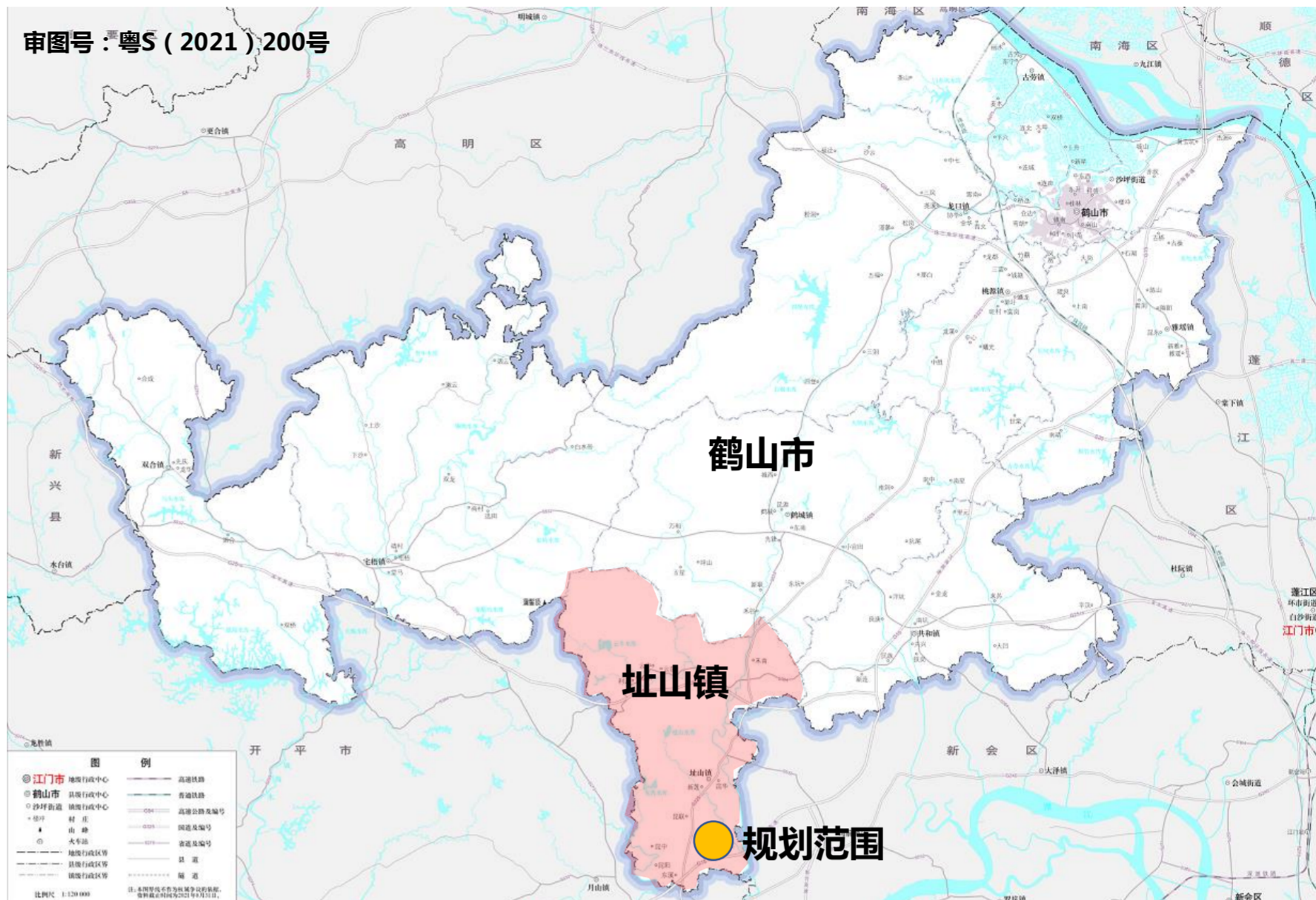


# 《鹤山市址山镇东溪开发区A区控制性详细规划》草案公示文件

## 一、规划背景

经过多年的积淀，址山镇已逐步形成水暖卫浴五金产业“原材料供应-核心部件生产-卫浴机械制造-龙头企业引领-名牌产品产销”一系列完备的产业链，东溪开发区作为水暖五金卫浴产业重要的产业园区，具有良好的发展条件。

