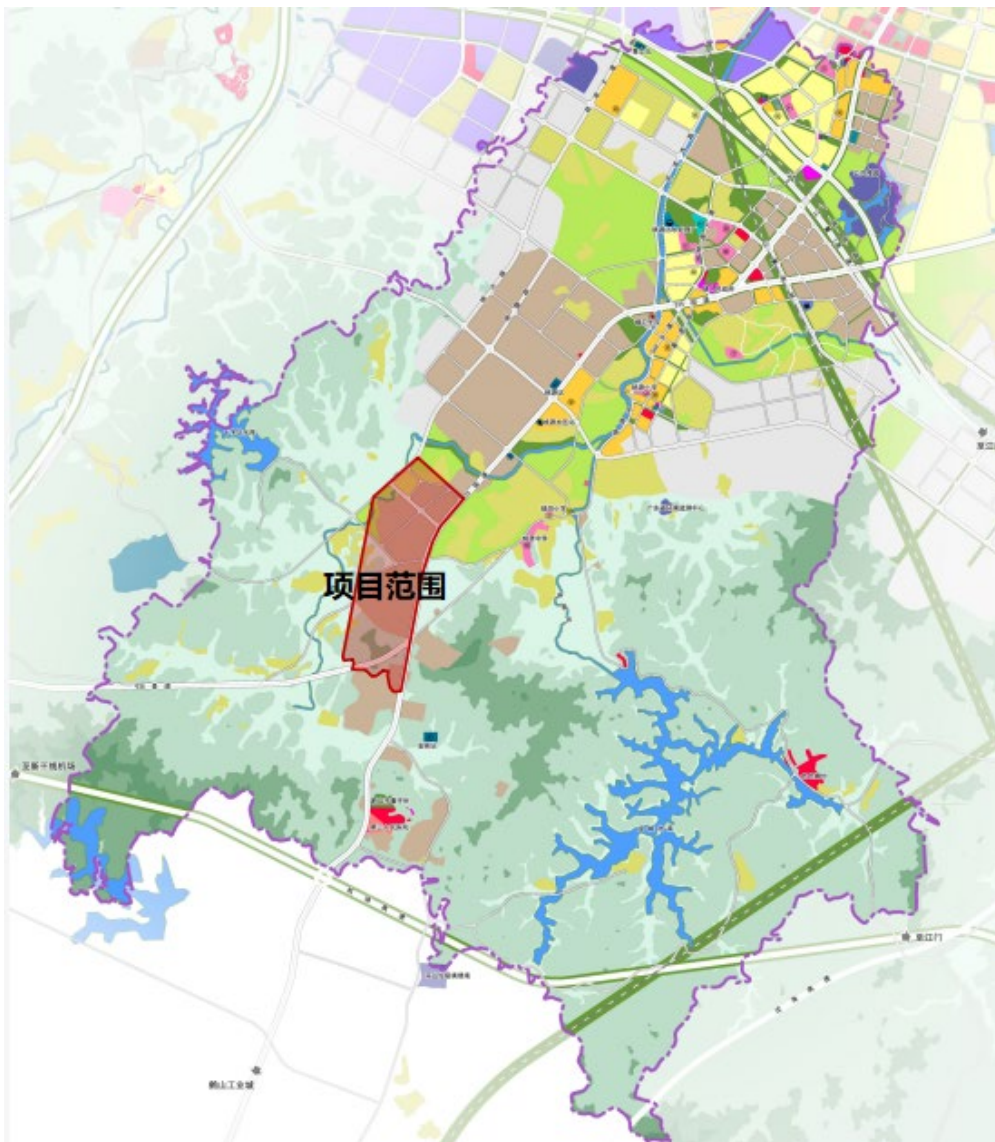


《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》 草案公示文件

一、 规划背景

德胜工业园位于桃源镇南部，国道 G325 西侧，经过多年的发展，已经形成了较为成熟的产业园区。《珠西物流枢纽中心产业新城总体发展规划》明确鹤山西站作为客运中心，并落实至桃源镇，为桃源镇带来新一轮的发展，园区目前建设情况一定程度上制约了片区的发展。如何承接鹤山西站的区域辐射力，加强与之区域联系，打造高品质产业园区，对片区提出新一轮的挑战。

