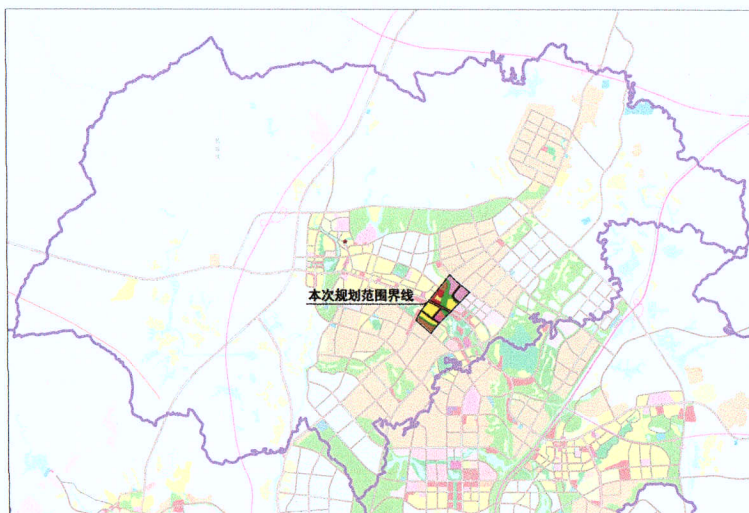


鹤山市鹤城镇小官田片区控制性详细规划调整公示文件

一、规划背景

新时期、新背景下，市场经济所带来的机遇与挑战，使得城市的建设面临着许多不确定因素，新政策的出台、法规标准的更新、新一轮城镇总体规划的修编，客观的发展条件和用地诉求，使得原有控制性详细规划需要进行适当的调整以适应当前的需求。为进一步加快城市建设发展，改善城市功能布局，城市空间结构布局，逐步完善城乡居住设施，改善居民生活环境，根据《鹤山市鹤城镇总体规划修改（2018-2035）》，鹤城镇人民政府拟开展《鹤山市鹤城镇小官田片区控制性详细规划调整》（以下简称“本规划”）编制工作。

本规划结合鹤城镇的发展需求及规划片区的功能特点与环境特征进行分析，对规划片区的用地布局、功能定位等进行优化调整，详细规定各项控制指标和其他规划管理要求，作为城市规划管理的依据，为规范城市建设行为提供法治平台，并为修建性详细规划的编制提供指导。



区位图

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划区位于鹤山市鹤城镇东部，东至和景路，西至G325，南至鹤兴路，北至石门路，总用地面积约为108.37公顷。

2、现状用地

规划片区现状用地包括建设用地和非建设用地。建设用地包括居住用地、工业用地、行政办公用地、城市道路用地、以及村庄建设用地等5大类，用地面积为32.85公顷，占总用地面积的30.31%。

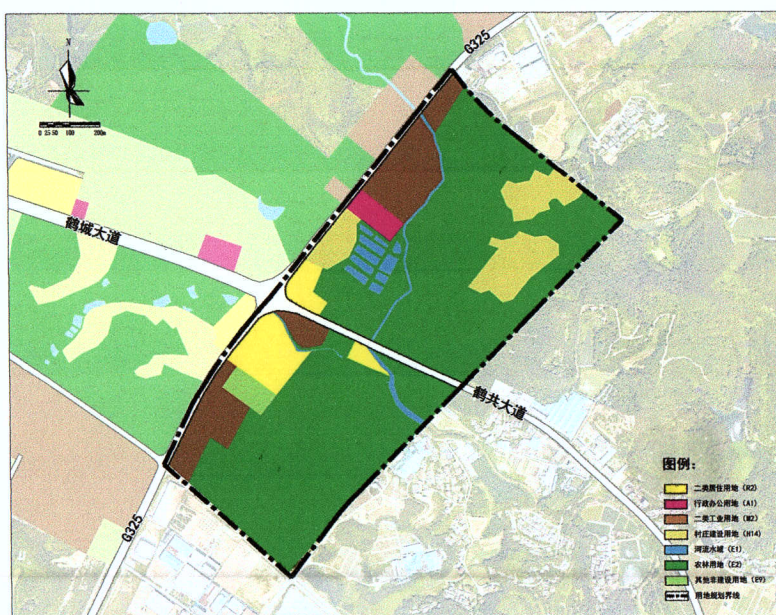
非建设用地主要为农林用地和水域，用地面积75.52公顷，占总用地面积的69.69%。

