

《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

随着鹤山市国土空间总体规划的深入推进，鹤城镇计划以中欧产业合作平台为依托，加快先进装备制造业的发展；同时，鹤城镇亦重视如传统花生等乡村传统产业的振兴，凭借邻近工业二、三区的产业集聚辐射优势，通过规划引导，使传统产业在新时代背景下发挥更大的效能。

作为鹤城镇传统花生工艺的发源地，面对发展模式的转变，南星村计划通过镇村集成规划改造低效用地，走上乡村经济“三产”融合的高质量发展之路，进一步推动南星村的产业结构全面优化。而对乡道 Y086 沿线的工业用地与乡村集体用地进行有效梳理和规划，将有助于提高土地利用效率，优化城镇空间结构，完善城镇功能，从而带动鹤城镇整体的高质量发展。

综上，结合鹤山市市域规划单元划定成果，计划针对南坑单元城镇开发边界重点发展范围进行控制性详细规划编制。



图一 规划区处在鹤城镇的位置

(底图来源：广东省标准底图服务子系统 审图号：粤 S(2021)200 号)

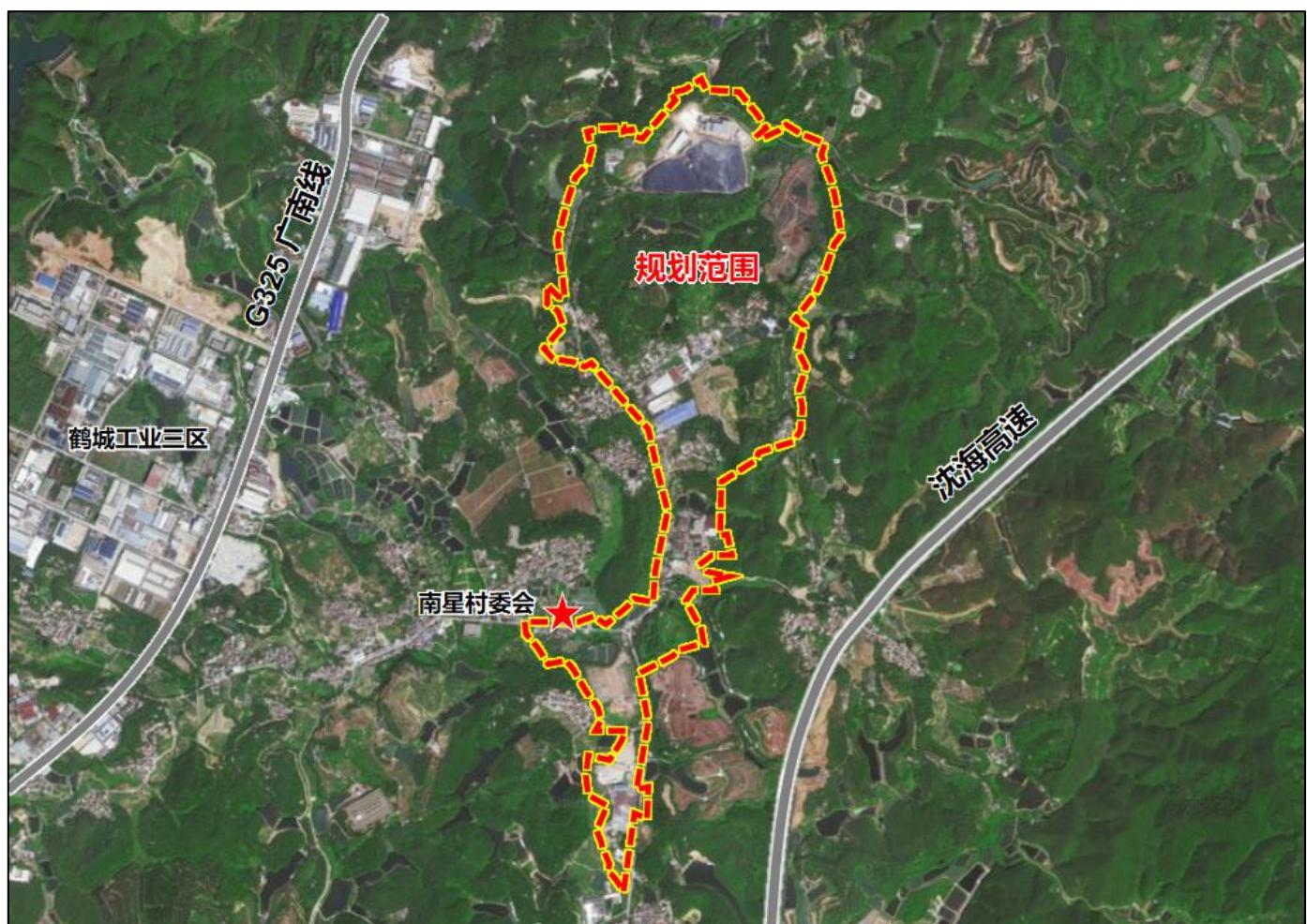
《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围及现状

