



# 《鹤山市沙坪街道滨江片区 01-02 单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 二、 规划范围及现状情况

### 1、规划范围

项目位于鹤山市域北部滨江片区 01-02 单元，规划范围南至雁前路，北至西江，东至佛开高速、西至沙坪河，总规划面积 268.45 公顷（4027 亩）。

### 2、土地利用现状情况

现状建设用地面积为 150.42 公顷，占总用地面积的 56.01%。建设用地以居住用地为主，居住用地面积为 57.18 公顷，占总用地面积的 21.29%；非建设用地以陆地水域为主，陆地水域面积为 49.47 公顷，占总用地面积的 18.42%。

现状主要依托规划区北侧的滨江路和南侧的雁前路、鹤山大道承担对外交通服务功能，规划区内部道路系统尚未完善。

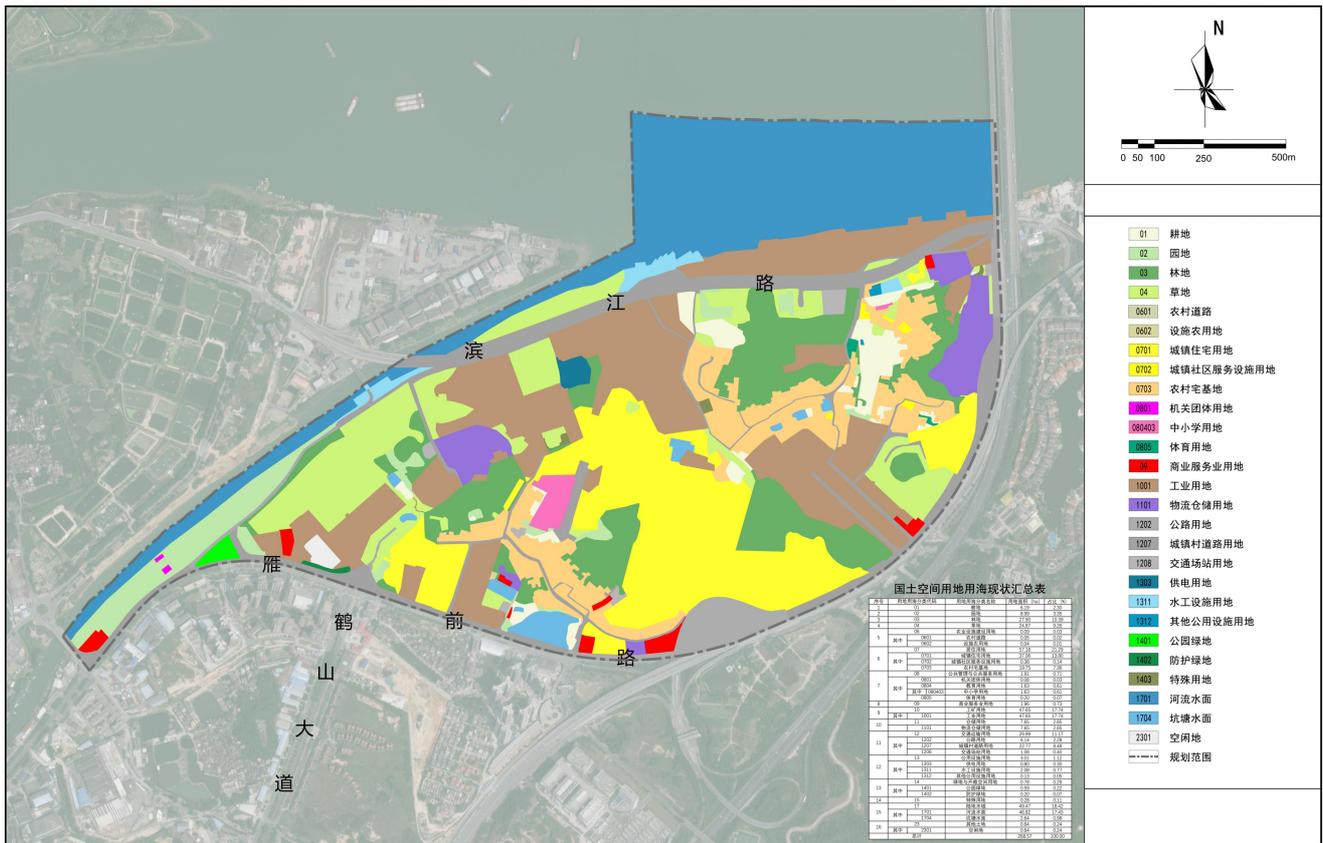


图 2 国土空间用地用海现状图

(底图出处：百度地图-GS(2023)3206 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

# 《鹤山市沙坪街道滨江片区 01-02 单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 三、规划内容

### 1、功能定位

鹤山市东部新城北门户，具有滨江特色的生态宜居地区。

### 2、人口与用地规模

本规划区常住人口主要由居住人口、村镇户籍人口构成，预测规划常住人口总规模约为 4.59 万人，服务配套规模由常住人口决定。规划总用地面积为 268.57 公顷，其中建设用地规模为 214.65 公顷。

### 3、用地布局

规划区总用地面积为 268.57 公顷，其中农林用地 7.85 公顷，未利用地 46.07 公顷，建设用地 214.65 公顷。建设用地中，主要为居住用地，用地面积 100.13 公顷，占建设用地面积的 46.65%；其余还有公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、仓储用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等其他用地类型。