3、现状道路

规划片区现状对外交通主要有S270和G325，对外交通便捷；内部交通建设滞后，有待完善。

4、现状公共服务设施

规划片区内现状暂无公共服务配套设施。



土地利用现状图

鹤山市鹤城镇小官田片区控制性详细规划调整公示文件

三、规划内容

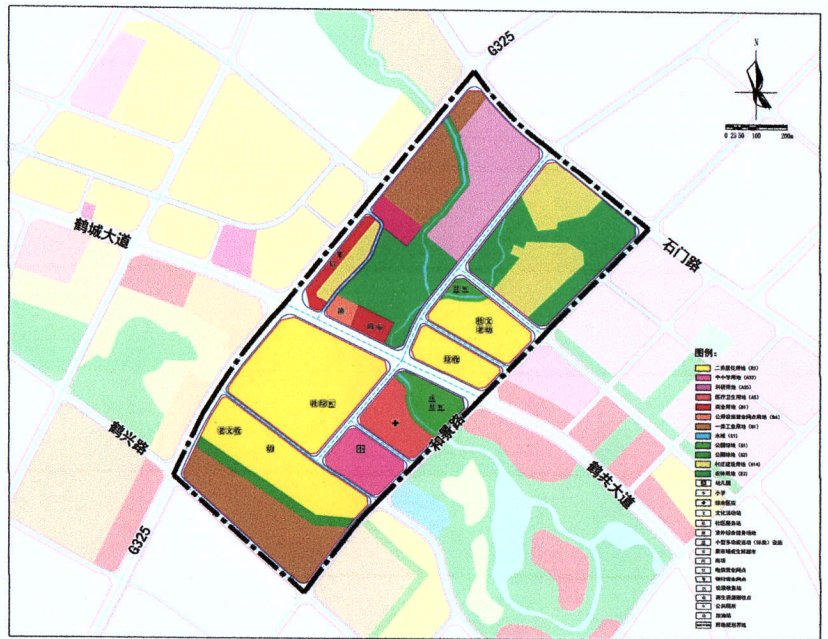
1、人口规模预测

规划片区容纳人口规模约2.0万人。

2、用地布局

规划总用地面积为108.37公顷。其中规划城市建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、以及绿地与广场用地等6大类。用地面积约92.33公顷，占总用地面积的85.20%

