

鹤山市宅梧镇马骏马工业区南“三旧”改造单元规划 草案公示文件

一、规划背景

提升集约节约用地水平。随着国土开发逐步进入以存量为主的空间开发阶段，城市更新成为国家存量时期规划和用途管制的重要战略举措。为推进集约节约用地工作，省、市下发了有关“三旧”改造一系列政策文件，通过“三旧”改造缓解土地供需矛盾，优化资源配置，为新一轮发展开拓空间。

落实上层次规划成果，完善用地手续。规划地段现状建设环境较为简陋，土地利用低效，基础设施亟需完善，本次“三旧”工改工项目，将结合新一轮国土空间总体规划“三区三线”划定成果，落实城镇建设用地规模，完善用地手续，为该片区今后开发建设提供更科学的法定依据。

二、规划范围

规划地段处于鹤山市宅梧镇双和公路与省道S273交汇处，骏马工业区南侧，总用地面积约为12.93公顷。



规划地段在宅梧镇位置示意图

鹤山市宅梧镇马骏马工业区南“三旧”改造单元规划 草案公示文件

三、用地现状

1、现状用地

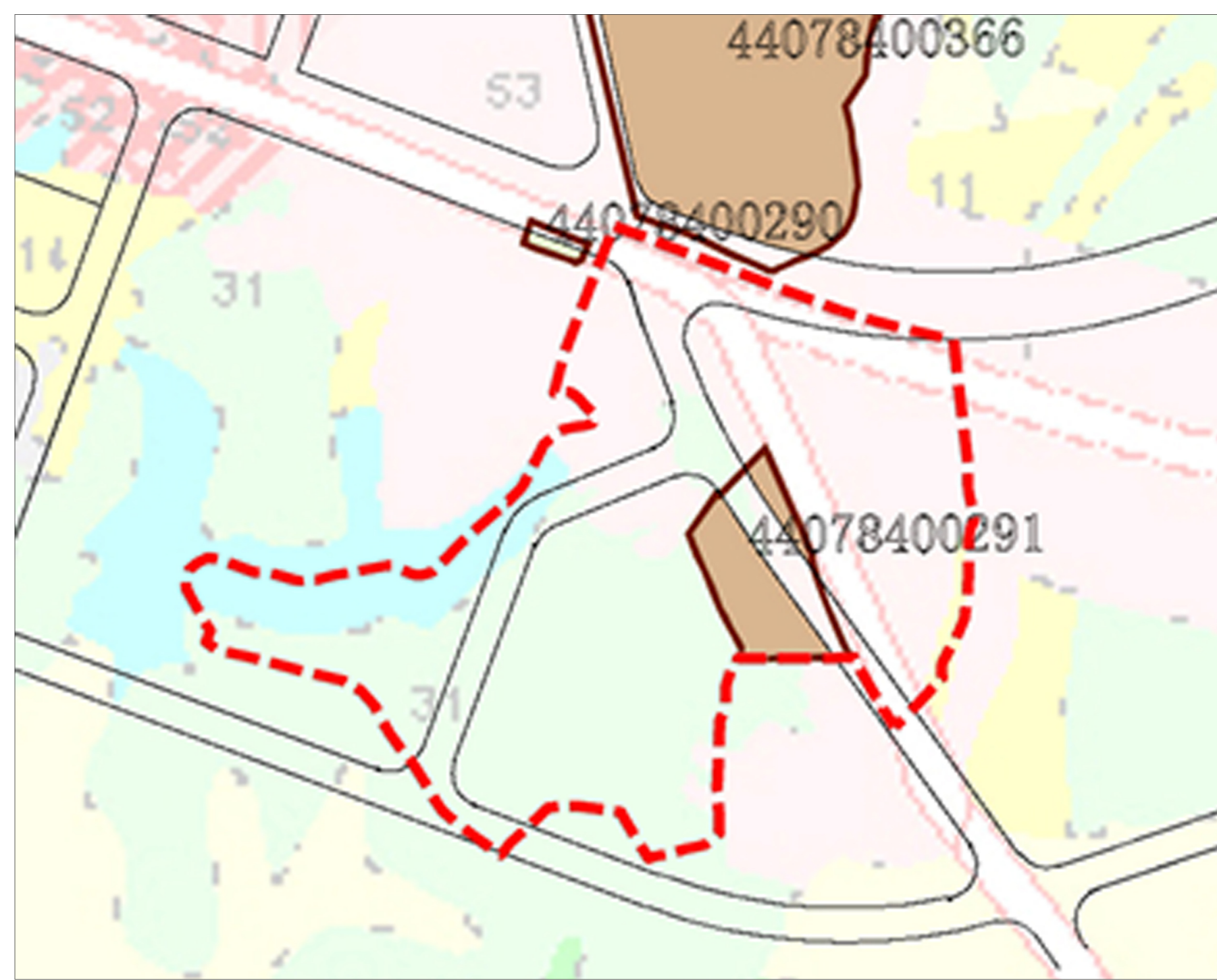
规划地段内现状建设用地以工业用地为主，少量交通运输用地，非建设用地主要有园地、林地、草地和农业设施建设用地。

