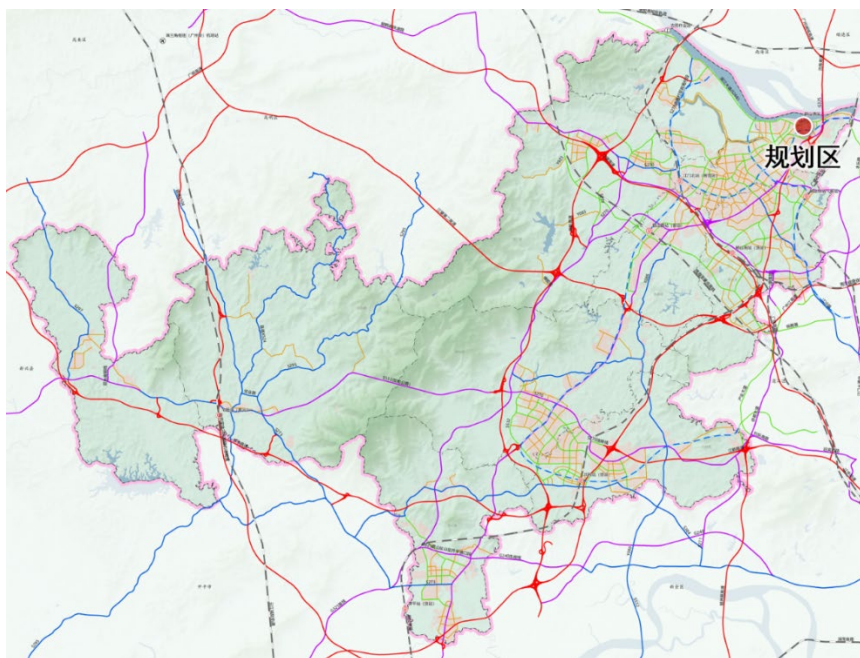


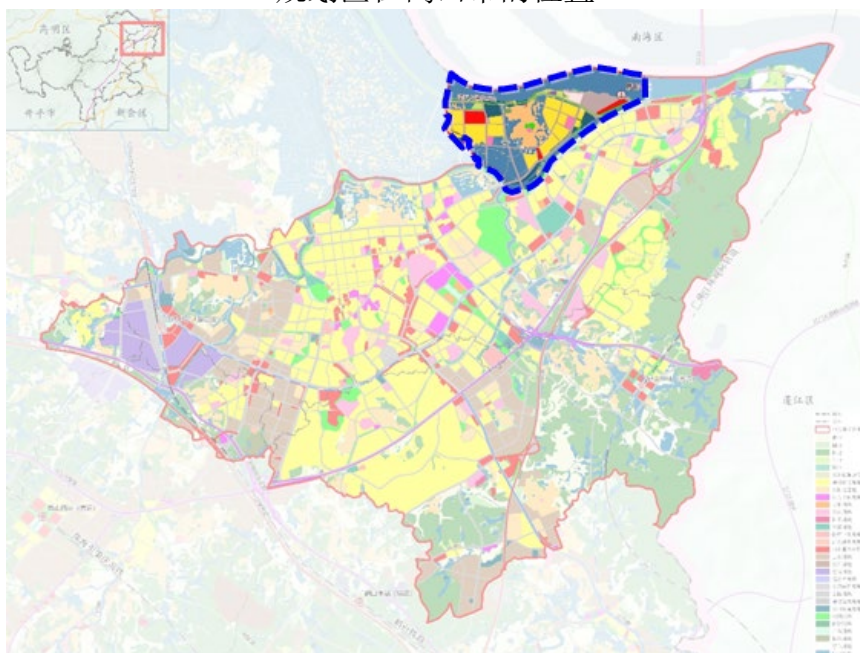
# 《鹤山市坡山片区控制性详细规划规划调整（2023年4月）》 草案公示文件

## 一、 调整原因

2017年12月《鹤山市坡山片区控制性详细规划》（以下简称“现行控规”）通过鹤山市人民政府批准实施。经过近六年时间的实践，对鹤山北部城区坡山片区的城市建设起到了较好的规划引导作用。结合新一轮国土空间总体规划的编制内容，现行控规与城镇开发边界存在重大冲突，主干路走向与总体规划不一致，总体规划的公服设施部分未进行落点，市政公用设施规模总量未满足总规要求等情况，亟需对该片区进行控制性详细规划调整，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

