

《鹤山市北城区双古片区东站单元控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

为推动鹤山车站建设，完善鹤山北城区公共服务及交通设施体系，构建功能完善、站城融合的片区发展新格局，为鹤山高质量发展提供支撑。

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。本规划以《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》为指导，结合片区的建设实际及发展需求，对规划片区的用地布局、路网系统及配套设施等进行优化调整，为该片区今后发展建设提供更科学的法定依据。



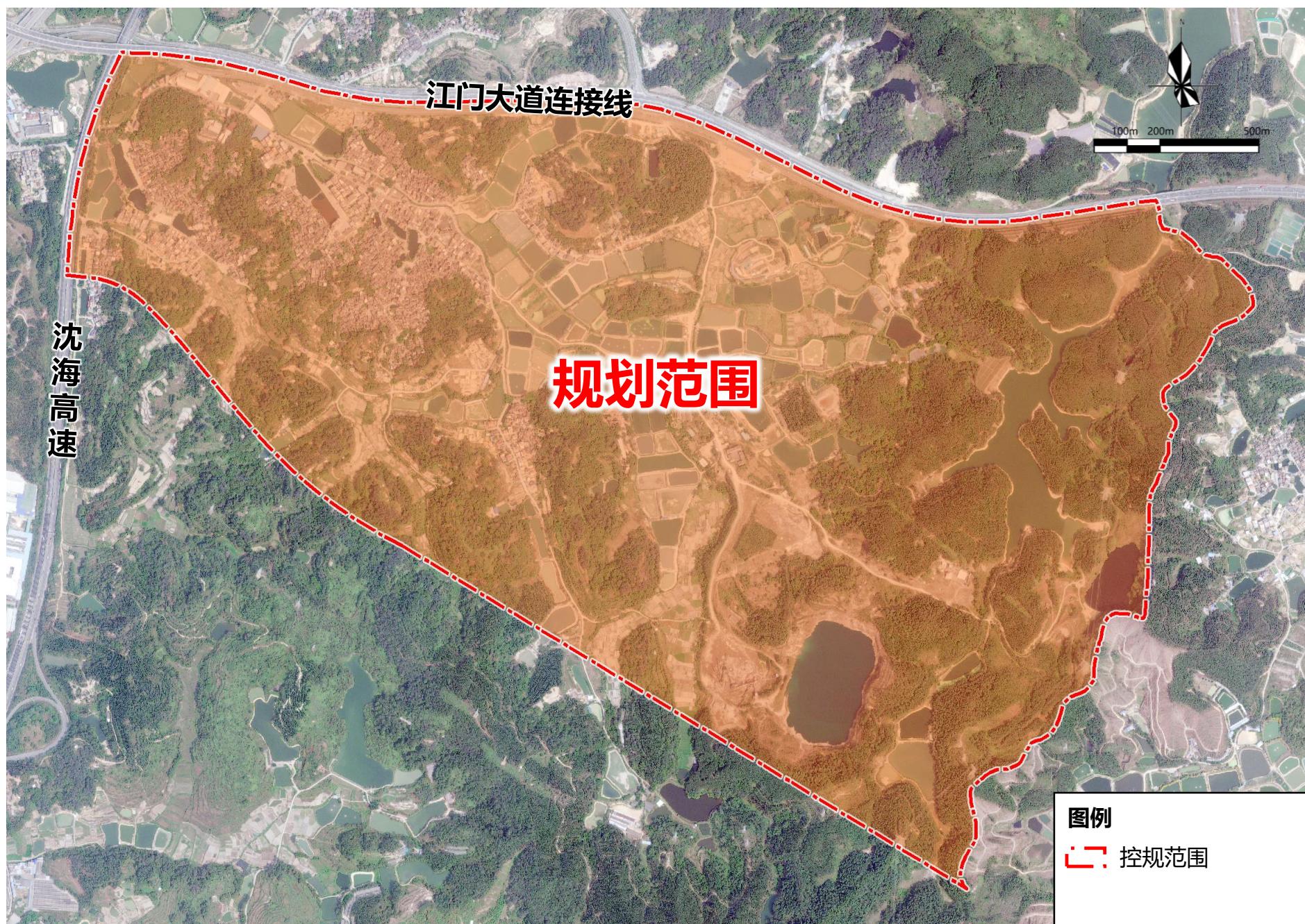
规划区在鹤山市的位置

(底图出处：广东省标准底图服务子系统审图号:粤S (2021) 200号)