2、现状交通

规划地段现状主要通过双和公路和省道S273对外联系，向东接至鹤城、沙坪，向西接至双合，向南可接至开平。工业园区内部现有1条支路，道路宽度约5米。

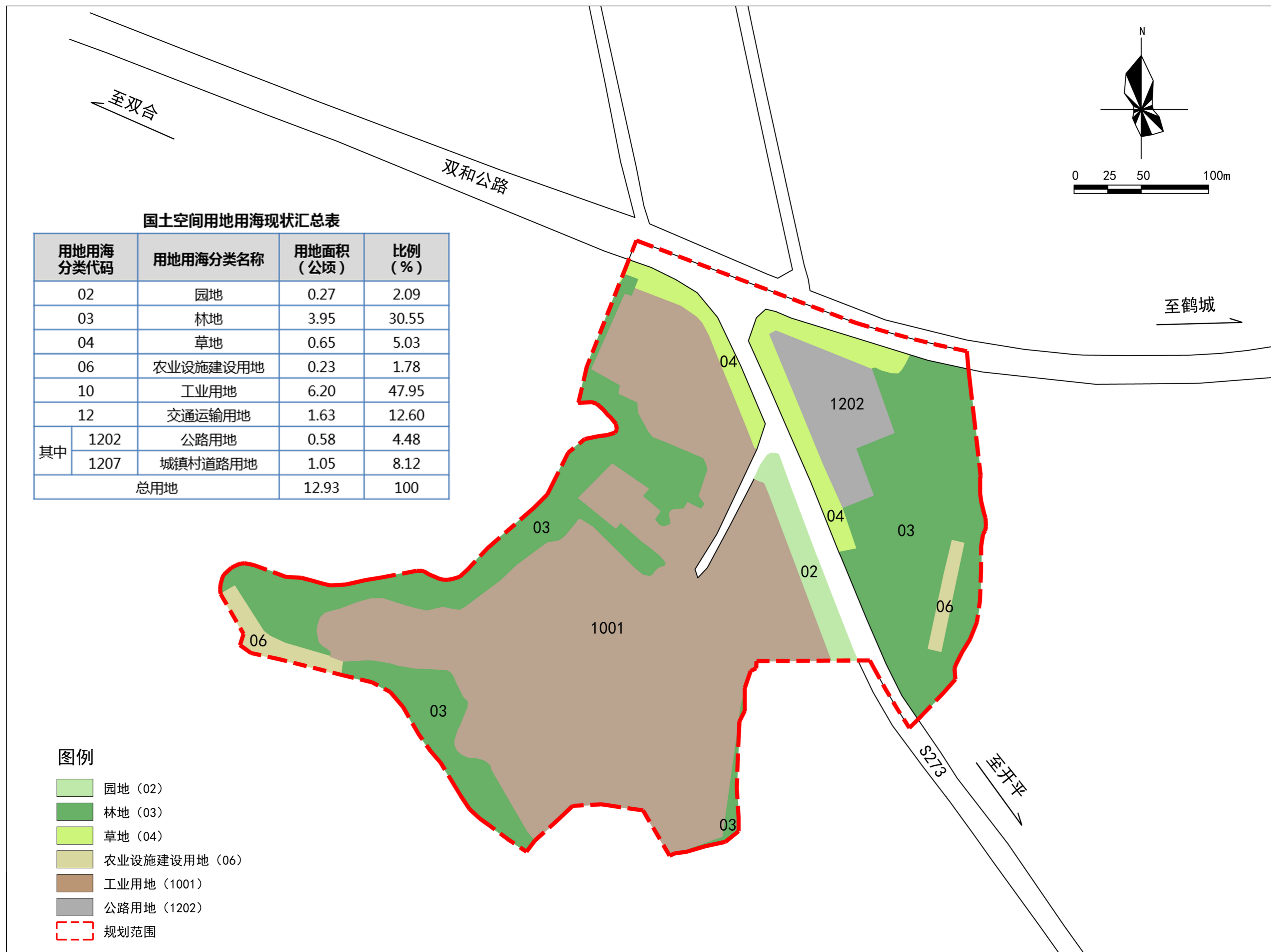
3、标图入库情况

根据《鹤山市“三旧”改造专项规划(2010-2020)》，规划地段内部分纳入标图建库范围内，用地面积约1.01公顷。



图斑编号	改造类型	计划改造年份	用地面积(公顷)	座落单位名称	权属单位名称	现土地用途	土地规划用途
44078400291	旧厂房	2010	1.01	堂马村委会	堂马村委会,宅梧镇政府	工业用地	工业用地