但该片区部分厂房建筑风貌不佳，土地使用效率低下，且目前无控规覆盖，需编制控制性详细规划作为依据，指导该片区的开发建设，提升片区城市形象和发展竞争力。



区位示意图

## 二、规划范围及现状

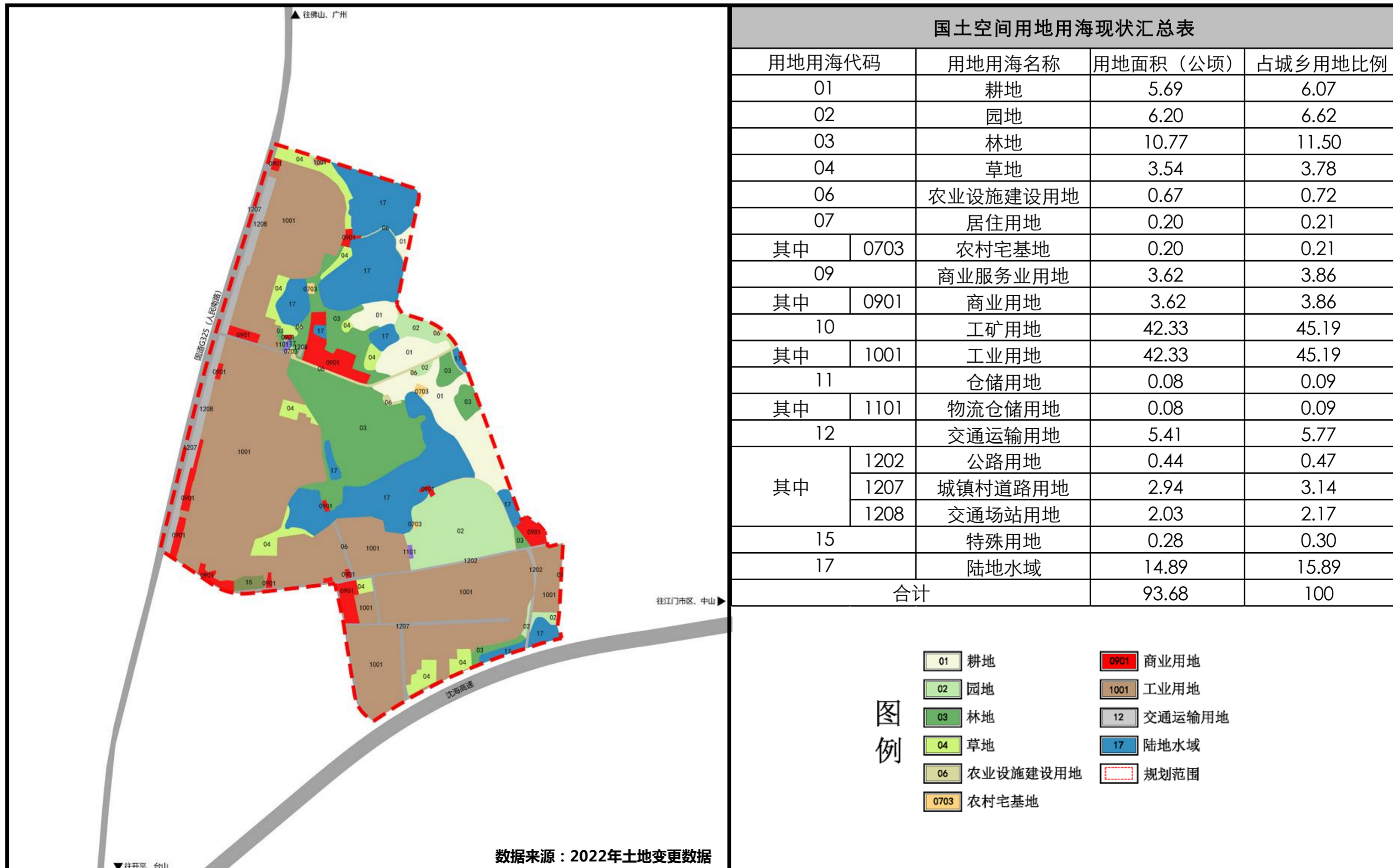
### 1、规划范围

本次规划范围位于址山镇南部，西至国道G325，南至沈海高速，北毗邻三田村，规划面积约93.68公顷。

### 2、现状特征

规划范围现状建设用地以工业用地为主，共42.33公顷，占比45.19%；其他建设用地主要为居住用地、交通运输用地、商业用地、特殊用地共9.51公顷，占比10.15%；非建设用地包括耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地和陆地水域等共41.76公顷，占比44.58%。