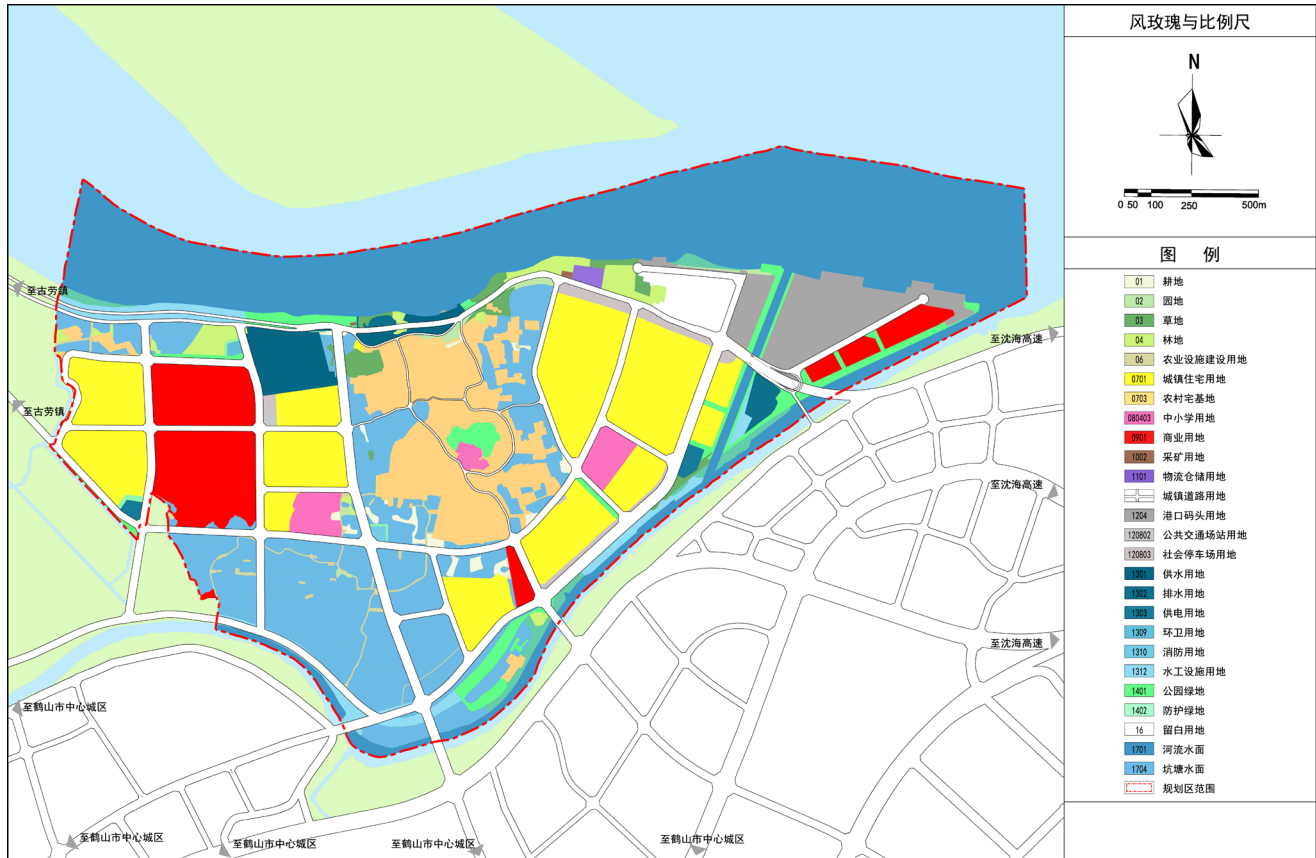


规划区在鹤山市中心城区的位置

# 《鹤山市坡山片区控制性详细规划规划调整（2023年4月）》 草案公示文件

## 二、调整范围

本次控制性详细规划修改项目位于鹤山市域北部片区，规划范围东、南至沙坪河，西邻古劳水乡，北至西江，总规划面积 455.57 公顷（6834 亩）。



国土空间用地用海规划图

# 《鹤山市坡山片区控制性详细规划规划调整（2023年4月）》 草案公示文件

## 三、调整内容

### 1、用地性质调整

为了响应省市土地集约利用的相关要求，落实城镇开发边界，完善配套设施的空间功能需求。规划采用“整体调整、配套优先、利于实施”的思路，通过必要性、合理性、可行性分析研究，对用地进行优化调整。

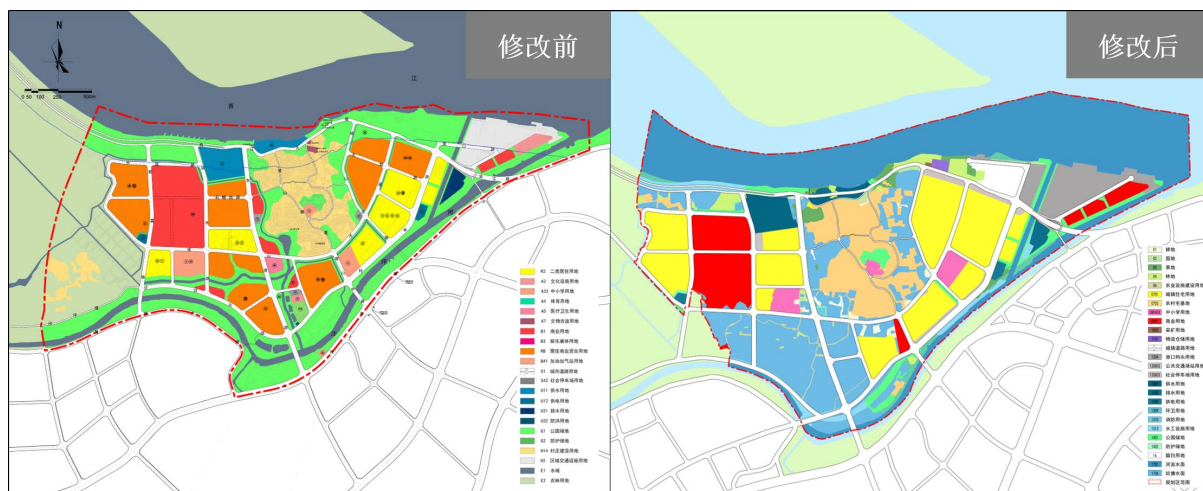
一是调整现行控规交通场站用地位置；二是结合用地权属与道路调整，将部分居住商业混合用地调整为居住用地，并相应减小西侧单块居住用地规模，增大东侧居住用地规模；三是对中小学位置和规模进行调整，提升教育设施的服务能力；四是在北岸增设采矿用地、物流仓储用地、留白用地和港口码头用地；五是东侧码头文化设施用地调整为商业用地；六是结合城镇开发边界和最新国土空间规划，降低西南侧用地开发程度。

### 2、市政设施调整

一是在新增一批公共厕所、生活垃圾收集站、垃圾转运站和环卫停车场等环卫设施；二是调整新增2座10kV开关站；三是新增2座通信机房；四是新增1座二级消防站。

### 3、绿地调整

一是北侧现行控规公园绿地区域调整为采矿用地、物流仓储用地、留白用地和港口码头用地，北岸公园绿地规模减少；二是住宅用地和农村宅基地周边的绿地调整为草地、林地、园地、坑塘等地类，绿地规模减少；三是为新增公用设施用地周边新增防护绿地。在控规调整规划范围中，调整后绿地面积减少72.29公顷，其中公园绿地面积减少72.53公顷，防护绿地面积增加0.24公顷。

