

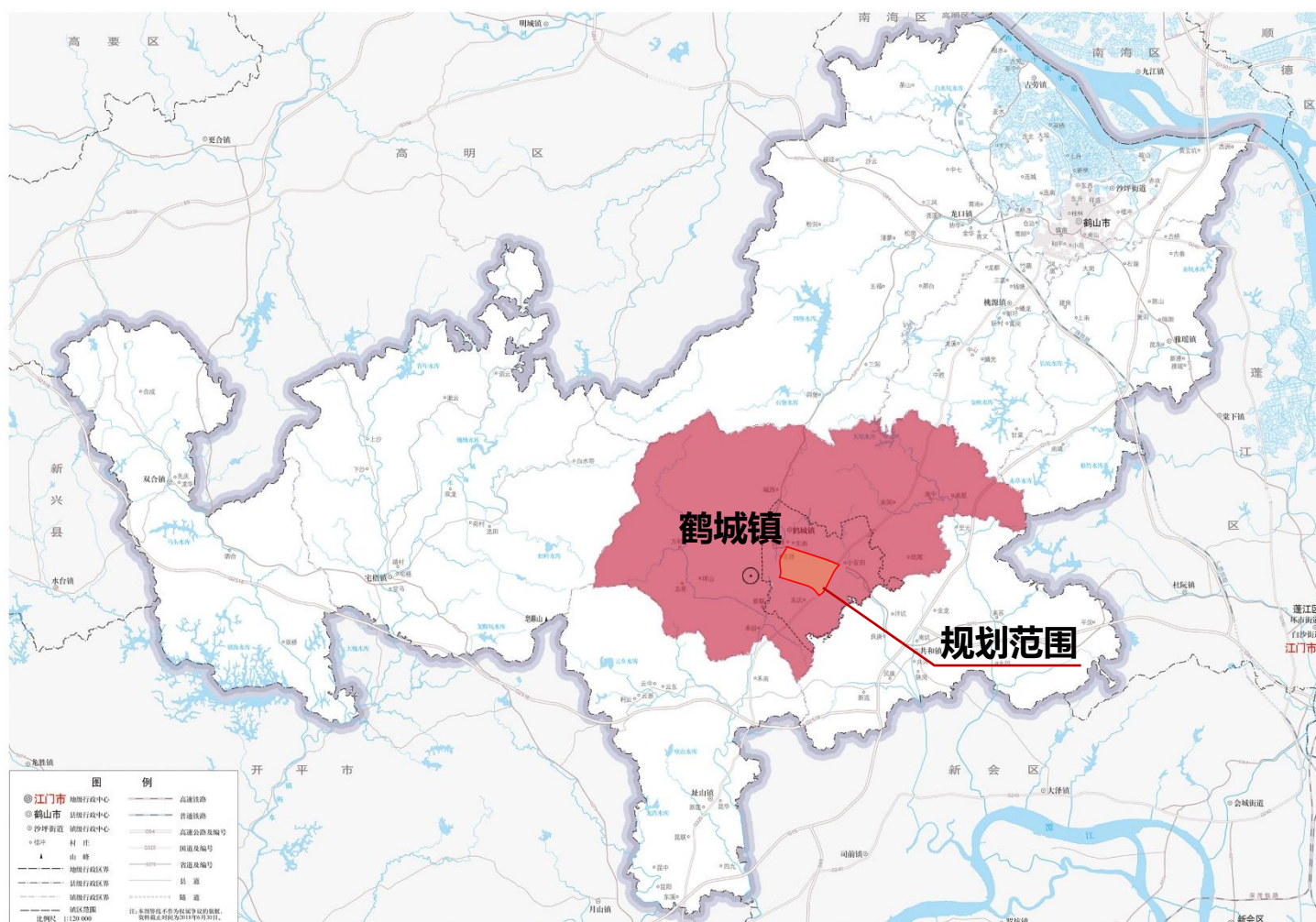
《鹤山市南城区东田片区中富单元控制性详细规划》

草案公示文件

一、规划背景

为适应新时期鹤城镇高质量发展趋势，扎实推进“百千万工程”典型镇建设，推动鹤城镇产业提质升级，补齐公共服务与基础设施短板，打造产城融合、功能完备的片区发展格局。依据《中华人民共和国城乡规划法》《城市规划编制办法》等法律法规，按程序启动本次规划编制工作。

