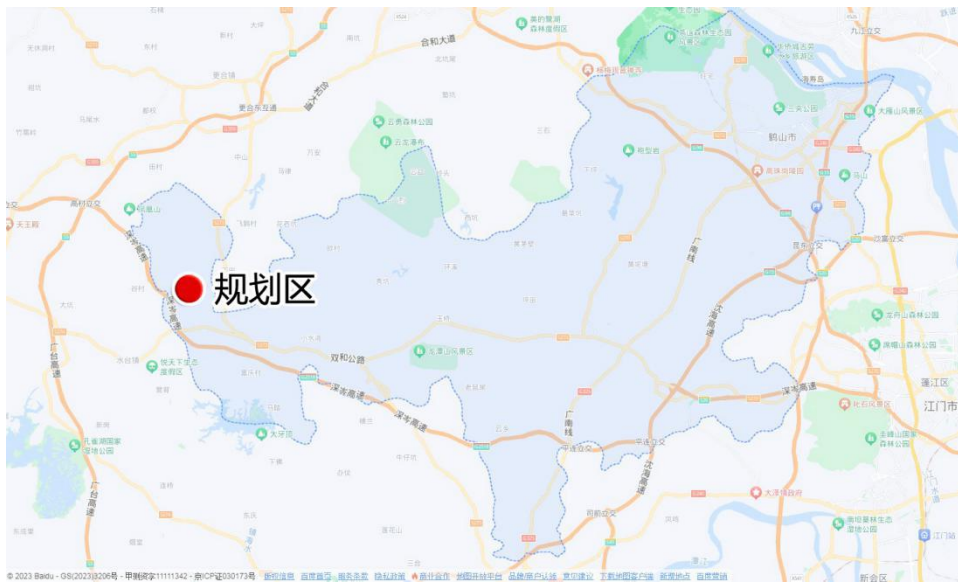


《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划局部调整（2023年11月）》 草案公示文件

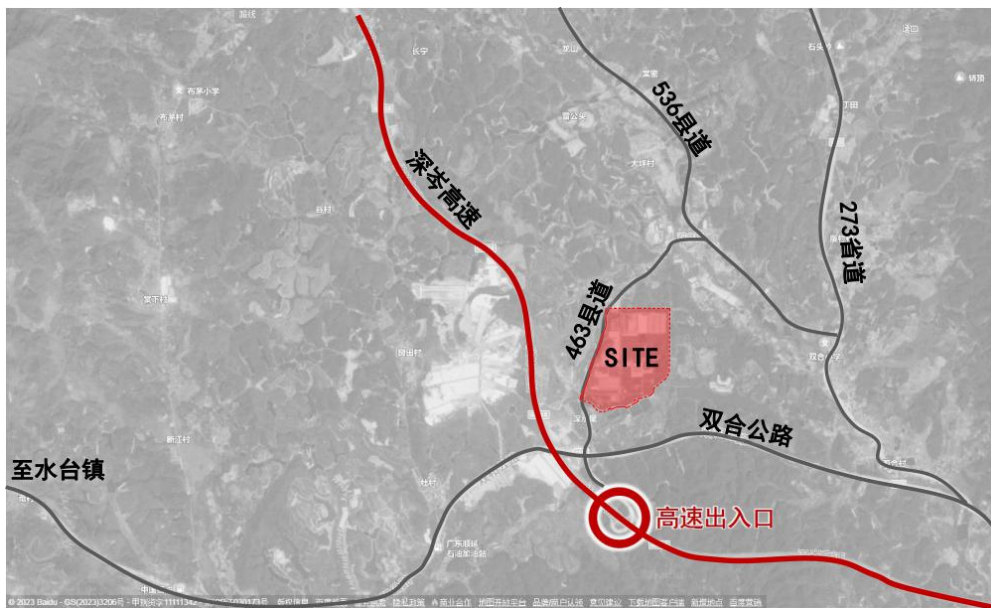
一、调整原因

2022年9月，基于《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”过程稿的《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划》正式获批；

根据最新国土空间总体规划的编制内容要求，发现现行控规部分用地与城镇开发边界存在不一致的情况，同时结合片区新引进企业对于用地的需求，进一步促进蒲塘工业片区产业发展，现以上版控规为基础，对《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划》进行局部调整，为该片区今后开发建设提供更科学的法定依据。