标图建库情况



国土空间用地用海现状图

鹤山市宅梧镇马骏马工业区南“三旧”改造单元规划 草案公示文件

四、规划内容

1、功能定位

本次规划充分对接上位规划要求、结合规划地段发展需求，将本次规划单元定位为：**宅梧镇城镇更新改造示范点。**

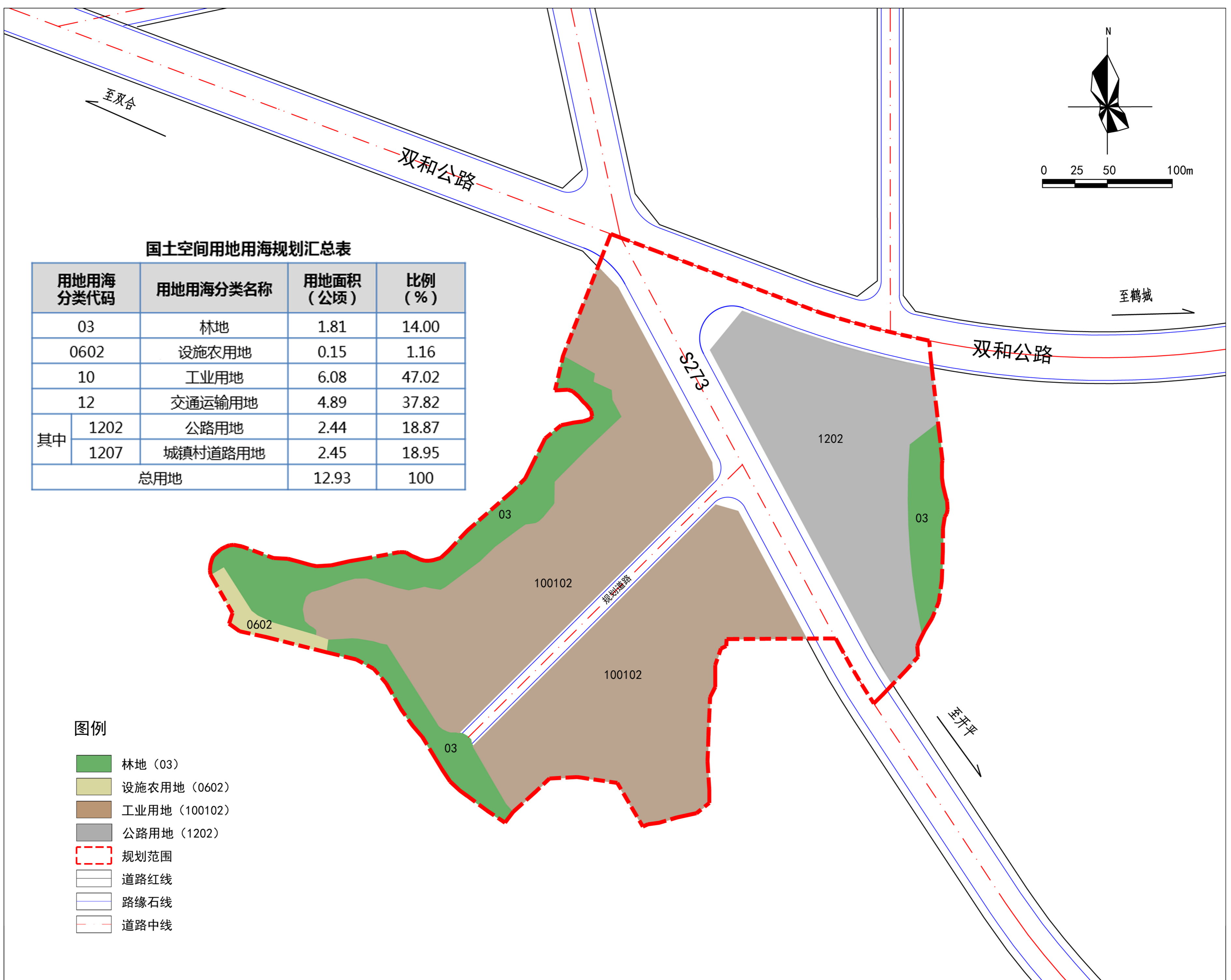
2、人口和用地规模

用地规模：改造后建设用地规模为10.97公顷。其中，工业用地面积6.08公顷。

人口规模：规划地段内主要为就业人口，约600人。

3、用地规划布局

总用地面积为12.93公顷。其中，建设用地面积10.97公顷，主要为二类工业用地、城镇村道路用地和公路用地；非建设用地主要为林地和农业设施建设用地，用地面积约1.96公顷。