非建设用地主要为农林用地和水域，用地面积为16.04公顷，占总用地面积的14.80%。



土地利用规划图

四、道路系统规划

1、交通策略

规划融合“一城三镇”（鹤山工业城、鹤城、共和、址山）路网规划，协调规划片区内外交通网络，建立一个交通便捷，安全舒适的道路网络系统。

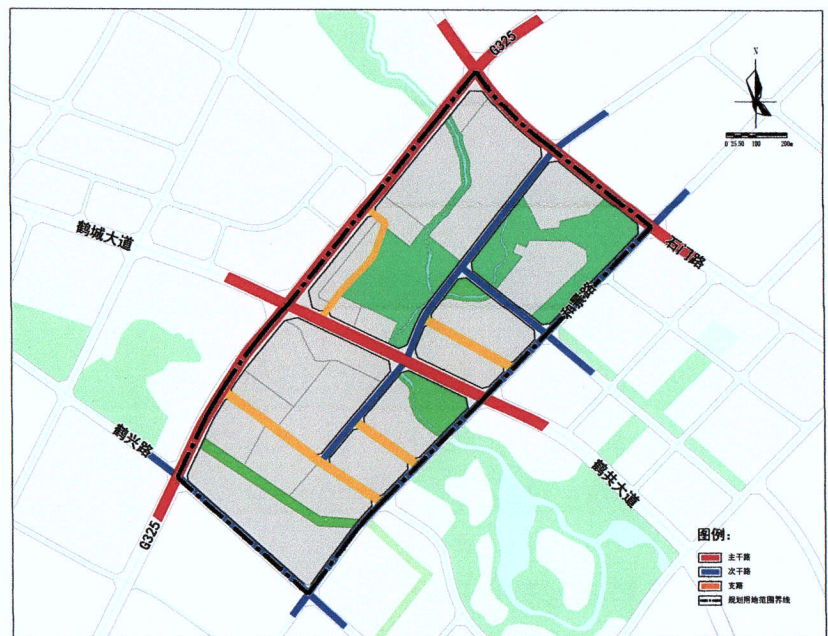
2、道路等级

规划道路分为主干路、次干路和支路等三个等级。

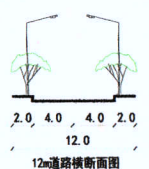
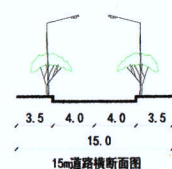
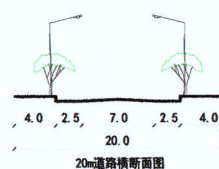
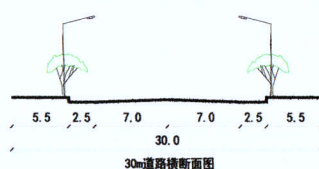
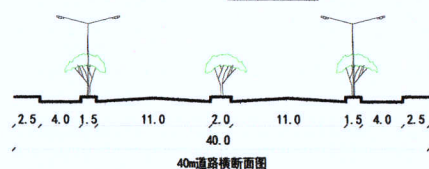
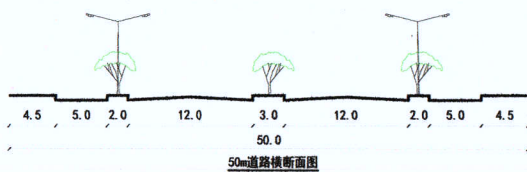
主干路：道路红线宽为40-50米；主要为G325、石门路和鹤共大道。

次干路：道路红线宽为30米。

支路：道路红线宽为12-20米。



道路交通规划图



鹤山市鹤城镇小官田片区控制性详细规划调整公示文件

五、公共服务设施规划

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求分级布置居住区配套设施，按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，本次规划居住区形成“五分钟生活圈—居住街坊”两级体系：

1、两个“五分钟生活圈”

应满足五分钟生活圈居住区设施配套要求，规划布置社区服务站、文化活动站、老年人日间照料中心、小型多功能运动（球类）场地、室外综合健身场地、生活垃圾收集站、可再生资源回收点、社区卫生服务站、公共厕所，独立布局一所幼儿园。

2、“居住街坊”

满足居住街坊配套设施要求，布置物业管理与服务、儿童、老年人活动场地、室外健身器械、便利店、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、居民非机动车停车场（库）、居民机动车停车场（库）等便民服务设施。

