《鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》草案公示文件

一、规划背景

随着粤港澳大湾区建设与广东省“百千万工程”深入推进，为强化乡镇联城带村的节点功能，增强鹤城镇镇区综合服务功能，促进乡村振兴、推动城乡融合，在具体落实鹤山市国土空间总体规划相关要求的基础上，亟需对规划区的用地布局、道路交通、公共服务、基础设施等内容进行优化调整。现依据《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。

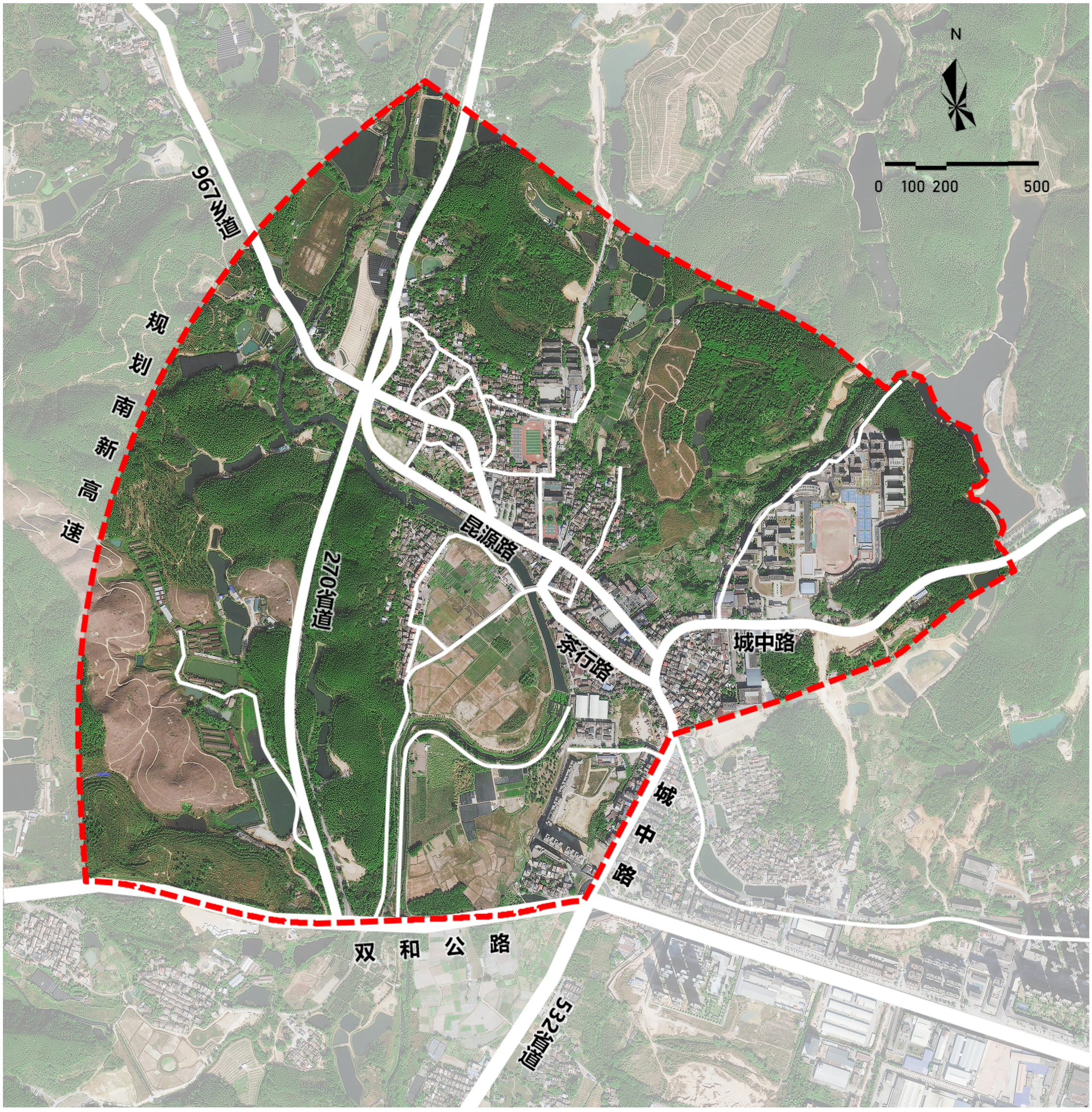
规划区在鹤山市的位置示意图

（底图来源：广东省标准底图服务子系统审图号：粤S(2021)200 号）

《鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》草案公示文件

二、规划范围

规划片区位于鹤山市鹤城镇中部、镇区西北侧。规划范围北至镇区边界，南至双和公路，西临南新高速，东至城中路，总用地面积约345.65公顷(5184.74亩)。