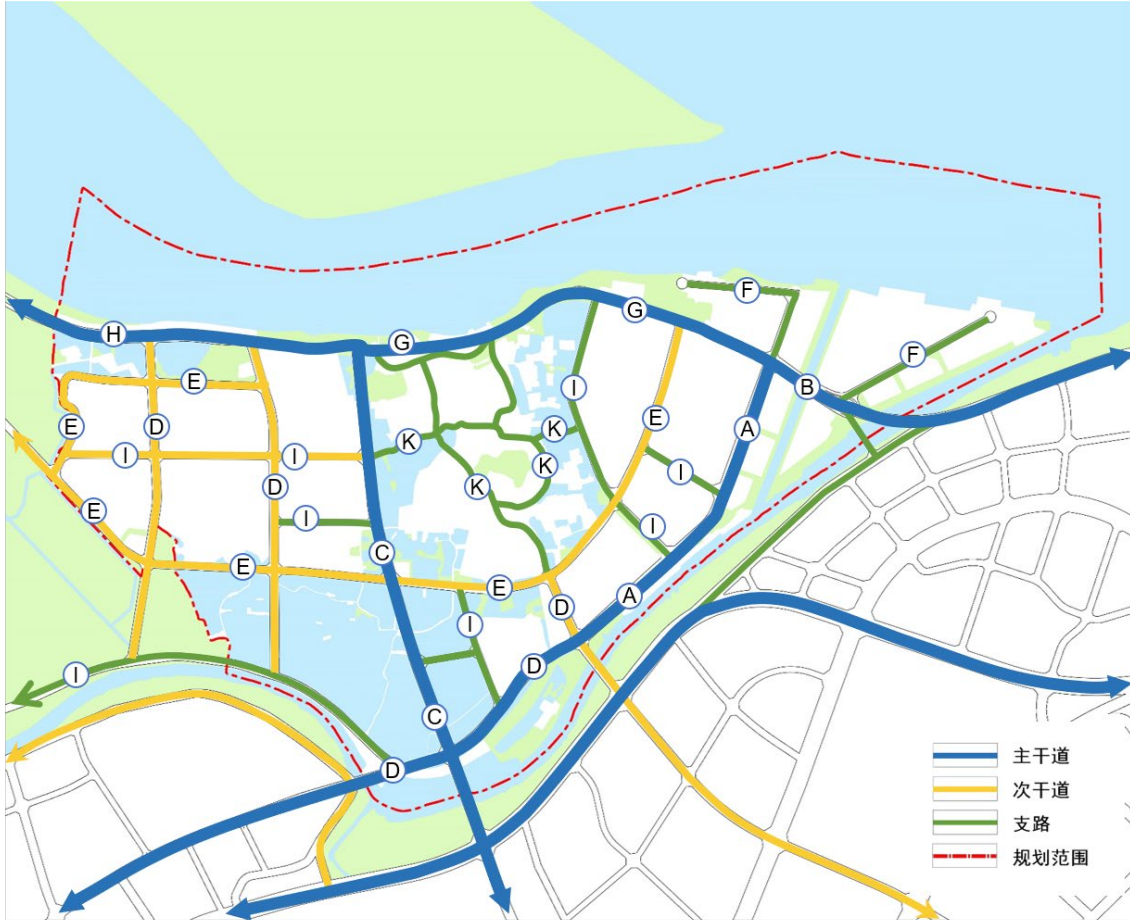


调整前后国土空间用地用海规划对比图

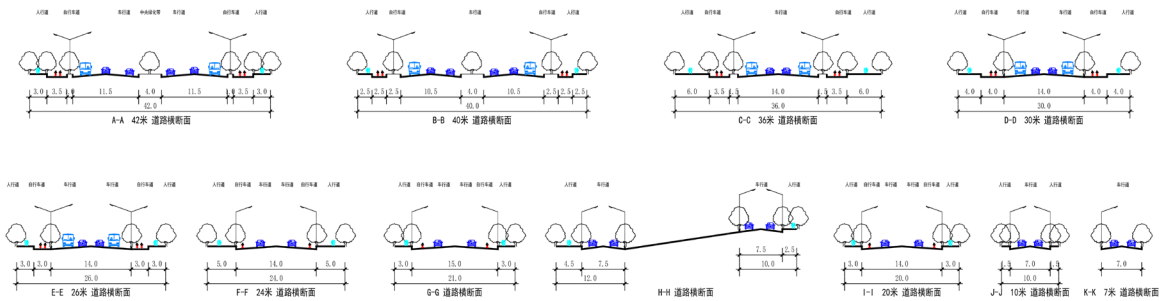
# 《鹤山市坡山片区控制性详细规划规划调整（2023年4月）》 草案公示文件

## 4、道路交通调整

一是结合权属，取消东侧太尉路支路；二是在西侧打通石螺岗路东西向支路；三是落实国空干线路网，连通新环路与利丰路；四是对西江大堤主干道线形进行一定调整。



道路交通规划图



道路断面规划图

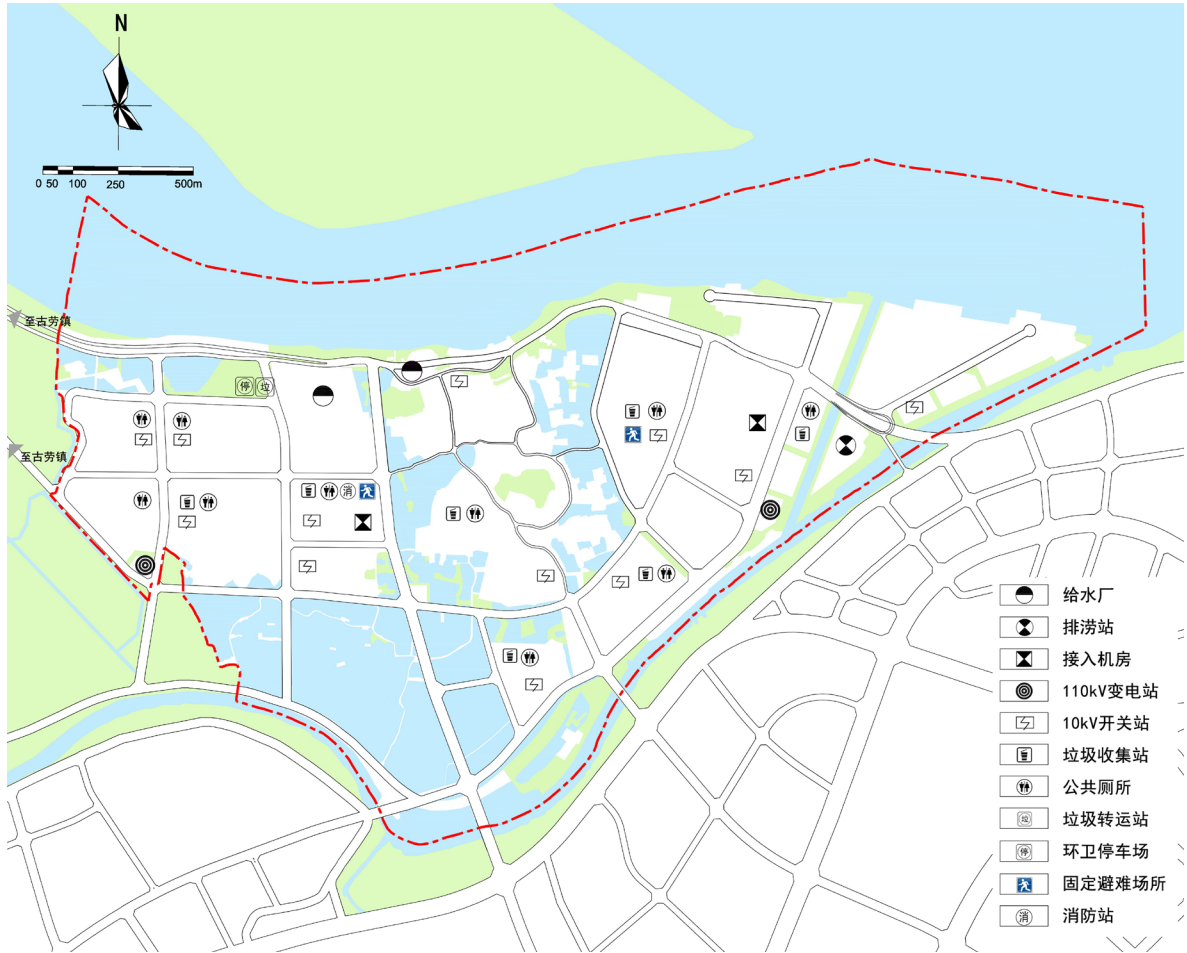
# 《鹤山市坡山片区控制性详细规划规划调整（2023年4月）》 草案公示文件

## 四、 配套服务设施规划

管理单元	设施类别	项目名称	数量	用地面积 (m <sup>2</sup> /处)	所在地块编码	备注
SP-PS-01	教育科研设施	小学（30班）	1	27157	SP-PS-01-48	-
SP-PS-02	教育科研设施	小学（12班）	1	8528	SP-PS-02-43	-
SP-PS-03	教育科研设施	小学（36班）	1	26601	SP-PS-03-36	-