本规划严格衔接《鹤山市国土空间总体规划（2021—2035年）》《江门市鹤山市鹤城镇国土空间总体规划（2021—2035年）》，结合片区现状条件与发展诉求，优化用地布局、道路交通及公共配套体系，为片区开发建设提供科学、合规的法定规划支撑。



规划区在鹤山市的位置

（来源：广东省标准底图服务子系统 审图号：粤S（2021）200号）

《鹤山市南城区东田片区中富单元控制性详细规划》

草案公示文件

二、规划范围

规划范围位于鹤山市鹤城镇的中部，鹤城大道南侧，东至广南线（国道G325），西邻乡道Y881、Y086，南接鹤翔西路，规划范围面积372.50公顷（5587.50亩）。



规划地块范围示意图

(来源：百度地图GS（2025）4125号-甲测资字11111342-京ICP证030173号)

《鹤山市南城区东田片区中富单元控制性详细规划》

草案公示文件

三、现状分析

规划区总用地面积约372.50公顷，现状建设用地面积约249.66公顷，占总用地面积的67.03%，主要为建制镇（工业用地）和公路用地及农村宅基地。

非建设用地面积约122.84公顷，占总用地面积的32.97%，主要为耕地、园地、林地、草地和陆地水域。

规划区主要通过鹤城大道、鹤翔西路及国道G325联系周边区域，距离共和镇共和收费站约8.0公里，通过深岑高速和沈海高速对外衔接，对外交通较为便捷；内部交通以东兴路、悦和路和其他支路为主。

土地利用现状统计表

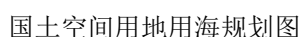
类别	地类编码	地类名称	面积（公顷）	占比（%）
农用地	0101	水田	8.97	2.41
	0102	水浇地	0.22	0.06
	0201	果园	3.5	0.94
	0204	其他园地	13.21	3.55
	0301	乔木林地	42.48	11.4
	0302	竹林地	5.86	1.57
	0305	灌木林地	0.29	0.08
	0307	其他林地	3.77	1.01
	0403	人工牧草地	0.4	0.11
	0404	其他草地	18.47	4.96
	1006	农村道路	0.67	0.18
	1104	坑塘水面	5.96	1.6
	1104A	养殖坑塘	13.65	3.66
	1107	沟渠	2.56	0.69
	1202	设施农用地	0.95	0.25
小计			120.96	32.47
建设用地	1003	公路用地	16.05	4.31
	202	建制镇	219.99	59.06
	203	村庄	13.28	3.57
	205	风景名胜及特殊用地	0.34	0.09
	小计		249.66	67.03
未利用地	1208	后备耕地	1.88	0.5
总计			372.50	100



土地利用现状图（数据来源：2024 年度土地利用变更调查）

草案公示文件

3、用地布局：规划区建设用地以居住用地、工矿用地和交通运输用地为主，其中居住用地面积约37.17公顷，占总用地面积的9.98%；工矿用地面积约182.80公顷，占总用地面积的49.07%；交通运输用地面积约40.67公顷，占总用地面积的10.93%。