为了促进土地的集约利用，推动桃源产业优化升级，以鹤山市的发展愿景为指引，协调区域的发展需求，对德胜产业园区及周边单元开展控规编制工作。



图一 规划区处在鹤山市主城区的位置

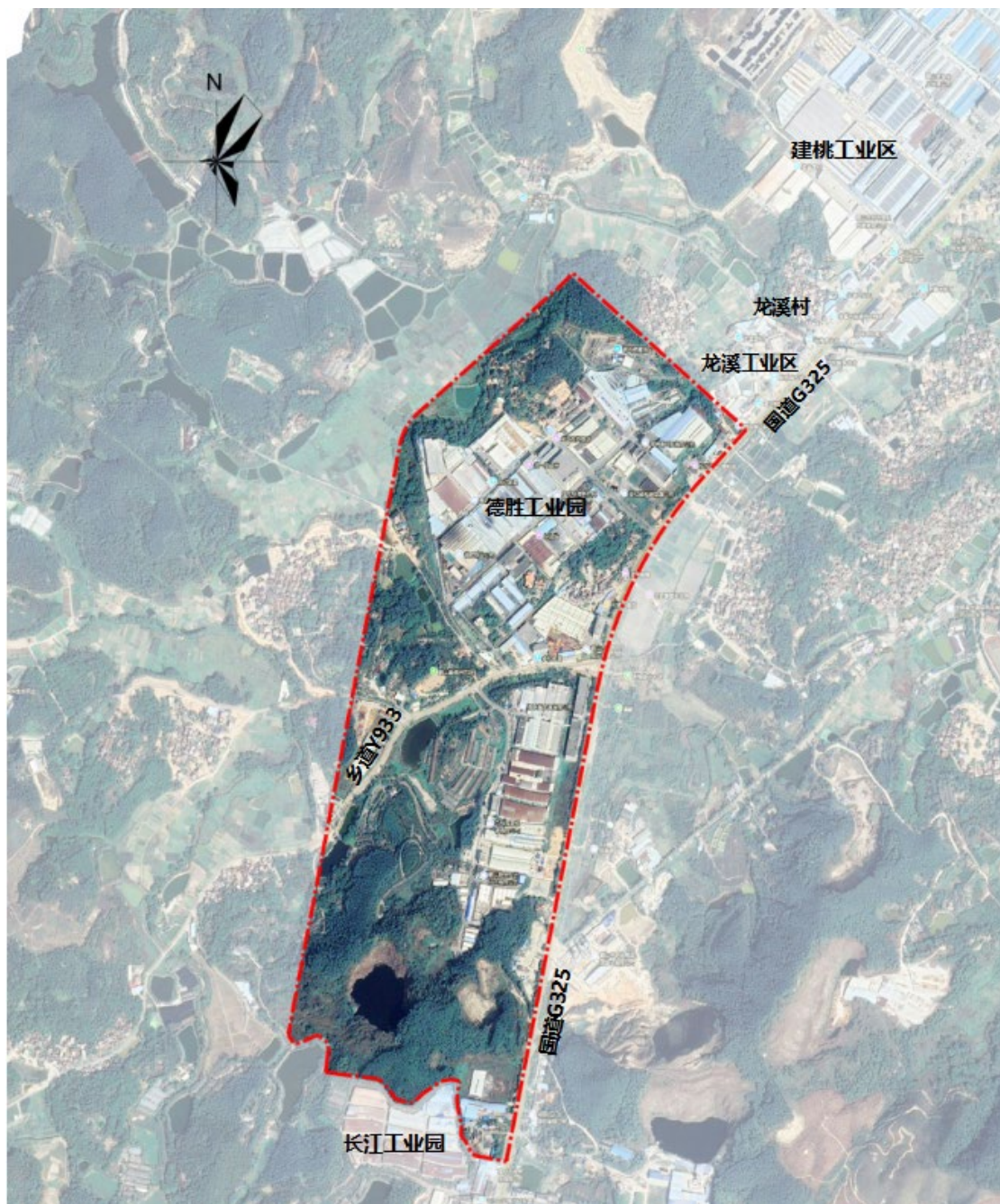
《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》

