

《鹤山市鹤城镇三南片区工业三区单元禾茶坑村地段控制性详细规划》

草案公示文件

一、规划背景

随着行业市场迭代、技术革新及产业竞争升级，规划范围内部分产业原有粗放式生产模式、老旧生产工艺及固化的用地建设指标，已难以适配现代化、集约化的产业发展需求，亟需项目增资扩产需求，但规划范围内目前无控规覆盖，需开展控规编制。

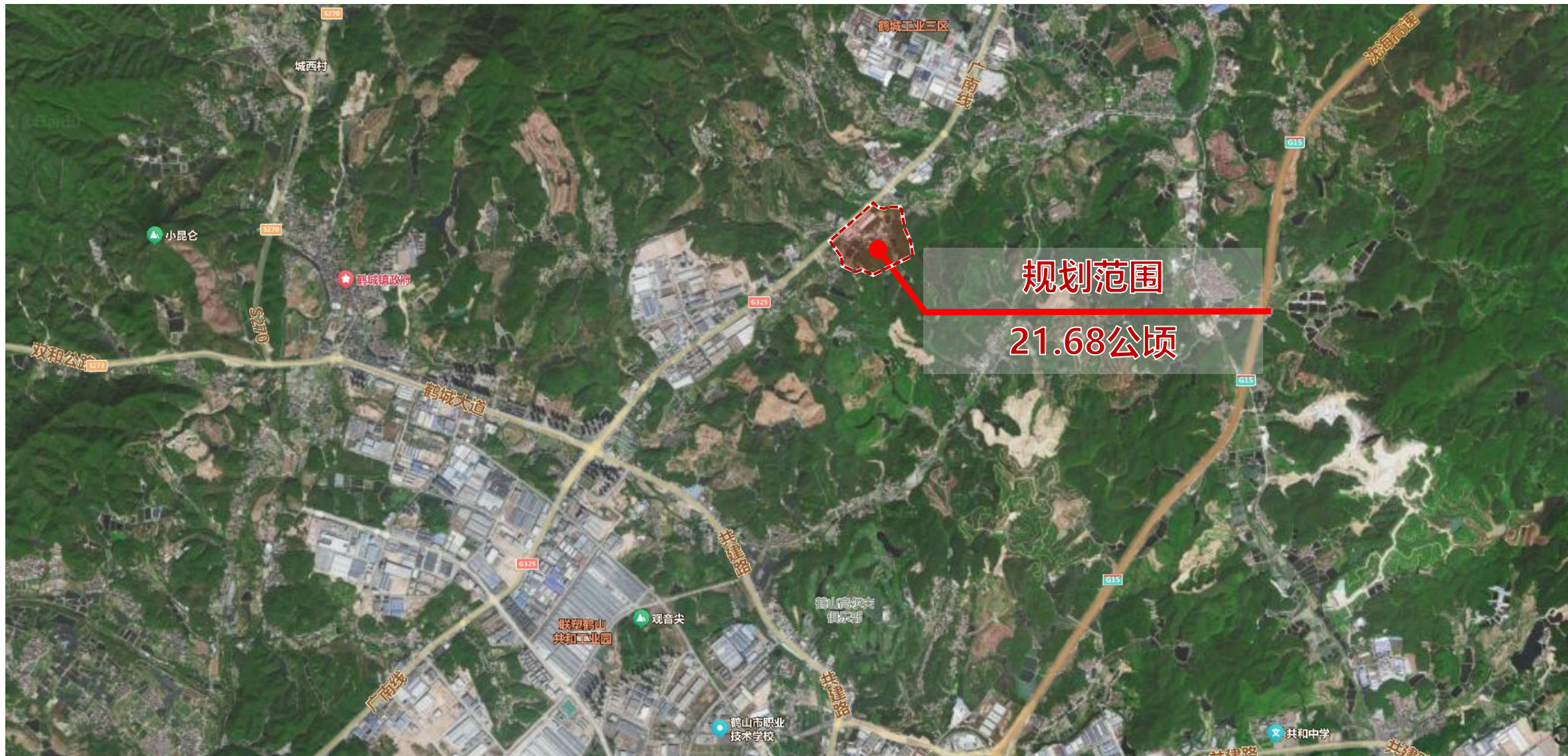
为更好的指导禾茶坑村地段规划建设管理，合理确定片区的土地使用，提高土地的利用效益和有效开发解决企业建设用地规模需求，加快“工改”项目建设，保障工业用地供给，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》等相关规定，鹤山市自然资源局同意启动编制《鹤山市鹤城镇三南片区工业三区单元禾茶坑村地段控制性详细规划》。