SP-PS-01	市政设施	给水厂	1	63022	SP-PS-01-10	-
SP-PS-02	市政设施	给水厂	1	9598	SP-PS-02-13	-
SP-PS-03	市政设施	排涝站	1	16003	SP-PS-03-44	-
SP-PS-03	市政设施	110kV 变电站	1	7074	SP-PS-03-40	-
SP-PS-01	市政设施	110kV 变电站	1	4140	SP-PS-01-10	-
SP-PS-01	市政设施	10kV 开关站	5	-	SP-PS-01-32、SP-PS-01-33、 SP-PS-01-45、SP-PS-01-46、 SP-PS-01-47	-
SP-PS-02	市政设施	10kV 开关站	2	-	SP-PS-02-20、SP-PS-02-52	-
SP-PS-03	市政设施	10kV 开关站	4	-	SP-PS-03-15、SP-PS-03-29、 SP-PS-03-49、SP-PS-03-51	-
SP-PS-04	市政设施	10kV 开关站	1	-	SP-PS-04-15	-
SP-PS-01	市政设施	接入机房	1	-	SP-PS-01-46	-
SP-PS-03	市政设施	接入机房	1	-	SP-PS-03-49	-
SP-PS-01	市政设施	环卫停车场	1	-	SP-PS-01-31	-
SP-PS-01	市政设施	垃圾转运站	1	-	SP-PS-01-31	-
SP-PS-01	市政设施	垃圾收集站	2	-	SP-PS-01-45、SP-PS-01-46	-
SP-PS-02	市政设施	垃圾收集站	1	-	SP-PS-02-52	-
SP-PS-03	市政设施	垃圾收集站	4	-	SP-PS-03-15、SP-PS-03-29、 SP-PS-03-47、SP-PS-03-51	-
SP-PS-01	市政设施	公共厕所	5	-	SP-PS-01-32、SP-PS-01-33、 SP-PS-01-37、SP-PS-01-45、 SP-PS-01-46	-
SP-PS-02	市政设施	公共厕所	1	-	SP-PS-02-52	-

SP-PS-03	市政设施	公共厕所	4	-	SP-PS-03-15、SP-PS-03-29、 SP-PS-03-47、SP-PS-03-51	-
SP-PS-01	市政设施	二级消防站	1	-	SP-PS-01-46	-
SP-PS-01	公用设施	避难场所	1	-	SP-PS-01-46	-
SP-PS-03	公用设施	避难场所	1	-	SP-PS-03-51	-