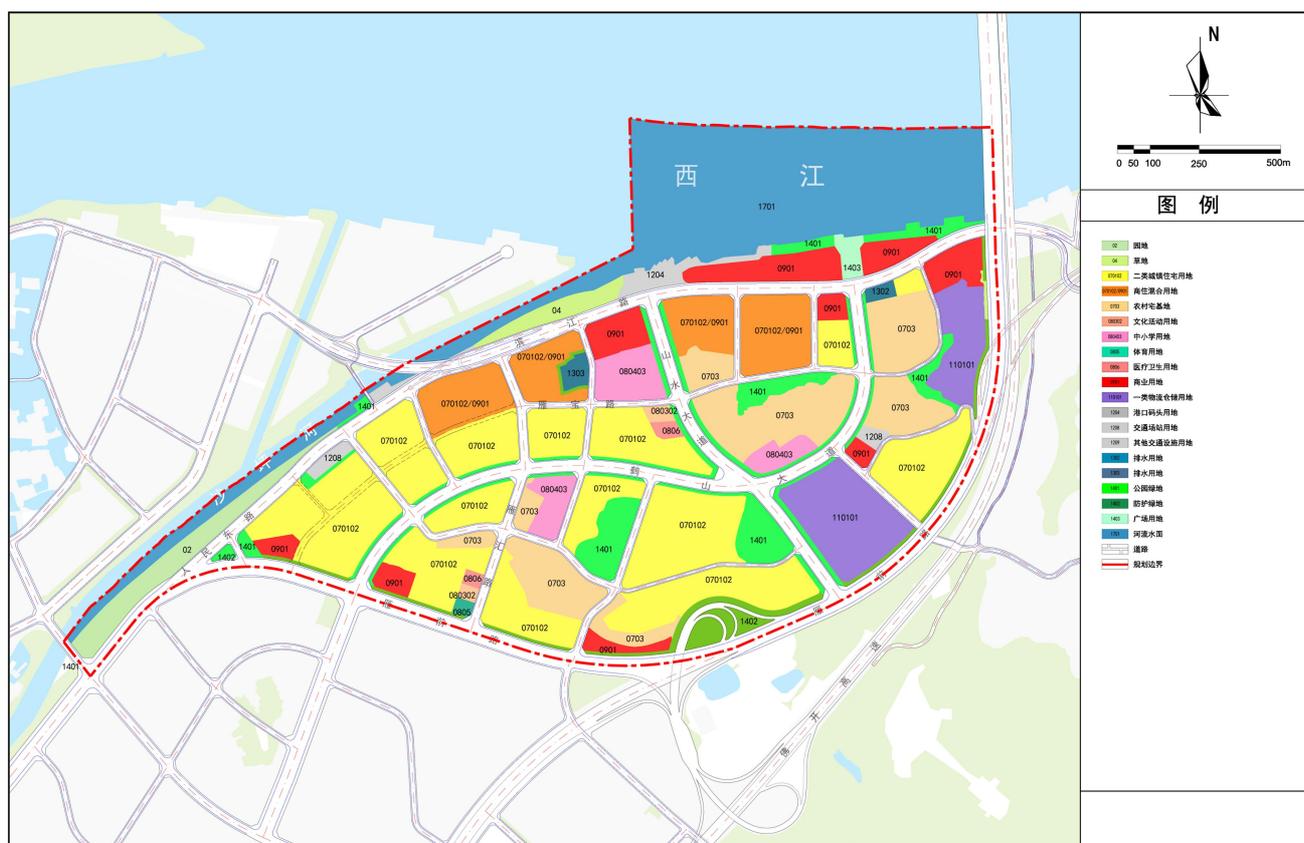


图 3 国土空间用地用海规划图

# 《鹤山市沙坪街道滨江片区 01-02 单元控制性详细规划》 草案公示文件

表 1 国土空间用地用海规划汇总表

用地用海名称		用地代码	用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
<b>（一）农用地</b>			<b>7.85</b>	-
其中	园地	02	2.47	-
	草地	04	5.38	-
<b>（二）建设用地</b>			<b>214.65</b>	<b>100.00</b>
<b>居住用地</b>		<b>07</b>	<b>100.13</b>	<b>46.65</b>
其中	城镇住宅用地	070102	60.06	27.98
	居住与商业混合用地	070102/0901	15.84	7.38
	农村宅基地	0703	24.23	11.29
<b>公共管理与公共服务用地</b>		<b>08</b>	<b>8.03</b>	<b>3.74</b>
其中	文化活动用地	080302	0.68	0.32
	中小学用地	080403	6.37	2.97
	体育用地	0805	0.29	0.14
	医疗卫生用地	0806	0.69	0.32
<b>商业服务业用地</b>		<b>09</b>	<b>13.03</b>	<b>6.07</b>
其中	商业用地	0901	13.03	6.07
<b>仓储用地</b>		<b>11</b>	<b>13.00</b>	<b>6.06</b>
其中	物流仓储用地	1101	13.00	6.06
<b>交通运输用地</b>		<b>12</b>	<b>56.47</b>	<b>26.31</b>
其中	港口码头用地	1204	1.96	0.91
	城镇村道路用地	1207	53.02	24.70
	交通场站用地	1208	1.09	0.51
	其他交通设施用地	1209	0.40	0.19
<b>公用设施用地</b>		<b>13</b>	<b>1.19</b>	<b>0.55</b>
其中	排水用地	1302	0.43	0.20
	供电用地	1303	0.76	0.35
<b>绿地与开敞空间用地</b>		<b>14</b>	<b>22.80</b>	<b>10.62</b>
其中	公园绿地	1401	16.61	7.74
	防护绿地	1402	5.25	2.45
	广场用地	1403	0.94	0.44
<b>（三）未利用地</b>			<b>46.07</b>	-
其中	河流水面	1701	46.07	-
<b>总用地面积</b>			<b>268.57</b>	-

# 《鹤山市沙坪街道滨江片区 01-02 单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 四、 道路交通系统规划

### 1、道路等级结构

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：滨江路、鹤山大道、雁前路为主干道，红线宽度分别控制为 40 米、40 米、60 米。