规划范围在鹤山市的位置示意图
(底图来源：广东省公共地图服务 审图号：粤S(2021)200号)

二、规划范围

本次规划范围位于鹤城镇北部三南片区工业三区禾茶坑地段，西毗邻G325国道，南至南洞村老雷屋村，东临南中村现状林地，北至南洞河，总用地面积约为21.68公顷。



规划范围在鹤城镇的位置示意图
(底图来源：百度地图 审图号：GS(2025)4125号)

《鹤山市鹤城镇三南片区工业三区单元禾茶坑村地段控制性详细规划》

草案公示文件

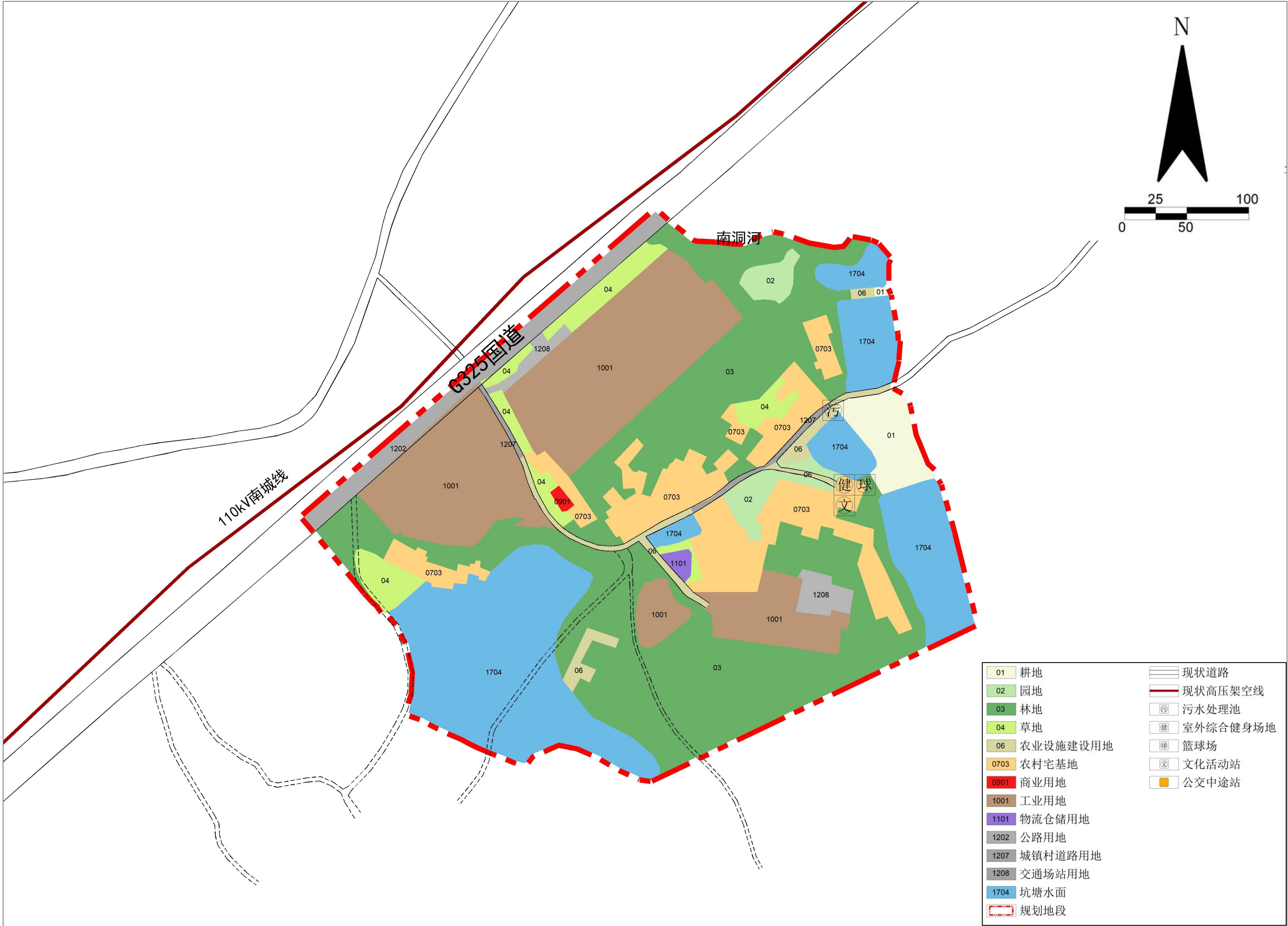
三、现状分析

规划范围现状建设用地面积为8.03公顷，建设用地主要以工业用地为主，用地面积为4.54公顷，占总用地面积20.94%；其他建设用地包括居住用地、商业服务业用地、仓储用地、交通运输用地等；

