

《鹤山市北城区双古片区陈山单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

为更好地适应地区经济的发展和城市的提质改造，推动地方经济建设，本规划结合雅瑶镇陈山单元江沙路东地段的发展需求及规划片区的功能特点与环境特征进行分析，在具体落实上层次鹤山市国土空间总体规划相关要求的基础上，对规划片区的用地布局、道路交通等内容进行优化调整，详细规定各项控制指标和其他规划管理要求，作为城市规划管理的依据，为规范城市建设行为提供法治平台，并为修建性详细规划的编制提供指导依据。

二、规划范围

规划片区位于鹤山市雅瑶镇北部。四至范围：东至陈山村月光村，南至Y837乡道，西至江沙路（S272省道），北至沈海高速，总用地面积约87.84公顷。



规划区位置示意图

《鹤山市北城区双古片区陈山单元江沙路东地段控制性详细规划》

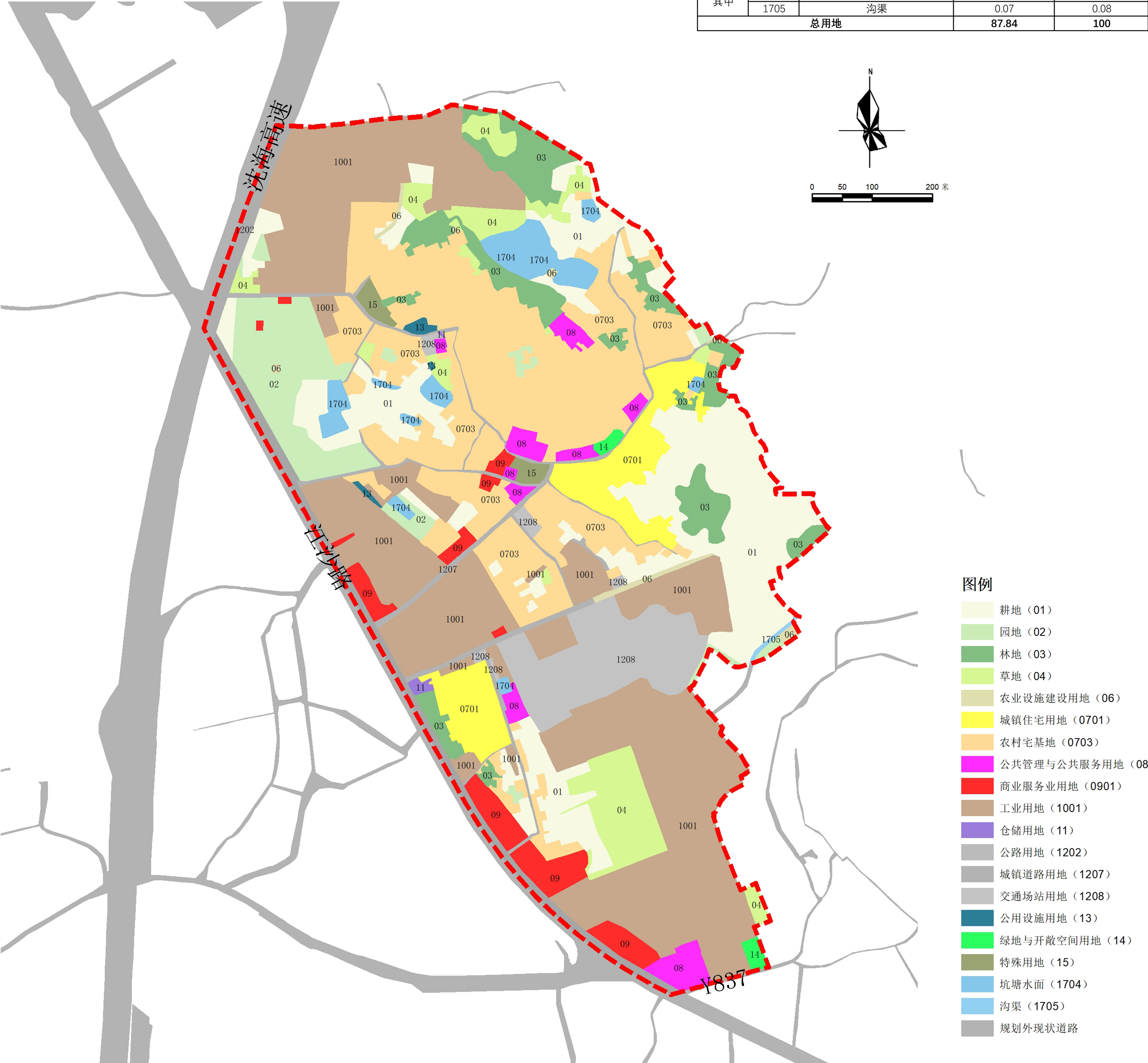
草案公示文件

三、现状分析

1、现状用地：现状建设用地以农村宅基地和工业用地为主，用地面积约59.60公顷，占总用地面积的67.85%。非建设用地主要包括耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地和陆地水域，用地面积28.24公顷，占总用地面积的32.15%。

2、现状交通：规划片区对外交通主要为江沙路，北侧通过陈山收费站与沈海高速衔接；片区内部道路未成体系，道路等级较低，以村道为主，宽度4-7米。

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（公顷）	比例（%）
01	耕地	13.07	14.88
02	园地	4.24	4.83
03	林地	4.53	5.16
04	草地	3.99	4.54
06	农业设施建设用地	0.37	0.42
07	居住用地	21.39	24.35
其中	0701 城镇住宅用地	3.85	4.38
	0703 农村宅基地	17.54	19.97
08	公共管理与公共服务用地	1.60	1.82
09	商业服务业用地	2.36	2.69
10	工矿用地	24.34	27.71
其中	1001 工业用地	24.34	27.71
11	仓储用地	0.08	0.09
其中	1101 物流仓储用地	0.08	0.09
12	交通运输用地	8.99	10.23
其中	1202 公路用地	0.83	0.94
	1207 城镇村道路用地	3.74	4.26
	1208 交通场站用地	4.42	5.03
13	公用设施用地	0.16	0.18
14	绿地与开敞空间用地	0.27	0.31
其中	1401 公园绿地	0.27	0.31
15	特殊用地	0.41	0.47
17	陆地水域	2.04	2.32
其中	1704 坑塘水面	1.97	2.24
	1705 沟渠	0.07	0.08
总用地		87.84	100