《鹤山市南城区东田片区中富单元控制性详细规划》

草案公示文件

五、道路系统规划

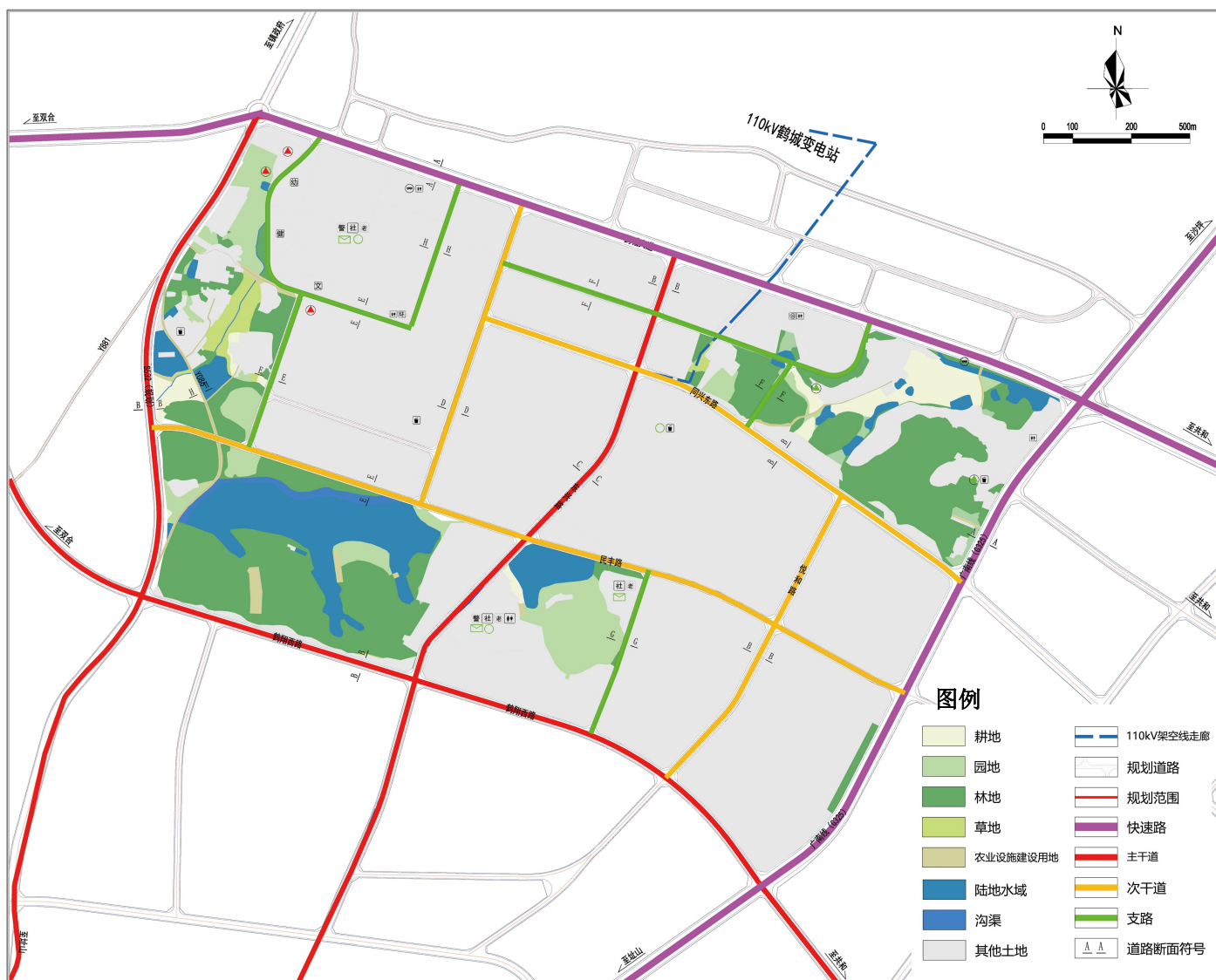
规划区道路等级主要分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级，确保片区内交通有效组织运行。