非建设用地面积为13.65公顷，包括耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地和陆地水域等；占总用地面积62.96%。

规划范围现状道路主要包括G325国道、乡村道路等；内部部分道路存在道路宽度不足及道路不联通的情况。

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		比例（%）
01	耕地		2.26
02	园地		2.03
03	林地		31.87
04	草地		3.97
06	农业设施建设用地		1.98
07	居住用地		10.93
其中	0703	农村宅基地	10.93
09	商业服务业用地		0.14
其中	0901	商业用地	0.14
10	工矿用地		20.94
其中	1001	工业用地	20.94
11	仓储用地		0.23
其中	1101	物流仓储用地	0.23
12	交通运输用地		4.80
其中	1202	公路用地	3.04
	1207	城镇村道路用地	0.51
	1208	交通场站用地	1.25
17	陆地水域		20.85
其中	1704	坑塘水面	20.85
总用地		21.68	100



国土空间用地用海现状图（数据来源：2025年度土地利用变更调查）

《鹤山市鹤城镇三南片区工业三区单元禾茶坑村地段控制性详细规划》

草案公示文件

四、规划内容

1、规划定位

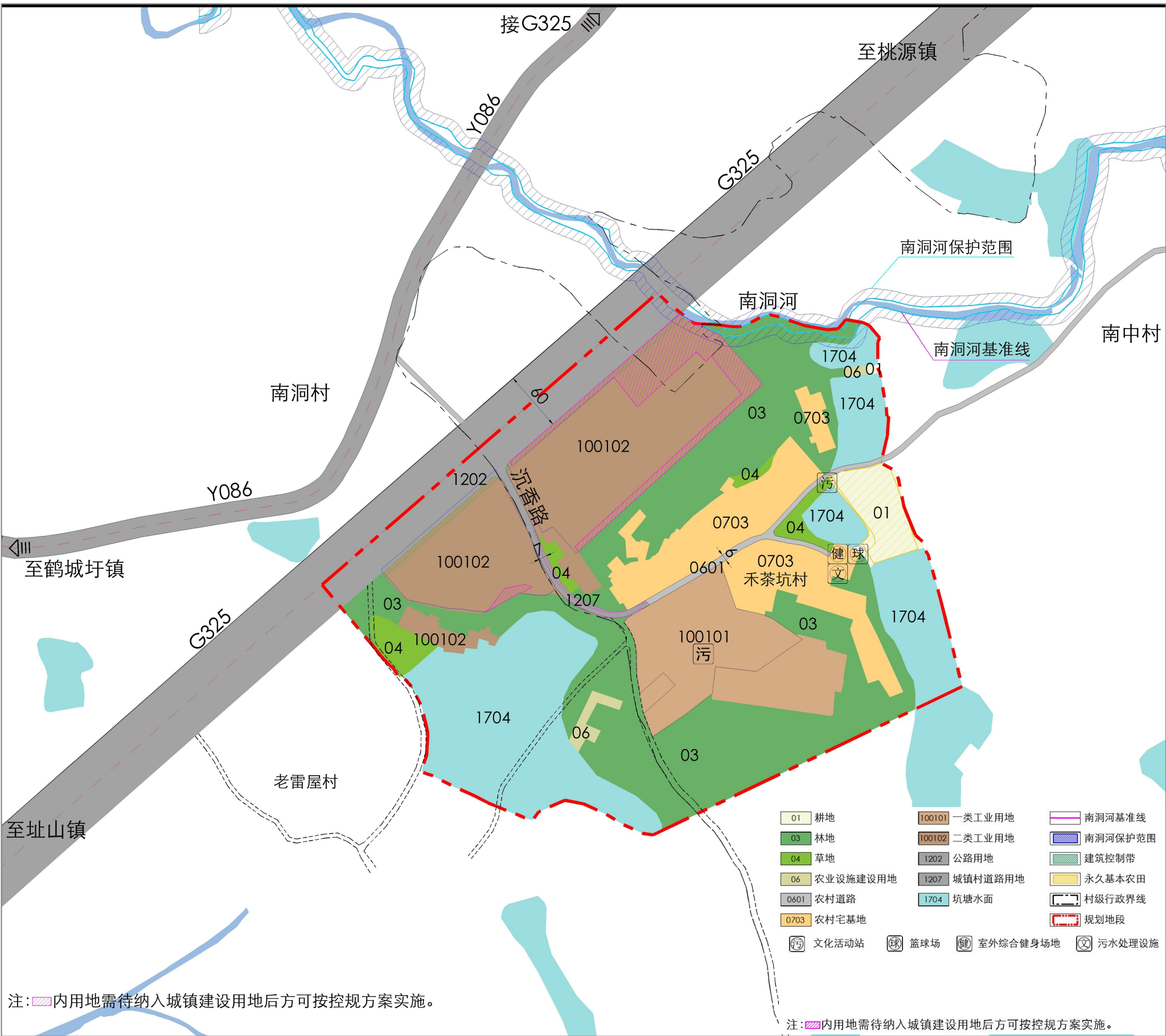
根据上位规划指引，结合区域发展诉求和自身发展条件分析，其发展定位为：
以设备制造、食品加工为主，集一、二、三产于一体的村级产业组团。