1、 规划范围

规划范围具体地坐落于鹤山市鹤城镇东部区域，位于 JM-HS-07-03 单元，即鹤城镇三南片区南坑单元内主要的城镇开发边界区域。

本次规划范围北至鹤城镇与桃源镇交界，南至共和镇博建水泥预制件有限公司以南约 300 米处，东北至鹤城镇龟咀村，西至鹤城镇南星村委会西南侧约 250 米处。范围面积约 236.27 公顷（3528.9 亩）。

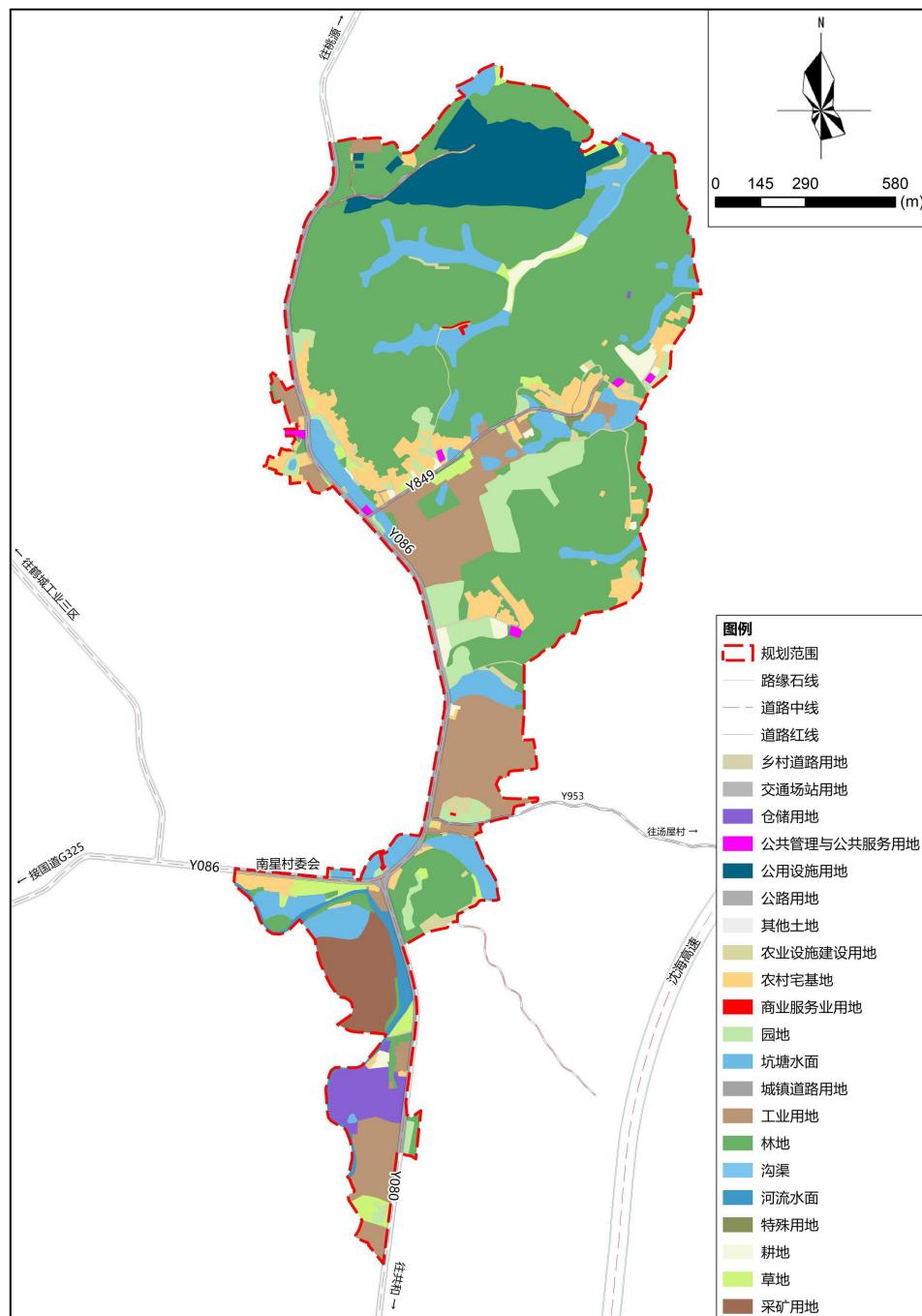


图二 规划范围示意图（底图来源：百度地图，GS(2025)4125 号）

《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》 草案公示文件

2、土地利用现状

规划范围内建设用地面积 72.34ha，主要沿 Y086 沿线两侧展开，整体以居住用地（07）和工矿用地（10）为主，用地面积约 44.40ha，占总用地面积的 18.79%，其中南星村委会以北主要为二类工业用地（100102），周边集聚分布农村宅基地（0703）；以南主要为二类工业用地（100102）；范围北端为鹤山市垃圾焚烧厂（原马山填埋场），属环卫用地（1309）；其余为非建设用地。



图三 国土空间用地用海现状图(数据来源: 2023 年度土地利用变更调查)