配套服务设施规划图



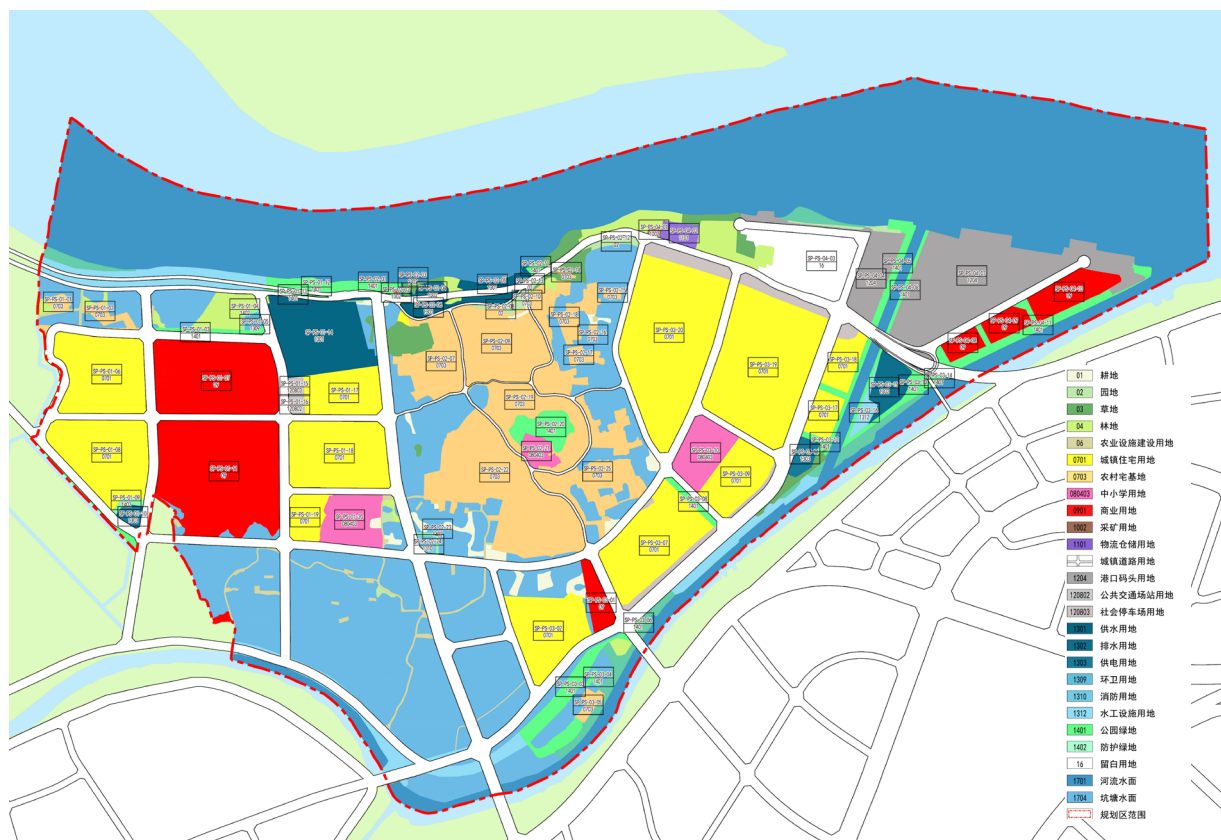
公共服务设施规划图

# 《鹤山市坡山片区控制性详细规划规划调整（2023年4月）》 草案公示文件

## 五、 地块控制指标

本次规划采用四级编码体系：规划镇街代码（大写字母）+规划编制区代码（大写字母）+规划单元代码（数字）+规划地块代码（数字）。如“SP-PS-01-01”即表示沙坪街道坡山片区 01 规划单元中的 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。



国土空间用地用海规划图

# 《鹤山市坡山片区控制性详细规划规划调整（2023年4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					
序号	用地用海分类代码	用地用海分类	用地面积 (ha)	占比 (%)	
1	01	耕地	2.33	0.51	
2	02	园地	1.25	0.27	
3	03	林地	4.13	0.91	
4	04	草地	5.81	1.27	
5	05	湿地	3.94	0.86	
6	06	农业设施建设用地	1.83	0.40	
7	07	居住用地	99.29	21.80	
	其中	0701	城镇住宅用地	65.44	14.36
		0703	农村宅基地	33.86	7.43
8	08	公共管理与公共服务用地	6.23	1.37	
	其中	0804	教育用地	6.23	1.37
		其中 080403	中小学用地	6.23	1.37
9	09	商业服务业用地	26.27	5.77	
	其中	0901	商业用地	26.27	5.77
10	10	工矿用地	0.12	0.03	
	其中	1002	采矿用地	0.12	0.03
11	11	仓储用地	0.73	0.16	
	其中	1101	物流仓储用地	0.73	0.16
12	12	交通运输用地	70.84	15.55	
	其中	1204	港口码头用地	15.69	3.44
		1207	城镇道路用地	51.58	11.32
		1208	交通场站用地	3.57	0.78
		其中	120802	公共交通场站用地	0.27
其中	120803	社会停车场用地	3.30	0.72	
13	13	公用设施用地	20.64	4.53	
	其中	1301	供水用地	7.84	1.72
		1302	排水用地	1.98	0.43
		1303	供电用地	1.12	0.25
		1309	环卫用地	0.26	0.06
		1310	消防用地	0.28	0.06
1312	水工设施用地	9.16	2.01		
14	14	绿地与开敞空间用地	12.83	2.82	
	其中	1401	公园绿地	12.42	2.73
其中	1402	防护绿地	0.41	0.09	
15	16	留白用地	4.86	1.07	
16	17	陆地水域	194.49	42.69	
	其中	1701	河流水面	128.18	28.14
		1704	坑塘水面	66.31	14.55





