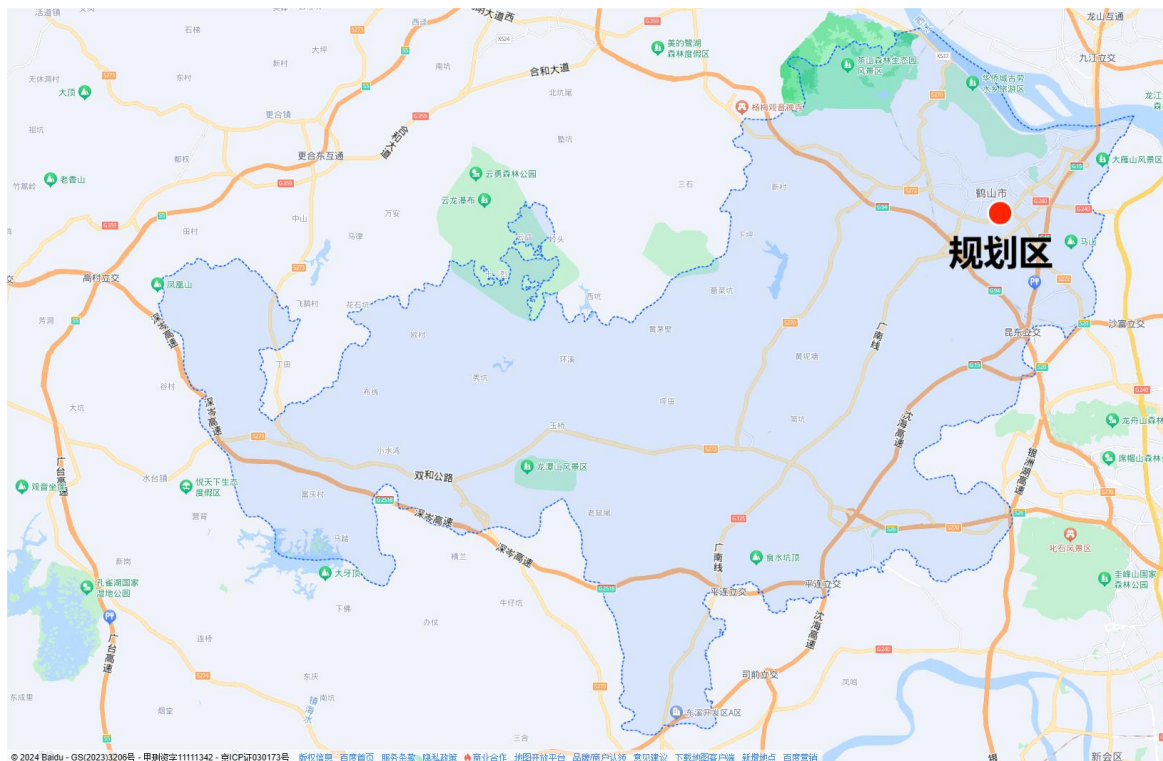


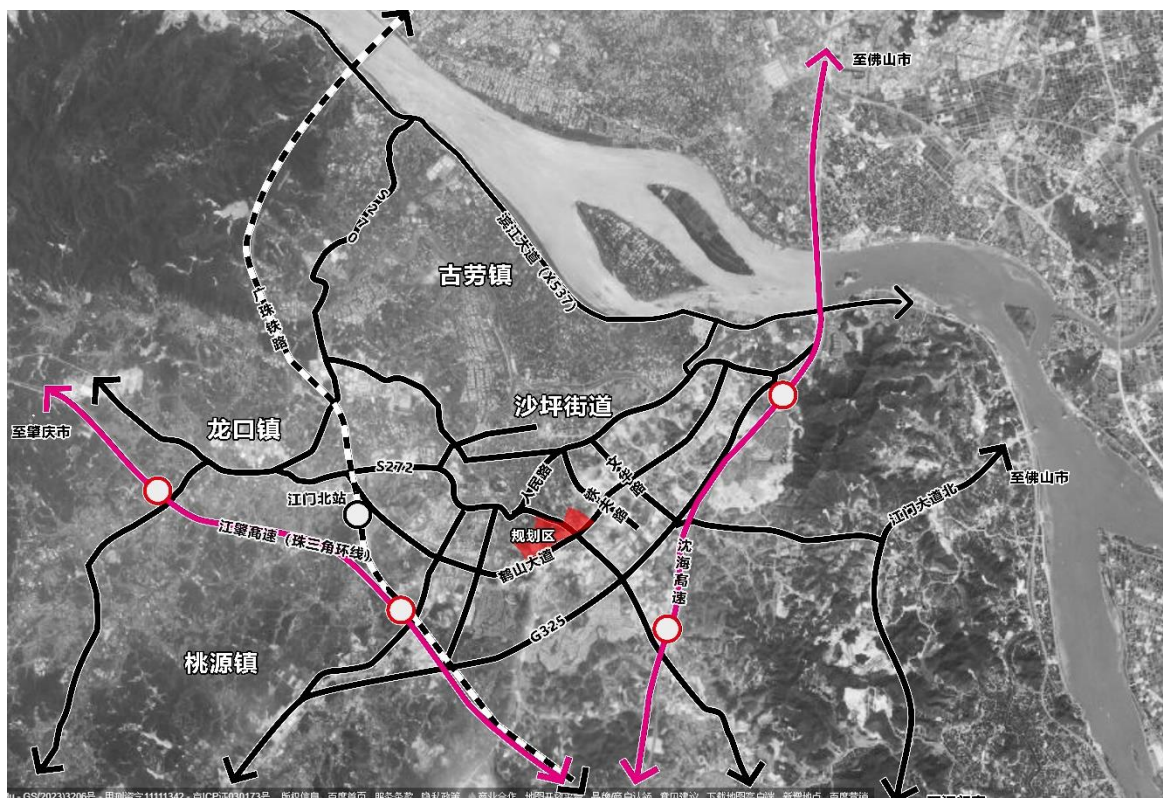
《鹤山车站周边片区控制性详细规划》草案公示文件

一、规划背景

鹤山车站周边片区位于《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》“两翼双城”城镇发展格局的“门户新城”几何中心，为了进一步完善车站片区的功能定位、用地布局、开发强度控制及相关支撑系统规划，加快推进车站片区高标准、高质量建设，我局组织开展鹤山车站周边片区控制性详细规划编制工作。