草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划地块位于鹤山市桃源镇国道 G325 西侧，建桃工业园以南，长江工业园北部，用地面积约 136 公顷。



图二 规划区范围、行政范围示意

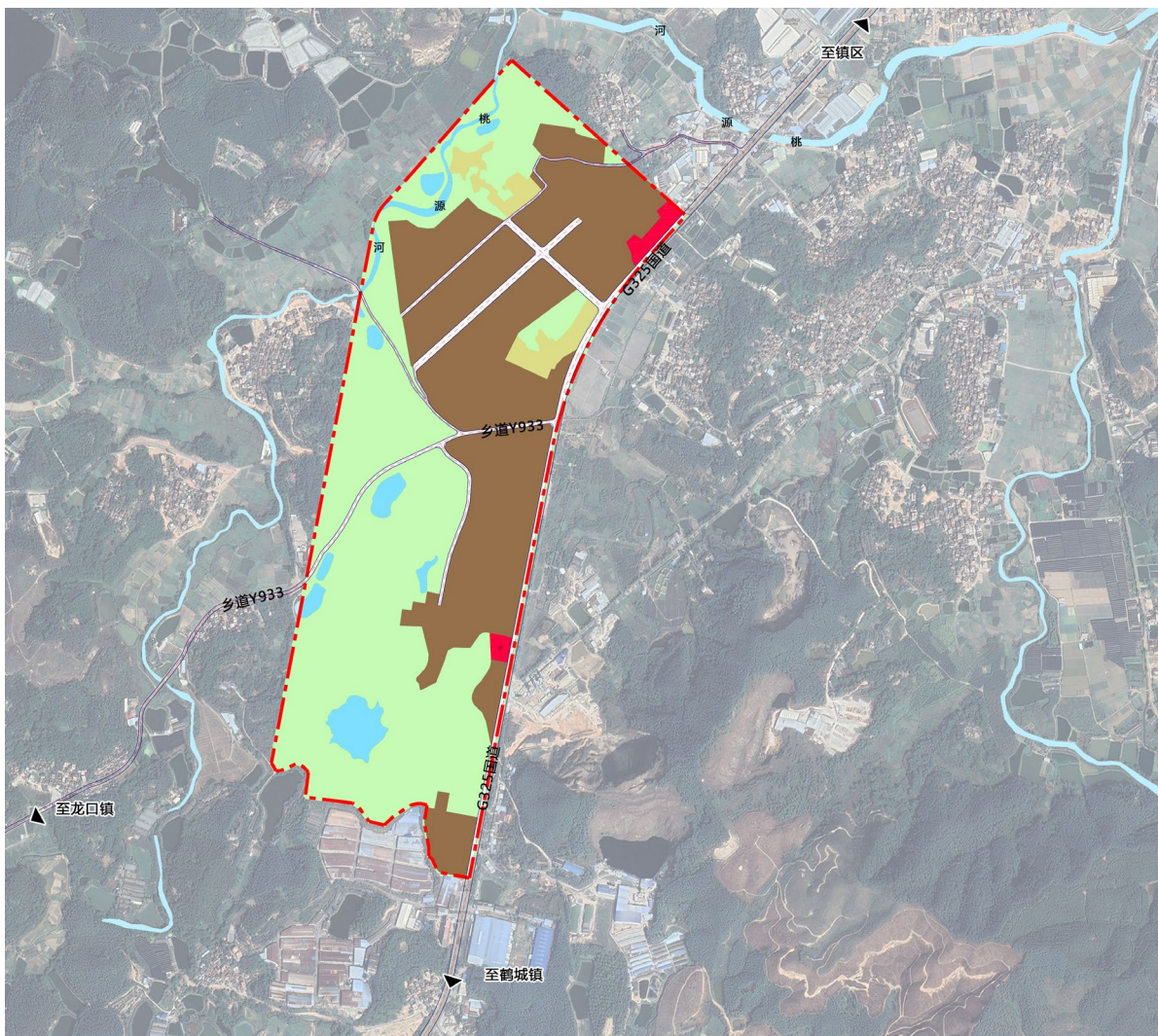
《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》

