

鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划公示文件

一、规划背景

为贯彻新发展理念，努力寻找与中欧（江门）中小企业合作机会，深度融入湾区，坚定不移推进新型工业化发展；抢抓“空港经济区”建设的重大历史机遇，前瞻布局高端装备制造、大健康等战略性新兴产业群，充分发挥区位优势，争当鹤山市承接空港经济辐射的桥头堡。按照双合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，双合镇政府启动编制《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

二、规划区位及范围

规划项目位于双合镇镇区的北部，北至侨成路，南临马头水库，西至产业大道（463县道），东至卓高建材公司，规划面积约为104.73公顷。

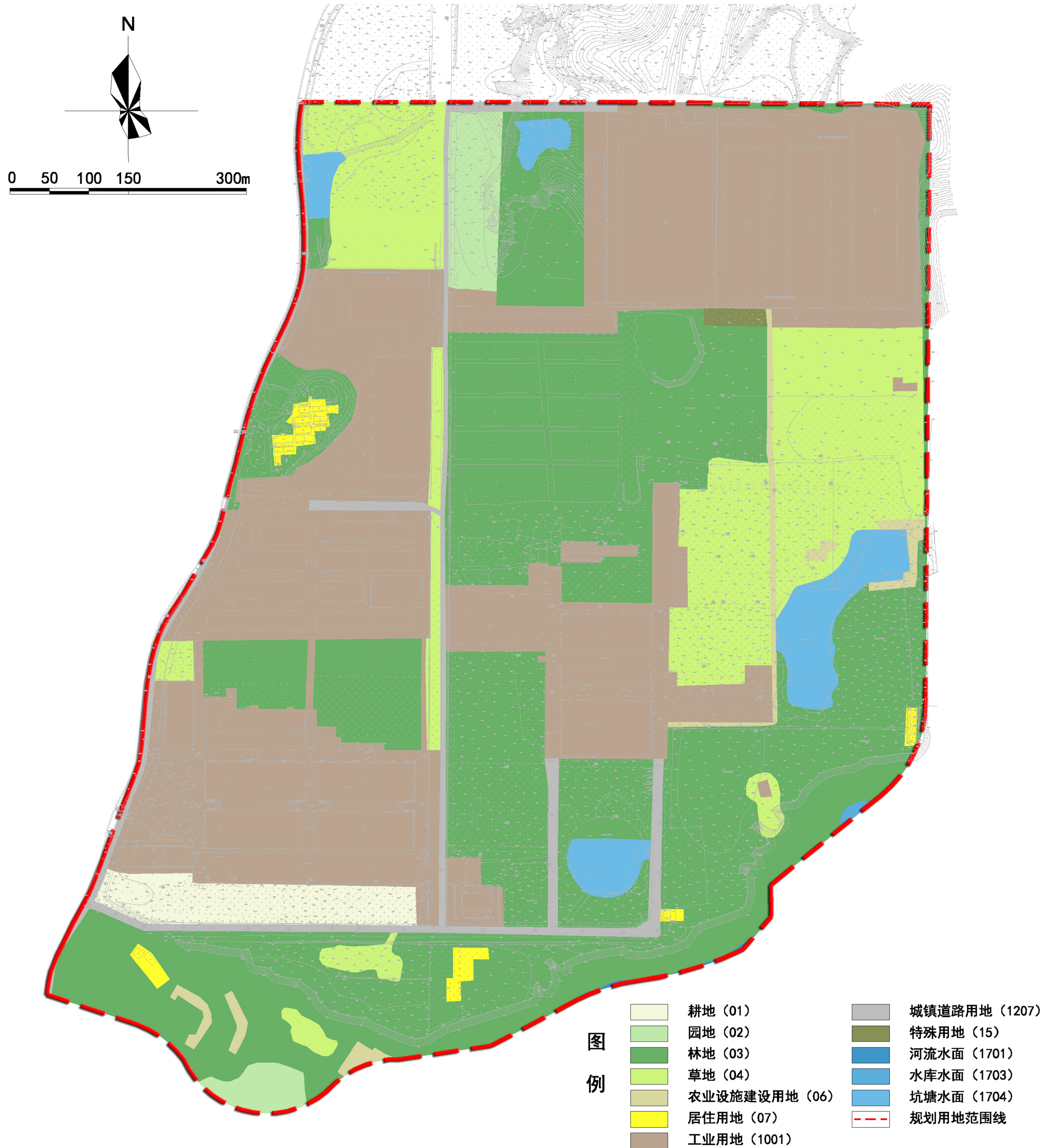
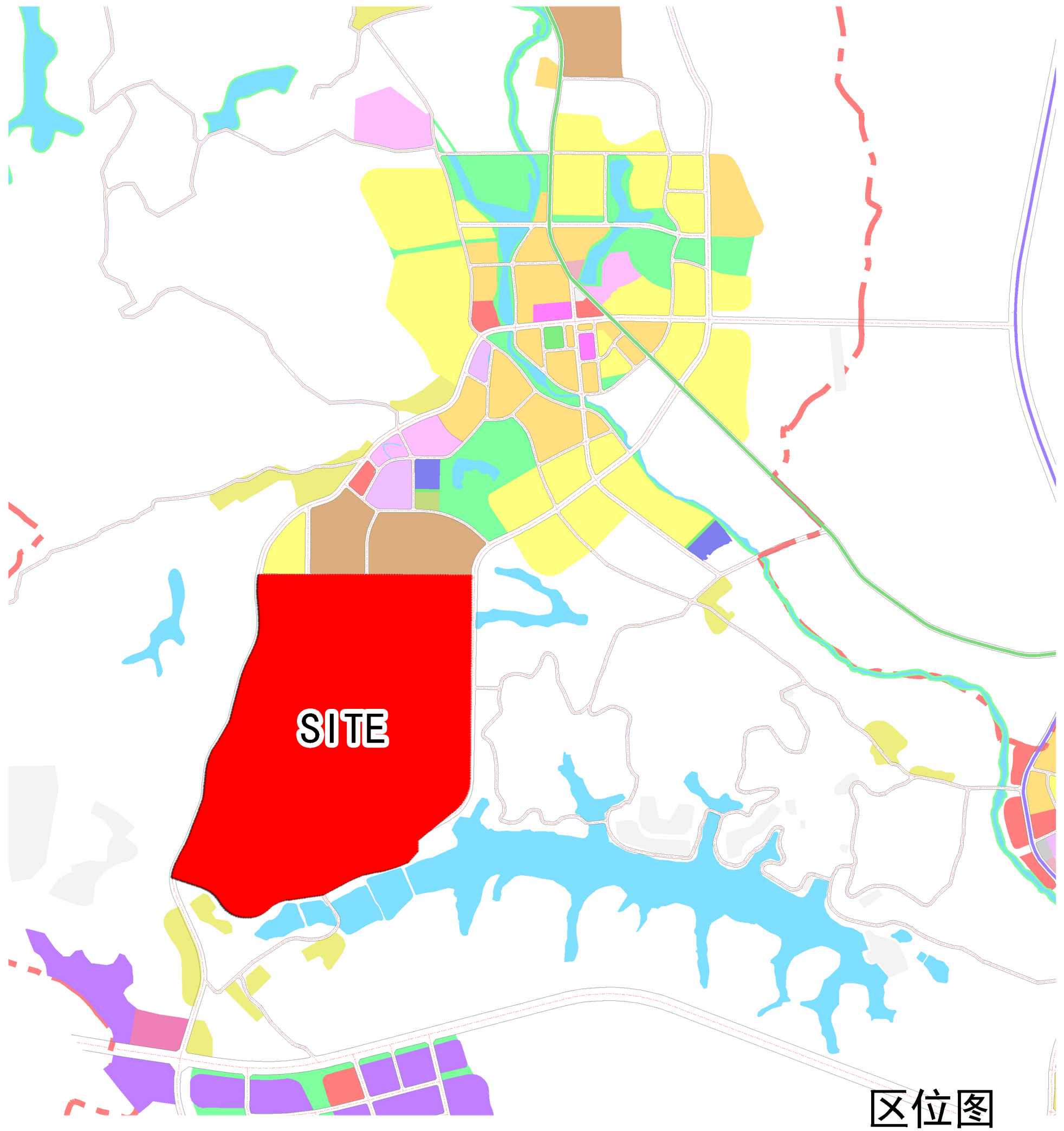
三、现状分析