图一 规划区在鹤山市的位置



图二 规划区在鹤山市北城区的位置

《鹤山车站周边片区控制性详细规划》草案公示文件

二、规划范围及现状

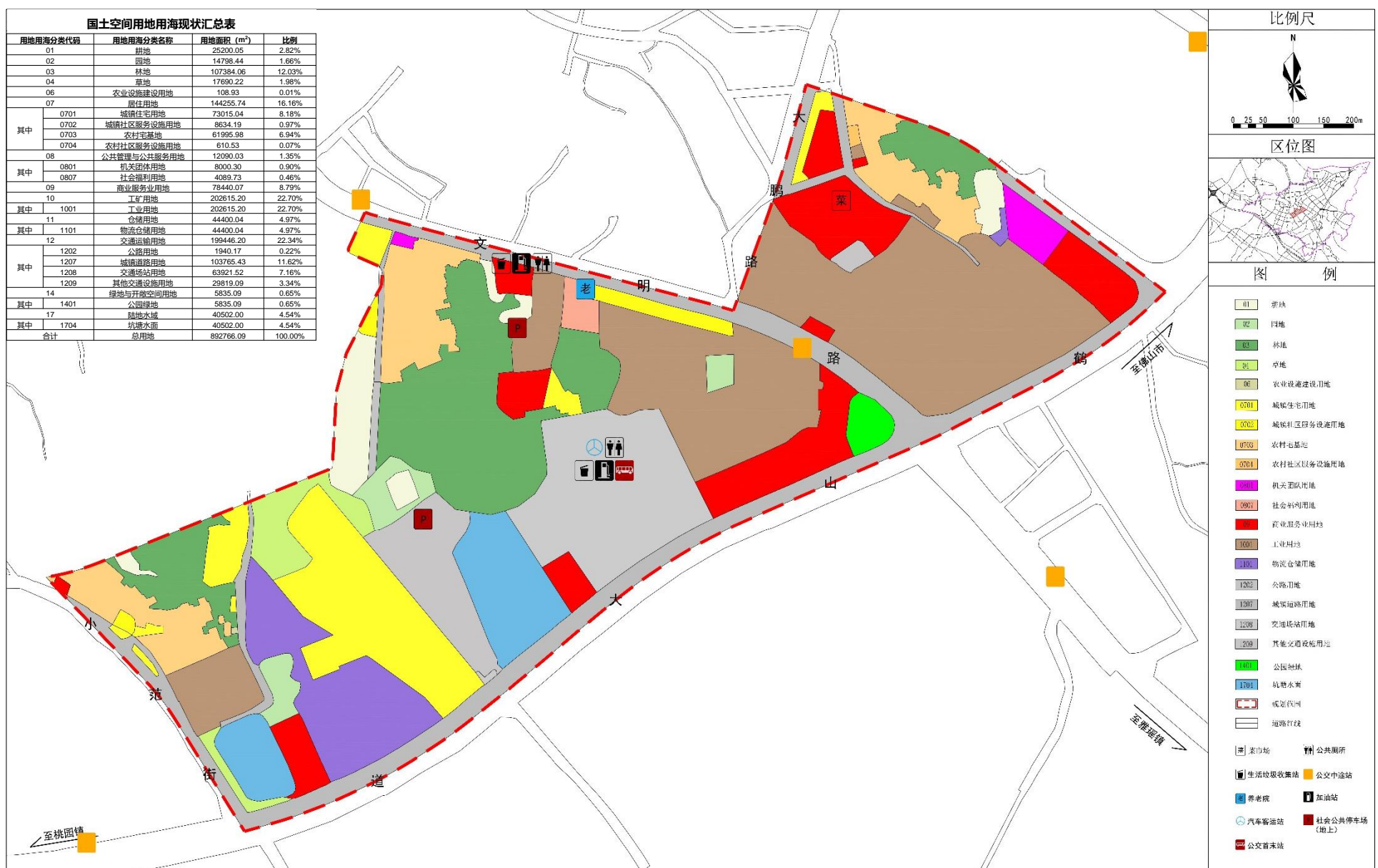
1、规划范围

规划区位于鹤山市沙坪街道南部，规划范围东至鹤山市档案局，南至鹤山大道，西至经华路，北至大鹏路，规划总用地面积约89.28公顷。

2、土地利用现状

现状建设用地面积为68.71公顷，占总用地面积的76.96%。建设用地以工业用地为主，工业用地面积为20.26公顷，占总用地面积的22.70%；非建设用地以林地为主，林地面积为10.74公顷，占总用地面积的12.03%。