次干道：人民东路（40 米）、雁汇路（30 米）、山水大道（40 米）和一条红线宽度控制为 24 米的未命名道路。

支路：共计 13 条支路，红线宽度控制为 24 米、20 米、12 米。

### 2、道路网络布局

道路系统规划结合地形高差和规划需求，优化完善路网，提高道路网络密度及通达性，构建合理的道路交通体系。

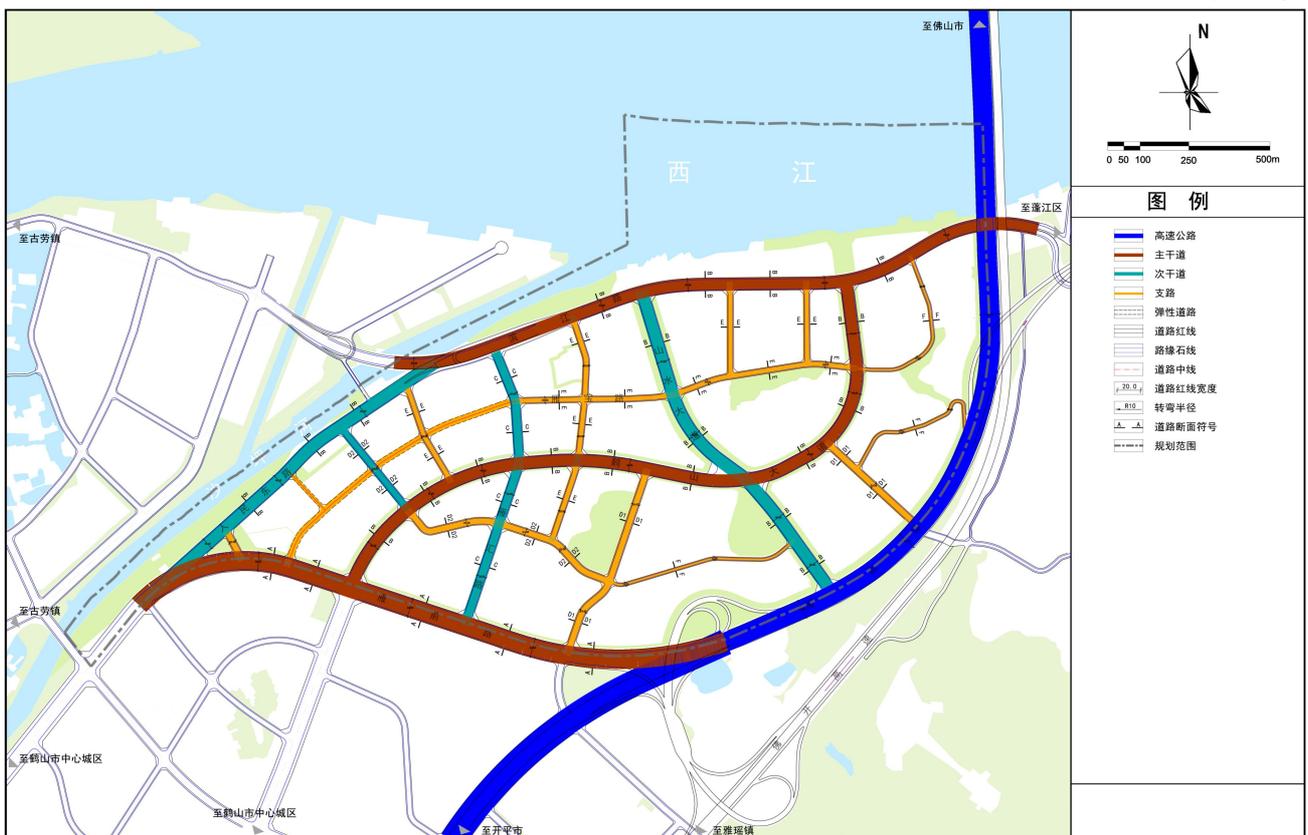


图 4 道路交通规划图

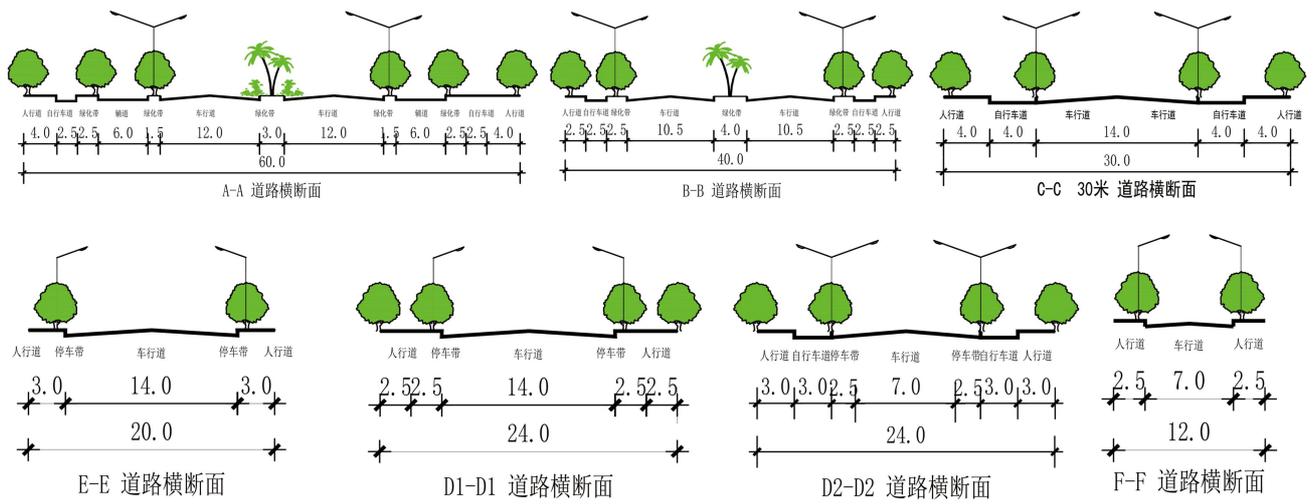


图 5 道路断面规划图

# 《鹤山市沙坪街道滨江片区 01-02 单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 五、 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，结合现状已建设施，按照 10 分钟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。

表 2 公共服务设施配置一览表

街区编码	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
01-02-01	教育科研设施	初中（42 班）	1	30205	01-02-0129	-
01-02-02		小学（48 班）	1	19320	01-02-0213	-
01-02-03		小学（30 班）	1	14216	01-02-0319	-
01-02-01		幼儿园	1	—	01-02-0125	-
01-02-02		幼儿园	2	—	01-02-0203、01-02-0221	-
01-02-03		幼儿园	2	—	01-02-0312、01-02-0337	-
01-02-01	行政管理设施	物业管理用房	3	—	01-02-0111、01-02-0117、 01-02-0125	-
01-02-01		社区服务站	1	—	01-02-0125	-
01-02-02		物业管理用房	1	—	01-02-0203	-
01-02-02		社区服务站	1	—	01-02-0203	-