《鹤山市北城区双古片区东站单元控制性详细规划》 草案公示文件

二、规划范围

本次控制性详细规划编制的范围东至鹤山市与蓬江区边界，西至沈海高速，北至江门大道，控规编制范围面积为495.80公顷。



规划地块范围示意图

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

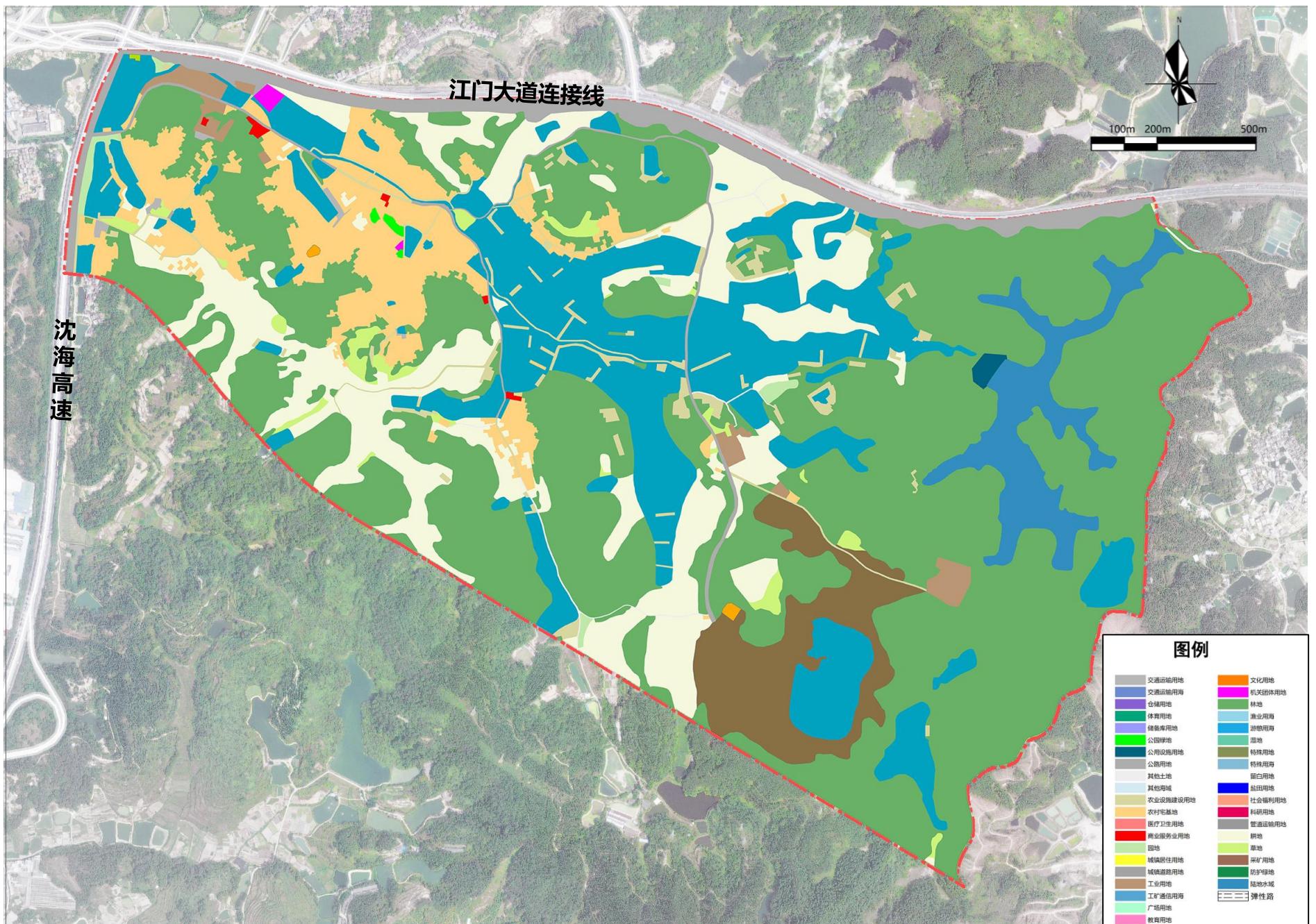
《鹤山市北城区双古片区东站单元控制性详细规划》

草案公示文件

三、现状分析

范围内现状建设用地93.05公顷，占规划范围总用地面积18.77%。农林用地的面积为301.92公顷，占规划范围总用地面积60.90%。河流水面面积为100.02公顷，占规划范围总用地面积20.17%。

序号	用地类型	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	比例	面积	比例