现状主要依托规划区南侧的鹤山大道与规划区中部的文明路承担对外交通服务功能，规划区内部道路系统尚未完善。



图三 国土空间用地用海现状图

《鹤山车站周边片区控制性详细规划》草案公示文件

三、规划内容

1、功能定位

营造兼具“生产、生活、交通”复合功能的站城协同节点、产城融合示范区。

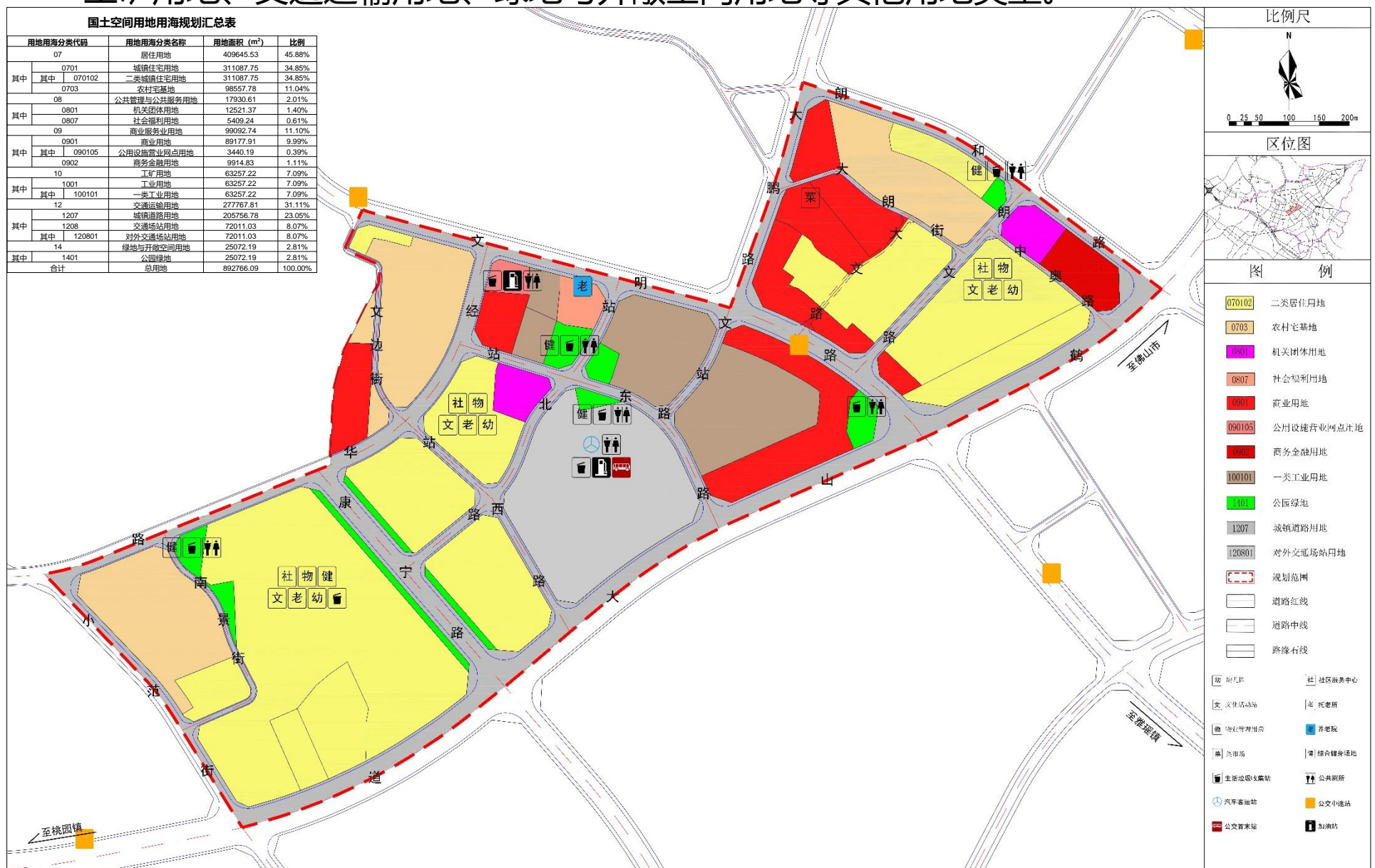
2、人口和用地规模

本规划区常住人口主要由居住人口、村镇户籍人口和就业人口构成，预测规划常住人口总规模约为1.54万人，服务配套规模由常住人口决定。

规划总用地面积为89.28公顷，均位于城镇开发边界内，即建设用地规模为89.28公顷，占总用地面积的100%。

3、用地规划布局

规划区总用地面积为89.28公顷，主要为居住用地，用地面积40.96公顷，占总用地面积的45.88%；其余还有公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等其他用地类型。