草案公示文件

2、土地利用现状

现状北侧以建设用地为主，主要为二类工业用地（M2）；占总建设用地 86.37%，北部为德胜工业园，其余为村庄建设用地、水域及农林用地。

现状外部道路主要为南北向国道 G325 衔接镇区及鹤城镇、另有东西向乡道 Y933 至龙口镇；其余为为德胜工业园园区道路。



图三 土地利用现状图

《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》

草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

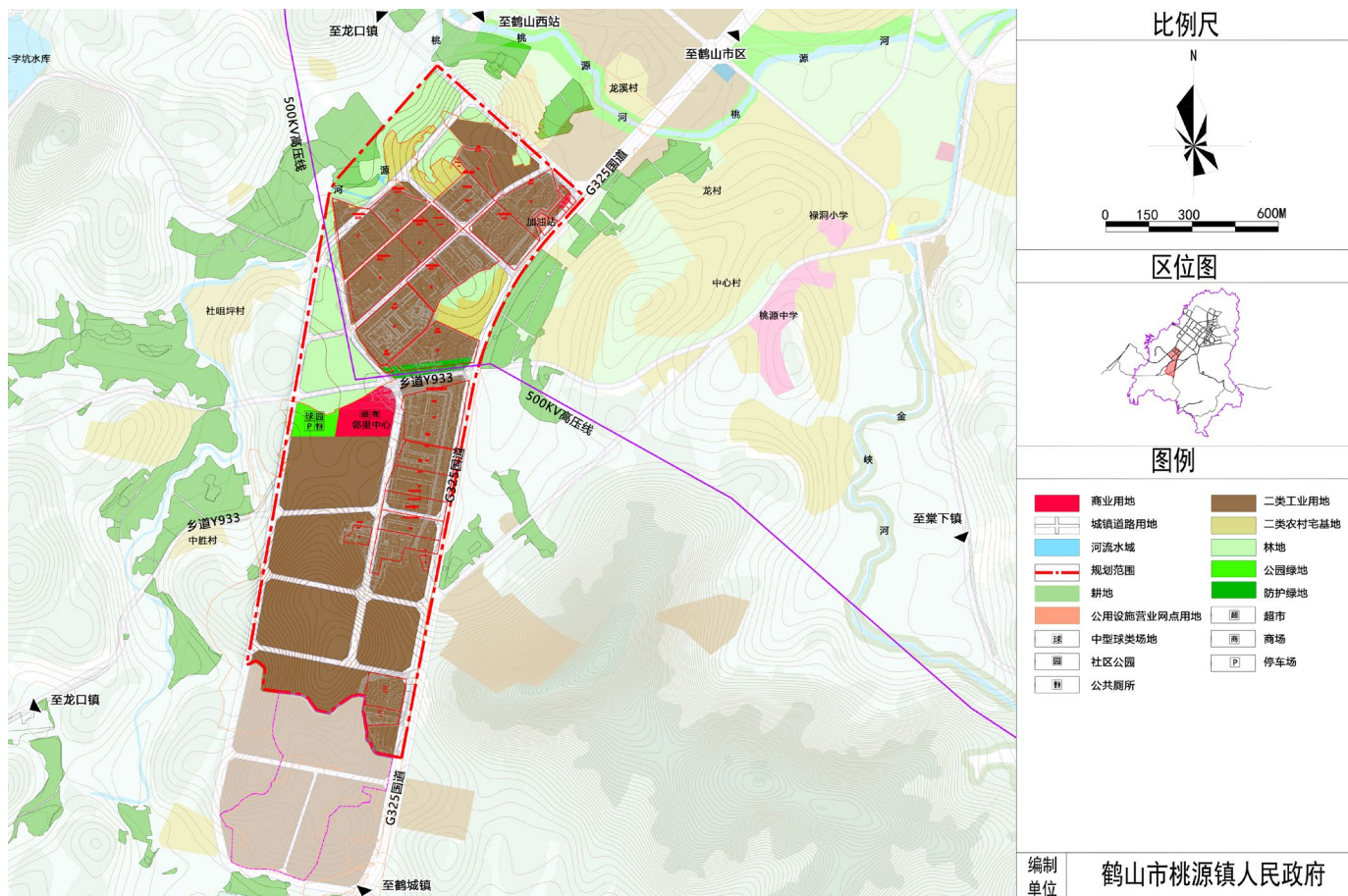
规划功能定位为：依托现状产业基础及区位优势，承接鹤山西站区域的辐射力，打造桃源镇产业发展新引擎，建设鹤山西部先进装备制造产业园。