快速路：鹤城大道、广南线（G325）50米。

主干道：省道S532(规划)、东兴路、鹤翔西路30米。

次干路：悦和路30米及其规划24米宽道路。

支路：规划20米、15米、12米、8米宽道路。



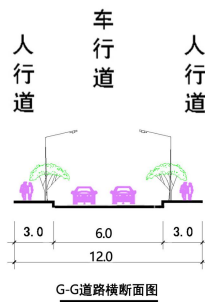
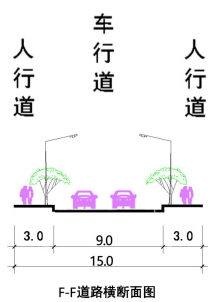
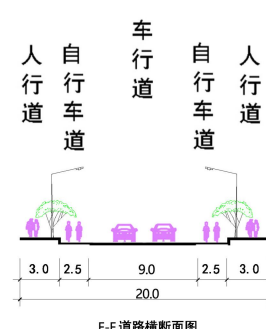
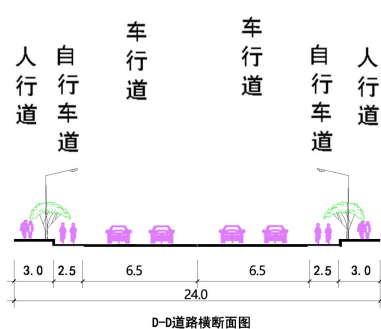
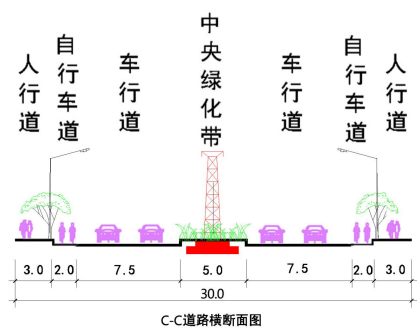
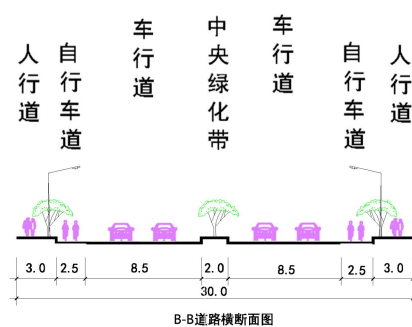
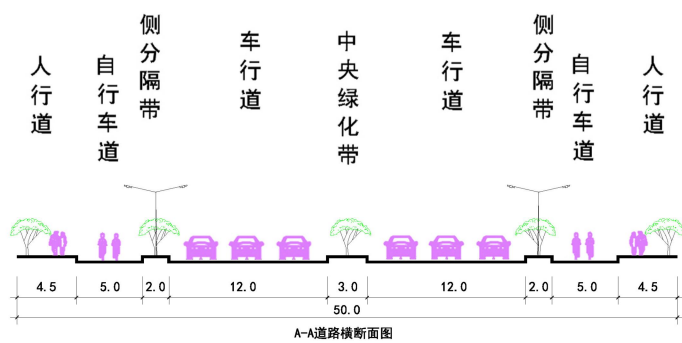
道路系统规划图

《鹤山市南城区东田片区中富单元控制性详细规划》

草案公示文件

六、道路断面规划

主要道路规划横断面分为8种，详见下图。



道路断面规划图

《鹤山市南城区东田片区中富单元控制性详细规划》

草案公示文件

七、公共服务设施规划

本次规划以《江门市国土空间规划技术标准与准则》（2025年）为依据，秉持区域协调、资源共享理念，按照配套完善、使用便捷、统筹开放与兼顾发展的要求，科学布局各类公共服务设施。