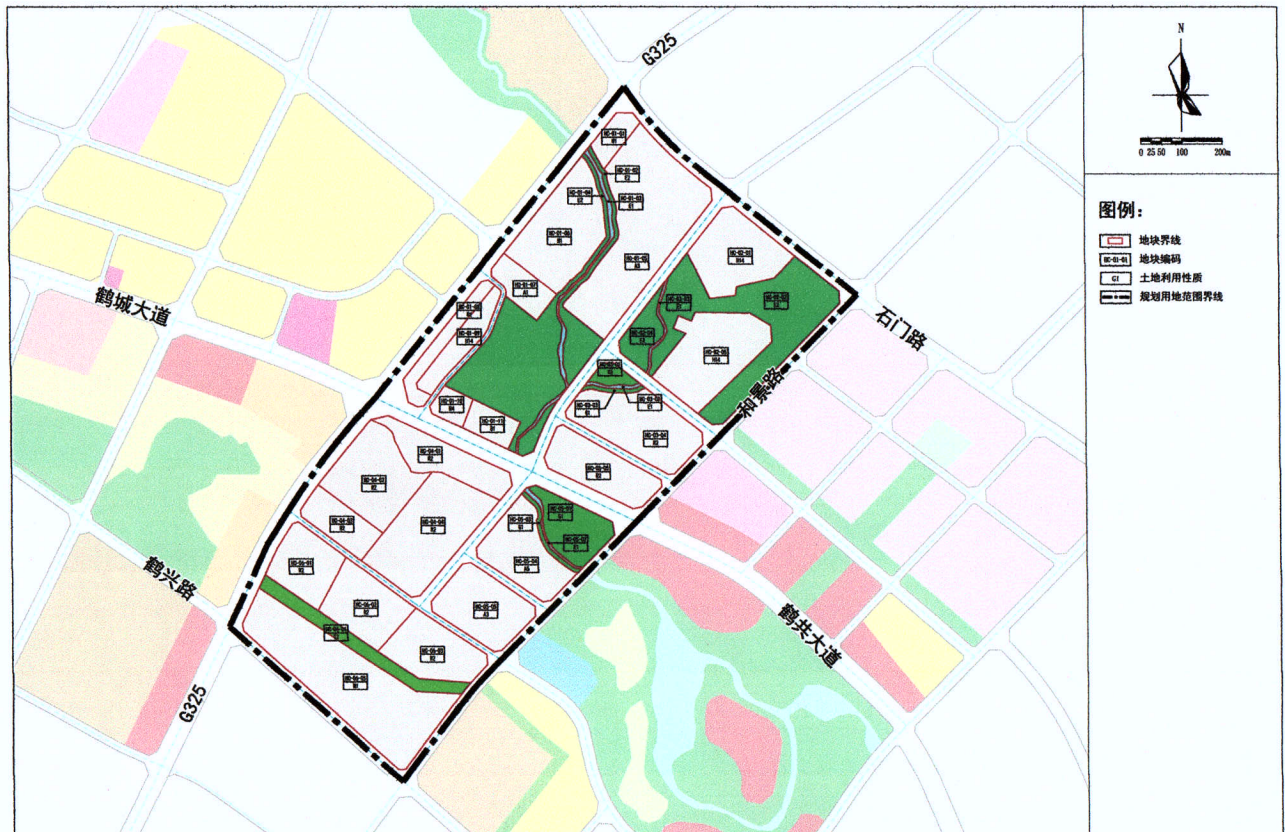


公共服务设施规划图

鹤山市鹤城镇小官田片区控制性详细规划调整公示文件

六、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）》，地块编码采用三级编码办法，即“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“HC”表示，代表鹤城镇小官田片区；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，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“HC—01—02”即表示鹤城镇小官田片区01地块中的02号细分地块。



规划单元 编号	地块编码	土地使用 性质代码	土地使用性质	用地面积 (㎡)	地面积以上 总建筑面积 (㎡)	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	配套设施	备注	
										东	南	西	北				
HC-01	HC-01-01	M1	一类工业用地	8026	16052	2.0	20	50	24	5	5	10	5	西	—	—	
	HC-01-02	E2	农林用地	14567	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	HC-01-03	E1	水域	5827	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	HC-01-04	E2	农林用地	58029	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	HC-01-05	A3	教育科研用地	79624	159248	2.0	35	30	54	5	5	5	5	东	—	—	
	HC-01-06	M1	一类工业用地	43301	86602	2.0	20	50	24	5	5	10	5	西	—	—	
	HC-01-07	A1	行政办公用地	11997	17995.5	1.5	20	35	24	5	5	10	5	西	—	—	
	HC-01-08	B1	商业用地	12009	54040.5	4.5	20	50	80	5	8	10	5	东	—	—	
	HC-01-09	H14	村庄建设用地	14288	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-01-10	B4	公用设施营业网点用地	6334	9067.2	0.8	20	50	12	5	8	5	5	南	—	—	加油站
	HC-01-11	B1	商业用地	9218	41481	4.5	20	50	80	5	8	5	5	南	—	—	商场、菜市场或生鲜超市
HC-02	HC-02-01	H14	村庄建设用地	33879	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-02-02	E2	农林用地	66127	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-02-03	E1	水域	1453	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-02-04	E2	农林用地	10760	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-02-05	H14	村庄建设用地	41864	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HC-03	HC-03-01	G1	公园绿地	4271	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-03-02	E1	水域	1021	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-03-03	G1	公园绿地	1548	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-03-04	R2	二类居住用地	40069	98151.8	2.2	35	22	54	5	5	5	5	南	—	—	文化活动室、幼儿园、社区服务站、老年人日间照料中心
HC-04	HC-04-01	R2	二类居住用地	28008	61617.6	2.2	35	22	54	5	8	5	5	北	—	—	再生资源回收点、垃圾收集站
	HC-04-02	R2	二类居住用地	23917	52617.4	2.2	35	22	54	5	5	5	8	北	—	—	—
	HC-04-03	R2	二类居住用地	37334	112002	3.0	30	40	100	5	5	10	5	西	—	—	已报建
	HC-04-04	R2	二类居住用地	16575	36465	2.2	35	22	54	5	5	10	5	南	—	—	—
	HC-04-04	R2	二类居住用地	50383	141072	2.8	30	30	100	5	5	5	5	南	—	—	社区服务站、公共厕所、垃圾收集站
	HC-04-04	G1	公园绿地	20820	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HC-05	HC-05-01	E1	水域	1552	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-05-02	G1	公园绿地	2535	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HC-05-03	A5	医疗卫生用地	30050	45075	1.5	30	30	54	5	5	5	5	南	—	—	综合医院
	HC-05-04	A3	教育科研用地	31257	31257	1.0	35	30	24	5	5	5	5	南	—	—	小学
	HC-05-05	R2	二类居住用地	23371	51416.2	2.2	35	22	54	5	—	10	5	北	—	—	文化站、老年人日间照料中心、再生资源回收点
HC-06	HC-06-01	R2	二类居住用地	27512	38516.8	1.4	30	30	100	5	—	5	5	北	—	—	已报建
	HC-06-02	R2	二类居住用地	27984	60904.8	2.2	35	22	54	5	—	5	5	北	—	—	—
	HC-06-04	G2	防护绿地	18233	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HC-06-05	M1	一类工业用地	80032	160064	2.0	20	60	—	5	5	10	—	南	—	—	—	

地块编码图