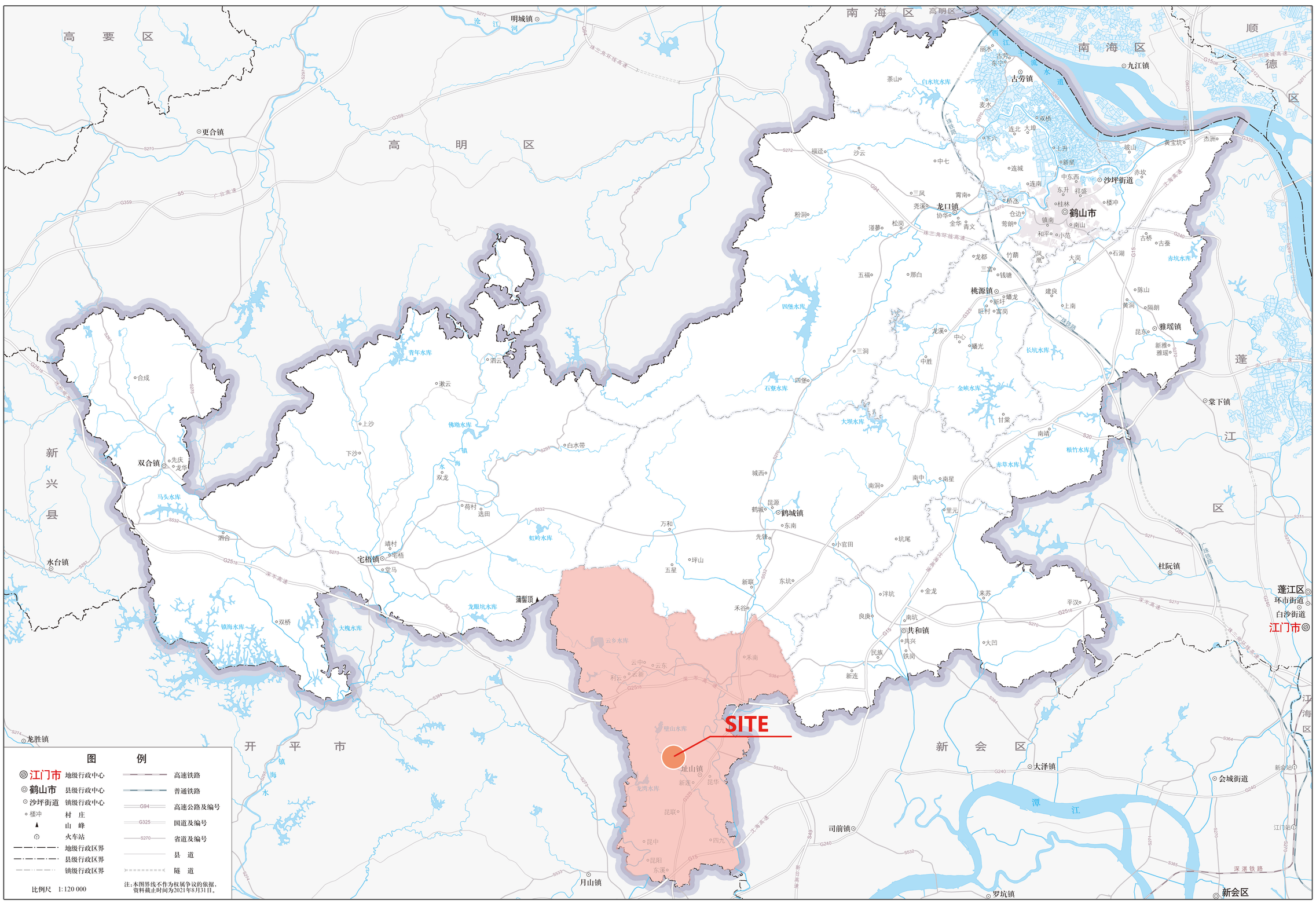
《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元址云路北地段控制性详细规划》草案公示文件

