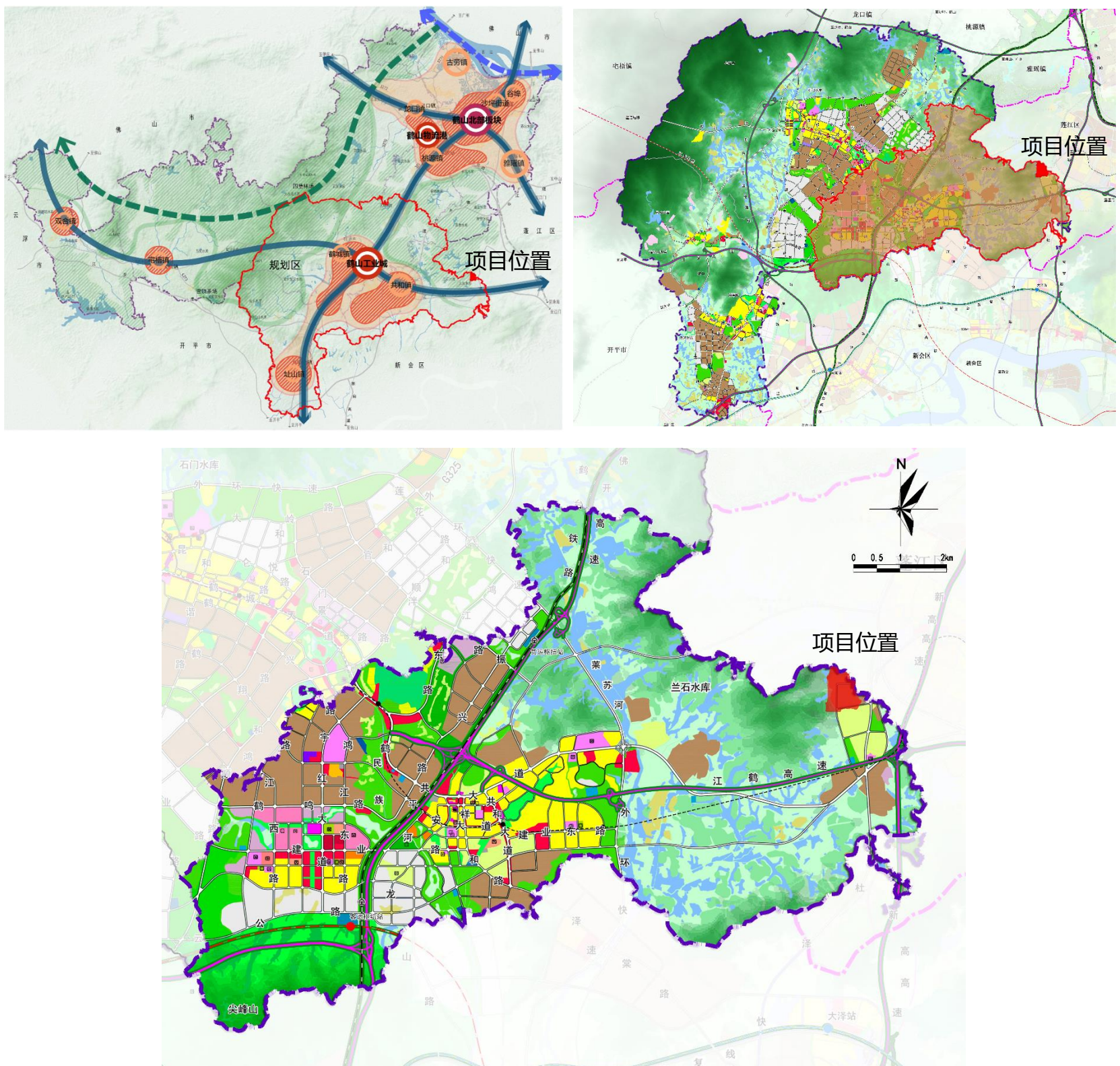


《鹤山市共和镇银岭工业区控制性详细规划》草案公示文件

一、规划背景

鹤山市正积极响应中欧合作平台建设，推进“一城一中心一基地一园区”平台载体建设，“一城”即鹤山工业城，将全力建设中欧（江门）中小企业国际合作区核心区。为推进共和镇银岭工业区扩容提质，加快融入中欧（江门）中小企业国际合作区的建设队伍，并进一步强化与江门蓬江区产业平台的协调发展，需启动银岭工业区的规划编制工作。