规划范围现状道路主要包括国道G325、四九路、长源路、东升路等。现状道路的分级体系不完善，内部道路网密度不足，尽端路较多。



国土空间用地用海现状图



# 《鹤山市址山镇东溪开发区A区控制性详细规划》草案公示文件

## 三、规划内容

### 1、规划定位

根据上位规划指引，结合区域发展诉求和自身发展条件分析，其发展目标为：

**址山镇门户形象名片之一，以五金卫浴为主，兼顾小微企业发展，交通完善、环境优美的产业园区。**

### 2、发展规模

本次规划总人口规模约为0.5万人。

### 3、空间结构

规划形成“两轴五组团”的空间结构。

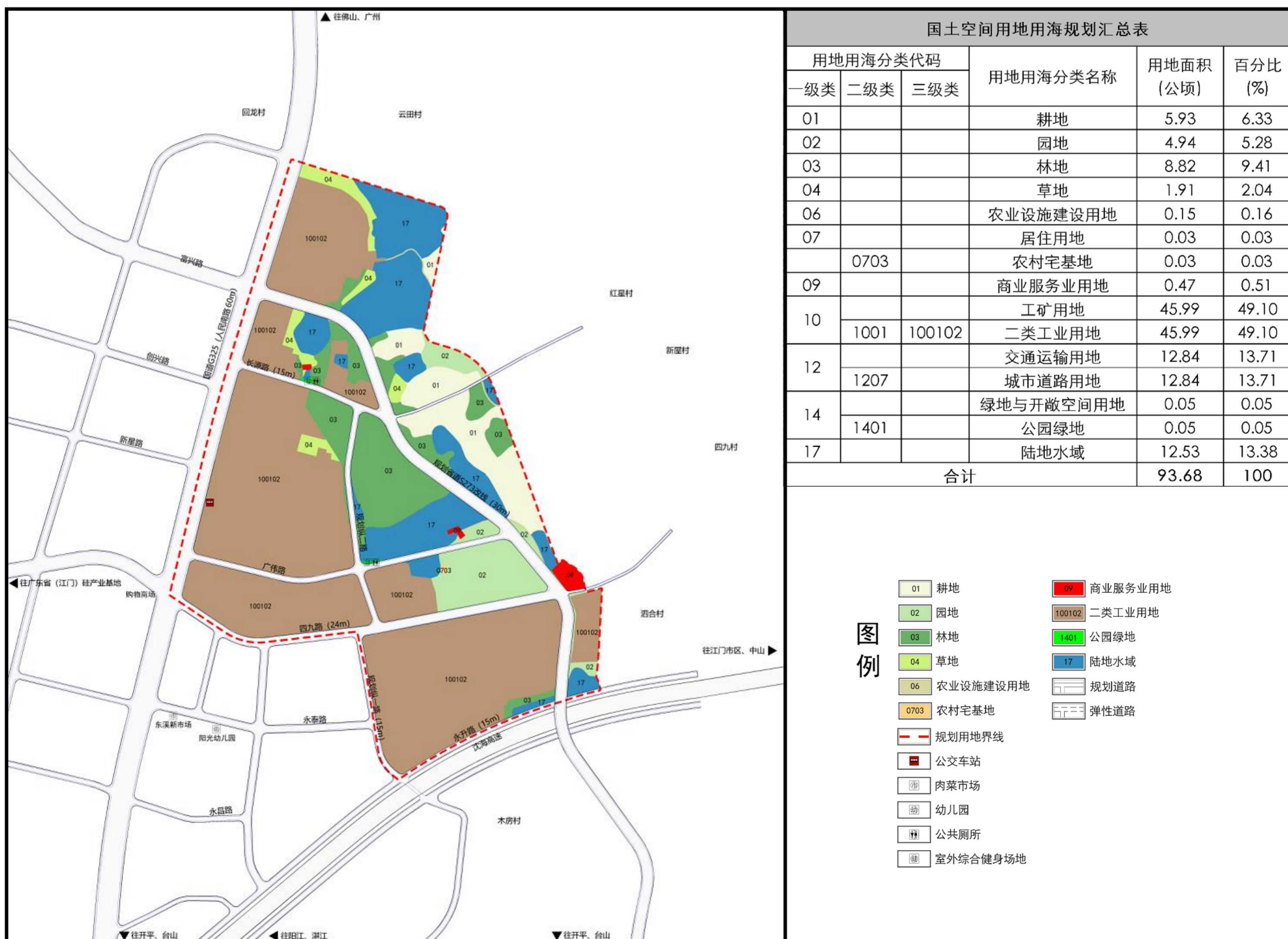
两轴——依托四九路形成产业更新轴；依托国道G325形成交通发展轴。

五组团——北部产业更新组团、南部产业更新组团、南部产业提升组团、东部产业提升组团、环境协调组团。