规划范围示意图

《鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》草案公示文件

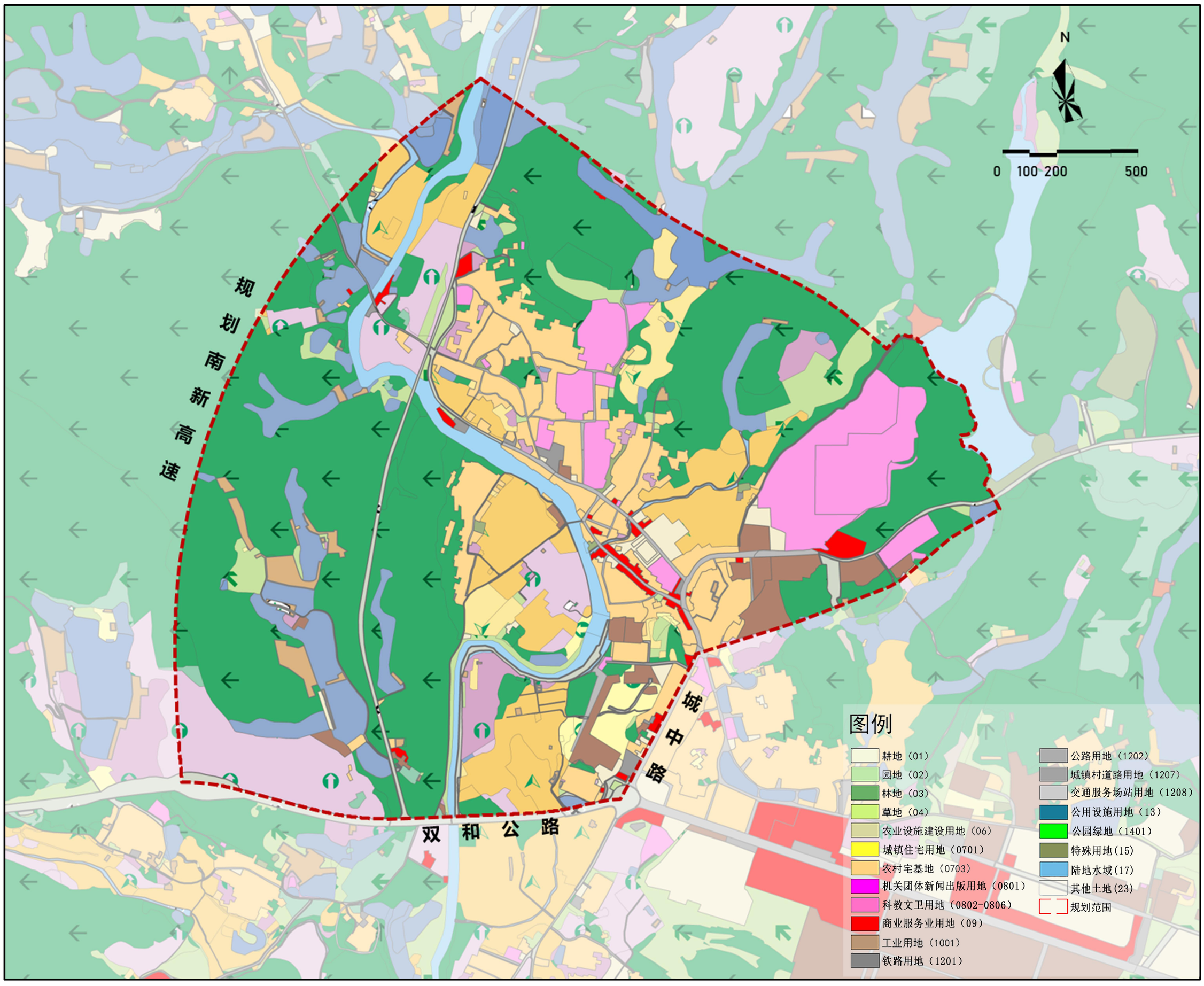
三、现状分析

规划区现状用地以非建设用地为主，主要为林地和耕地，用地面积约261.14公顷，占总用地面积的75.55%；建设用地以居住用地、公共管理与公共服务用地为主，用地面积约84.50公顷，占总用地面积的24.45%。

规划区主要通过双和公路和270省道联系周边区域，距离片区东南侧共和高速出入口约7.0 公里，通过共和高速出入口与沈海高速、深岑高速衔接，对外交通较为便捷；内部交通以镇区道路和村庄连接道路为主。

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（ha）	比例（%）
01		耕地	39.99	11.57%
02		园地	27.60	7.98%
03		林地	132.66	38.38%
04		草地	10.88	3.15%
06		农业设施建设用地	24.16	6.99%
07		居住用地	32.32	9.35%
其中	0701	城镇住宅用地	1.00	0.29%
	0703	农村宅基地	31.33	9.06%
08		公共管理与公共服务用地	24.76	7.16%
其中	0801	机关团体新闻出版用地	1.28	0.37%
	0802、0803、0804、0806	科教文卫用地	23.47	6.79%
09		商业服务业用地	2.97	0.86%
10		工矿用地	8.98	2.60%
其中	1001	工业用地	8.98	2.60%
11		仓储用地	0.56	0.16%
其中	1101	物流仓储用地	0.56	0.16%
12		交通运输用地	14.04	4.06%
其中	1202	公路用地	8.36	2.42%
	1207	城镇村道路用地	4.51	1.31%
	1208	交通服务场站用地	1.16	0.34%
13		公用设施用地	0.04	0.01%
14		绿地与开敞空间用地	0.21	0.06%
其中	1401	公园绿地	0.21	0.06%
15		特殊用地	0.61	0.18%
17		陆地水域	25.18	7.29%
23		其他土地	0.68	0.20%
总用地			345.65	100.00%