《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》 草案公示文件

三、 规划内容

1、规划目标

衔接鹤城镇工业二区与三区，推动该区域内传统产业的转型升级，并完善村级配套设施，以全面提升村民的整体生活水平。

2、人口预测与用地规模

人口预测：

服务配套规模由常住人口决定，本规划区常住人口主要由居住人口、产业人口构成。规划范围内服务人口总规模约 3519 人。

用地规模：

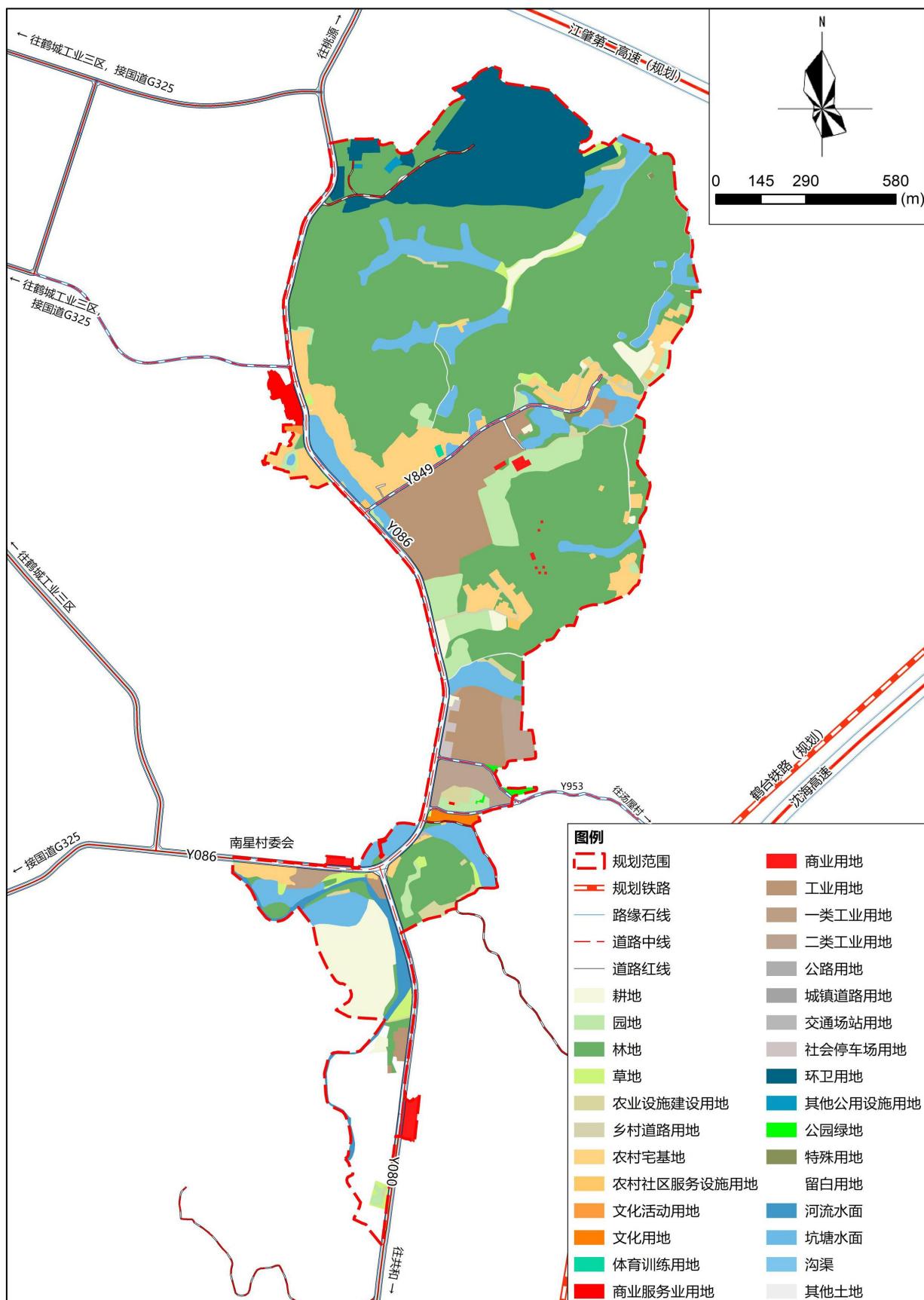
规划总用地面积为 236.29 公顷，建设用地 72.34 公顷，城镇开发边界内用地 53.15 公顷，界外 19.19 公顷，城镇开发边界外建设用地将结合镇级国土空间总体规划落实。

范围内不涉及生态保护红线；涉及永久基本农田 2.67 公顷，均已按照耕地（01）规划。

3、用地规划布局

规划总用地面积为 236.29 公顷，主要为林地（03），林地面积约为 107.72 公顷，占比约 45.59%；建设用地主要为公用设施用地（13），公用设施建设用地面积约为 21.10 公顷，占比约 8.93%。其余还有耕地（01）、园地（02）、草地（04）、农业设施建设用地（06）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、工矿用地（10）、交通运输用地（12）、绿地与开敞空间用地（14）、留白用地（16）、陆地水域（17）等其他用地类型。