### 4、用地布局

根据上位规划，综合考虑未来产业发展门类，规划用地主要为工业用地；完善规划地段的生活生产配套设施，布局公共管理与公共服务用地、公用设施用地。

规划总用地面积为93.68公顷，其中工矿用地45.99公顷，占比49.10%；商业服务业用地0.47公顷，占比0.51%；交通运输用地12.84公顷，占比13.71%；绿地与开敞空间用地0.05公顷，占比0.05%；其他用地还包括耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地、农村宅基地及陆地水域。



国土空间用地用海规划图



# 《鹤山市址山镇东溪开发区A区控制性详细规划》草案公示文件

## 四、道路交通规划

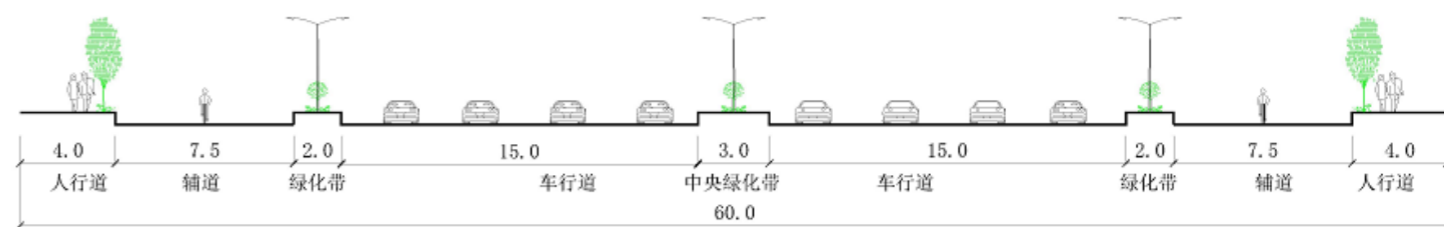
规划构建以国道G325为主要对外通道的路网结构。规划道路共划分为三个等级：主干路、次干路、支路。