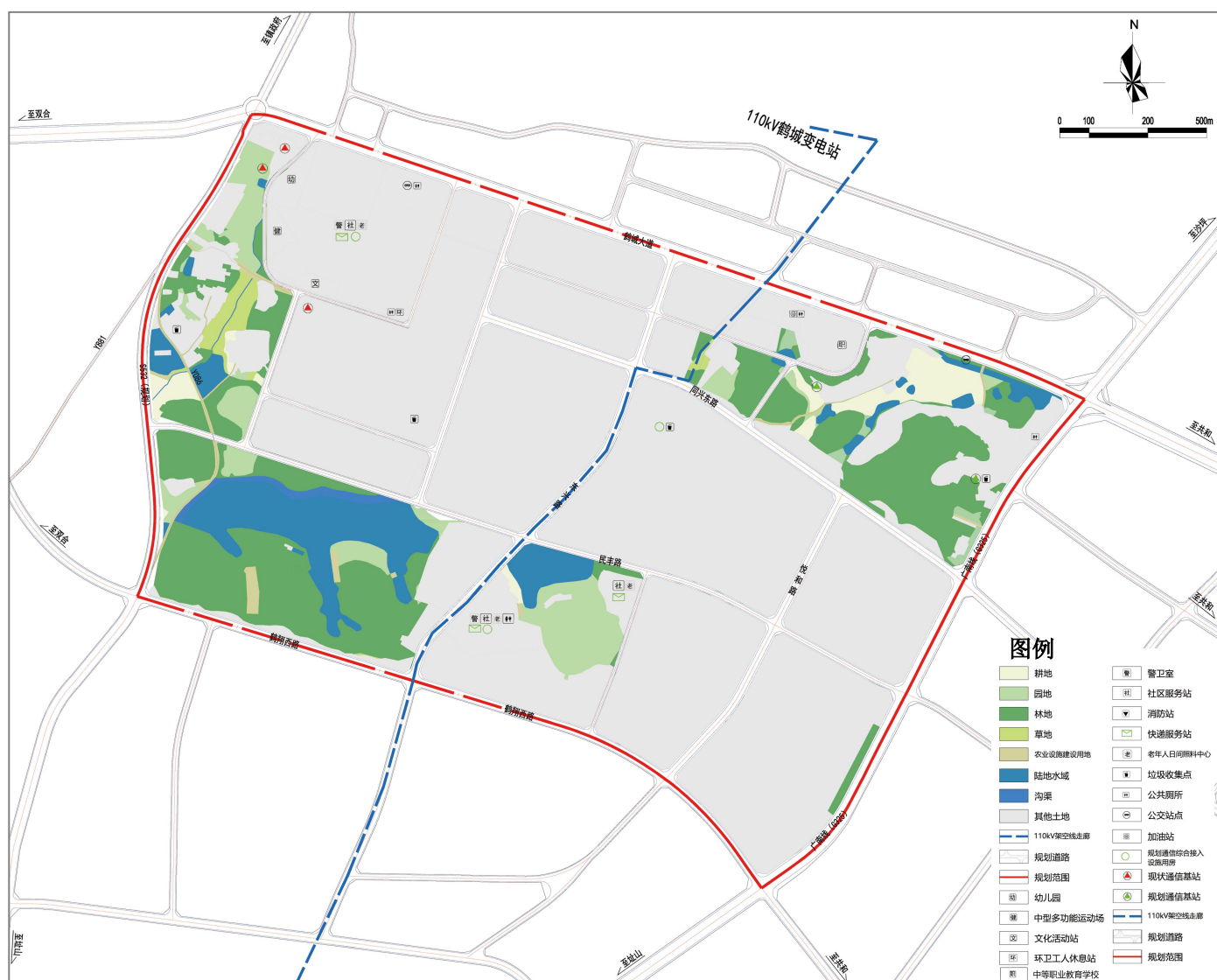
教育设施：保留现状1处幼儿园，位于地块JM-HS-02-04-A04；远期规划新增一处镇街级中职院校，位于地块JM-HS-02-04-B07。

社区服务设施：保留现状3处社区服务中心；规划新增1处文化活动站，位于地块JM-HS-02-04-A12 规划新增3处老年人日间照料中心，位于地块JM-HS-02-04-A09、JM-HS-02-04-B23、JM-HS-02-04-B27。

体育设施：规划新增1处中型多功能运动场地，位于地块JM-HS-02-04-A08。

商业设施：保留现状1处加油站，位于地块JM-HS-02-04-B04。

市政设施：规划新增5处生活垃圾收集站；保留现状1处消防站，位于地块JM-HS-02-04-B22；保留现状3处、规划新增2处通信基站；规划新增5处公共厕所；规划新增1处环卫工人休息站，位于地块JM-HS-02-04-A05。