2、人口和用地规划

规划区涉及自然村（约 300 人），其余建设用地主要为工业用地，主要预测工业就业人口。工业用地面积为 88.82 公顷，取就业密度为 60 人/ha，规划区工业人口约为 5329 人。因此总人口预测为 5629 人。

3、用地规划布局

规划城乡总用地面积为 136 公顷，其中主要为工业用地（1001），面积 88.82 公顷，其余为商业用地、林地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地和环卫用地等。



图四 土地利用规划图

《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》 草案公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

规划道路系统分为“主干道——次干道——支路”三级，确保规划区内交通有效组织运行。

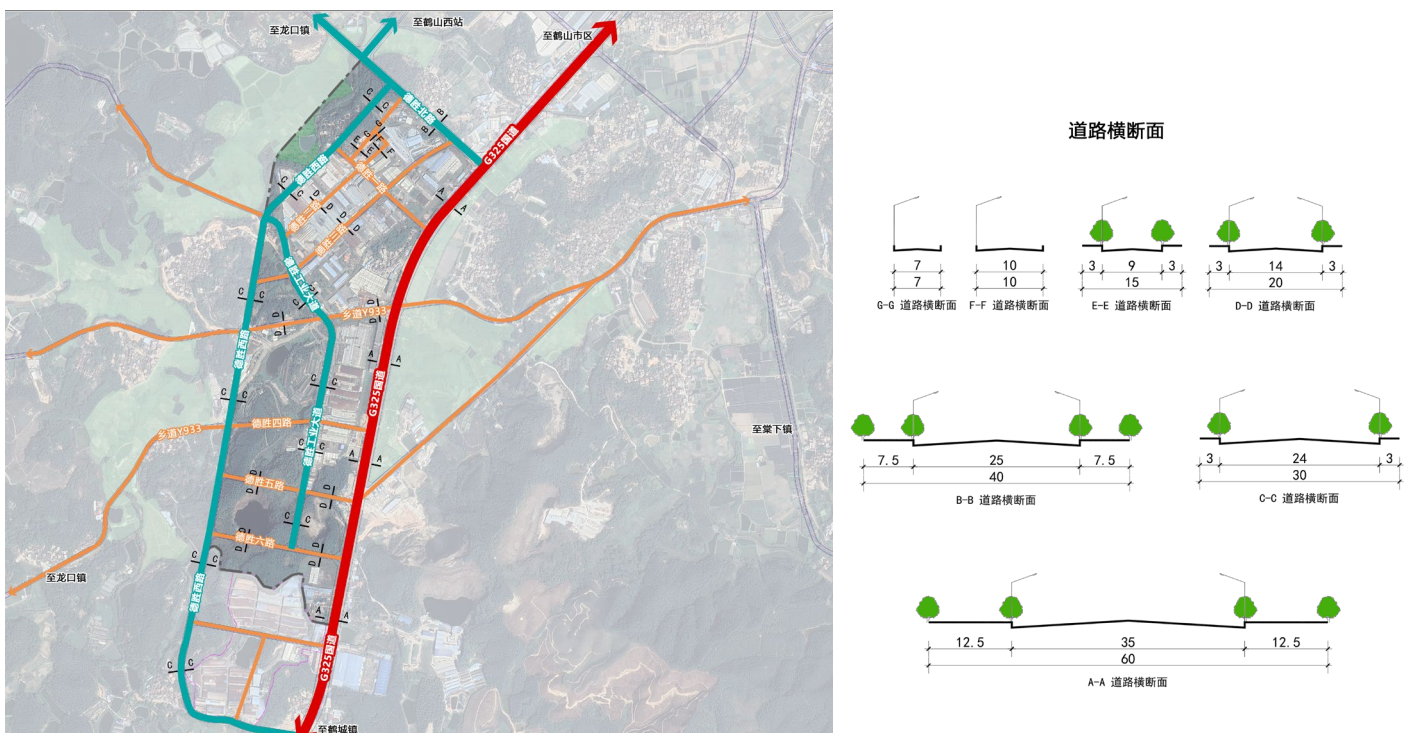
主干道：G325 国道，道路红线宽度控制 60 米。

次干道：德胜西路、德胜工业大道、德胜北路为次干道，其中德胜北路控制红线宽度 40 米，其余道路红线宽度控制为 30 米。