SP-PS-01-16	120802	公共交通 场站用地		2744.75	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SP-PS-01-17	0701	城镇住宅 用地		32069.49	64138.98	2.0	30	35	60	5	5	5	5	S	770	---	---	---
SP-PS-01-18	0701	城镇住宅 用地		62465.84	124931.68	2.0	30	35	60	5	5	5	5	SN	1499	公共厕所	开关站、 接入机 房、垃圾 收集站、 消防站、 固定避难 场所	
SP-PS-01-19	0701	城镇住宅 用地		15320.3	30640.60	2.0	30	35	60	5	5	5	5	N	368	---	开关站	
SP-PS-01-20	080403	中小学用 地		27157.72	27157.72	1.0	35	40	24	5	5	5	5	SN	12	小学	---	
SP-PS-02-01	1401	公园绿地		2595.75	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SP-PS-02-02	1002	采矿用地	100101	252.10	201.68	0.8	10	40	24	0	0	0	0	S	2	---	---	---
SP-PS-02-03	1302	排水用地		231.07	231.07	1.0	30	30	24	0	5	0	0	S	0	---	---	---
SP-PS-02-04	1302	排水用地		3562.27	3562.27	1.0	30	30	24	0	5	0	0	S	1	---	---	---
SP-PS-02-05	1301	供水用地		5795.93	5795.93	1.0	35	35	24	0	5	0	0	S	2	---	给水厂	
SP-PS-02-06	1301	供水用地		9598.29	9598.29	1.0	35	35	24	5	5	5	5	N	2	---	给水厂	
SP-PS-02-07	0703	农村宅基 地		34926.94	34926.94	1.0	15	70	15	5	0	0	5	ES	---	---	---	---
SP-PS-02-08	02	园地		3672.97	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SP-PS-02-09	0703	农村宅基 地		54533.90	54533.90	1.0	15	70	15	5	5	5	5	EWS	---	---	开关站	
SP-PS-02-10	0703	农村宅基 地		57.84	57.84	1.0	15	70	15	5	0	0	0	E	---	---	---	---
SP-PS-02-11	1401	公园绿地		1328.99	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SP-PS-02-12	02	园地		3492.62	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SP-PS-02-13	02	园地		561.22	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SP-PS-02-14	0703	农村宅基 地		968.30	968.30	1.0	15	70	15	0	0	0	0	N	---	---	---	---
SP-PS-02-15	0703	农村宅基 地		1839.57	1839.57	1.0	15	70	15	0	0	0	0	---	---	---	---	---
SP-PS-02-16	0703	农村宅基 地		1067.93	1067.93	1.0	15	70	15	0	0	0	0	---	---	---	---	---





# 《鹤山市坡山片区控制性详细规划规划调整（2023年4月）》 草案公示文件

## 附图一：远景规划图

为适应坡山片区商住与港运远景发展需求，对片区用地进行统筹布局。规划总用地面积为 455.57 公顷，其中建设用地面积 327.30 公顷，占总用地面积的 71.85%，非建设用地面积 128.27 公顷，占总用地面积的 28.15%。规划建设用地中以城镇住宅用地和商住混合用地为主，总面积 87.03 公顷，占建设用地面积的 26.59%。