图四 国土空间用地用海规划图

《鹤山车站周边片区控制性详细规划》草案公示文件

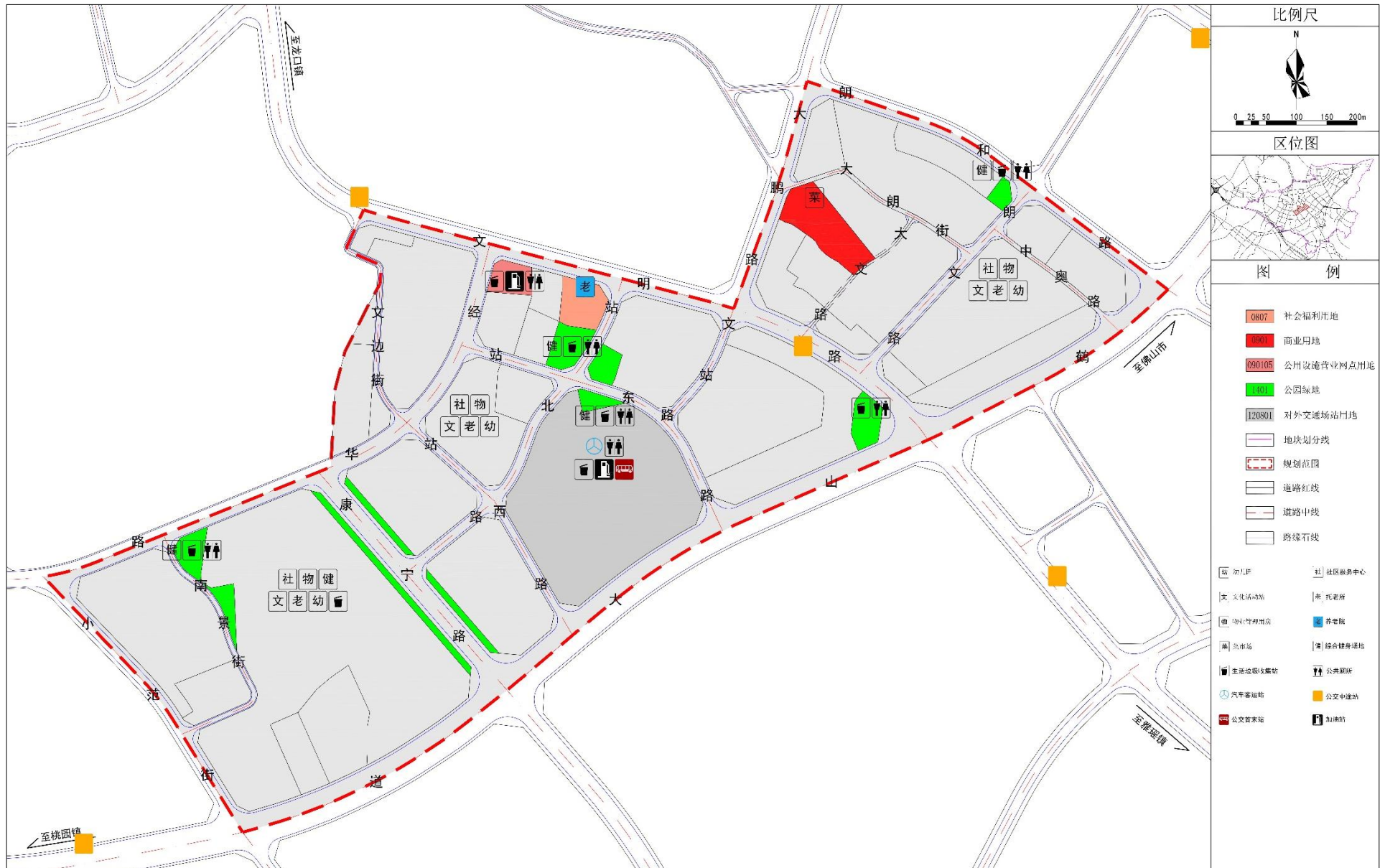
五、公共服务配套设施规划

1、公共服务配套设施规划

本规划以《社区生活圈规划技术指南》、《城市居住区规划设计标准》和《江门市城乡规划技术标准与准则》为指引，按照城镇社区生活圈规划，结合越塘村、文边村、小范村等周边村庄设施，按照10min可达空间尺度配置均等化的公共服务设施，构建便民十分钟生活圈。

公共服务设施配置一览表

设施类型	设施名称	地块编码	设施数量 (个)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
行政管理设施	物业管理用房	JM-HS-01-13-0113、JM-HS-01-15-0104、JM-HS-01-15-0217	3	—	50-300	现状保留1处，规划新建2处
文化设施	社区服务中心	JM-HS-01-13-0113、JM-HS-01-15-0104、JM-HS-01-15-0217	3	—	600-1000	现状保留1处，规划新建2处
	文化活动站	JM-HS-01-13-0113、JM-HS-01-15-0104、JM-HS-01-15-0217	3	—	250-1200	现状保留1处，规划新建2处
教育设施	托老所	JM-HS-01-13-0113、JM-HS-01-15-0104、JM-HS-01-15-0217	3	—	350-750	现状保留1处，规划新建2处
	幼儿园	JM-HS-01-13-0113、JM-HS-01-15-0104、JM-HS-01-15-0217	3	—	3780-4550	现状保留1处，规划新建2处
体育设施	综合健身场地	JM-HS-01-13-0104、JM-HS-01-15-0103、JM-HS-01-15-0211、JM-HS-01-15-0216、JM-HS-01-15-0219	5	—	—	现状保留1处，规划新建4处
社会福利设施	养老院	JM-HS-01-15-0208	1	5411	—	现状保留，幸福寿星安老之家
交通设施	汽车客运站、公交首末站	JM-HS-01-15-0220	1	—	—	现状保留，鹤山汽车总站
	公交中途站	—	1	—	—	现状保留
商业设施	菜市场	JM-HS-01-13-0108	1	—	—	现状保留
	加油站	JM-HS-01-15-0206、JM-HS-01-15-0220	2	—	—	现状保留2处



图七 公共服务设施规划图