	农林用地	010000	耕地	64.14	12.94%	301.92	60.90%
		020000	园地	1.56	0.31%		
		030000	林地	231.39	46.67%		
		040000	草地	4.83	0.97%		
	建设用地	060000	农业设施建设用地	9.94	2.00%	93.05	18.77%
		070300	农村宅基地	34.24	6.91%		
		070400	农村社区服务设施用地	2.14	0.43%		
		080100	机关团体用地	0.47	0.10%		
		090000	商业服务业用地	0.28	0.06%		
		100100	工业用地	4.45	0.90%		
		100200	采矿用地	20.67	4.17%		
		120200	公路用地	18.76	3.78%		
		120900	其他交通设施用地	0.60	0.12%		
		130300	供电用地	0.05	0.01%		
		131200	水工设施用地	0.66	0.13%		
		131300	其他公用设施用地	0.29	0.06%		
		140100	公园绿地	0.33	0.07%		
		150000	特殊用地	0.17	0.03%		
		河流水面	170300	水库水面	16.86		
	170400		坑塘水面	79.43	16.02%		
	170500		沟渠	3.73	0.75%		
	其他用地	230000	其他土地	0.81	0.16%	0.81	0.16%
				495.80	100.00%	495.80	100.00%



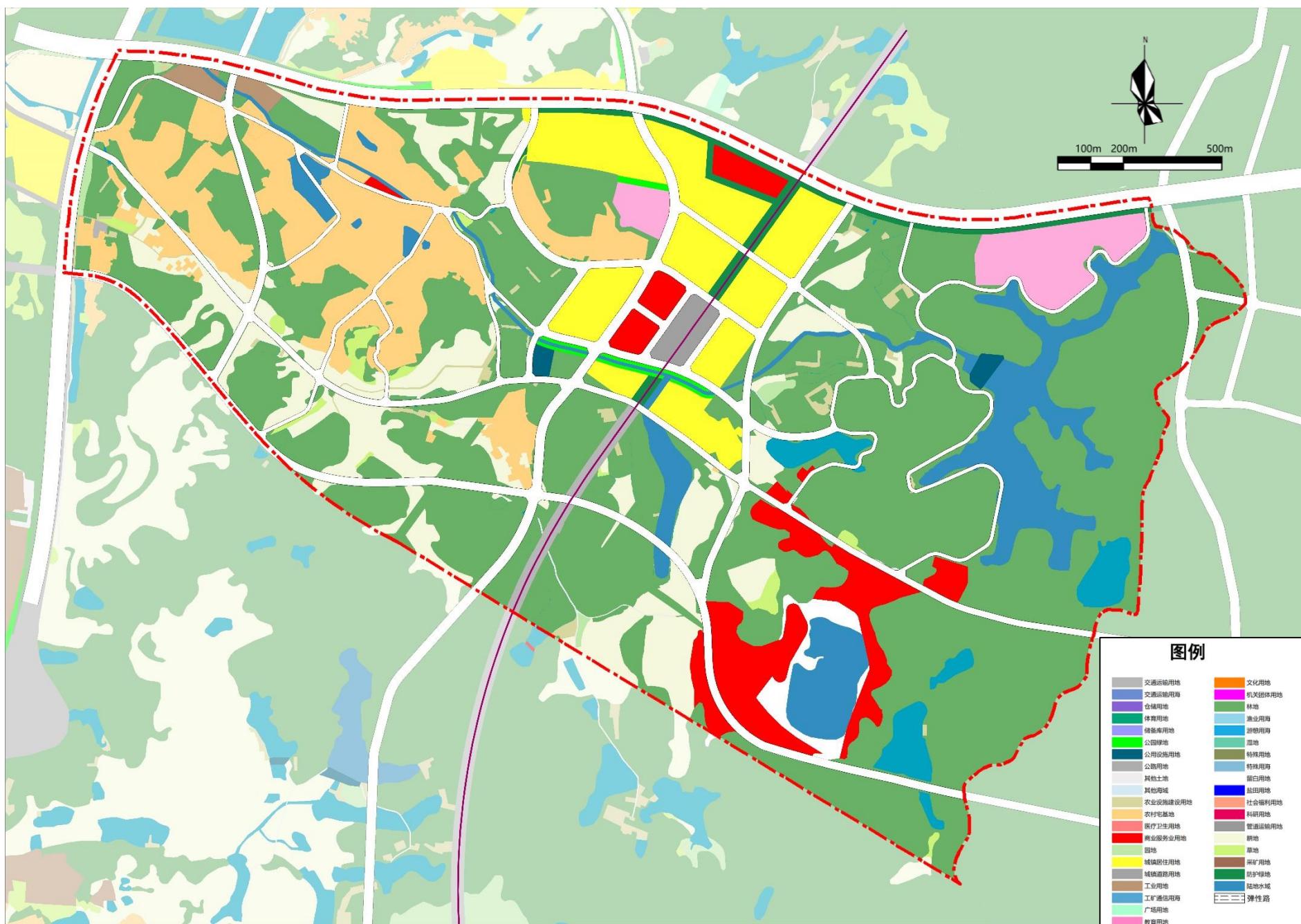
国土空间用地用海现状图 (数据来源: 2023 年度土地利用变更调查)