支路：其余道路为支路，作为规划地块内部之间的联系通道，统一道路红线宽度控制在 7-20 米。

2、道路网络

结合地形高差，衔接对外道路框架，搭建地块内核心骨架，路网规划区遵循上层次规划区域主次干道衔接，结合规划用地功能共同形成网络，并局部优化核心路段走线。



图五 道路交通规划图及断面图

《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》

草案公示文件

五、公共服务配套设施规划

1、公共服务配套设施系统

规划主要保留原有服务配套设施，适量补充内部配套核心板块的商业服务业用地与公用设施营业网点以增强配套实力。

2、公共管理与公共服务配套设施

教育设施：由于本地块为工业产业园，村庄人口约 300 人，主要通过周边教育设施配套，达到区域平衡解决。

幼儿园：结合周边幼教服务设施共同满足需求。

小学：按教育部门学区划分方案，本范围规划纳入地块东部的禄洞小学学区。

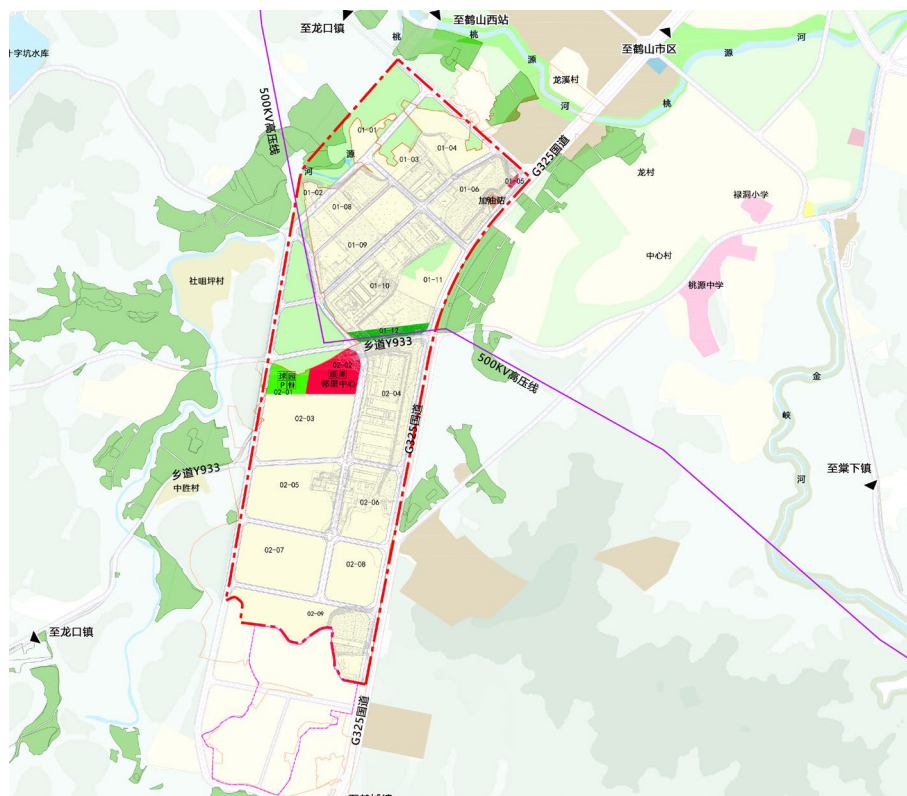
中学：初中按照教育部门就学方案，本范围规划纳入地块东部的桃源中学学区。

医疗卫生用地：位于规划范围外东北部卫生院，距离片区约 3km，可满足日常就医需求。