国土空间用地用海现状图

（数据来源：2024年度土地利用变更调查）

《鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》草案公示文件

四、规划内容

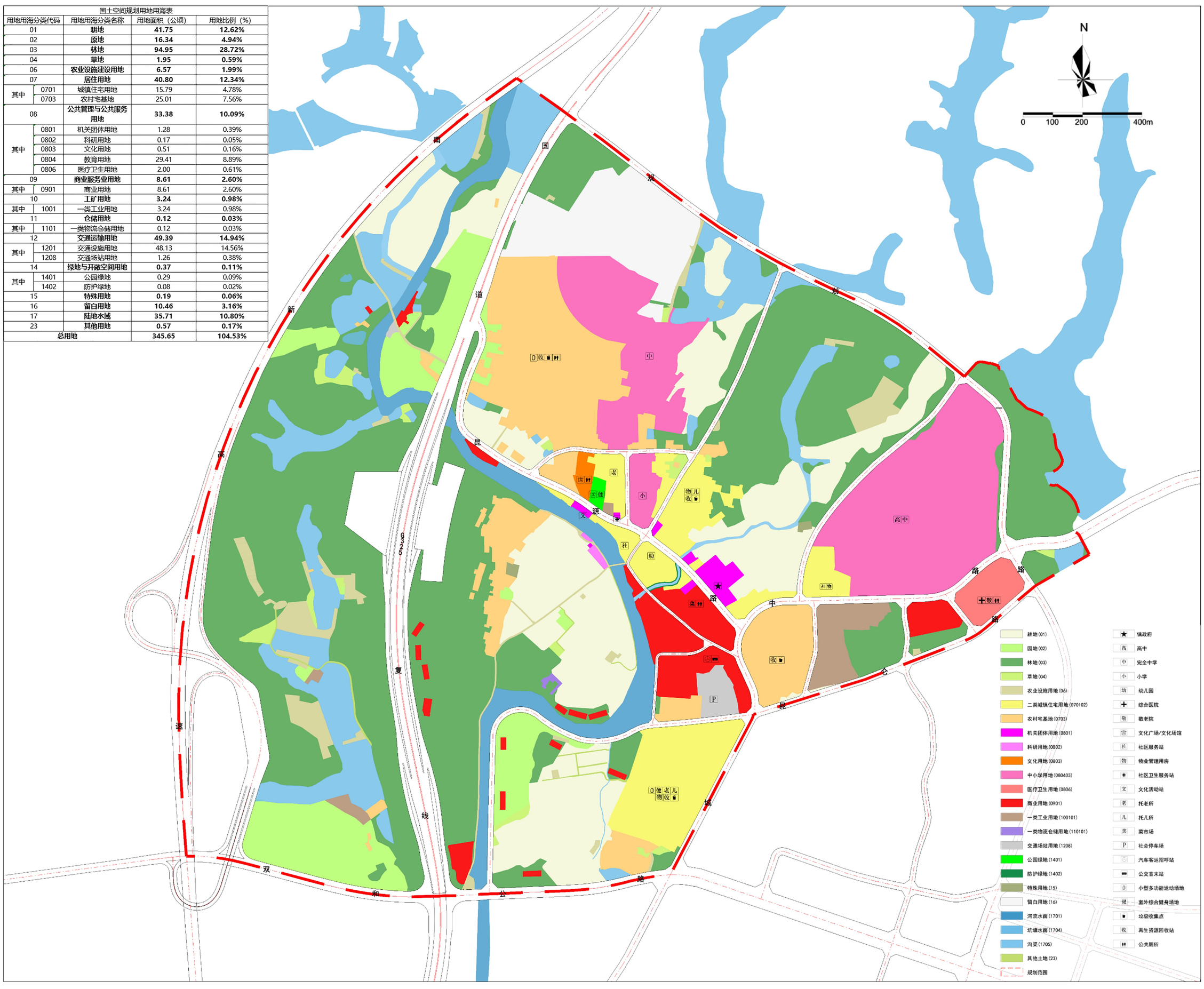
1、规划目标：本次规划结合片区现状基础建设，优化用地布局和道路网系统，完善公共服务及基础设施服务配套，强化区域综合服务与文旅协同功能，打造鹤山产城文教融合发展样板区、鹤城镇域综合服务核心区。

2、人口与用地规模：规划总用地面积为345.65公顷，其中建设用地面积为146.55公顷，占总用地面积的42.40%，非建设用地面积为199.10公顷，占总用地面积57.60%；规划预测片区人口居住约0.79万人。

3、用地布局：规划区建设用地以居住用地、公共管理和公共服务用地为主，其中居住用地宅基地面积约40.80公顷，占总用地面积的12.34%，公共管理和公共服务用地面积约33.38公顷，占总用地面积的10.09%。