主干路：省道S273，红线宽度30米；四九路（省道S273以西），红线宽度24米；

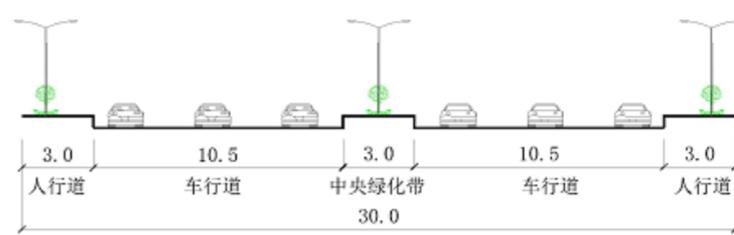
次干路：包括长源路（省道S273以西）、广伟路、永升路、规划纵一路、规划纵二路，红线宽度均为15米；

支路：长源路（省道S273以东），四九路（省道S273以东），红线均为6米。

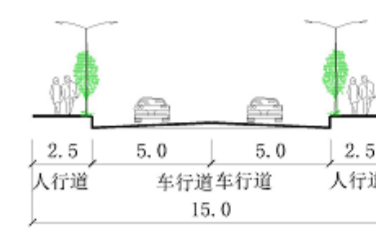
（注：以上道路名称除国道G325、省道S273、四九路长源路、广伟路、永升路外，其余路名为暂定名。）



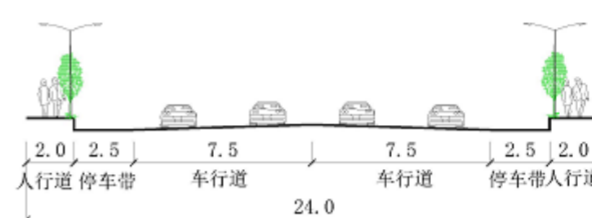
A-A 道路横断面 (国道G325)



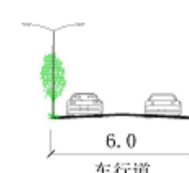
B-B 道路横断面 (省道S273)