《鹤山市北城区双古片区东站单元控制性详细规划》 草案公示文件

四、规划内容

1、规划内容：本次规划结合片区现状基础建设，优化用地布局和道路网络系统，完善公共服务设施及基础设施服务配套，重点推进品质商业、科教娱乐等功能完善。

2、人口与用地规模：规划总用地面积为 495.80公顷，其中建设用地面积196.42公顷，占总用地面积的 39.62%，非建设用地面积为 365.60 公顷，占总用地面积 73.74%；规划预测片区人口总规模约2 万人。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市北城区双古片区东站单元控制性详细规划》 草案公示文件

五、道路系统规划

规划片区道路等级主要分为高速公路、快速路、主干路、次干路和支路五个等级，确保片区内交通有效组织运行。

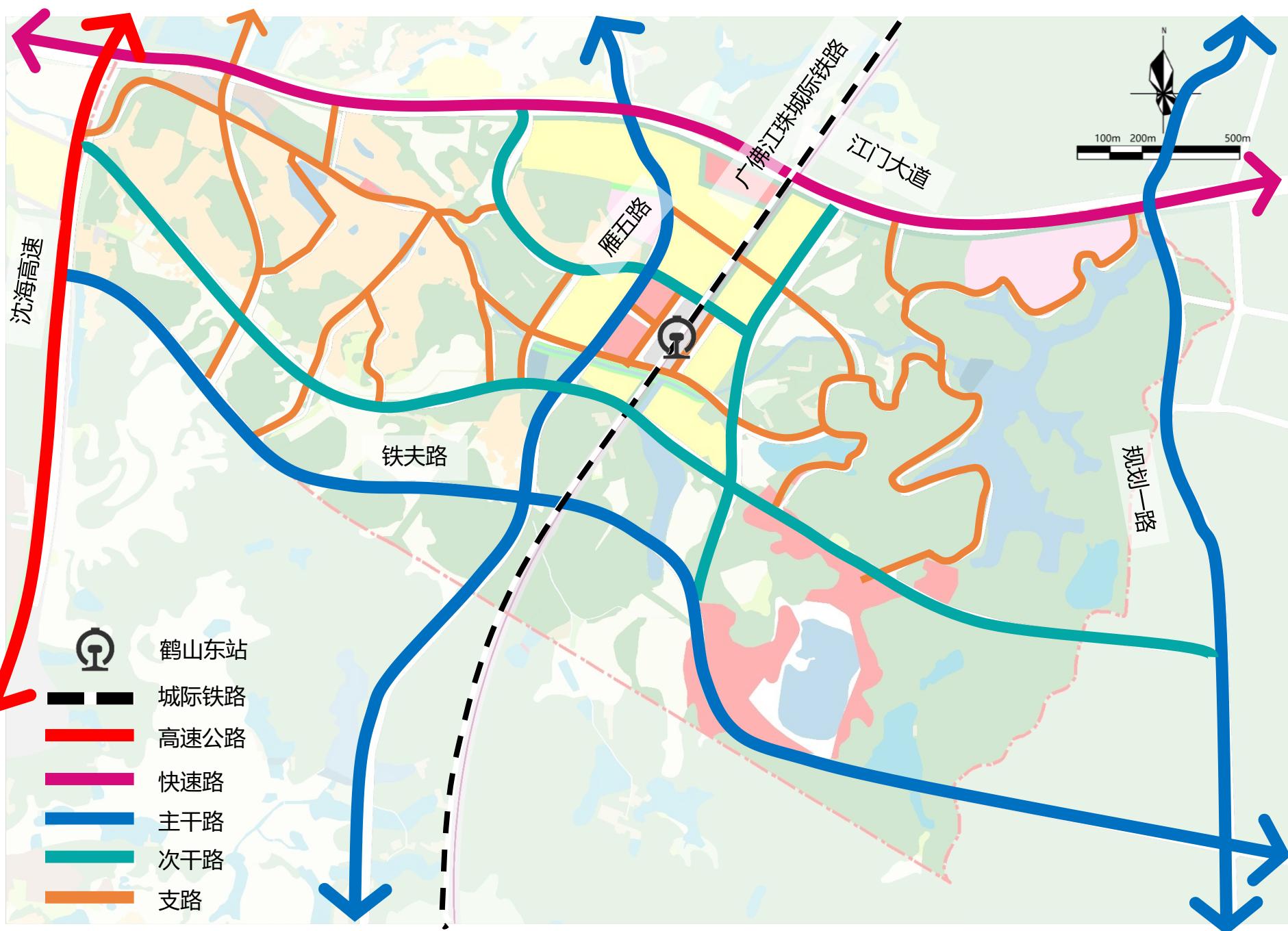
高速公路：沈海高速。

快速路：江门大道(80米)。

主干路：铁夫路(30米)、雁五线(30米)、规划一路(30米)。

次干路：规划次干路(24米)。

支路：规划支路(20米)。



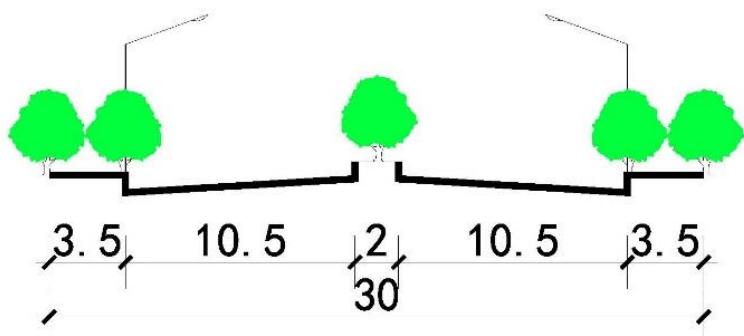
道路系统规划图

《鹤山市北城区双古片区东站单元控制性详细规划》

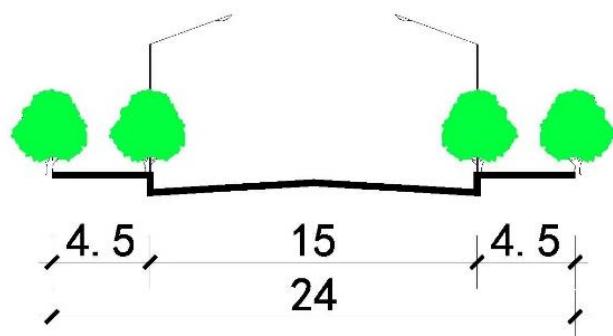
草案公示文件

六、道路断面规划

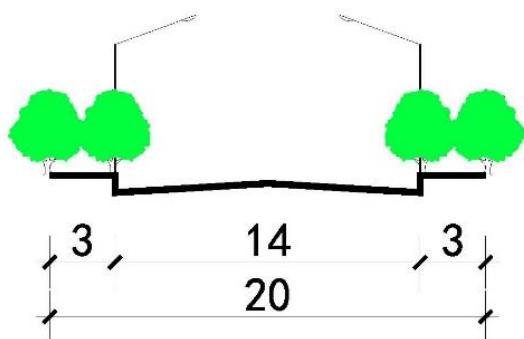
主要道路规划横断面分为5种，详见下图。