国土空间规划用地用海表

用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积（公顷）	用地比例（%）
01		**耕地**	**41.75**	**12.62%**
02		**原地**	**16.34**	**4.94%**
03		**林地**	**94.95**	**28.72%**
04		**草地**	**1.95**	**0.59%**
06		**农业设施建设用地**	**6.57**	**1.99%**
07		**居住用地**	**40.80**	**12.34%**
其中	0701	城镇住宅用地	15.79	4.78%
	0703	农村宅基地	25.01	7.56%
08		**公共管理与公共服务用地**	**33.38**	**10.09%**
其中	0801	机关团体用地	1.28	0.39%
	0802	科研用地	0.17	0.05%
	0803	文化用地	0.51	0.16%
	0804	教育用地	29.41	8.89%
	0806	医疗卫生用地	2.00	0.61%
09		**商业服务业用地**	**8.61**	**2.60%**
其中	0901	商业用地	8.61	2.60%
10		**工矿用地**	**3.24**	**0.98%**
其中	1001	一类工业用地	3.24	0.98%
11		**仓储用地**	**0.12**	**0.03%**
其中	1101	一类物流仓储用地	0.12	0.03%
12		**交通运输用地**	**49.39**	**14.94%**
其中	1201	交通设施用地	48.13	14.56%
	1208	交通场站用地	1.26	0.38%
14		**绿地与开敞空间用地**	**0.37**	**0.11%**
其中	1401	公园绿地	0.29	0.09%
	1402	防护绿地	0.08	0.02%
15		**特殊用地**	**0.19**	**0.06%**
16		**留白用地**	**10.46**	**3.16%**
17		**陆地水域**	**35.71**	**10.80%**
23		**其他用地**	**0.57**	**0.17%**
总用地			**345.65**	**104.53%**