D-D 道路横断面

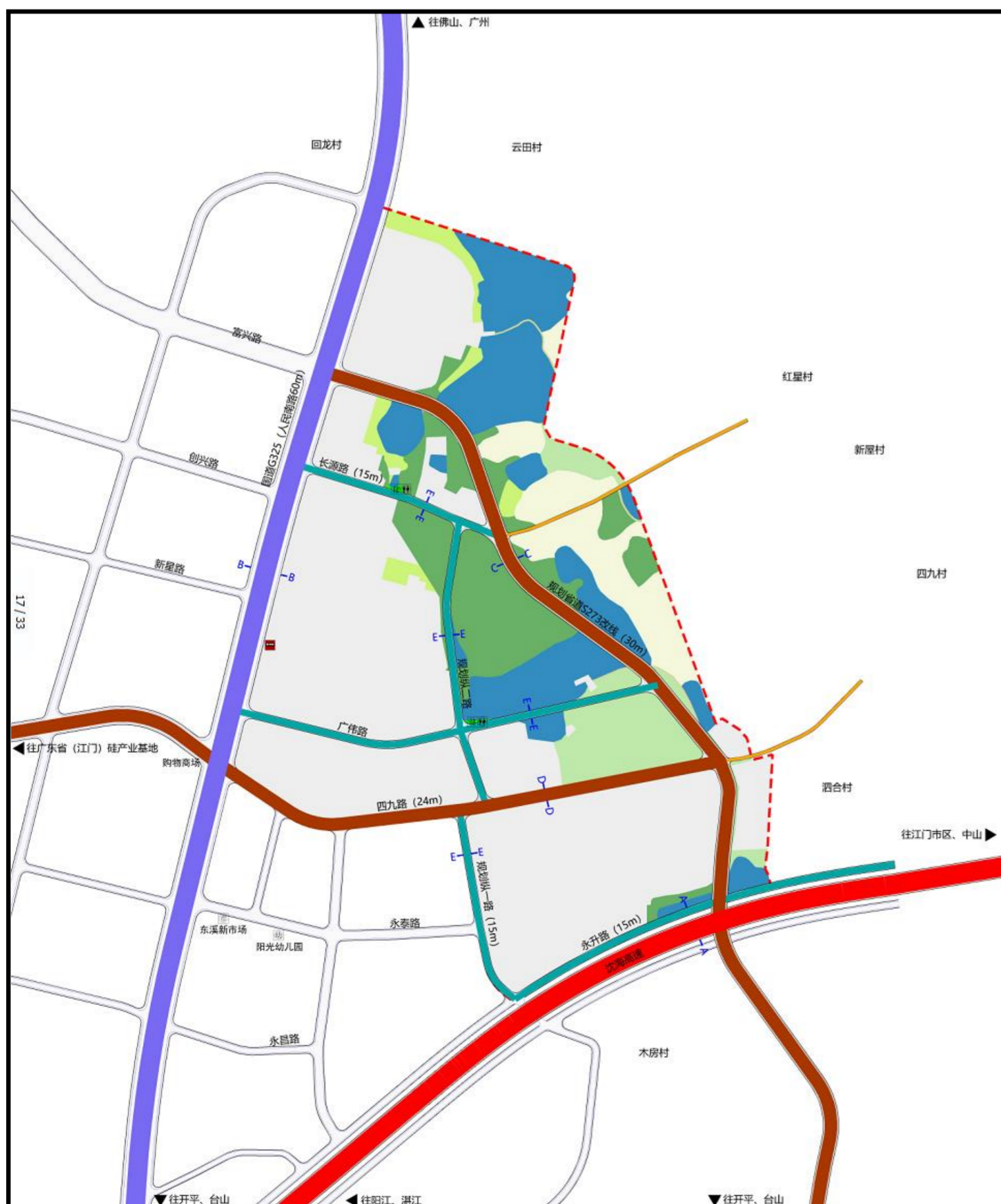


C-C 道路横断面 (四九路西段)



E-E 道路横断面

道路断面示意图



道路系统规划图

道路规划一览表

道路等级	道路名称	道路宽度 (米)	断面符号	标准横断面
高速公路	沈海公路	42	A-A	—
国道	国道G325	60	B-B	4 (人) + 7.5 (辅) + 2 (绿) + 15 (机) + 3 (绿) + 15 (机) + 2 (绿) + 7.5 (辅) + 4 (人)
园区主干路	省道273改线	30	C-C	3 (人) + 10.5 (机) + 3 (绿) + 10.5 (机) + 3 (人)
	四九路	24	D-D	2 (人) + 2.5 (停) + 7.5 (机) + 7.5 (机) + 2.5 (停) + 2 (人)
园区次干路	长源路	15	E-E	2.5 (人) + 5 (机) + 5 (机) + 2.5 (人)
	广伟路	15	E-E	2.5 (人) + 5 (机) + 5 (机) + 2.5 (人)
	规划纵一路	15	E-E	2.5 (人) + 5 (机) + 5 (机) + 2.5 (人)
	规划纵二路	15	E-E	2.5 (人) + 5 (机) + 5 (机) + 2.5 (人)
园区支路	—	6	F-F	6 (机)

图例

- 高速公路
- 国道
- 园区主干路
- 园区次干路
- 园区支路
- 耕地
- 规划用地界线
- 公交车站
- 肉菜市场
- 幼儿园
- 公共厕所
- 室外综合健身场地
- 园地
- 林地
- 草地
- 陆地水域
- 公园绿地