2、发展规模

人口规模：预测本次规划地段内产业人口约440人，村庄人口约100人。
用地规模：规划总用地面积 21.68公顷（325亩），其中建设用地10.06公顷，非建设用地11.62公顷。

3、用地布局

根据上位规划，综合考虑未来产业发展门类，规划用地主要为工业用地；完善规划地段的道路交通流线。
规划总用地面积为21.68公顷，其中工矿用地6.38公顷，占比29.43%；农村宅基地2.20公顷，占比10.17%；交通运输用地1.48公顷，占比6.85%；其他用地还包括耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地及陆地水域。



国土空间用地用海规划一览表					
用地用海分类代码		用地用海分类名称	面积 (公顷)	占比 (%)	
01		耕地	0.51	2.34	
03		林地	5.91	27.27	
04		草地	0.45	2.09	
06		农业设施建设用地	0.29	1.35	
其中	0601	农村道路	0.17	0.80	
07		居住用地	2.20	10.17	
其中	0703	农村宅基地	2.20	10.17	
10		工矿用地	6.38	29.43	
其中	1001		工业用地	2.05	9.47
	其中	100101	一类工业用地	2.05	9.47
		100102	二类工业用地	4.33	19.96
12		交通运输用地	1.48	6.85	
其中	1202	公路用地	1.33	6.11	
	1207	城镇村道路用地	0.16	0.74	
17		陆地水域	4.44	20.50	
其中	1704	坑塘水面	4.44	20.50	
合计			21.68	100	