规划区在鹤山市的位置



规划区在鹤山市双合镇的位置

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

《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划局部调整（2023年11月）》 草案公示文件

二、调整范围

本次控制性详细规划调整项目位于双合镇镇圩的北部，规划范围北至侨成路，西至产业大道（463县道），东南毗邻马头水库，规划面积约为105.65公顷。



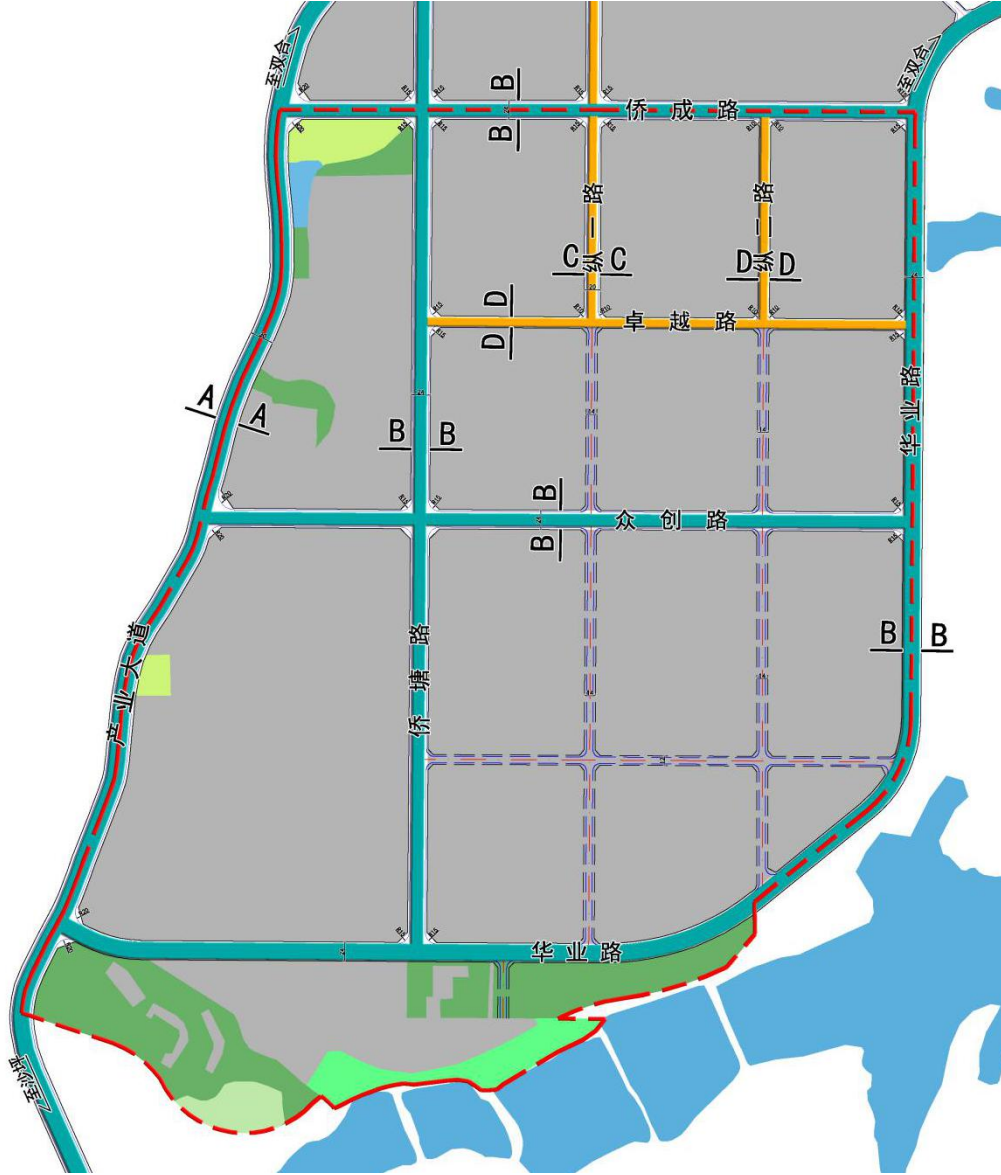
规划调整范围示意图

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

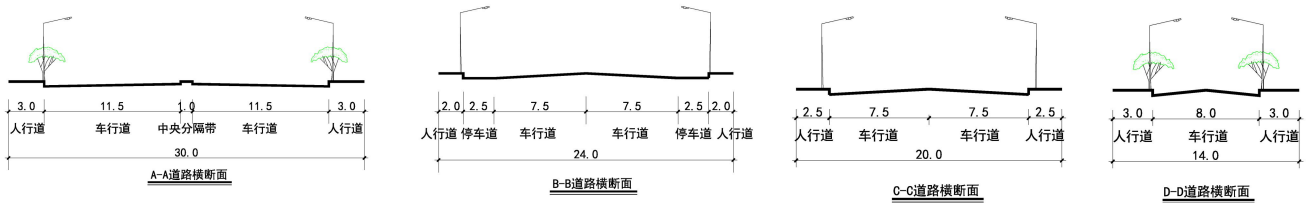
《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划局部调整(2023年11月)》 草案公示文件