1、现状用地

规划区内未利用用地较多，具有较好的开发潜力；非建设用地面积为64.03公顷，占比约61.14%；建设用地面积为40.7公顷，占总用地面积比例约38.86%；已建成部分主要以工业用地为主。

2、现状交通

规划片区距离高速路口约1公里路程，对外交通较为便捷；能通过双合公路、深岑高速便捷联系至通往佛山、鹤山城区等区域交通廊道；交通区位较为良好；内部形成“两横一纵”的路网骨架，整体路网密度低。丁字形路口较多，道路系统结构不完善。



国土空间用地用海现状图

鹤山市双合镇蒲塘工业区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，优化片区用地布局和道路网系统，完善市政与公服设施；以大健康、装备制造和新材料为核心产业，构建龙头引领的“最全产业链条”、打造产业集群、培育赋能创新的产业生态。

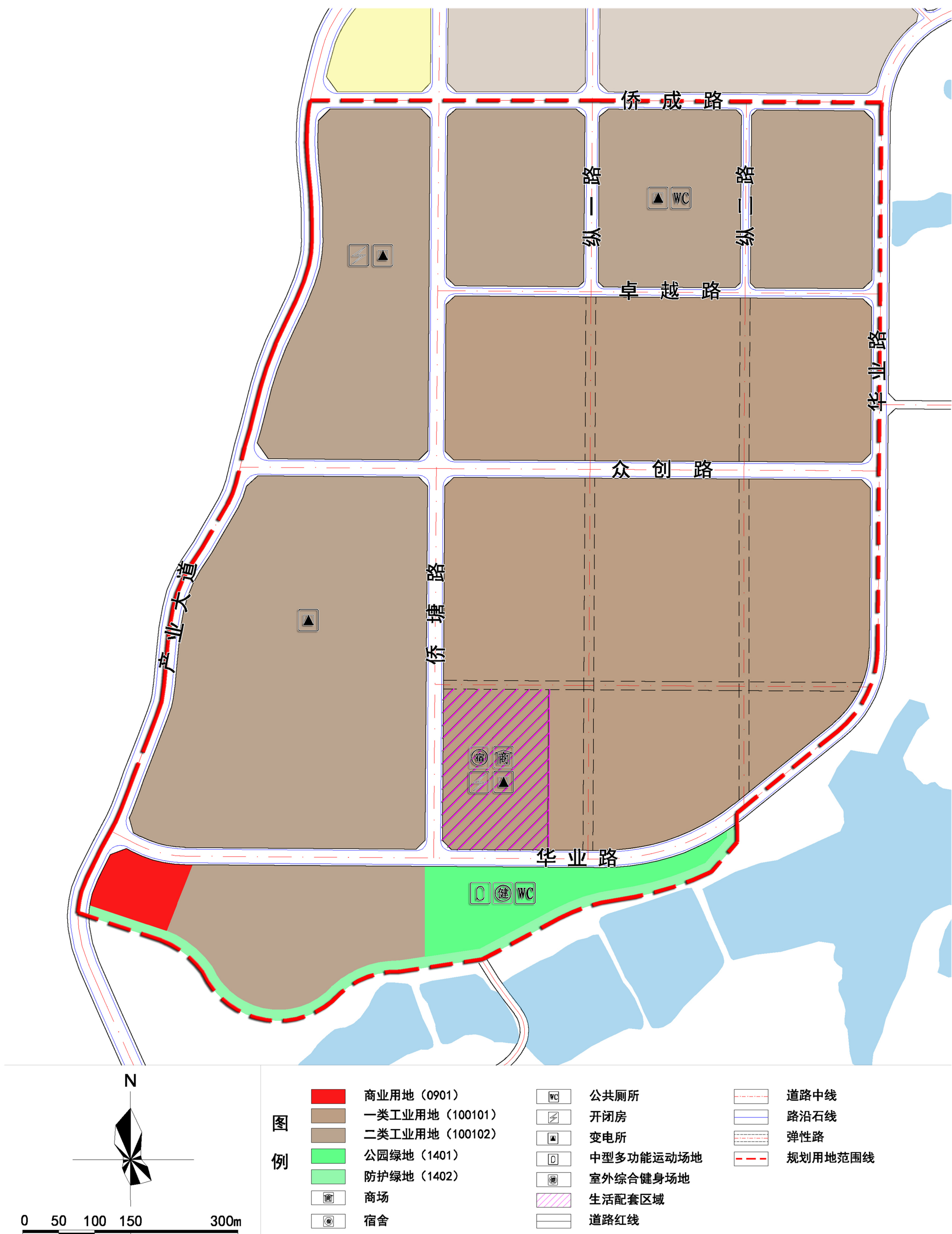
规划片区定位为：鹤山市空港经济发展先行区、特色新兴产业园区示范点。

2、发展规模

本次规划就业人口约5500人，建设用地面积为104.73公顷。

3、用地布局

规划范围内均为城市建设用地，其中，一类工业用地为46.78公顷，占建设用地比例为44.67%；二类工业用地为40.33公顷，占建设用地比例为38.51%；商业用地为1.02公顷，占建设用地比例为0.97%；绿地与开敞空间用地为4.1公顷，占建设用地比例为3.91%；城镇道路用地为12.5公顷，占建设用地比例为11.94%。



国土空间用地用海规划图

鹤山市双合镇蒲塘工业区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，内部交通形成以“三横三纵”为骨架的道路交通系统，道路骨架基本成环。