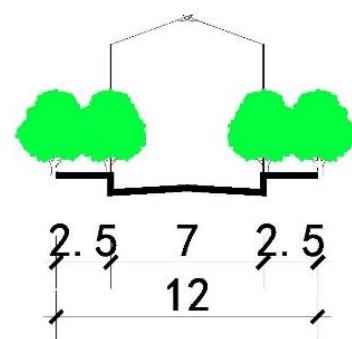
A-A 道路横断面



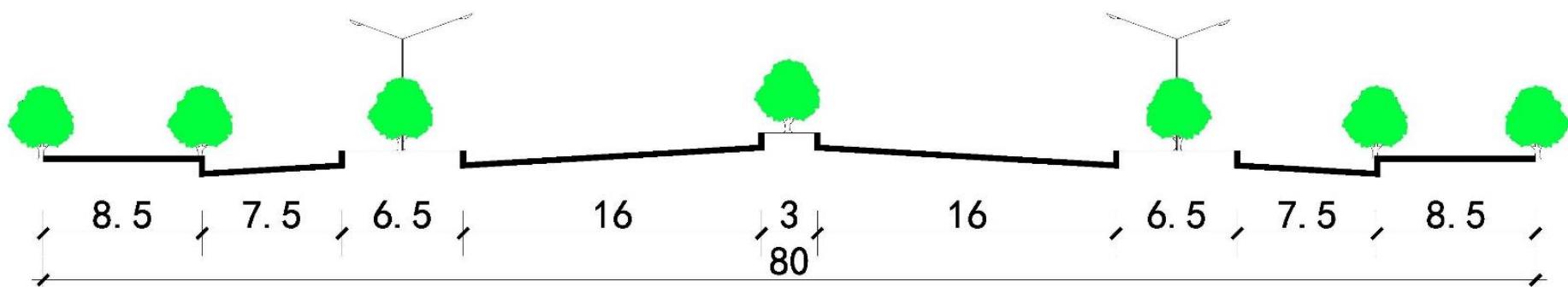
B-B 道路横断面



C-C 道路横断面



D-D 道路横断面



F-F 道路横断面（江门大道）

道路断面规划图

《鹤山市北城区双古片区东站单元控制性详细规划》 草案公示文件

七、公共服务设施规划

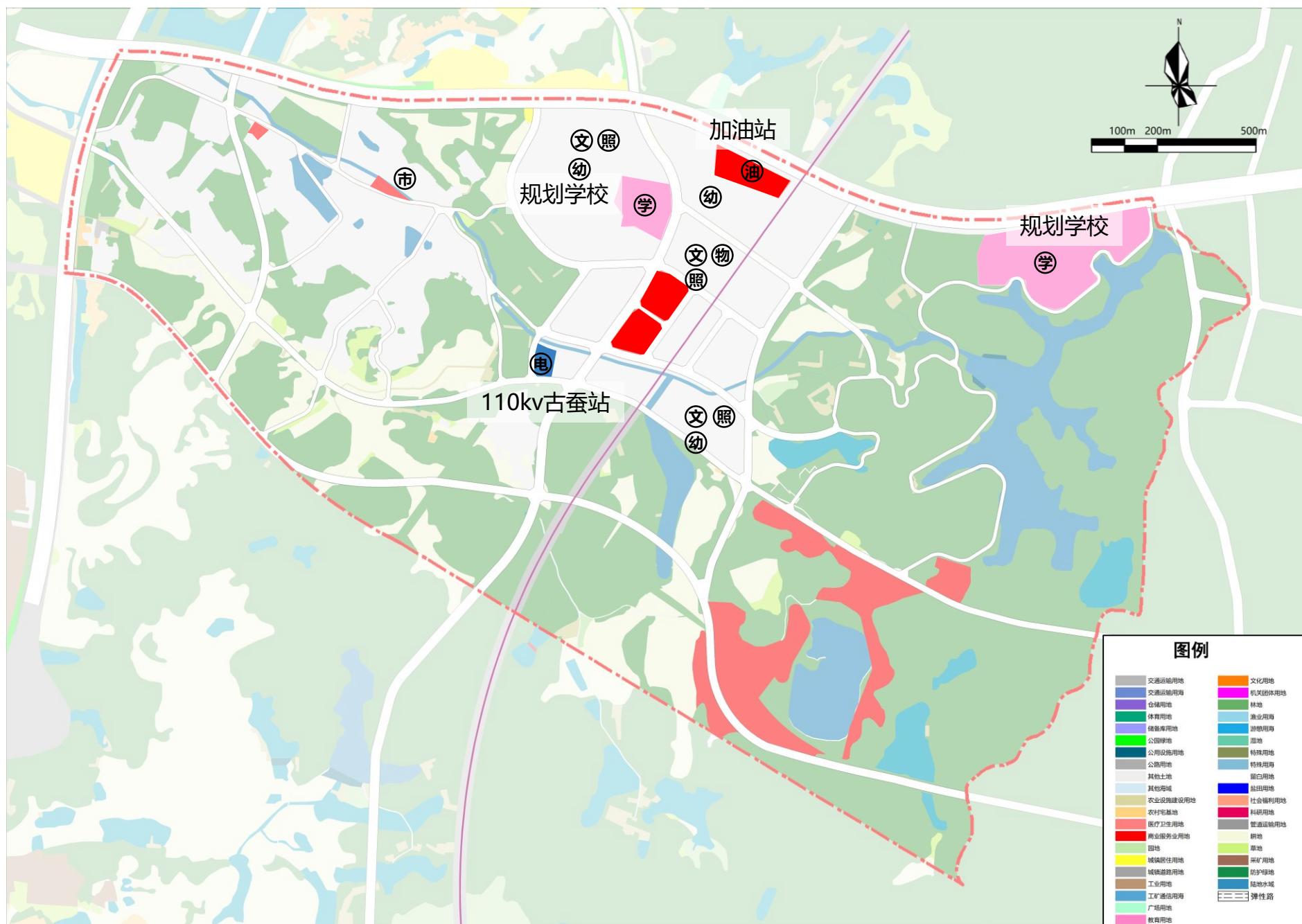
本次规划按照《江门市城乡规划技术标准与准则》遵循区域协调与资源共享原则，遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，合理布局各类服务配套设施。