国土空间用地用海规划图

《鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》草案公示文件

五、道路系统规划图

规划道路系统分为“高速公路—快速路—主干路—次干路—支路”五级，确保规划区内道路有效组织。

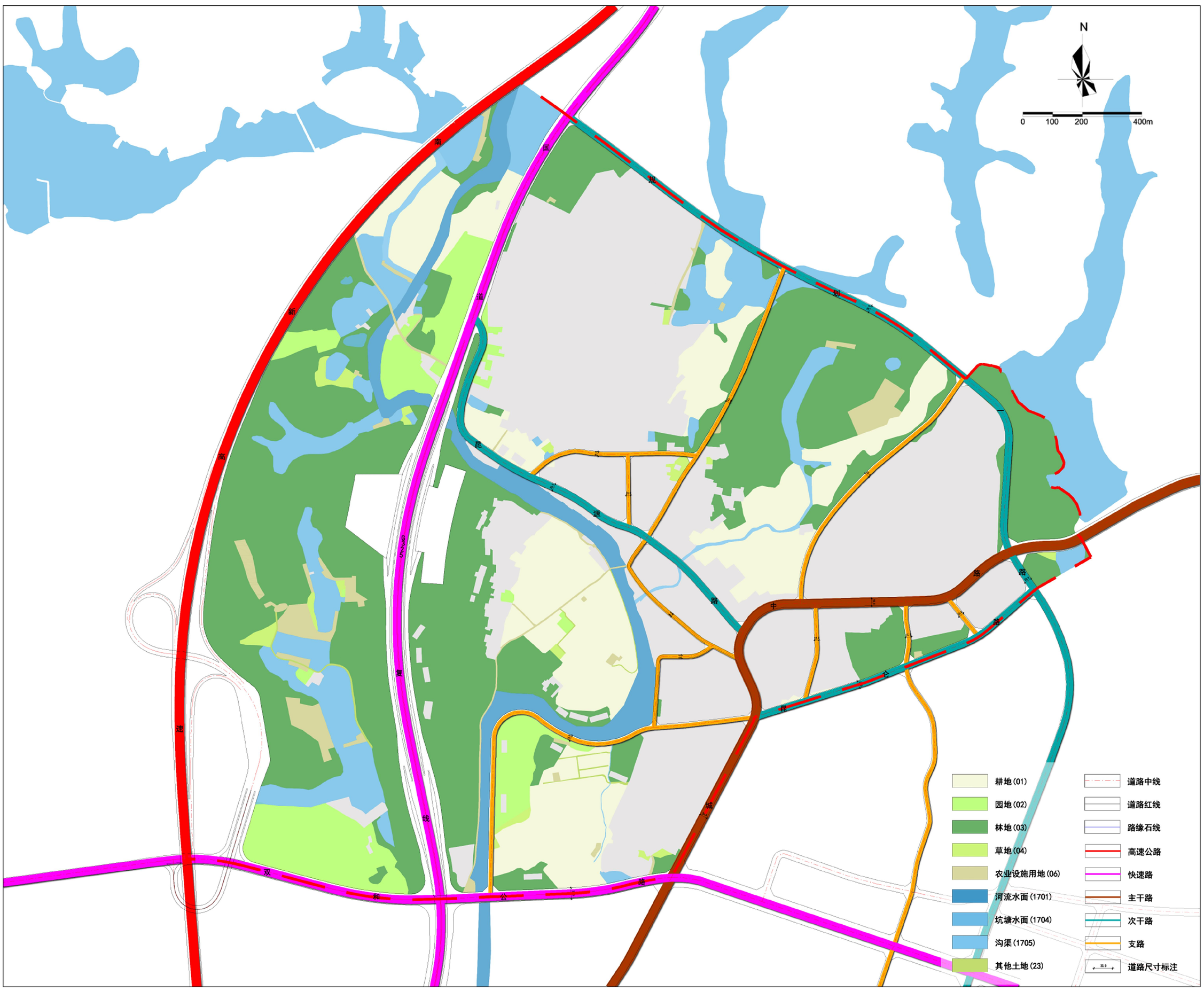
高速公路：南新高速，控制宽度35米。

快速路：国道G325复线，控制宽度60米；双和公路，控制宽度30米。

主干路：城中路，控制宽度20-24米。

次干路：昆源路、昆仑路、规划一路，控制宽度均为20米。

支　路：包括规划12米宽道路、规划8米宽道路。



道路系统规划图

《鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》草案公示文件

六、公共服务设施规划

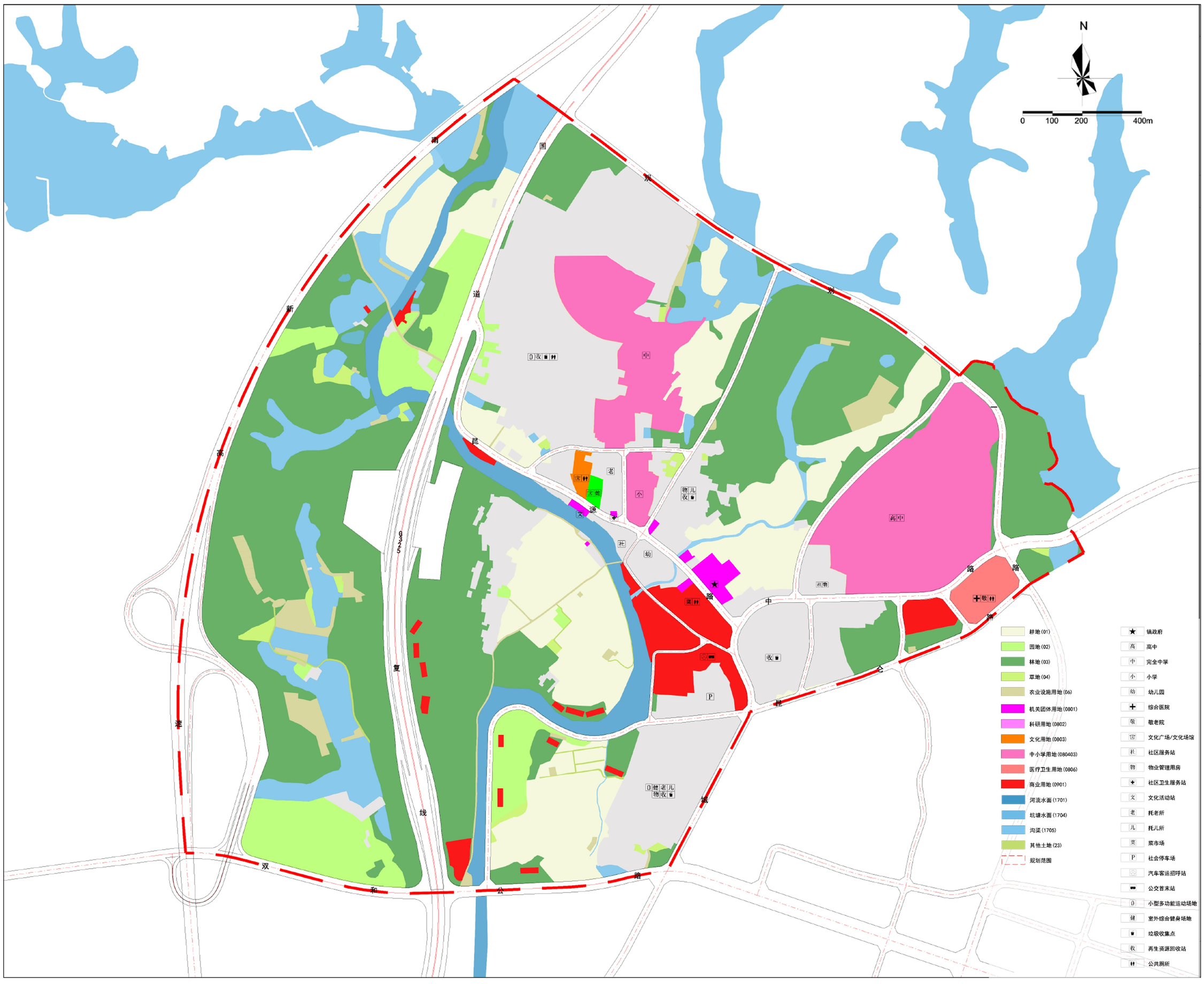
本次规划依据《江门市国土空间规划技术标准与准则》（2025 年），按照区域协调与资源共享原则，遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，合理布局各类服务配套设施。