一、规划背景

目前，我国已从扩张型“增量开发”模式走向“存量开发”模式，用于城镇经济发展的建设用地指标紧缺，因此城镇发展需转向城镇用地扩容提质、产业扩能增效的方向。规划片区位于址山镇中心区域，建设用地供需矛盾突出，为促进土地集约节约利用，推动址山镇产业优化升级，以址山镇的发展愿景为指引，协调区域的发展需求，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》等相关规定，依程序启动本次规划编制工作，详细规定各项控制指标和其他规划管理要求，作为城市规划管理的依据，为规范城市建设行为提供法治平台，并为修建性详细规划的编制提供指导依据。



（底图出处：广东省标准底图服务子系统　审图号：粤S(2021)200号）

规划区在鹤山市的位置示意图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元址云路北地段控制性详细规划》草案公示文件

二、规划范围

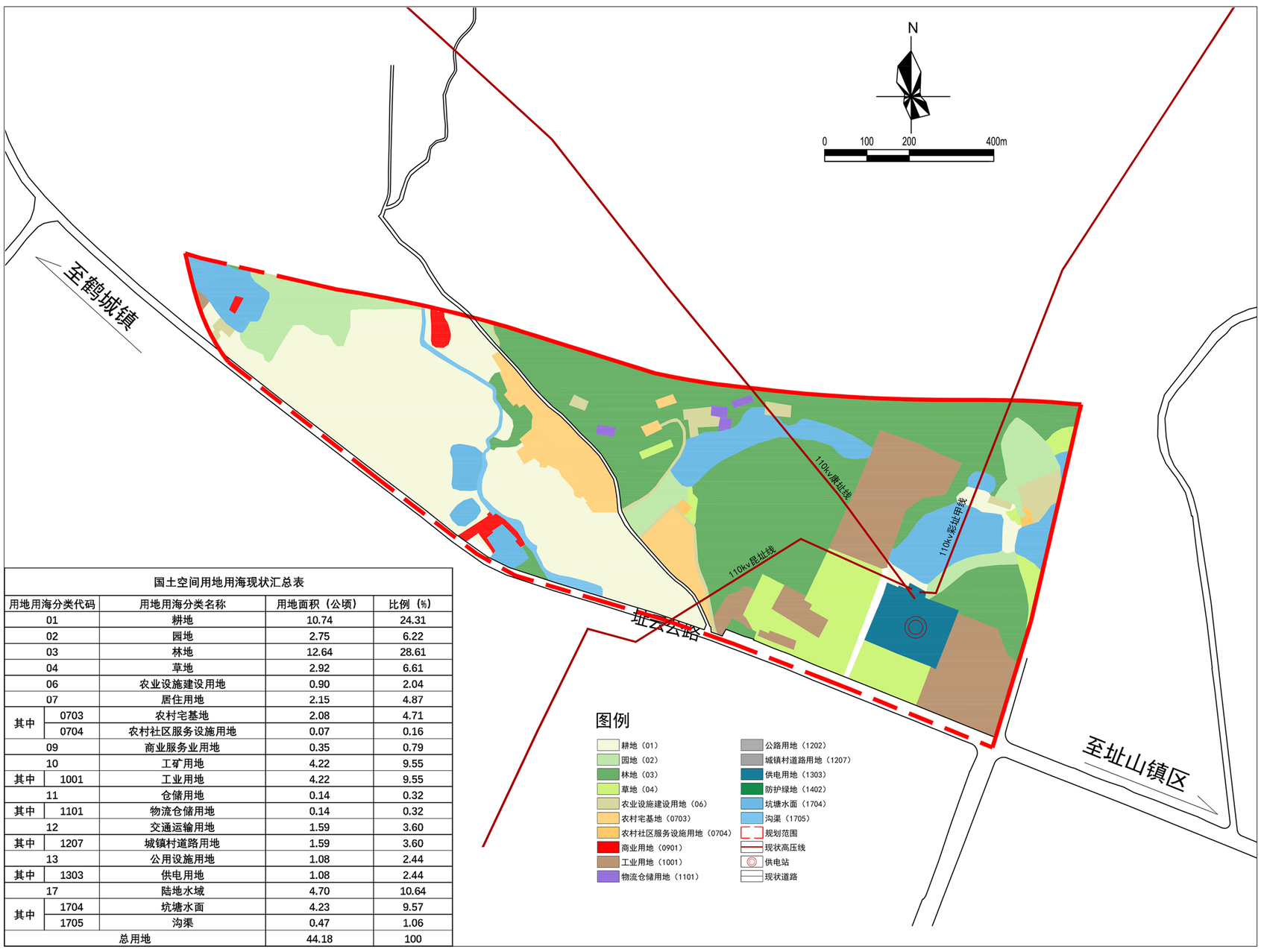
规划片区四至范围为：北至G325鹤山址山至开平塘口段，东至址山中学，西、南至址云路；总用地面积约44.18公顷（662.70亩）。