01-02-02		社区居委会	1	—	01-02-0221	-
01-02-02		警务室	1	—	01-02-0221	-
01-02-03		社区服务站	2	—	01-02-0312、01-02-0337	-
01-02-03		物业管理用房	2	—	01-02-0312、01-02-0337	-
01-02-01	文化设施	文化活动站	1	—	01-02-0111	-
01-02-01		文化活动站	1	4146	01-02-0127	-
01-02-02		文化活动站	1	2639	01-02-0207	-
01-02-03		文化活动站	2	—	01-02-0312、01-02-0337	-
01-02-01	体育设施	小型球类场地	1	—	01-02-0125	-
01-02-01		室外综合健身场所	1	—	01-02-0111	-
01-02-02		中型球类场地	1	2866	01-02-0208	-
01-02-02		小型球类场地	1	—	01-02-0203	-
01-02-03		中型球类场地	1	—	01-02-0317	-

01-02-03		小型球类场地	2	—	01-02-0312、01-02-0337	—
01-02-03		室外综合健身场所	2	—	01-02-0312、01-02-0337	—
01-02-01	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1	4147	01-02-0126	—
01-02-02		社区卫生服务中心	1	2741	01-02-0206	—
01-02-03		社区卫生服务中心	2	—	01-02-0312、01-02-0337	—
01-02-01	社会福利设施	托老所	1	—	01-02-0125	—
01-02-02		托老所	2	—	01-02-0203、01-02-0221	—
01-02-03		托老所	2	—	01-02-0312、01-02-0337	—
01-02-01	商业设施	菜市场	1	—	01-02-0117	—
01-02-03		菜市场	1	—	01-02-0328	—