《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》 草案公示文件



图四 国土空间用地用海规划图

《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》

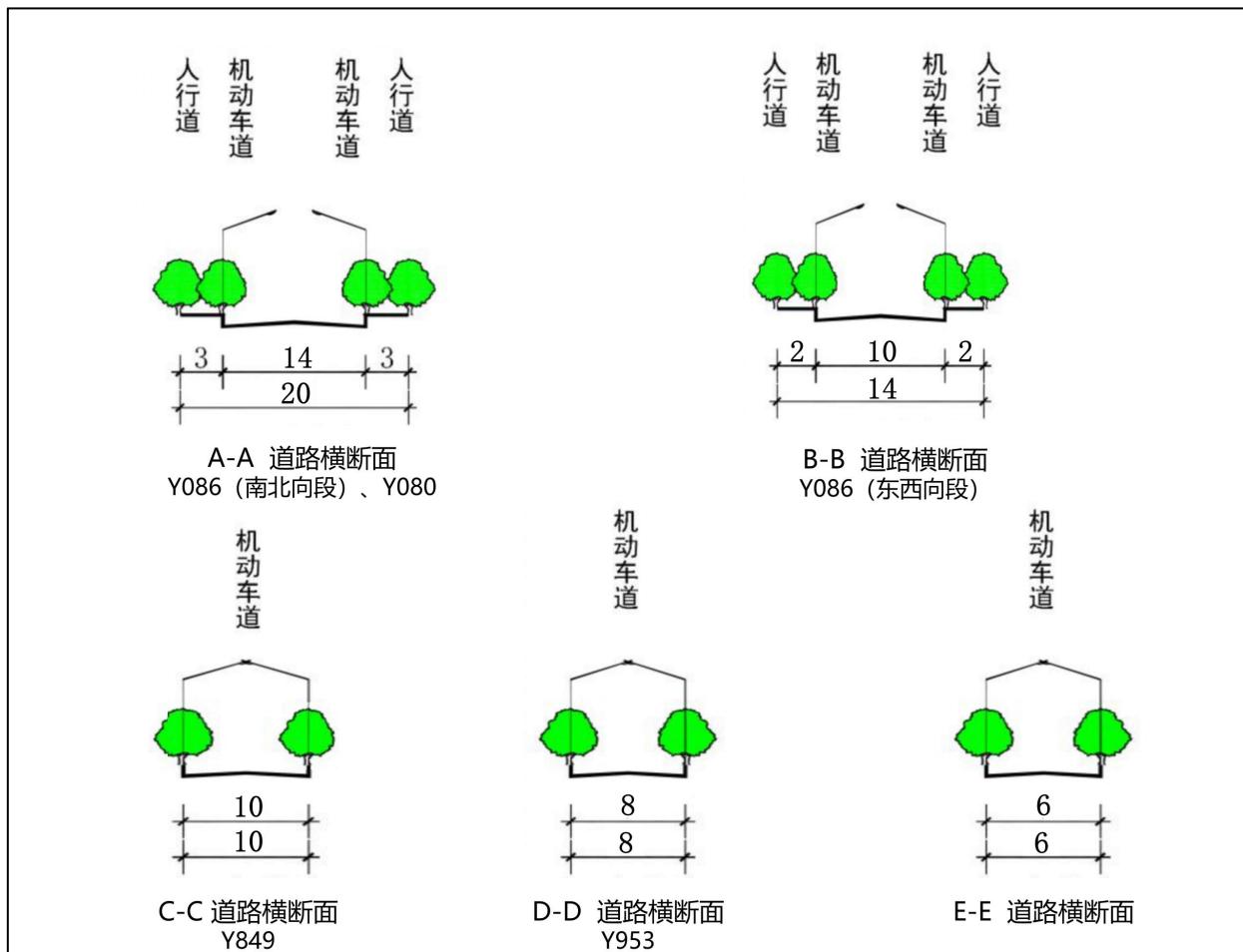
草案公示文件

四、 道路系统规划

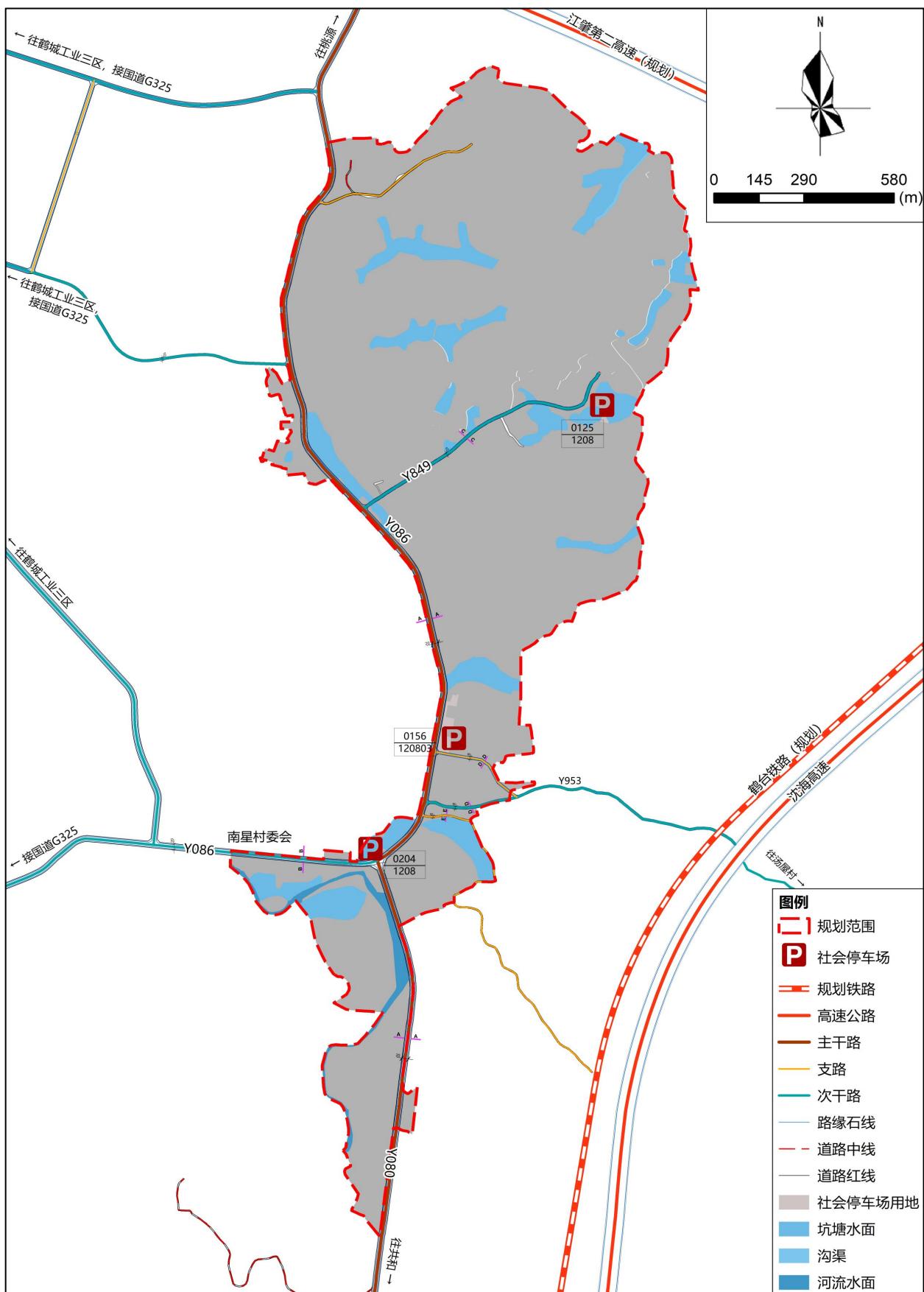
规划道路系统按村级保留，继续以乡道 Y086-Y080 作为主要骨架，其余以工业集聚道路和村道分别支撑工业用地和农村宅基地的出行。