图一 规划区位于鹤山市、工业城、共和镇的区位

《鹤山市共和镇银岭工业区控制性详细规划》草案公示文件

二、规划范围及现状

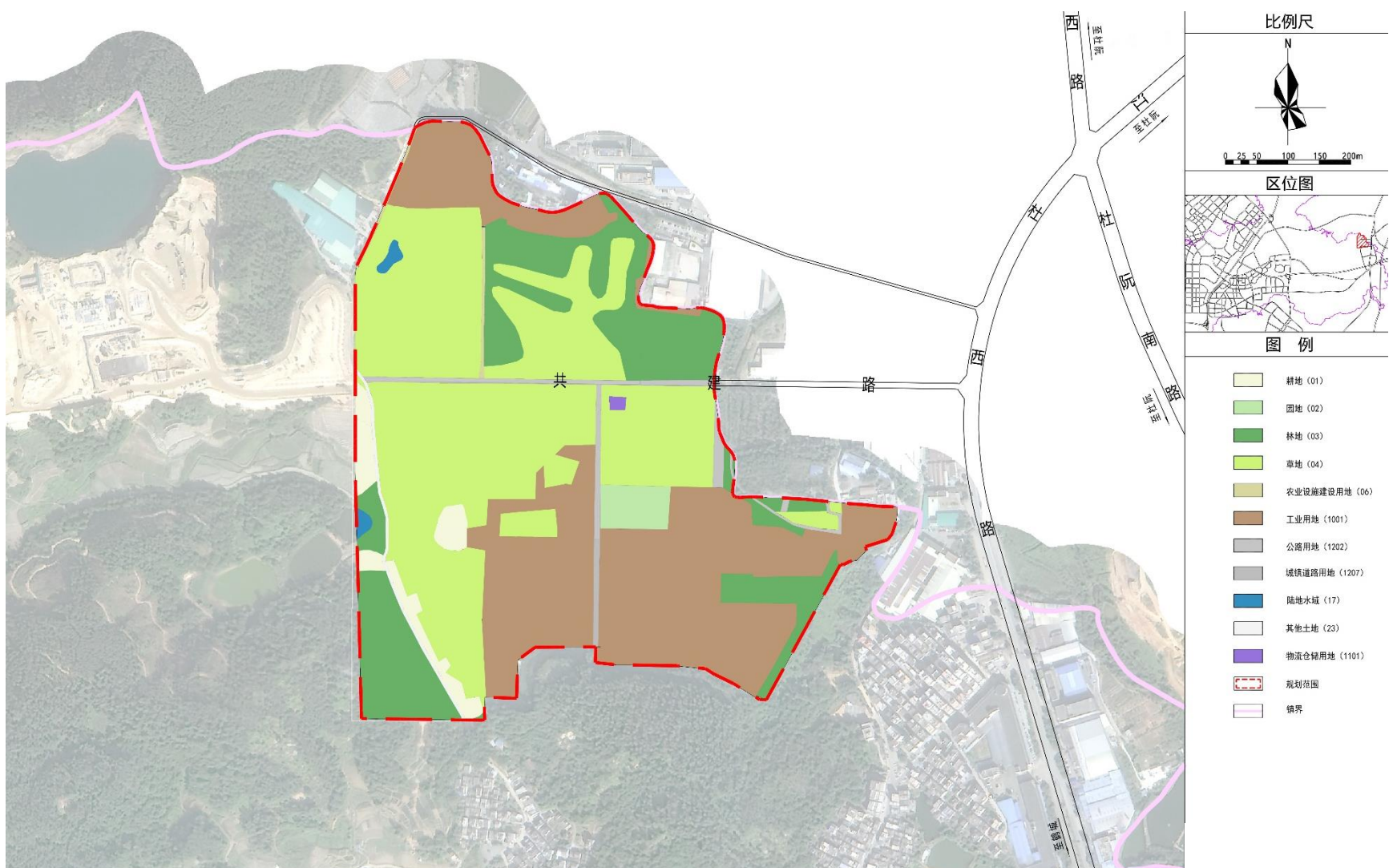
1、规划范围

本项目位于鹤山市共和镇平汉村北部，西距址山镇大约20.7公里，西北距鹤城镇大约14.7公里。规划范围东临平汉山顶村，北部与江门市蓬江区接壤，西部靠近石磨山山体群，总用地面积49.43公顷。