公共服务设施规划图

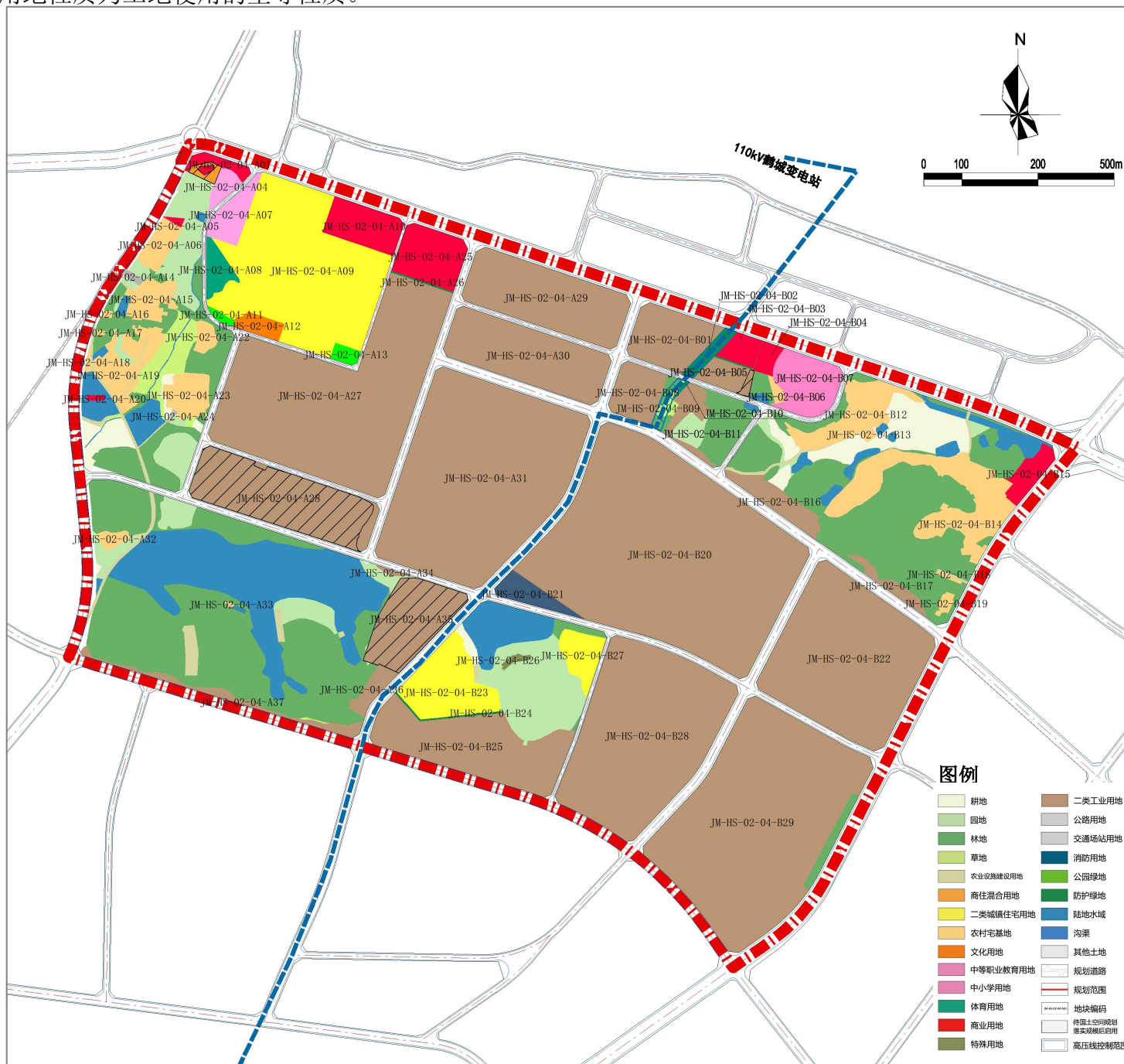
《鹤山市南城区东田片区中富单元控制性详细规划》

草案公示文件

八、地块控制指标

本次规划采用五级编码体系：规划地市代码（大写字母）+规划县代码（大写字母）+规划镇街代码（2位数字）+规划单元代码（2位数字）+规划地块代码（4位数字）。如“JM-HS-02-04-A01”即表示江门市鹤山市鹤城镇东田片区中富单元A街区01号地块。