乡道：Y086 (20m)；Y849 (10m)；Y080 (20m)；Y953 (8m)；

其他道路：控制 6-8 米。



《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》 草案公示文件



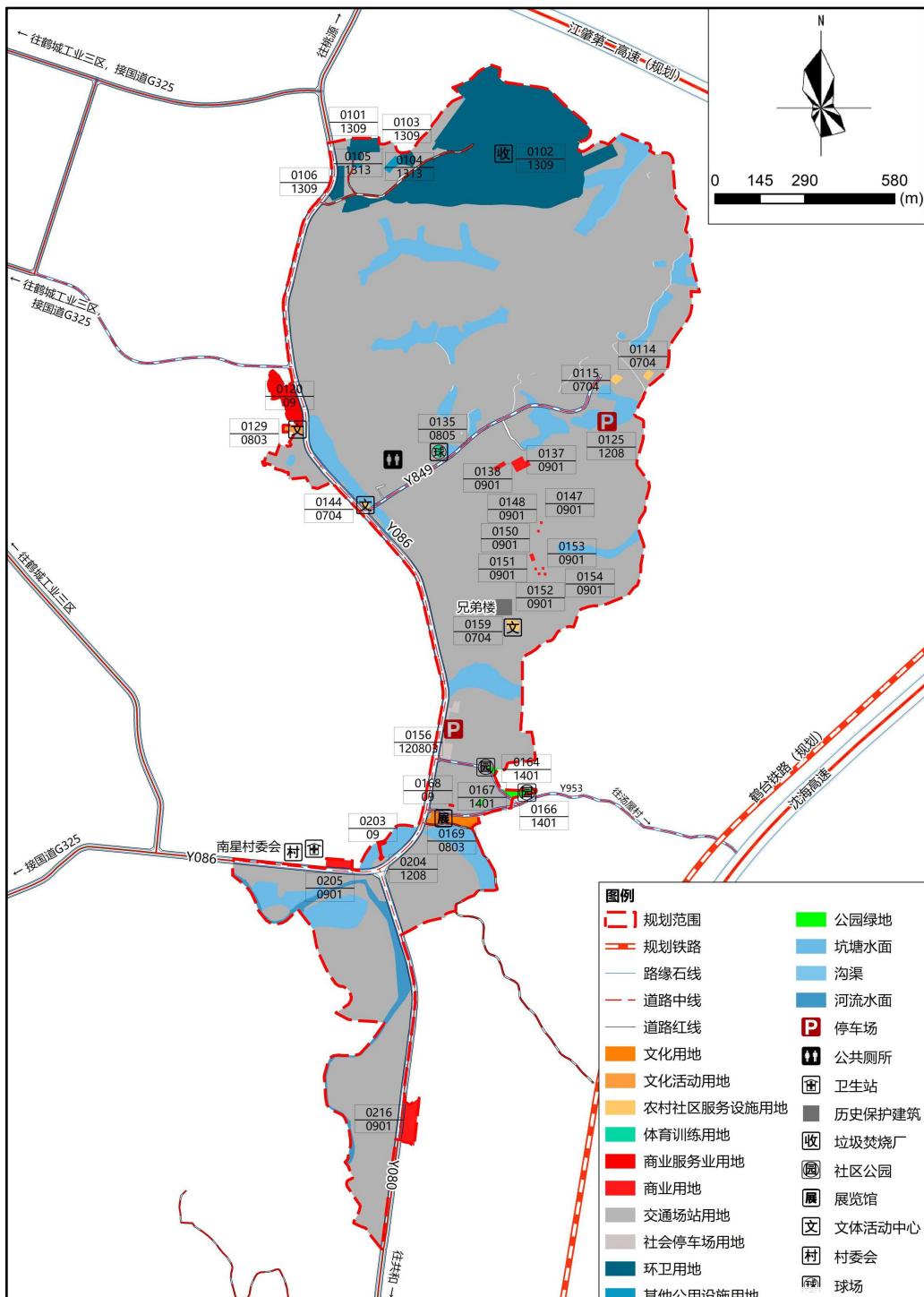
图五 道路交通规划图及断面图

《鹤山市鹤城镇三南片区南坑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

本次规划以《社区生活圈规划技术指南》为指引，综合实际情况考虑服务设施规划。

规划区主体部分为南星村委会自然村集聚，按照乡村生活圈级别的村/集镇规划配套设施，结合实际补充。



图六 公服配套设施规划图

《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》

草案公示文件

六、 地块控制指标

1、管理单元划分

根据主要道路切割作为管理单元划分的依据。

编码体系结合单元划定相关指南要求，原则上与行政管理层级对应，管理单元采用五级十二位编码方法，采用“市-县-镇-单元-地块（含街区）”5级编码体系。

本地块处在“JM-HS-07-03”单元，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“07”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）鹤城镇代码，“07-03”代表该鹤城镇所属03号（三南片区南坑）管理单元，即“JM-HS-07-03”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）鹤城镇（镇街级）03号（三南片区南坑）管理单元。