2、土地利用现状

现状建设用地面积为17.27公顷，占总用地面积的34.94%。建设用地以工业用地为主，工业用地面积为16.06公顷，占总用地面积的32.50%；非建设用地以草地为主，草地面积为20.58公顷，占总用地面积的41.64%。未利用地较多，具有较好的开发潜力。

规划区现状形成“一横三纵”的路网骨架，“一横”为共建路，“三纵”别为杜江西路（省道S270）、规划区东西部两条内部道路，对外交通便捷。



图二 国土空间用地用海现状图

《鹤山市共和镇银岭工业区控制性详细规划》草案公示文件

三、规划内容

1、功能定位

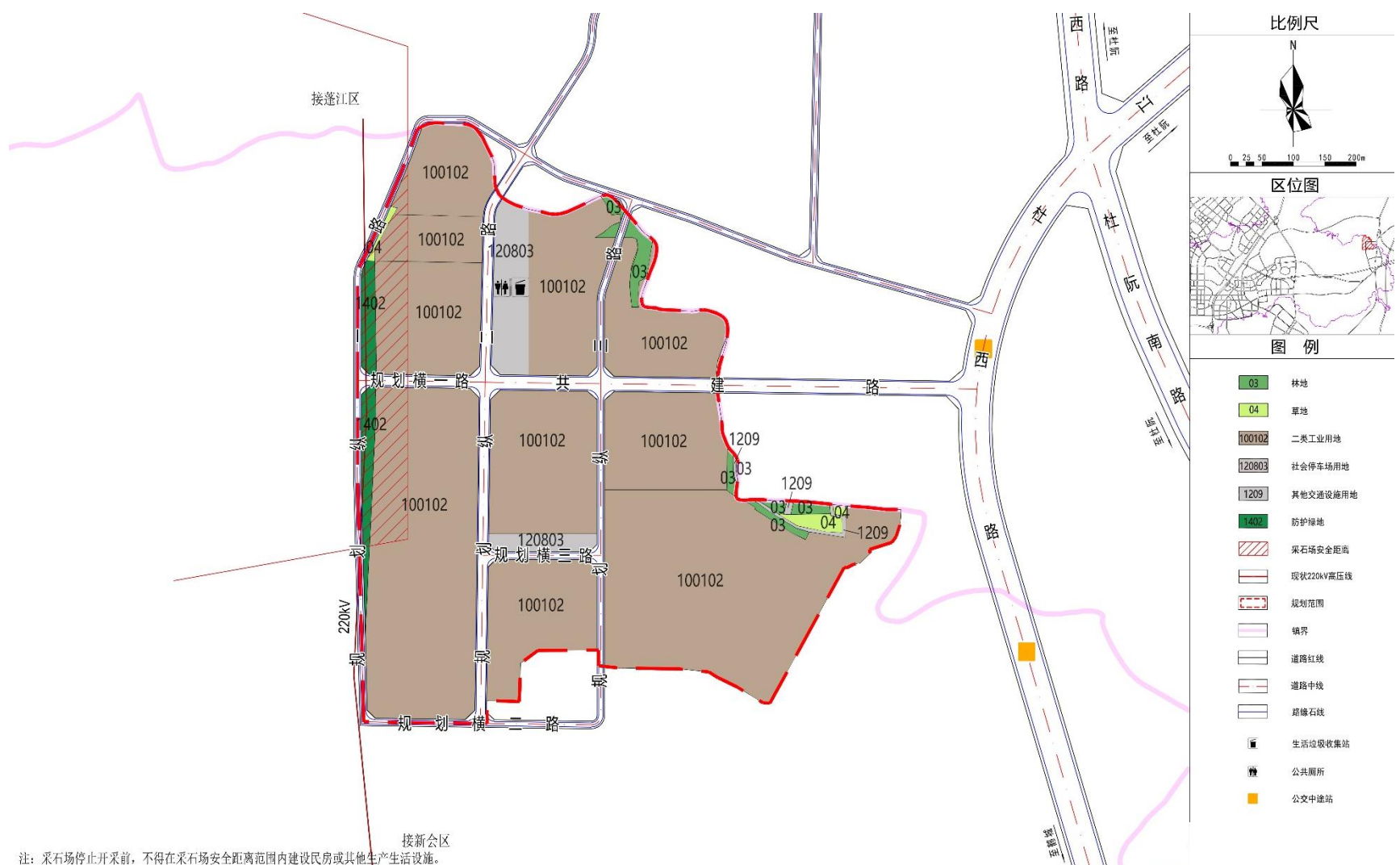
依托便利的交通区位，建设产业高度集聚，环境优美的现代工业园区。

2、人口和用地规模

规划区不涉及村庄和居住用地，不涉及居住人口，人口主要为预测的工业就业人口。参考一般以劳动密集型产业为主的制造园区就业情况，取就业密度为40人/ha，预测规划区工业人口约为1623人。建设用地规模为48.33公顷，占总用地面积的97.78%。

3、用地规划布局

规划区总用地面积为49.43公顷，其中建设用地主要为二类工业用地，用地面积40.59公顷，占总用地面积的82.12%；部分为防护绿地、城镇道路用地；少量为其他交通设施用地、林地与草地。



《鹤山市共和镇银岭工业区控制性详细规划》草案公示文件

四、调整原因

1、完善基础设施配套，促进片区科学发展

考虑中欧（江门）中小企业国际合作区等发展机遇，规划范围内基础设施等公益性用地的比例较低，本次规划修改为银岭工业区增设社会停车场设施，将更有利于工业区的的发展。

2、优化内部道路交通，提高道路网络密度

本次规划修改进一步优化完善路网，延伸规划纵三路及增设规划横三路，提高道路网络密度及通达性，构建合理的道路交通体系。

五、道路系统规划

规划道路系统分为“主干道——次干道——支路”三级，确保规划区与周边区域、内部交通有效组织运行。

主干道：江杜西路为主干道，红线宽度控制为53米；次干道：共建路、规划横一路、规划纵二路为次干道，红线宽度控制为18-24米；支路：其余道路为支路，红线宽度控制为12米。