（底图出处：Baidu-GS(2023)3206HAO -甲测资字11111342-京ICP证030173号）

三、现状情况

现状用地情况：建设用地总面积约9.90公顷，占总用地面积的22.41%，以工矿用地为主，用地面积为5.27公顷；非建设用地面积34.28公顷，占总用地面积的7.59%，以耕地和林地为主。

现状道路情况：片区现状主要通过址云公路联系周边区域，向东接至址山镇区，向西可通往云乡圩镇。



国土空间用地用海现状汇总表

用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积（公顷）	比例（%）
01		耕地	10.74	24.31
02		园地	2.75	6.22
03		林地	12.64	28.61
04		草地	2.92	6.61
06		农业设施建设用地	0.90	2.04
07		居住用地	2.15	4.87
其中	0703	农村宅基地	2.08	4.71
	0704	农村社区服务设施用地	0.07	0.16
09		商业服务业用地	0.35	0.79
10		工矿用地	4.22	9.55
其中	1001	工业用地	4.22	9.55
11		仓储用地	0.14	0.32
其中	1101	物流仓储用地	0.14	0.32
12		交通运输用地	1.59	3.60
其中	1207	城镇村道路用地	1.59	3.60
13		公用设施用地	1.08	2.44
其中	1303	供电用地	1.08	2.44
17		陆地水域	4.70	10.64
其中	1704	坑塘水面	4.23	9.57
	1705	沟渠	0.47	1.06
总用地			44.18	100

国土空间用地用海现状图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元址云路北地段控制性详细规划》草案公示文件

四、规划内容

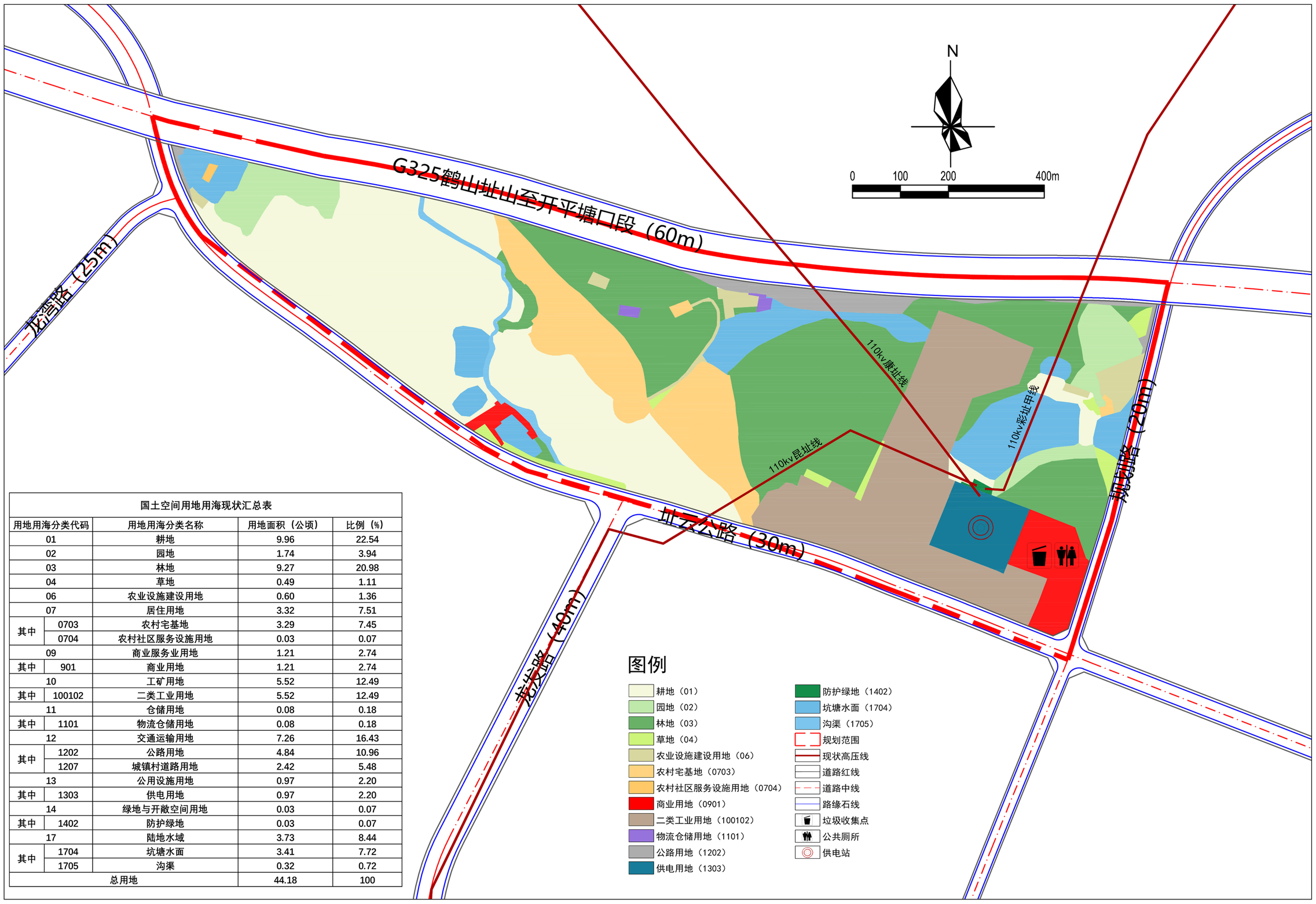
1、规划目标：依据上位规划对规划片区的指引，本次规划结合片区现状建设基础，优化用地布局和道路网系统，完善基础设施服务配套，促进片区产业转型升级和提质增效。