商业用地：新增商业用地 1 处，位于 02-02 地块，面积 2.74ha。

公用设施营业网点用地：现状加油站 1 处，位于 01-07 地块，面积 0.21ha。

公园绿地：规划新增公园绿地一处，位于 02-01 地块，面积 1.43ha。



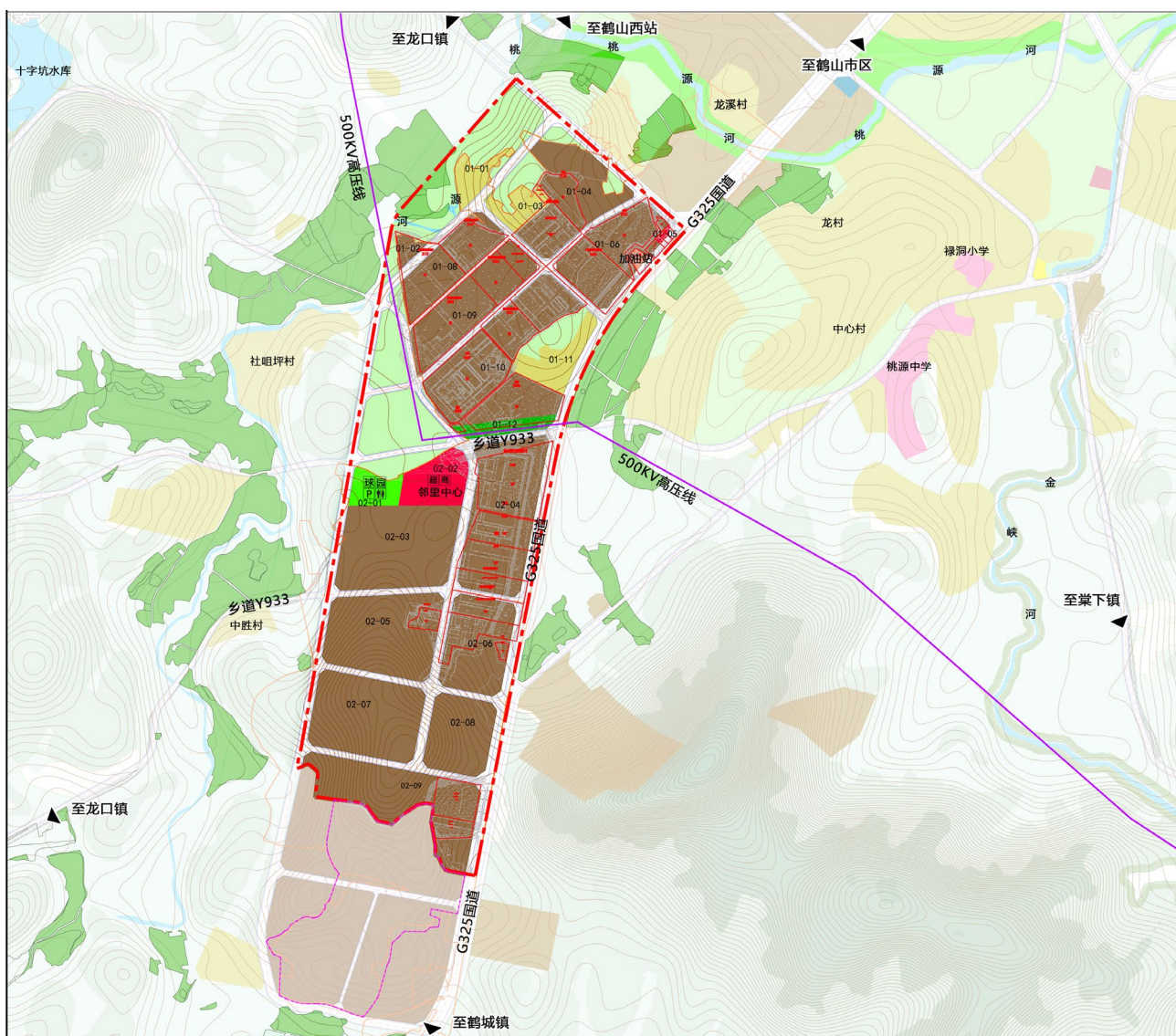
图六 公服配套设施规划图

《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》 草案公示文件

六、 地块控制指标

规划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“XX-AA-01-02”，其中“XX”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“AA”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表AA控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表AA控制性详细规划单元1号管理单元中2号地块。