国土空间用地用海规划图

《鹤山市鹤城镇三南片区工业三区单元禾茶坑村地段控制性详细规划》

草案公示文件

五、道路系统规划

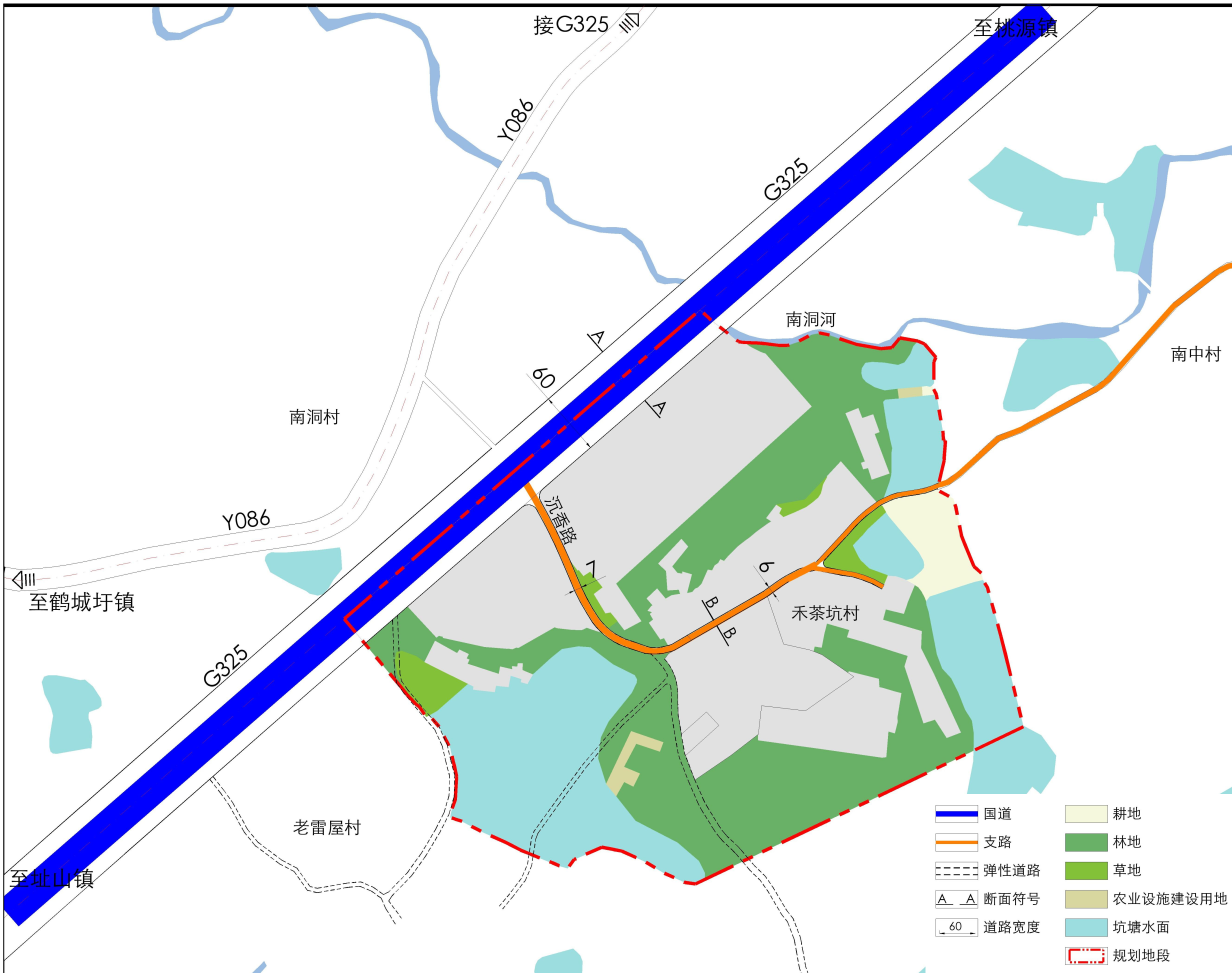
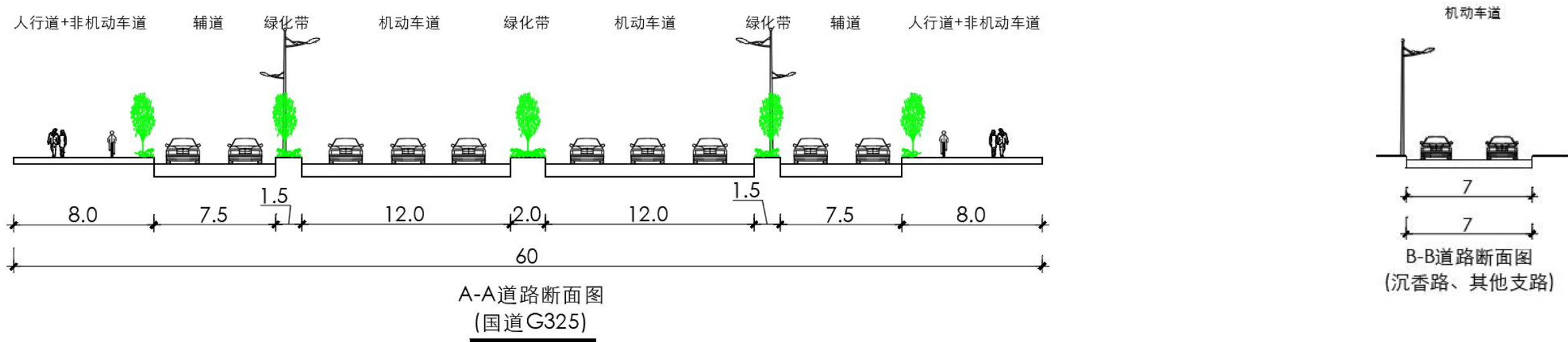
规划构建以国道G325为主要对外通道的路网结构。规划道路共划分为两个等级：国道、支路。

国道：国道G325，红线宽度60米；

支路：沉香路，红线宽度7米；其余农村道路5-7米。

(注：以上道路名称除国道G325外，沉香路路名为暂定名。)