2、人口与用地规模

用地规模：规划片区总用地面积44.18公顷。其中，建设用地18.39公顷，占总用地面积的41.63%；非建设用地25.79公顷，占总用地面积的58.37%。

人口规模：规划预测片区人口总规模约650人。（其中，就业人口约550人，村庄居住人口约100人）

3、用地布局：规划片区建设用地以工矿用地为主，用地面积约5.52公顷，占总用地面积的12.49%；其他包括居住用地、商业服务业用地、交通运输用地以及绿地与开敞空间用地等类别。非建设用地以耕地、林地及陆地水域为主，其他为少量园地、草地和农业设施建设用地。



国土空间用地用海现状汇总表

用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积（公顷）	比例（%）
01		耕地	9.96	22.54
02		园地	1.74	3.94
03		林地	9.27	20.98
04		草地	0.49	1.11
06		农业设施建设用地	0.60	1.36
07		居住用地	3.32	7.51
其中	0703	农村宅基地	3.29	7.45
	0704	农村社区服务设施用地	0.03	0.07
09		商业服务业用地	1.21	2.74
其中	901	商业用地	1.21	2.74
10		工矿用地	5.52	12.49
其中	100102	二类工业用地	5.52	12.49
11		仓储用地	0.08	0.18
其中	1101	物流仓储用地	0.08	0.18
12		交通运输用地	7.26	16.43
其中	1202	公路用地	4.84	10.96
	1207	城镇村道路用地	2.42	5.48
13		公用设施用地	0.97	2.20
其中	1303	供电用地	0.97	2.20
14		绿地与开敞空间用地	0.03	0.07
其中	1402	防护绿地	0.03	0.07
17		陆地水域	3.73	8.44
其中	1704	坑塘水面	3.41	7.72
	1705	沟渠	0.32	0.72
总用地			44.18	100

国土空间用地用海规划图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元址云路北地段控制性详细规划》草案公示文件