独立占地的公共服务设施包括1处72班完全中学（含高中与初中）、48班中学、24班小学、镇级卫生院和敬老院、文化场馆，以及7处行政管理设施。

非独立占地公共服务设施按照5分钟生活圈的配套设施进行设置。

公共服务设一览表

设施类别	项目名称	服务半径(m)	数量	
			现状保留	规划增加
商业服务设施	菜市场	500	——	1
体育设施	小型多功能运动场地	300	1	1
	室外综合健身场地	300	0	2
行政管理设施	社区服务站	300	0	2
	物业管理用房	——	0	3
文化设施	文化广场	——	1	0
	文化场馆	——	1	1
	文化活动站	——	0	1
医疗福利设施	镇中心卫生院	——	0	1
	敬老院	——	1	0
	社区卫生服务站	300	1	——
	老年日间照料中心(托老所)	300	0	2
	婴幼儿托育服务(托儿所)	——	0	2
教育设施	昆仑学校	——	1	0
	鹤城市第二中学	1000	1	0
	鹤城镇第一小学	500	1	0
	幼儿园（9班）	300	——	1
市政设施	生活垃圾收集点	70	——	4
	再生资源回收点	——	——	4
	公共厕所	——	——	4
交通设施	社会停车场	——	——	1
	汽车客运招呼站	——	——	1
	公交首末站	——	——	1