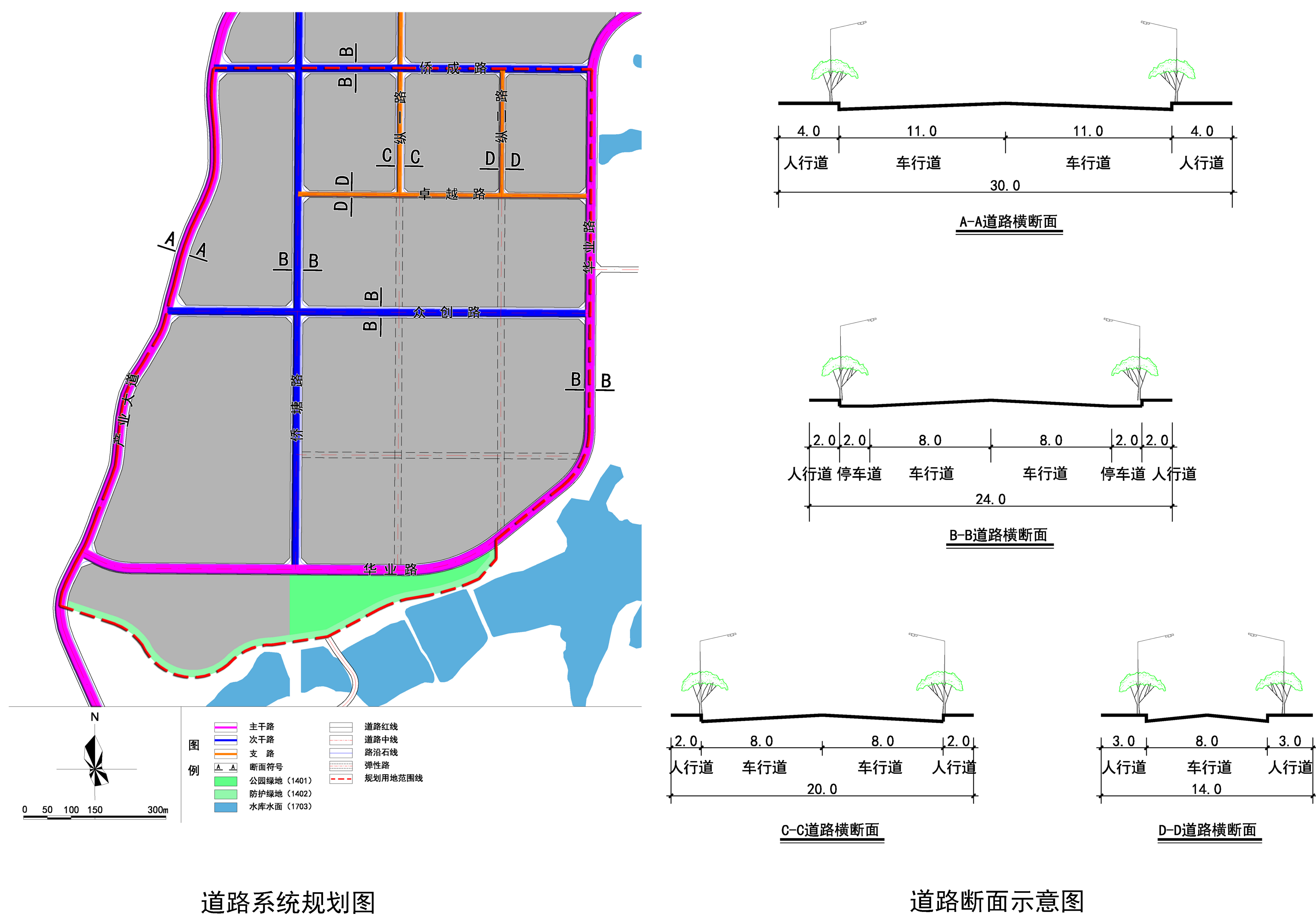
2、道路等级

规划区内道路系统分为主干路、次干路/支路三个等级。

主干路：产业大道，道路红线宽为30米，双向六车道；华业路，道路红线宽为24米，双向四车道；

次干路：侨塘路、侨成路、众创路，道路红线宽均为24米，双向四车道；

支路：纵一路，道路红线宽度为20米，双向四车道；卓越路，纵二路道路红线宽度为14米，双向两车道。



鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划公示文件

六、公共服务设施规划

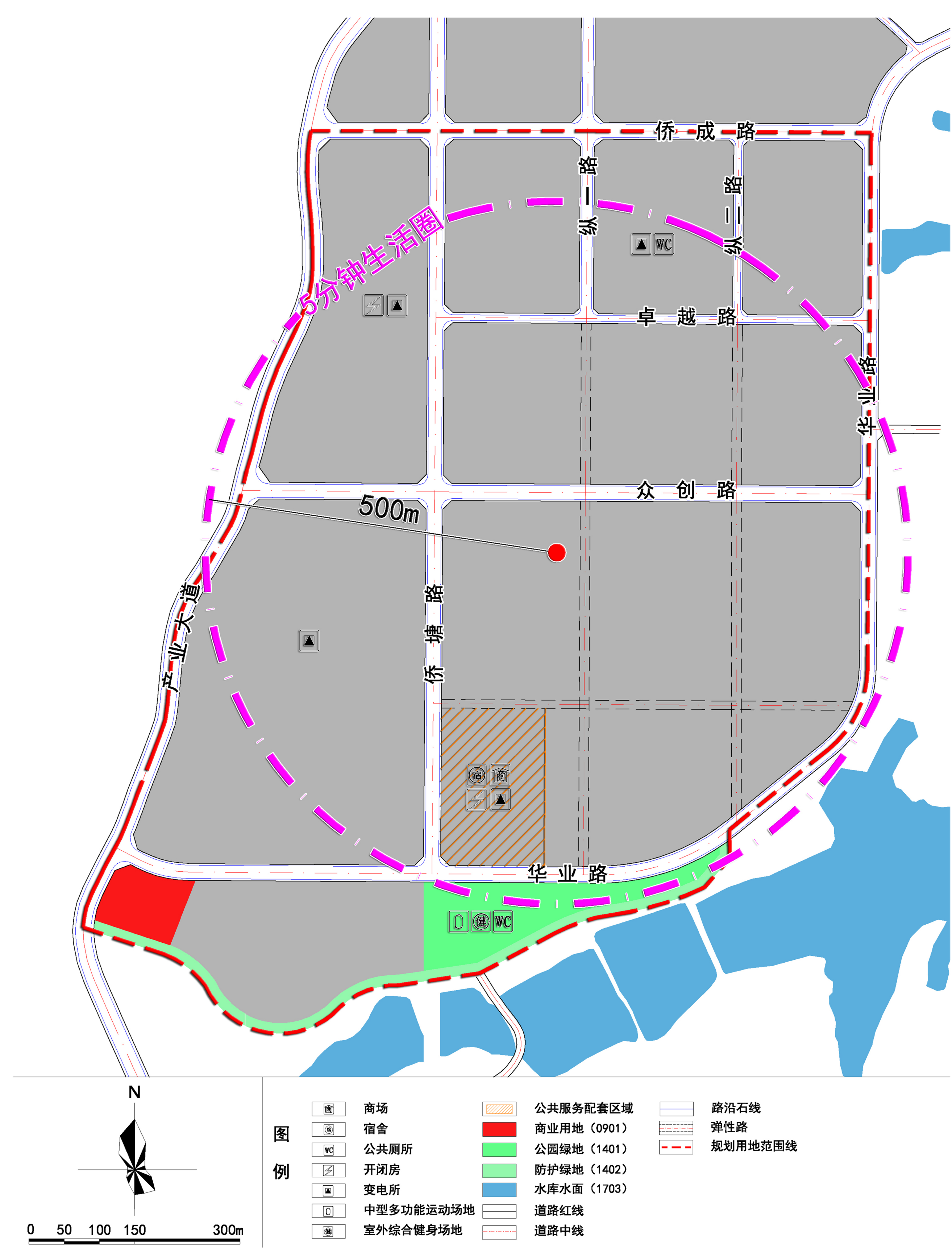
基于本次就业人口约5500人，按照江门市标准以及规划区发展需求，根据层级分明、集约利用、开发共享的原则，合理布局公共服务设施。