五、交通系统规划

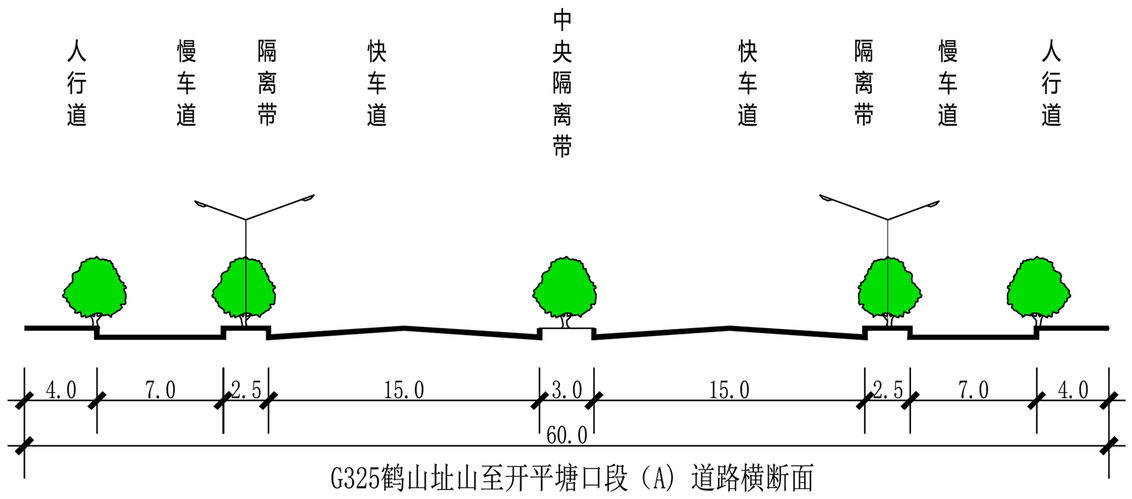
1、道路等级：规划片区道路等级分为快速路、主干路和次干路三个等级。

2、道路断面

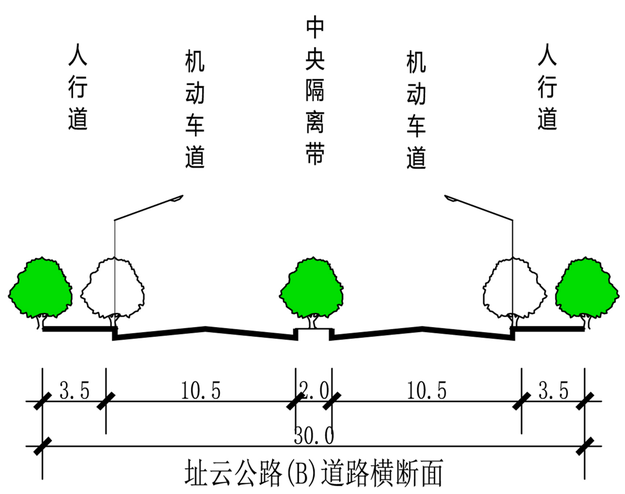
快速路：G325鹤山址山至开平塘口段道路红线宽度60米，双向六车道；

主干路：址云公路道路红线宽30米，双向六车道；

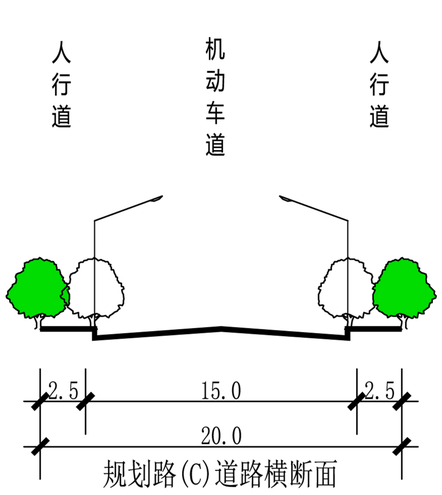
次干路：规划路道路红线宽30米，双向四车道。



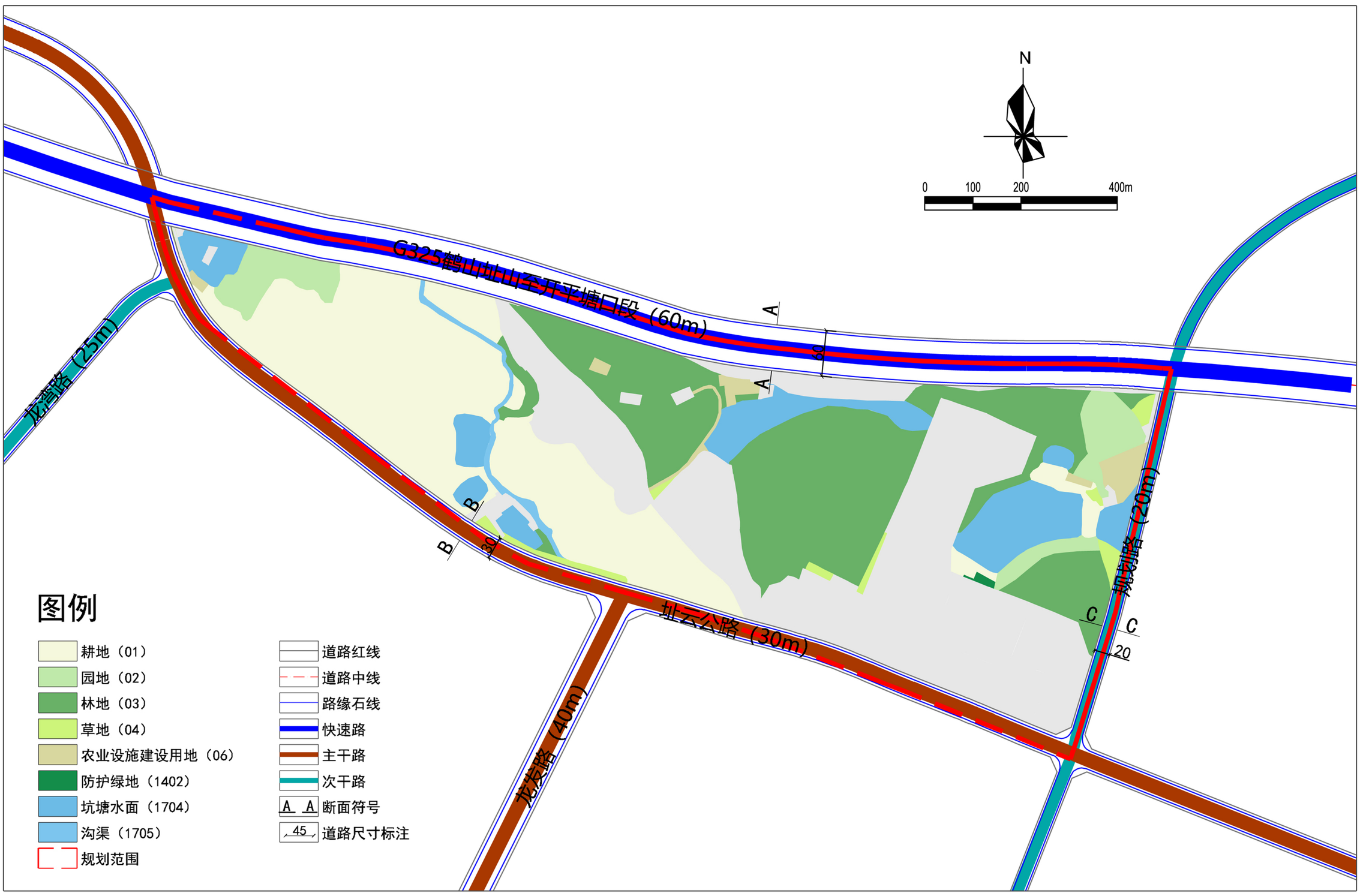
G325鹤山址山至开平塘口段（A）道路横断面



址云公路(B)道路横断面



规划路(C)道路横断面



道路系统规划图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元址云路北地段控制性详细规划》草案公示文件

六、公共服务设施规划

1、规划原则

本次规划按照《江门市城乡规划技术标准与准则》遵循区域协调与资源共享原则，遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，合理布局各类服务配套设施。