道路断面示意图



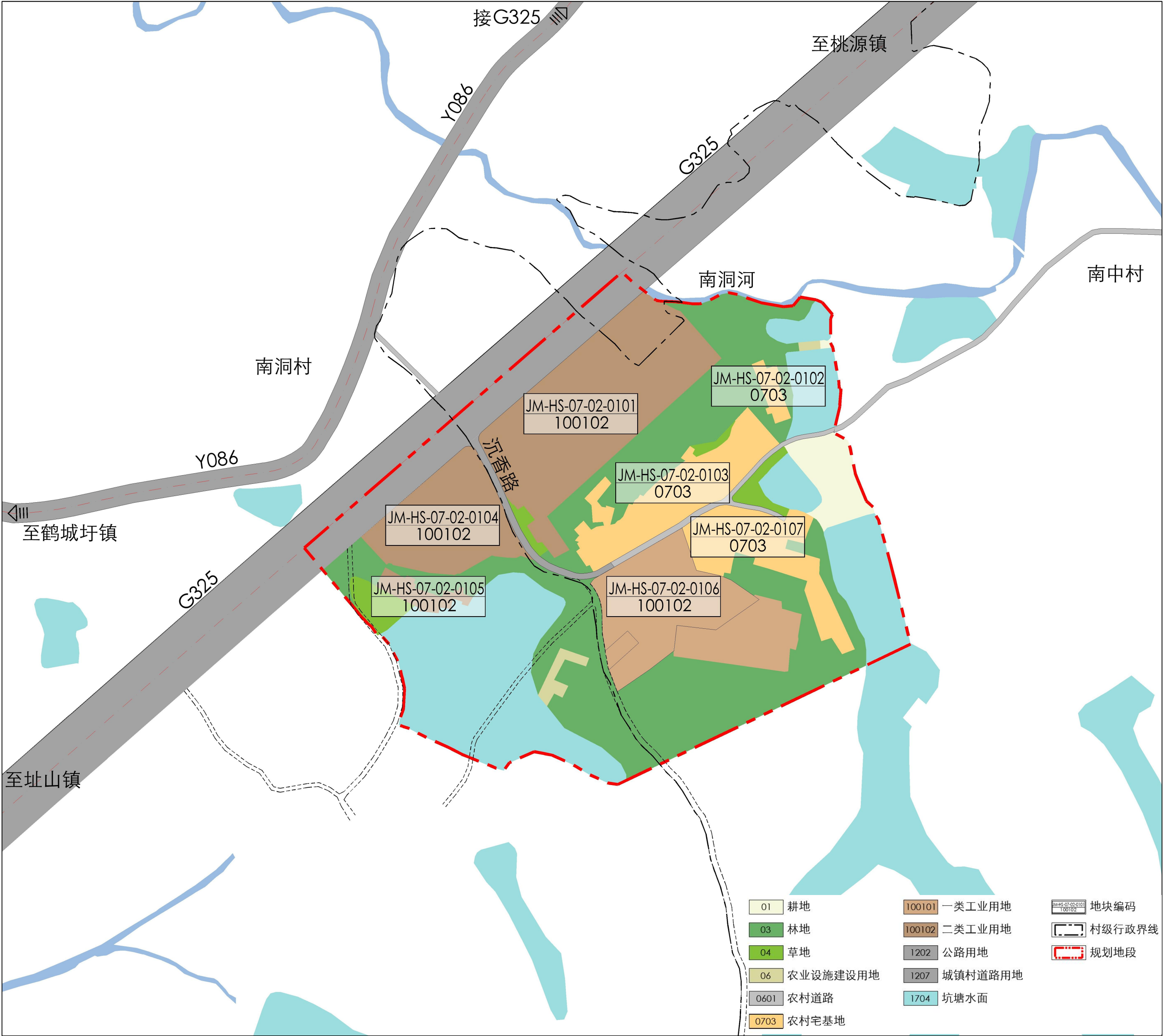
道路系统规划图

《鹤山市鹤城镇三南片区工业三区单元禾茶坑村地段控制性详细规划》

草案公示文件

六、地块指标控制

本次规划代码由五位数字及代码组成，如JM-HS-06-04-0101，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“07”代表鹤城镇，“02”代表三南片区工业三区控规单元，第一个01代表管理单元代码，第二个01代表具体地块号。地块编码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，用地性质代表地块土地使用的主导性质。



地块划分编码图