商业设施：
规划片区内规划一处商业用地及服务配套区域，可以满足就业人口基本购物需求。

市政设施：
规划设置两座公共厕所，建筑面积为30-80m²/处；开闭房2处，变电所4处。

体育健身：
规划设置室外综合健身场地、中型多功能运动场地各一处。

其他相关配套：
规划片区内设置职工宿舍一处，可满足员工住宿的需求。



公共服务设施规划图

鹤山市双合镇蒲塘工业区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）》，地块编码采用四级编码办法，即“行政区划代码+地块编制区代码+地块单元代码+地块细分代码”组成。

本规划区代码用字母“PT”表示，代表双合镇蒲塘工业区；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，规划地块代码和地块细分代码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，如“SH-PT-01-01”即表示双合镇蒲塘工业区01地块中的01号细分地块。



地块编码图

鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划公示文件

附： 规划地块控制指标表

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	用地面积(m²)	地面上总建筑面积(m²)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	建筑退界(m)				机动车出入口方向	公共服务设施	市政公用设施	备注
											东	南	西	北				
HC-01	SH-PT-01-01	100102	二类工业用地	100101	87403.4	104884.1-218508.5	1.2-2.5	5-20	30-70	60	3	3	3	3	东、南、西、北	—	开闭房、变电所	
	SH-PT-01-02	100102	二类工业用地	100101	47268.8	56722.6-118172.0	1.2-2.5	5-20	30-70	60	2	2	3	3	东、南、西、北	—	—	
	SH-PT-01-03	100102	二类工业用地	100101	49082.9	58899.5-122707.3	1.2-2.5	5-20	30-70	60	2	2	2	3	东、南、西、北	—	公共厕所、变电所	
	SH-PT-01-04	100102	二类工业用地	100101	41908.5	50290.2-104771.3	1.2-2.5	5-20	30-70	60	3	2	2	3	东、南、西、北	—	—	
	SH-PT-01-05	100101	一类工业用地	—	135515.0	203272.5-474302.5	1.5-3.5	5-20	30-70	60	3	3	3	2	东、南、西、北	—	—	
	SH-PT-01-06	100102	二类工业用地	100101	177637.9	213165.5-444094.8	1.2-2.5	5-20	30-70	60	3	3	3	3	东、南、西、北	—	变电所	
	SH-PT-01-07	100101	一类工业用地	—	277322.0	415983.0-970627.0	1.5-3.5	5-20	30-70	60	3	3	3	3	东、南、西、北	商场、宿舍	开闭房、变电所	
	SH-PT-01-08	0901	商业用地	—	10152.4	30457.2	3.0	20	60	80	5	0	5	5	西、北	—	—	
	SH-PT-01-09	100101	一类工业用地	—	54950.6	82425.9-192327.1	1.5-3.5	5-20	30-70	60	0	0	5	3	北	—	—	
	SH-PT-01-10	1402	防护绿地	—	25632.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	SH-PT-01-11	1401	公园绿地	—	15382.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	中型多功能运动场地、室外综合健身场地	公共厕所	

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、地块涉及土地利用总体规划一般农地区、自然保留地审批实施前需编制有条件建设区使用方案或调整修改土地利用总体规划，待与符合土规或国土空间总体规划之后方可实施建设。
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，建筑密度可以小于30%。