3、道路交通调整

规划南侧新增弹性道路连接至华业路，便于南侧地块出入及交通组织。



道路交通规划图



道路断面规划图

《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划局部调整(2023年11月)》 草案公示文件

四、 配套服务设施规划

公共服务设施一览表

管理单元	设施类别	项目名称	数量		规模		所在地块编码	备注
			现状保留	规划增加	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
JM-HS-11-01	体育设施	中型多功能运动场地		1	1310-2460/处	—	JM-HS-11-01-0111	独立占地
		室外综合健身场所		1	150-750/处	—	JM-HS-11-01-0111	独立占地
	其他	宿舍		1	—	—	JM-HS-11-01-0107	独立占地



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局部调整(2023年11月)》 草案公示文件

五、地块控制指标

本次规划采用五级编码体系：规划地市代码（大写字母）+规划县代码（大写字母）+规划镇街代码（2位数字）+规划单元代码（2位数字）+规划地块代码（4位数字）。如“JM-HS-11-01-0101”即表示江门市鹤山市双合镇01单元中的蒲塘片区01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。



地块划分编码图

《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划局部调整（2023年11月）》
草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

国土空间用地用海规划汇总表				
用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积 (ha)	比例 (%)
02		园地	0.60	0.57
03		林地	5.72	5.42
04		草地	0.85	0.80
06		农村设施建设用地	0.25	0.24
07		居住用地	0.12	0.11
其中	0703	农村宅基地	0.12	0.11
10		工矿用地	83.73	79.25
其中	100101	一类工业用地	41.28	39.07
	100102	二类工业用地	42.45	40.18
12		交通运输用地	12.88	12.19
其中	1207	城镇道路用地	12.88	12.19
14		公园绿地	1.29	1.22
17		陆地水域	0.21	0.20
其中	1704	坑塘水面	0.21	0.20
合计		总用地	105.65	100.00

《鹤山市双合镇蒲塘工业区控制性详细规划局部调整（2023年11月）》草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

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(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	建筑退线(m)				交通出入口方位	停车位	公共服务设施	市政公用设施	备注
												东	南	西	北					
JM-HS-11-01	0101	100102	二类工业用地	100101	▲	70186.4	≥84223.7	≥1.2	5-20	40-70	60	3	3	3	5	东、南、西、北	0.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	开闭房、变电所	
	0102	100102	二类工业用地	100101	▲	47268.8	≥56722.6	≥1.2	5-20	40-70	60	2	2	3	3	东、南、西、北	0.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	生活垃圾收集站、公共厕所	
	0103	100102	二类工业用地	100101	▲	49082.9	≥58899.5	≥1.2	5-20	40-70	60	2	2	2	3	东、南、西、北	0.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	

	0109	100102	二类工业用地	100101	▲	34719.4	≥ 41663.3	≥ 1.2	5-20	40-70	60	5	5	5	3	北	0.2 车位 /100 m ² 建 筑面积	—	—
	0110	1401	公园绿地	1402	100	12896.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	0111	03	林地	—	—	17040.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	中型多功能运动场地、室外综合健身场地	雨水初期沉淀池

备注：

- 1、规划土地使用兼容性应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的规定要求，本规划中兼容比例为上限值；▲表示用地兼容比例由鹤山市自然资源主管部门研究确定；
- 2、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 40%；
- 3、容积率超出《江门市城乡规划技术标准与准则》所规定的一类工业用地 4.0，二类工业用地 3.5 上限的项目，需单独提供建设项目的交通影响评价和环境影响评价报告；
- 4、建议性生活配套区域在工业用地地块内配置，其配置要求需符合相关控制指标要求，具体实施范围可结合开发时序进行相应的调整；
- 5、图表中弹性道路以虚线表示，因项目实施需要或其他原因确需调整或取消的，由鹤山市自然资源主管部门研究确定。