地块编码过程中，原则上按一个独立用地性质的地块为编码单位，即每一个用地编码只代表一个地块，一种用地性质。用地性质为土地使用的主导性质。



图七 地块划分编码图

《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》

草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

国土空间用地用海汇总表					
用地代码		用地名称	用地面积 (ha)	用地比例	
01		耕地	1.11	0.82%	
03		林地	16.04	11.79%	
07		居住用地	4.99	3.67%	
其中	0703		农村宅基地	4.99	3.67%
	其中	70301	二类农村宅基地	4.99	3.67%
09		商业服务业用地	3.06	2.25%	
其中	0901		商业用地	2.85	2.10%
	其中	090105	公用设施营业网点用地	0.21	0.15%
010		工矿用地	88.82	65.30%	
其中	01001		工业用地	88.82	65.30%
	其中	100102	二类工业用地	88.82	65.30%
012		交通运输用地	19.15	14.08%	
其中	01207		城镇道路用地	19.15	14.08%
014		绿地与开敞空间用地	2.62	1.93%	
其中	01401		公园绿地	1.43	1.05%
	01402		防护绿地	1.19	0.87%
017		陆地水域	0.21	0.15%	
其中	1701		河流水域	0.21	0.15%
合计		城乡用地	136.00	100.00%	

《鹤山市桃源镇德胜产业园区及周边单元控制性详细规划》

草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

规划用地指标一览表																				
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 (□)	地面以下总建筑面积 (□)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑密度	建筑退界 (m)				机动车出入口方位	公共服务设施	市政服务设施	备注
													东	南	西	北				
TY-DS	01-01	070302	二类农村宅基地	—	—	12653	—	—	—	—	—	—	5	4	5	5	南	—	—	—
	01-02	100102	二类工业用地	—	—	5275	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	5	4	5	5	南	—	—	—
	01-03	070302	二类农村宅基地	—	—	13897	—	—	—	—	—	—	5	5	2	4	西	—	—	—
	01-04	100102	二类工业用地	—	—	60959	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	4	2	2	2	东、南、西、北	—	—	—
	01-05	0901	商业用地	—	—	1130	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	10	5	5	5	东	—	—	—
	01-06	100102	二类工业用地	—	—	55283	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	4	5	2	2	南、西、北	—	—	—
	01-07	090105	公用设施营业网点用地	—	—	2095	—	—	—	—	—	—	10	5	5	5	东	加油站 (含充电站)	—	—
	01-08	100102	二类工业用地	—	—	42609	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	2	2	2	3	东、西、南	—	—	—
	01-09	100102	二类工业用地	—	—	56884	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	2	2	2	2	东、南、西、北	—	—	—
	01-10	100102	二类工业用地	—	—	104751	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	2	5	2	2	东、西、北	—	—	—
	01-11	070302	二类农村宅基地	—	—	23337	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	01-12	1402	防护绿地	—	—	11894	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—
	02-01	1401	公园绿地	—	—	14345	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	中型球类场地、社区公园、停车场、公共厕所	—	—
	02-02	0901	商业用地	—	—	27415	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	5	5	5	5	东、北	超市、商场	—	—
	02-03	100102	二类工业用地	—	—	85234	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	3	2	3	2	东、南、西、北	—	—	—
02-04	100102	二类工业用地	—	—	90702	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	5	2	3	2	南、西、北	—	—	—	
02-05	100102	二类工业用地	—	—	78338	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	3	2	3	2	东、南、西、北	—	—	—	

	02-06	100102	二类工业用地	—	—	53888	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	5	2	3	2	南、西、北	—	—	—
	02-07	100102	二类工业用地	—	—	75203	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	3	2	3	2	东、南、西、北	—	—	—
	02-08	100102	二类工业用地	—	—	43117	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	5	2	3	2	南、西、北	—	—	—
	02-09	100102	二类工业用地	—	—	80668	—	—	1.2-2.5	5-20%	—	40-70%	5	5	3	2	西、北	—	—	—