整个本片区内共划分2个管理街区，分别为：JM-HS-07-03-01至02。

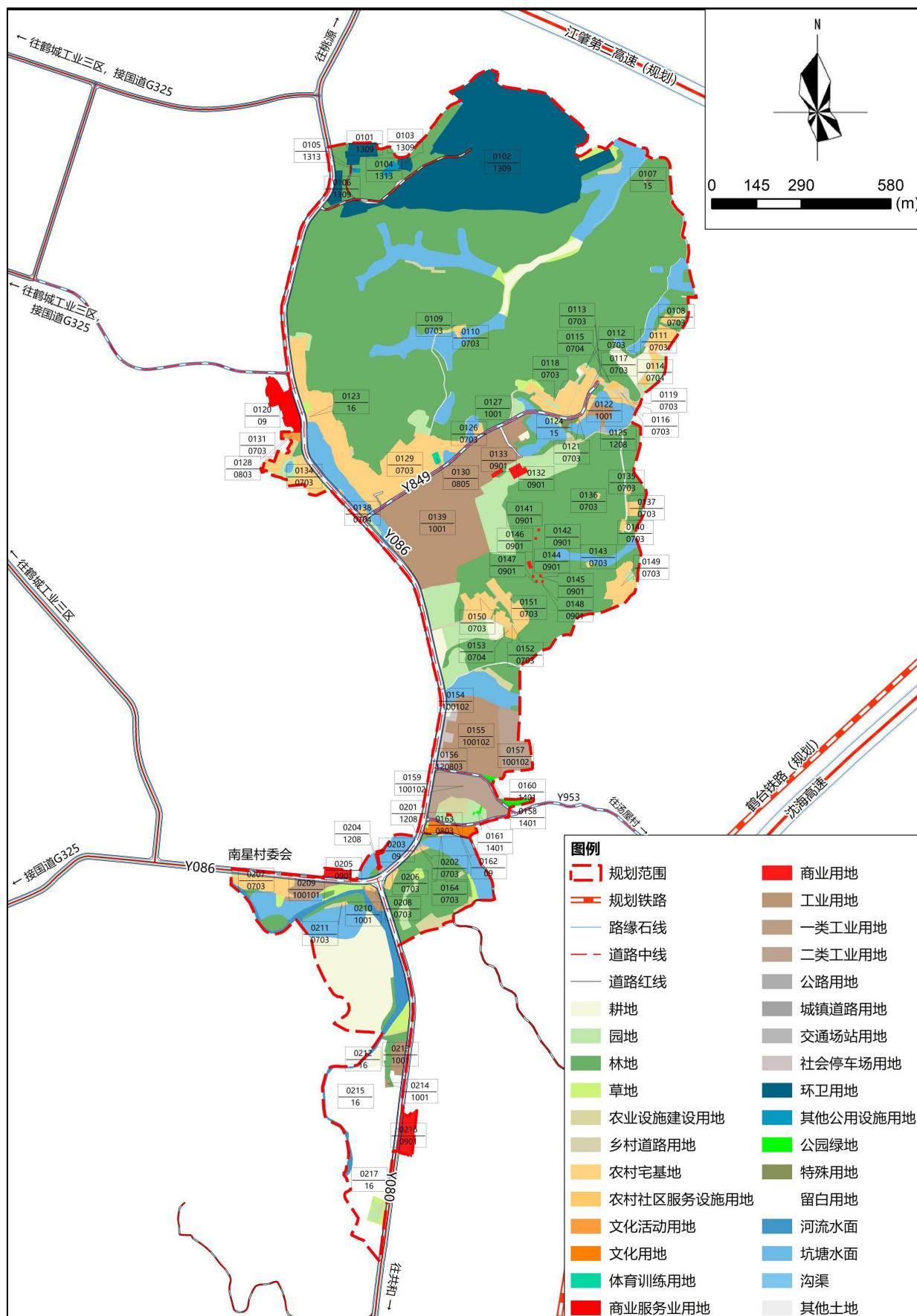
2、地块划分

结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左往右确定地块编码。

地块编码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，即表示为“JM-HS-07-03-0102”，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“07”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）鹤城镇代码，“07-03”代表该鹤城镇区所属03号（三南片区南坑）管理单元，“0102”代表鹤城镇03号（三南片区南坑）管理单元01号街区02号地块，即“JM-HS-07-03-0102”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）鹤城镇（镇街级）03号（三南片区南坑）管理单元01号街区02号地块。

整个本片区根据实际结合支路将每个管理单元划分为数量不等的地块。本次控规编制共划分81个地块，分别为：JM-HS-07-03-0101至JM-HS-07-03-0217。

《鹤山市鹤城镇三南片区南坑单元控制性详细规划》 草案公示文件



图七 地块划分编码图