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陈山单元江沙路东地段控制性详细规划》

草案公示文件

四、规划内容

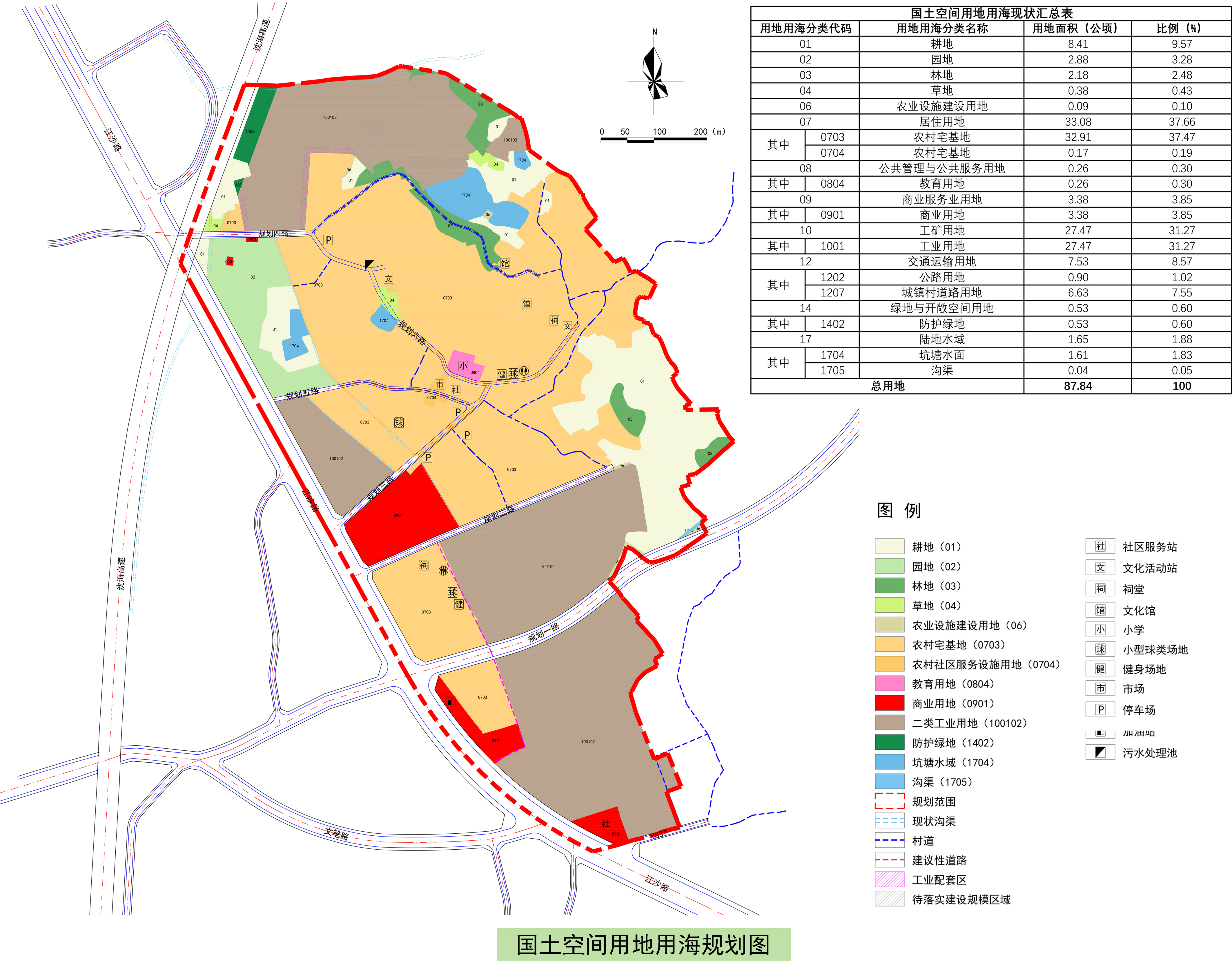
1、功能定位：依据上层次规划对该片区的规划指引，结合片区现状建设实际和发展需求，依托陈山“火龙文化”非遗资源，以传统村落为核心载体，打造集“文化体验、特色旅游、绿色智造、生态宜居”于一体的产村融合示范区。

2、人口与用地规模

用地规模：规划片区总用地面积87.84公顷。其中，建设用地72.25公顷，占总用地面积的82.25%；非建设用地15.59公顷，占总用地面积的17.75%。

人口规模：规划预测片区人口总规模约0.37万人。其中：村庄人口约0.15万人，就业人口约0.22万人。

3、用地布局：规划片区建设用地以居住用地和工业用地为主，用地面积60.55公顷，占建设用地总面积的83.81%；还包括公共管理与公共服务用地、商业用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等。非建设用地以耕地为主，少量园地、林地、草地、农业设施建设用地和陆地水域。