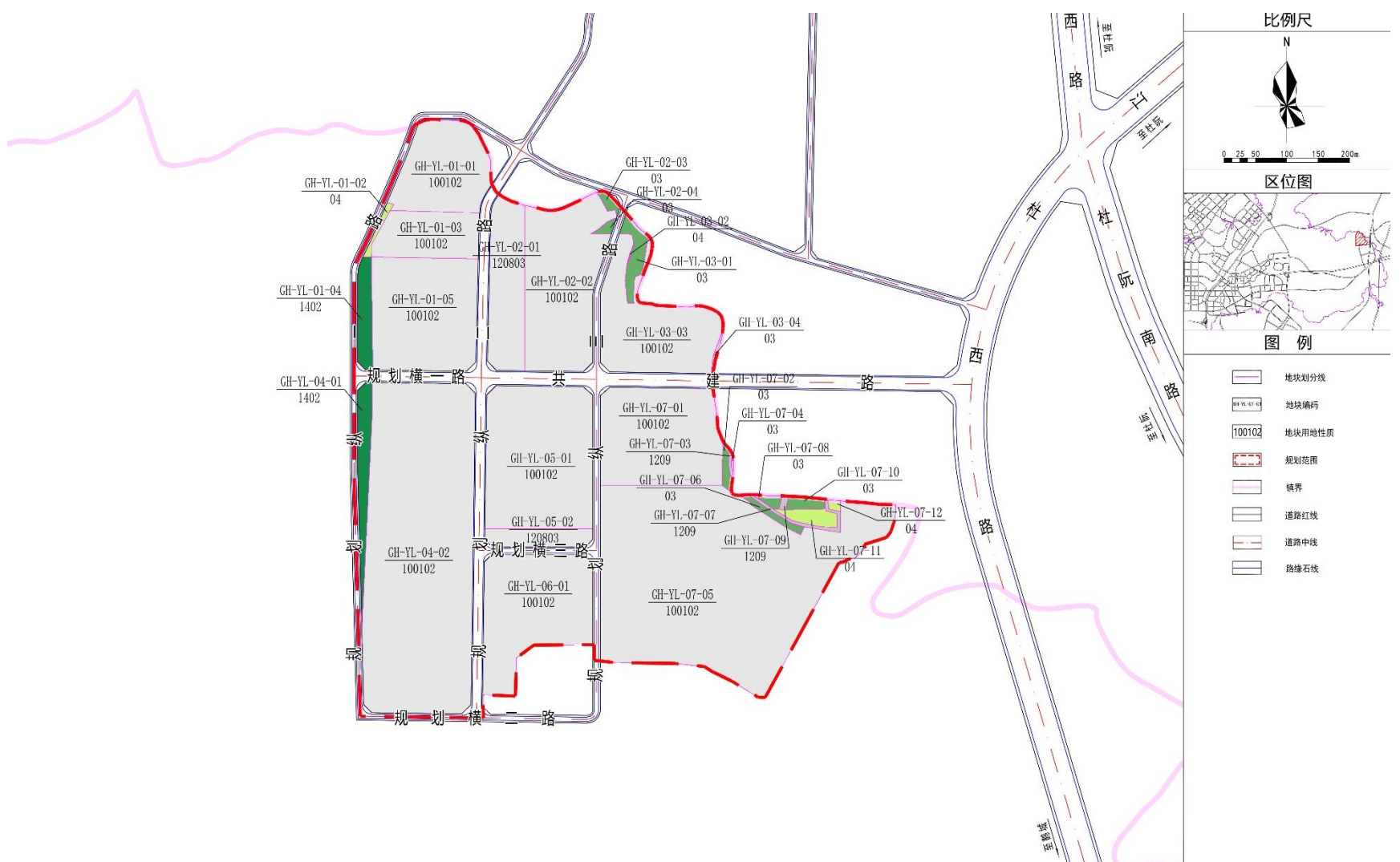


《鹤山市共和镇银岭工业区控制性详细规划》草案公示文件

六、地块划分

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“GH-YL-01-02”，其中“GH”代表共和镇，“YL”代表银岭工业区，“01”代表银岭工业区中的1号管理单元，“02”代表银岭工业区1号管理单元中的2号地块。例如“GH-YL-01-02”即表示共和镇银岭工业区控制性详细规划单元1号管理单元中的2号地块。

规划共分为7个管理单元，30个细分地块。规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。



图五 地块划分编码图

《鹤山市共和镇银岭工业区控制性详细规划》草案公示文件

附表二：地块规划控制指标表

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)	容积率	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度	建筑退线(m)				交通出入口方位	停车位	公共服务设施	市政服务设施	备注	
													东	南	西	北						
GH-YL-04	GH-YL-04-01	1402	防护绿地	—	—	5334	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GH-YL-04-02	100102	二类工业用地	100101	△	89540	1.2-3.5	107448-313390	—	5-20%	60	35-70%	2	2	0	2	东、南、西、北	0.2车位/100m ² 建筑面积	—	—	—	
GH-YL-05	GH-YL-05-01	100102	二类工业用地	100101	△	38675	1.2-3.5	46410-135363	—	5-20%	60	35-70%	2	6	2	3	东、西、北	0.2车位/100m ² 建筑面积	—	—	—	
	GH-YL-05-02	120803	社会停车场用地	—	—	4861	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	东、南、西	—	—	—	—	
GH-YL-06	GH-YL-06-01	100102	二类工业用地	100101	△	29585	1.2-3.5	35502-103546	—	5-20%	60	35-70%	2	0	2	2	东、西、北	0.2车位/100m ² 建筑面积	—	—	—	
GH-YL-07	GH-YL-07-01	100102	二类工业用地	100101	△	29455	1.2-3.5	35346-103093	—	5-20%	60	35-70%	0	6	2	3	西、北	0.2车位/100m ² 建筑面积	—	—	—	
	GH-YL-07-02	03	林地	—	—	830	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	GH-YL-07-03	1209	其他交通设施用地	—	—	184	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	GH-YL-07-04	03	林地	—	—	83	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	GH-YL-07-05	100102	二类工业用地	100101	△	101943	1.2-3.5	122332-356800	—	5-20%	60	35-70%	0	0	2	6	西	0.2车位/100m ² 建筑面积	—	—	—	
	GH-YL-07-06	03	林地	—	—	1098	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GH-YL-07-07	1209	其他交通设施用地	—	—	1043	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GH-YL-07-08	03	林地	—	—	605	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GH-YL-07-09	1209	其他交通设施用地	—	—	232	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GH-YL-07-10	03	林地	—	—	1124	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GH-YL-07-11	04	草地	—	—	1987	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GH-YL-07-12	04	草地	—	—	315	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

备注：1、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%。
2、△一定条件下可相容，须由自然资源主管部门根据具体条件和规划要求确定。