规划共分为1个管理单元，2个街区，共计66个细分地块（非建设用地未进行编码）。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。



地块划分编码图

《鹤山市南城区东田片区中富单元控制性详细规划》

草案公示文件

九、附表

规划用地统计表	分类代码		分类名称	用地面积（公顷）	占比（%）
	01		耕地	5.94	1.59
	02		园地	14.08	3.78
	03		林地	46.39	12.45
	04		草地	2.34	0.63
	06		农业设施建设用地	2.20	0.59
	07	070102	二类城镇住宅用地	0.26	0.07
		070102/0901	商混混合用地	20.94	5.62
		0703	农村宅基地	15.97	4.29
	08	0803	文化用地	0.68	0.18
		080402	中等职业教育用地	2.75	0.74
		080404	幼儿园用地	4.67	1.25
		0805	体育用地	0.86	0.23
	09	0901	商业用地	8.08	2.17
	10	100102	二类工业用地	182.8	49.07
	12	1202	公路用地	9.83	2.64
		1207	城镇村道路用地	30.68	8.25
		120803	社会停车场用地	0.16	0.04
	13	1310	消防用地	1.14	0.31
	14	1401	公园绿地	0.52	0.14
		1402	防护绿地	0.91	0.24
	15		特殊用地	0.16	0.04
	17		陆地水域	21.12	5.67
	23		其他土地	0.02	0.01
	总计			372.50	100

公共服务设施配置表	管理单元	设施类别	要素级别	数量		规模（m²/处）		所在地块编码	备注
				现状保留	规划新增	建筑面积（m²）	用地面积（m²）		
	教育设施	社区级	幼儿园	1	——	——	19161.10	JM-HS-02-04-A04、JM-HS-02-04-A07	
		镇街级	中等职业教育学校	——	1	——	27533.06	JM-HS-02-04-B07	
	社区服务设施	社区级	社区服务中心	3	——	——	——	JM-HS-02-04-A09、JM-HS-02-04-B23、JM-HS-02-04-B27	
		社区级	文化活动站	——	1	——	5884.94	JM-HS-02-04-A12	
		社区级	老年人日间照料中心	——	3	——	——	JM-HS-02-04-A09、JM-HS-02-04-B23、JM-HS-02-04-B27	
	体育健身设施	社区级	中型多功能运动场地	——	1	——	8422.17	JM-HS-02-04-A08	
	商业设施	社区级	加油站	1	——	——	5026.2352	JM-HS-02-04-B04	
	市政设施	社区级	生活垃圾收集站	——	5	——	120-200	JM-HS-02-04-A09、JM-HS-02-04-A19、JM-HS-02-04-A27、JM-HS-02-04-B14、JM-HS-02-04-B20	
		社区级	消防站	1			11387.18	JM-HS-02-04-B21	
		社区级	综合通信机房	——	3	——	——	JM-HS-02-04-A09、JM-HS-02-04-B20、JM-HS-02-04-B23	
		社区级	通信基站	3	2	≥25	——	JM-HS-02-04-A04（2处）、JM-HS-02-04-A27、JM-HS-02-04-A37、JM-HS-02-04-B14	
		社区级	公共厕所	——	5	30-80	60-120	JM-HS-02-04-A10、JM-HS-02-04-A13、JM-HS-02-04-B04、JM-HS-02-04-B15、JM-HS-02-04-B23	
		社区级	环卫工人休息站	——	1	——	——	JM-HS-02-04-A13	