# 《鹤山市址山镇东溪开发区A区控制性详细规划》草案公示文件

## 五、公共服务设施规划

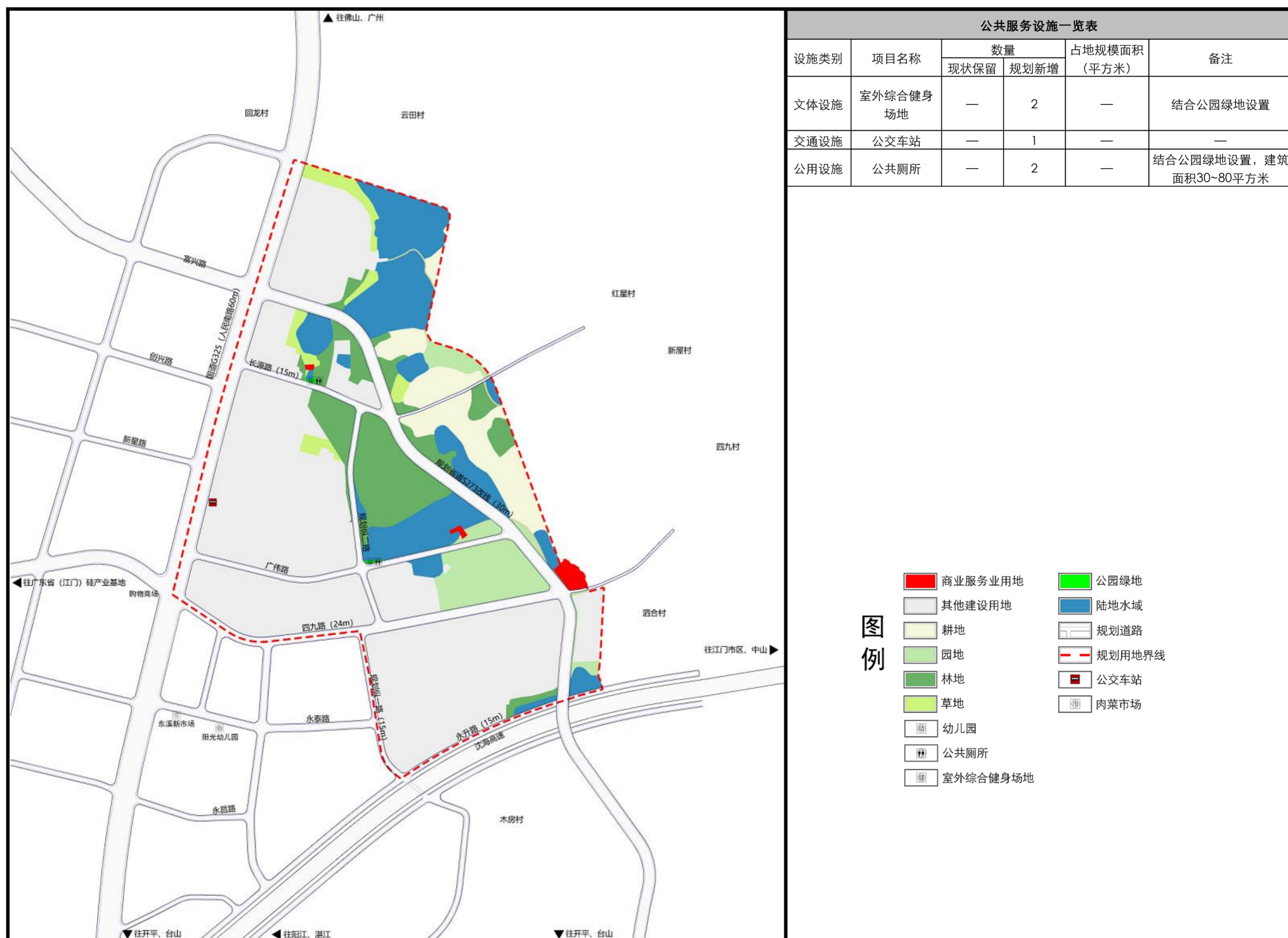
### 1、公共服务设施

根据《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021)及《江门市城乡规划技术标准与准则》等上层规划的要求,规划公共服务设施主要由周边提供,规划范围内设置1处公交车站联系址山镇区。