文化设施：新增3处文化活动站；

行政管理设施：规划新增1处物业管理用房，建筑面积为 50-300 m²。

社区服务设施：规划新增3处老年日间照料中心及3处幼儿园；保留现状市场1处

市政设施：新增一处110kv古蚕变电站；高压走廊宽度按 25m 控制(供电线埋地后除外)。



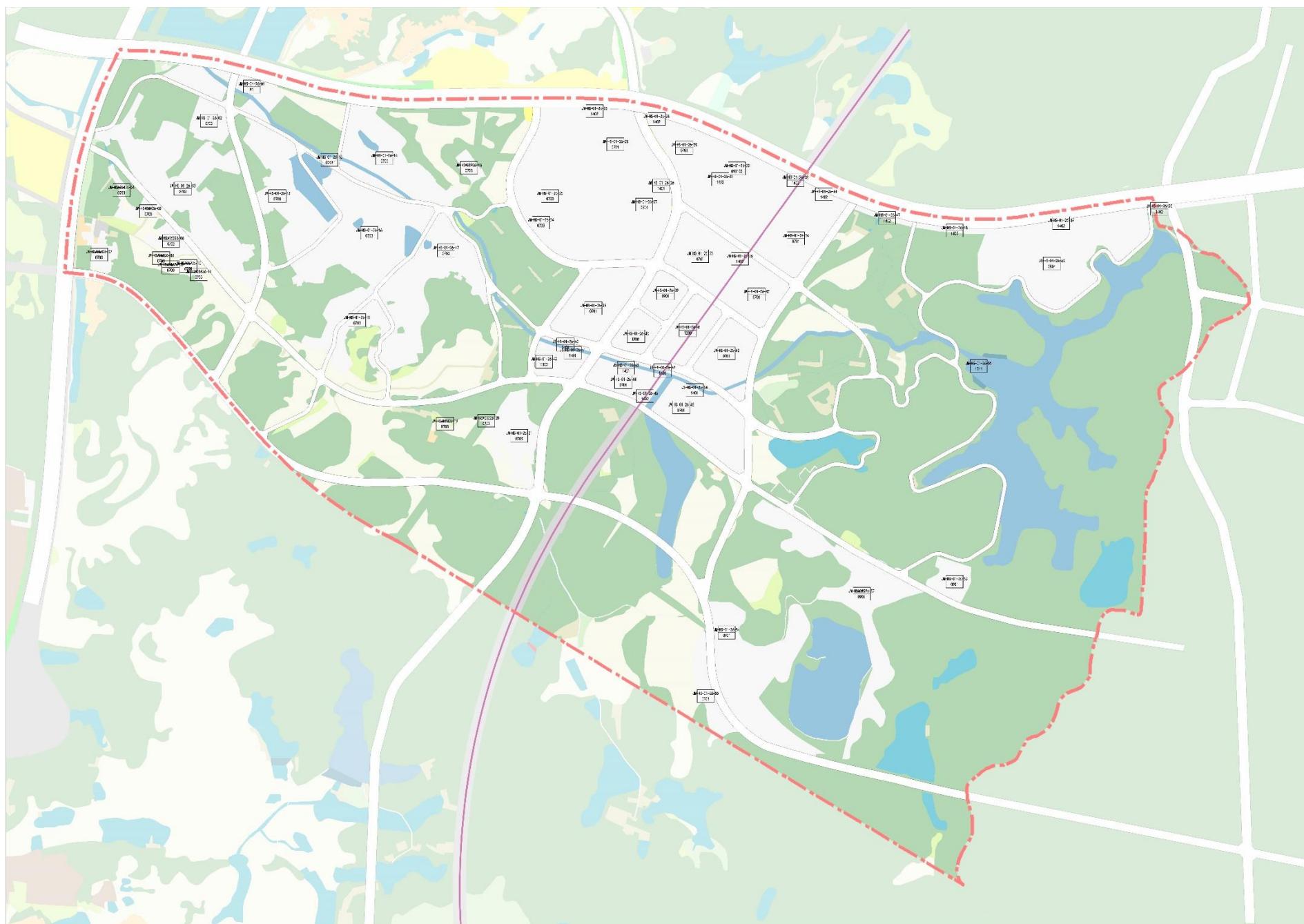
公共服务设施规划图

《鹤山市北城区双古片区东站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-01-26-0101”即表示江门市鹤山市北城区双古片区东站单元 01号街区 01号地块。

规划共分为1个管理单元, 1个街区, 共计 65 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, 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

《鹤山市北城区双古片区东站单元控制性详细规划》

草案公示文件

附表一、国土空间用地用海规划汇总表

用地用海分类代码	用地名称		用地面积 (公顷)	占国土空间比例
01	农林用地		300.26	60.56%
07	居住用地		77.89	15.71%
	其中	城镇住宅用地	30.50	6.15%
		农村宅基地	47.39	9.56%
08	公共管理与公共服务用地		31.79	6.41%
	其中	教育用地	10.98	2.21%
09	商业服务业用地		21.03	4.24%
	其中	商业用地	19.29	3.89%
		公用设施营业网点用地	1.74	0.35%
10	工业用地		0.36	0.07%
12	交通运输用地		57.80	11.66%
	其中	交通场站用地	2.32	0.47%
		城市道路	55.48	11.19%
13	公用设施用地		0.52	0.10%
14	绿地与开敞空间用地		7.04	1.42%
	其中	公园绿地	1.20	0.24%
		防护绿地	5.85	1.18%
17	陆地水域		65.34	13.18%
国土空间面积			495.80	100.00%