图6 公共服务设施规划图

# 《鹤山市沙坪街道滨江片区 01-02 单元控制性详细规划》 草案公示文件

## 六、 管理单元、地块划分及编码

管理单元采用五级十二位编码方法，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-01-02-0102”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）北部城区（镇级）02号管理单元01号街区02号地块，本次规划为方便标注，省略地级市和县级代码进行编码。

规划共分为1个管理单元，3个街区，99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。

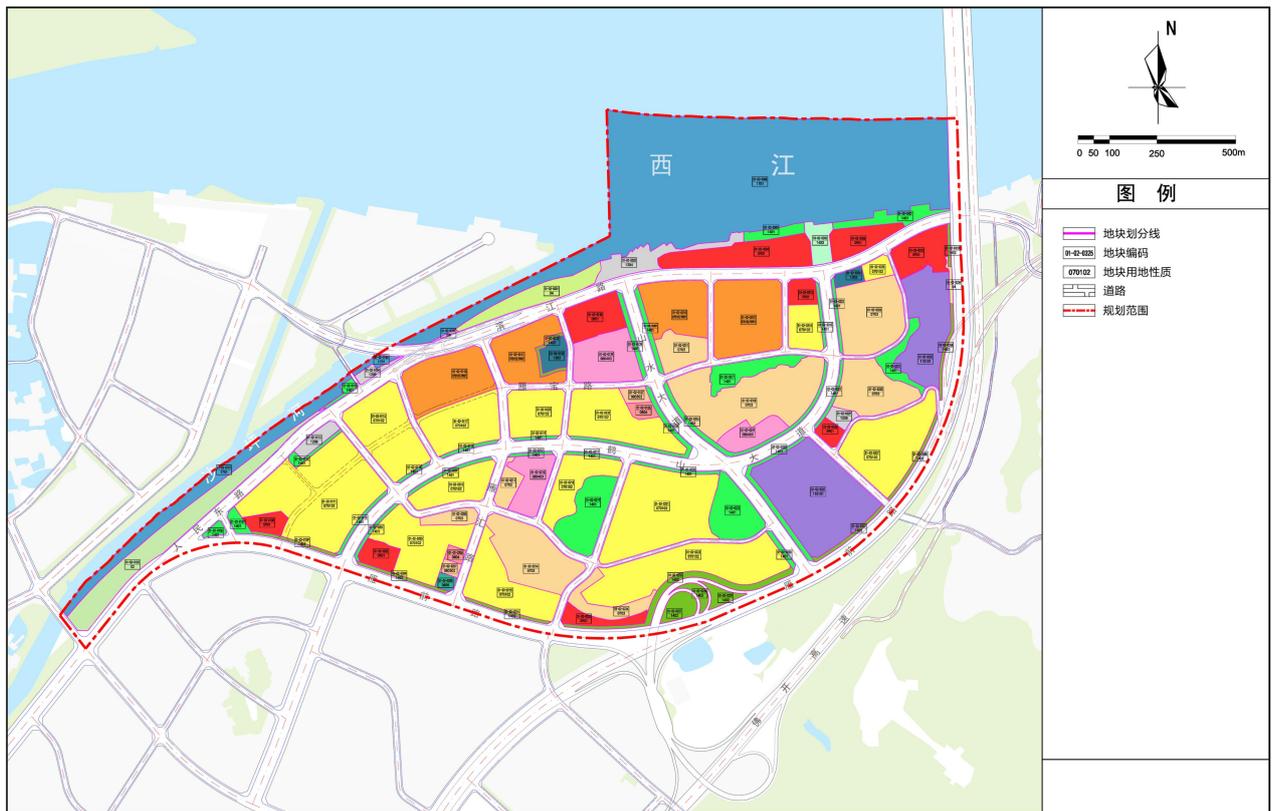


图 7 地块划分编码图