结合北部和南部规划公园绿地分别设置1处室外综合健身场地。

### 2、公用设施

环境设施:结合北部和南部规划公园绿地分别设置1处公共厕所,每处建筑面积为30~80平方米。



公共服务设施规划图



# 《鹤山市址山镇东溪开发区A区控制性详细规划》草案公示文件

## 六、综合防灾规划

1、**人防工程规划**：规划以国道G325、省道S273和四九路作为主要人防、地震疏散通道，次干路（长源路、广伟路、规划纵一路、规划纵二路、规划横一路）作为次要疏散通道，其它疏散通道的宽度不应小于13米。

2、**消防工程规划**：规划范围由址山镇专职消防队负责消防救援。发生重大事故时由鹤山市消防大队统筹联动抢险扑救。各厂区应配备消防器材及其他紧急救援设施，事故发生时可以第一时间进行自救。

## 七、地块指标控制

地块编号采用三级编号方式，由规划地段编码-街区编码-地块编码组成。如DX-01-a01，其中DX代表本规划地段的一个分区编码，01代表街区编码，a代表细分地块。同时，地块可根据实际情况拆分，地块拆分后，在地块编码后加两位数字表示，如DX-01-a01。

地块编码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。用地性质代表地块土地使用的主导性质。



地块划分编码图

# 《鹤山市址山镇东溪开发区A区控制性详细规划》草案公示文件

## 附：规划地块控制指标表

地块控制指标一览表

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(平方米)	容积率	计容总建筑面积下限(平方米)	计容总建筑面积上限(平方米)	建筑高度(米)	建筑密度(%)	机动车出入口方位	绿地控制			公共配套设施			市政公用设施			备注	
											绿地率(%)	公共绿地面积下限(平方米)	公共绿地面积上限(平方米)	名称	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	名称	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)		
DX-01-01	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	58970	1.2-3.5	70764	206395	60	40-70	西、南	5-20	2949	11794	—	—	—	—	—	—	—	
DX-02-01	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	17507	1.2-3.5	21008	61275	60	40-70	西、南、北	5-20	875	3501	—	—	—	—	—	—	—	
DX-02-02	09	商业服务业用地	07、0802、0804	291	—	—	—	—	—	—	—	—	—	商业设施	—	—	—	—	—	—	现状保留
DX-02-03	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	9366	1.2-3.5	11239	32781	60	40-70	南	5-20	468	1873	—	—	—	—	—	—	—	
DX-02-04	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	143553	1.2-3.5	172264	502436	60	40-70	东、西、南、北	5-20	7178	28711	—	—	—	—	—	—	—	
DX-02-05	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	61567	1.2-3.5	73880	215485	60	40-70	东、西、南、北	5-20	3078	12313	—	—	—	—	—	—	—	
DX-02-06	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	19550	1.2-3.5	23460	68425	60	40-70	西、南、北	5-20	978	3910	—	—	—	—	—	—	—	
DX-03-01	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	137637	1.2-3.5	165164	481730	60	40-70	东、西、南、北	5-20	6882	27527	—	—	—	—	—	—	—	
DX-03-02	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	11781	1.2-3.5	14137	41234	60	40-70	西	5-20	589	2356	—	—	—	—	—	—	—	
DX-04-01	09	商业服务业用地	07、0802、0804	3838	1.0-4.5	3838	17271	100	50	西	20	768	—	商业设施	3838	17271	—	—	—	—	