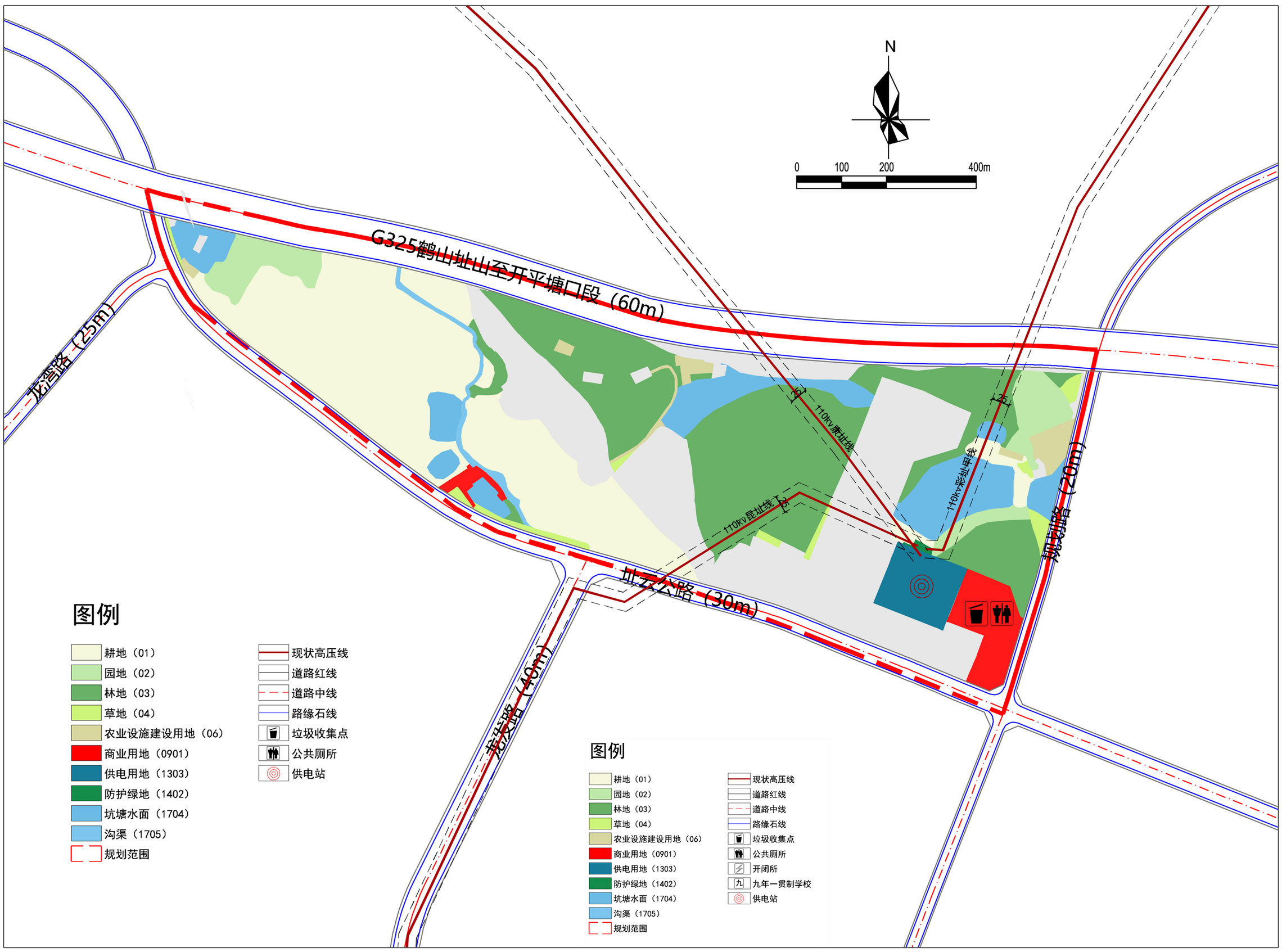
2、市政设施及公服设施配置

供电设施：保留现状110kV址山变电站,用地面积约0.96公顷；保留现状3条110kV高压架空电力线，高压走廊宽度按25m控制。

环卫设施：新增公共厕所和垃圾收集点各1处。

商业设施：新增一处商业用地，用地面积1.04公顷。

其他配套设施（如教育、医疗等）由片区东部址山镇区公共服务配套满足。

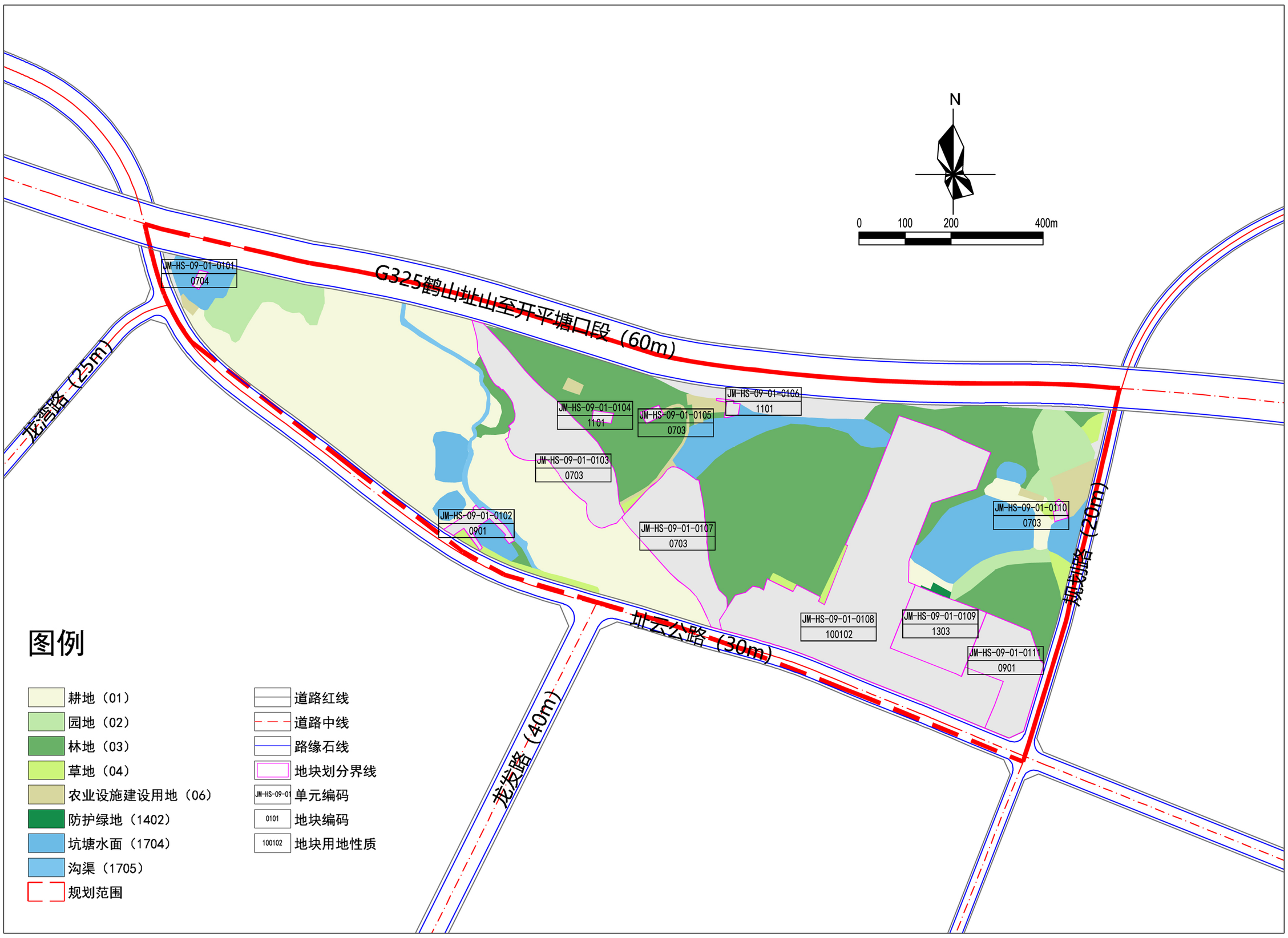


公共服务设施规划图

七、管理单元、地块划分及编码

本次规划采用五级十二位编码体系，由地级市行政区划英文字母、县级市行政区划英文字母、所属镇街代码、管理单元代码、街区号+地块号组成，五者之间以“-”连接，即“JM-HS-09-01-0101”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）址山镇（镇街）龙湾管理单元01号街区01号地块。

规划共分为1个管理单元,1个街区，共计11个细分地块，非建设用地未进行编码。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。



地块划分编码图