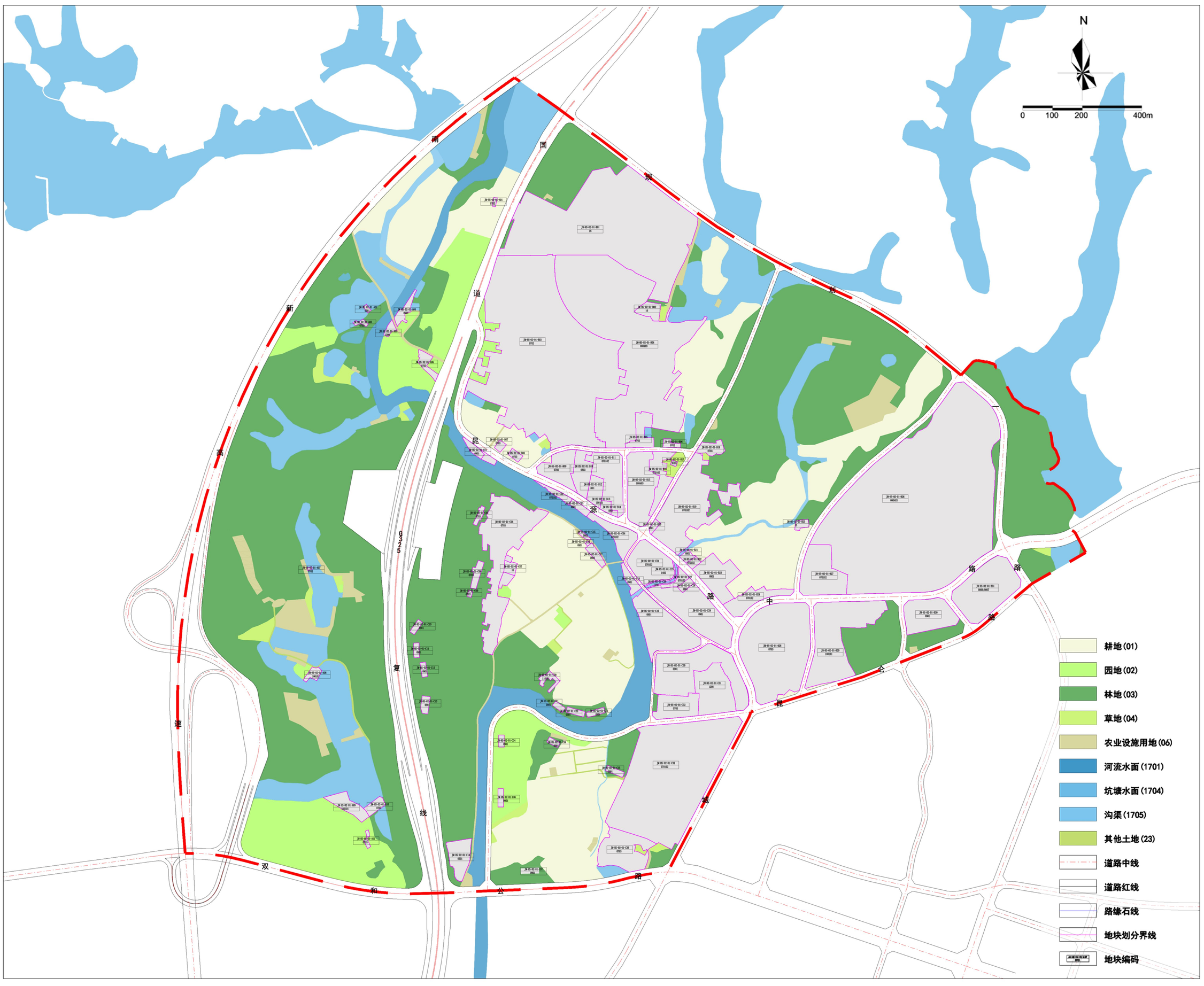
公共服务设施规划图

《鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》草案公示文件

七、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（3位数字）。如“JM-HS-02-01-A01”即表示江门市鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元A街区01号地块。

规划共分为1个管理单元，3个街区，共计81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