《鹤山市北城区双古片区陈山单元江沙路东地段控制性详细规划》

草案公示文件

五、交通系统规划

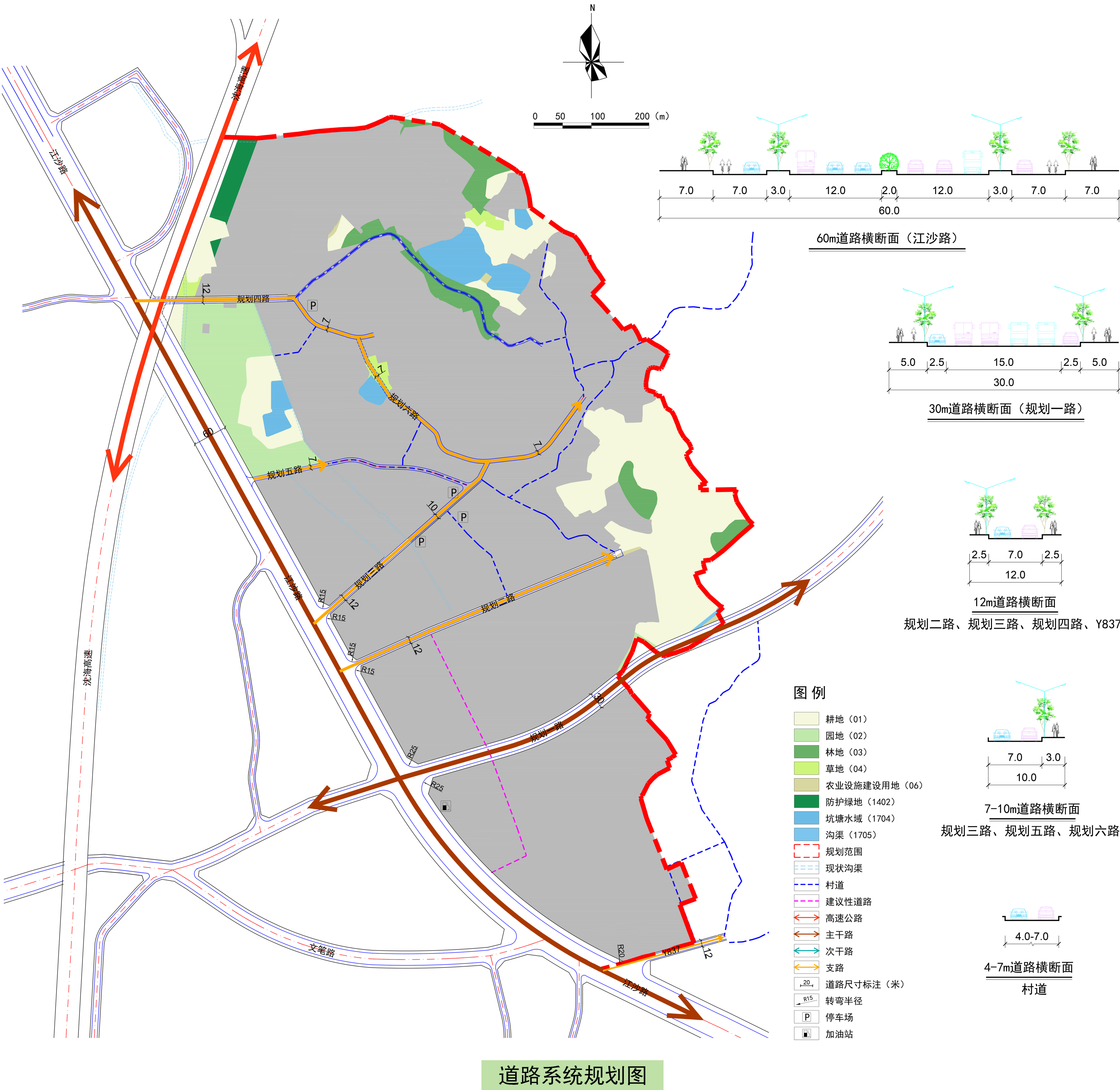
1、道路等级：规划片区道路等级分为高速公路、主干路和支路三个等级。

2、道路断面

高速公路：主要为沈海高速，道路红线宽42米，双向六车道。

主干路：包括江沙路和规划一路，道路红线宽为30-50米，分别为双向六车道和双向四车道。

支路：包括Y837、规划二路、规划三路、规划四路、规划五路和规划六路，道路红线宽为7-12米，双向两车道。其他还包括村道，道路宽度为4-7米。

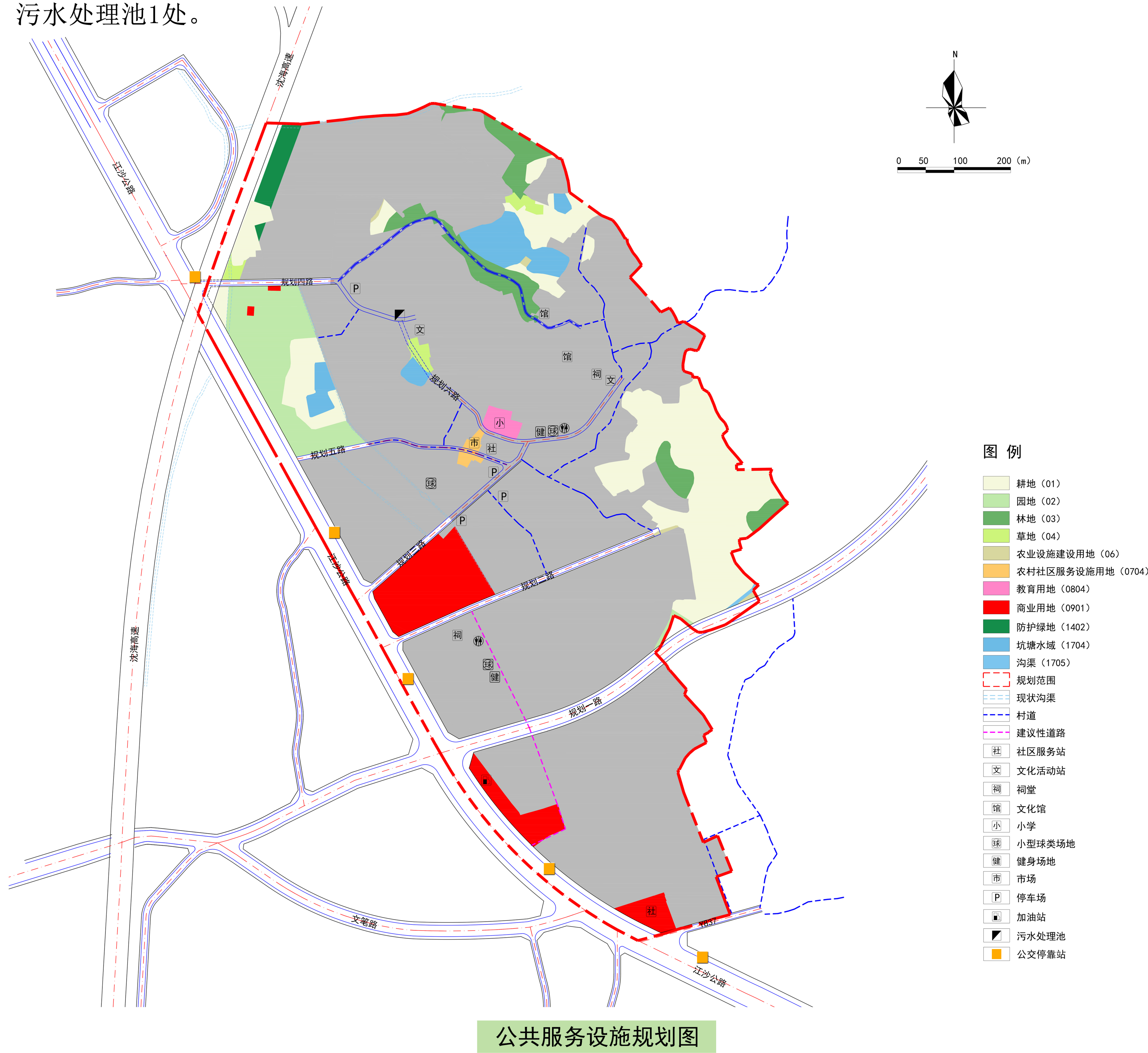


《鹤山市北城区双古片区陈山单元江沙路东地段控制性详细规划》

草案公示文件

六、公共服务设施规划

- 1、公共服务配套设施系统：依据《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南（报批稿）》和《江门市城乡规划技术标准与准则》等相关规范要求进行合理配置。
- 2、公共管理与公共服务配套设施设置：包括教育设施、商业商业、交通设施和农村社区服务设施等。
- 教育设施：保留现状新蕾学校（小学）。
- 商业设施：保留现状加油站1处。
- 交通设施：沿江沙路布局公交停靠站5处，500米范围内基本全覆盖。
- 农村社区服务设施：以现状保留为主，主要有雅瑶镇党群服务中心和陈山村委会，文化馆和文化活动站共4处，祠堂2处，篮球场和健身场地3处，停车场4处，陈山市场1处，公共厕所2处，污水处理池1处。



《鹤山市北城区双古片区陈山单元江沙路东地段控制性详细规划》

草案公示文件

七、管理单元、地块划分及编码

本次规划采用五级十二位编码体系，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“JM-HS-01-27-0101”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）北城区（镇街）27号管理单元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18个细分地块（非建设用地未进行编码）。规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