国土空间用地用海规划图

鹤山市宅梧镇马骏马工业区南“三旧”改造单元规划 草案公示文件

五、道路系统规划

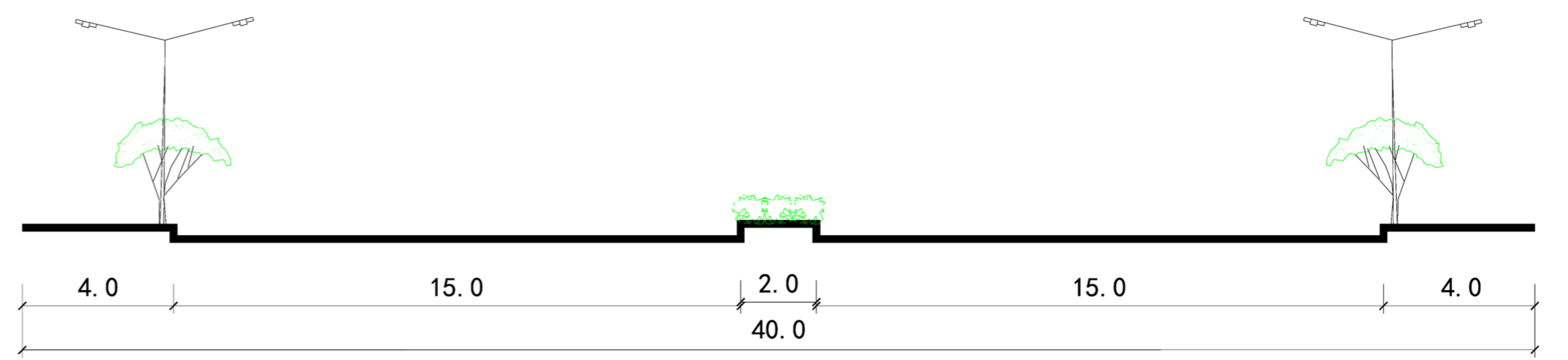
1、道路等级

规划区内道路系统分为快速路、主干路和支路三个等级。其中：

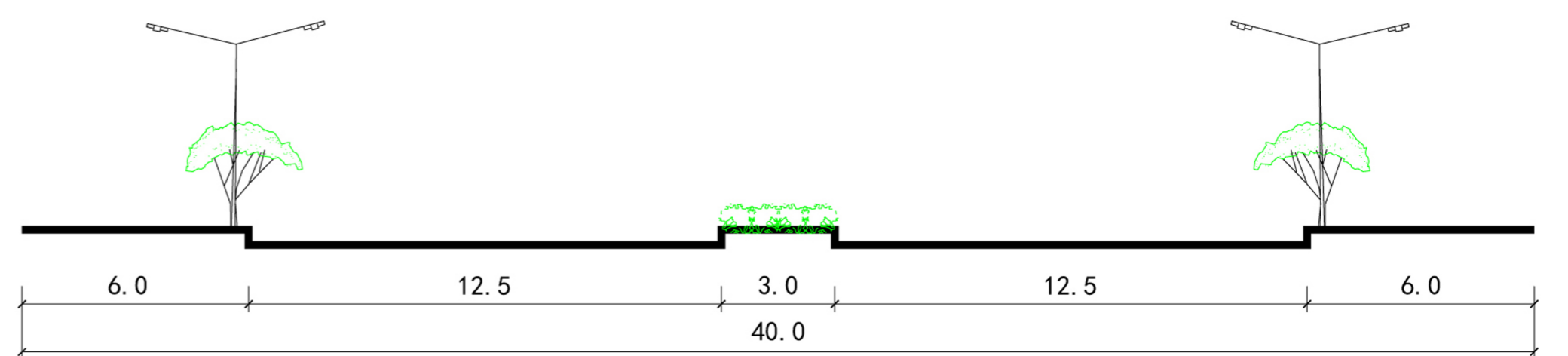
快速路：双和公路，道路红线宽40米，双向六车道。

主干路：省道S273，道路红线宽为40米，双向六车道。

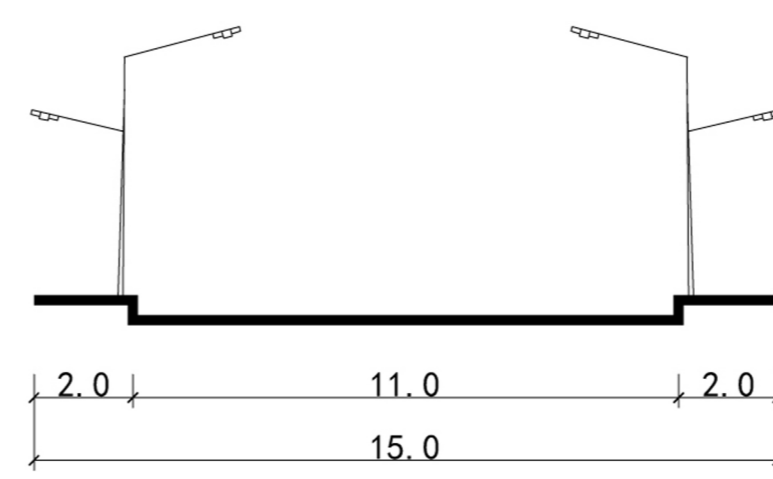
支路：规划道路，道路红线宽为15米，双向两车道。



双和公路道路横断面图



S273道路横断面图



规划道路横断面图

道路断面规划图



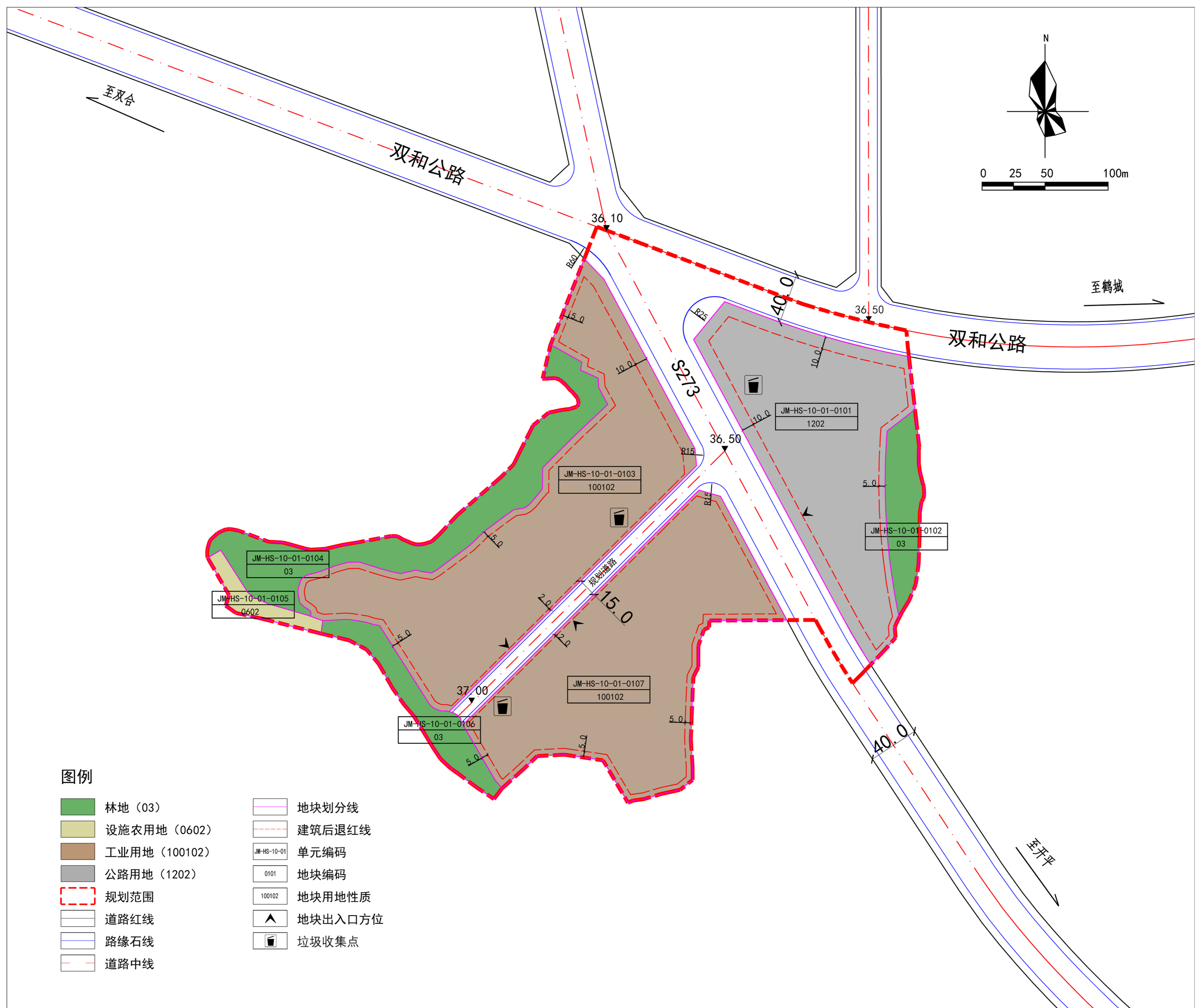
道路系统规划图

鹤山市宅梧镇马骏马工业区南“三旧”改造单元规划 草案公示文件

七、地块指标控制

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为数字）。如“JM-HS-10-01-0101”即表示江门市鹤山市宅梧镇01单元中的骏马工业区南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。用地性质为土地主导性质。



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)	容积率	计容总建筑面积 (m ²)	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 (个)	公共服务设施	市政公用设施	备注	
												东	南	西	北						
JM-HS-10-01	0101	1202	公路用地	—	—	24413.36	1.5	36620.04	30	30	24	5	5	10	10	西	256	—	垃圾收集点	附属设施用地	
	0102	03	林地	—	—	3595.51	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	0103	100102	二类工业用地	100101	▲	32374.24	≥1.2	≥38849.09	5-20	40	60	10	2	5	5	南	78	—	垃圾收集点	—	
	0104	03	林地	—	—	10611.16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	0105	0602	设施农用地	—	—	1472.96	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	0106	03	林地	—	—	3909.13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	0107	100102	二类工业用地	100101	▲	28484.52	≥1.2	≥34181.42	5-20	40	60	5	5	5	2	北	69	—	垃圾收集点	—	

地块控制指标一览表