

鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元控制性详细规划 草案公示文件

一、规划背景

为顺应新的发展形势和需求，促进鹤山市沙坪街道公园片区美雅单元功能升级优化，根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市规划编制办法》等相关法规规范要求，启动编制《鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

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和发展需求，以及片区周边的功能特点与环境特征，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，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。

二、规划范围

规划片区位于鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元，四至范围：东至前进路、西至新环路、北至沙坪河、南至人民路，总用地面积约111.60公顷。



规划区位置示意图

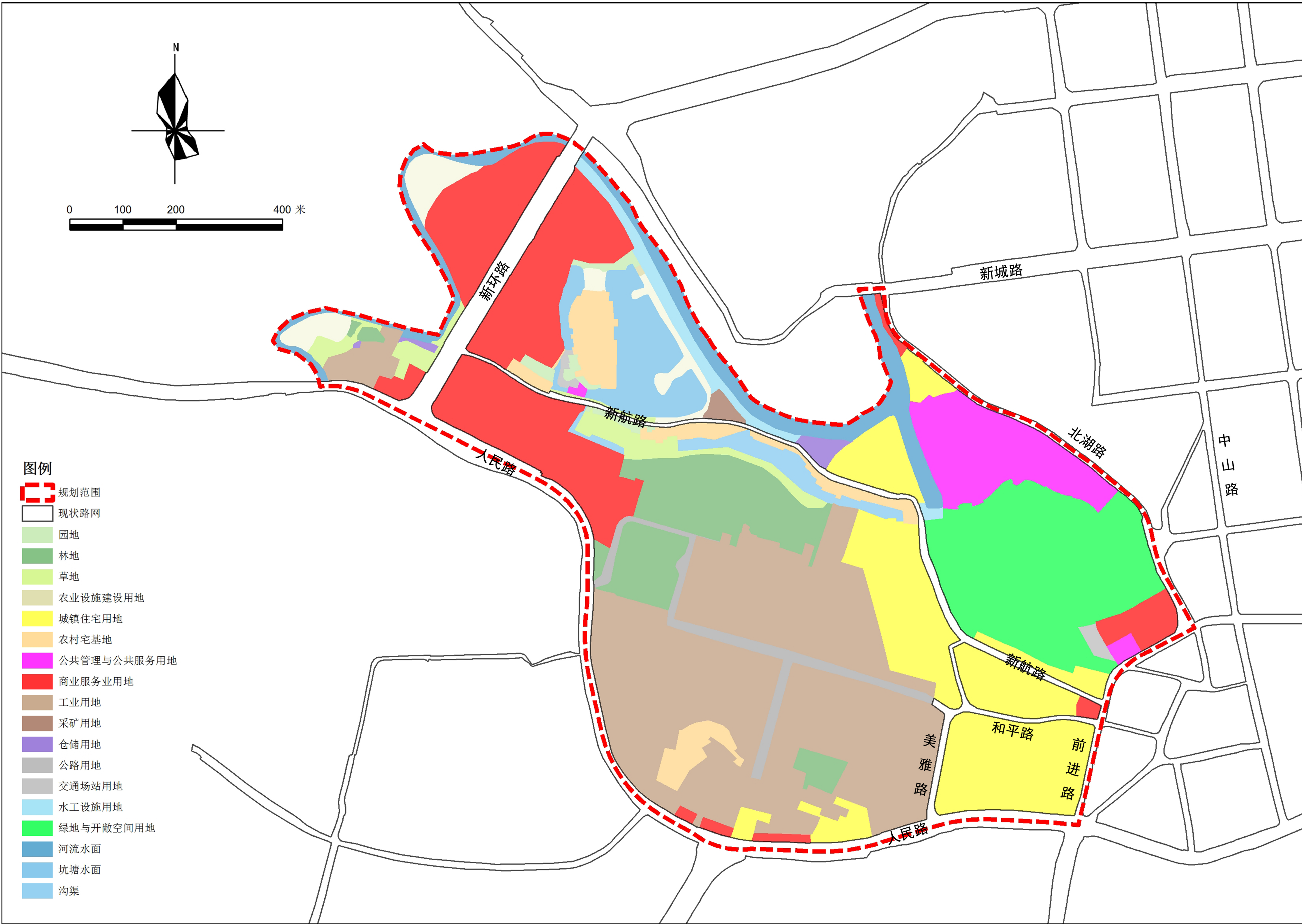
鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元控制性详细规划 草案公示文件

三、现状分析

用地情况：规划片区内地势较为平坦，现状基本为已建成区，用地性质以居住、工业和商业用地为主，主要集中在片区中部和西部；东部主要为公共管理与公共服务用地、绿地与开敞空间用地；北部有沙坪河以及部分耕地、林地等非建设用地。片区有北湖公园、鹤山市体育馆、昆英绿洲、名雅苑、雅景园、市安居工程住宅小区等已建成项目。

道路情况：规划片区及周边已建成道路主要有人民路、新环路、前进路、北湖路、新航路、美雅路、和平路等，区内各功能片区之间联系不紧密，道路连接不畅，宽度不足，道路网结构有待完善。

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)	占比 (%)
01	耕地	2.30	2.06
02	园地	0.64	0.57
03	林地	7.27	6.51
04	草地	2.19	1.96
06	农业设施建设用地	0.02	0.02
07	居住用地	18.24	16.34
其中	0701 城镇住宅用地	14.58	13.06
	0703 农村宅基地	3.66	3.28
08	公共管理与公共服务用地	5.03	4.51
09	商业服务业用地	15.92	14.27
10	工矿用地	26.67	23.90
其中	1001 工业用地	26.40	23.66
	1002 采矿用地	0.27	0.24
11	仓储用地	0.42	0.38
12	交通运输用地	10.85	9.72
其中	1207 城镇村道路用地	10.51	9.42
	1208 交通场站用地	0.34	0.30
13	公用设施用地	1.42	1.27
其中	1311 水工设施用地	1.42	1.27
14	绿地与开敞空间用地	10.89	9.76
17	陆地水域	9.74	8.73
其中	1701 河流水面	4.78	4.28
	1704 坑塘水面	3.59	3.22
	1705 沟渠	1.37	1.23
合计	—	111.60	100.00



国土空间用地用海现状图

鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元控制性详细规划 草案公示文件

四、规划内容

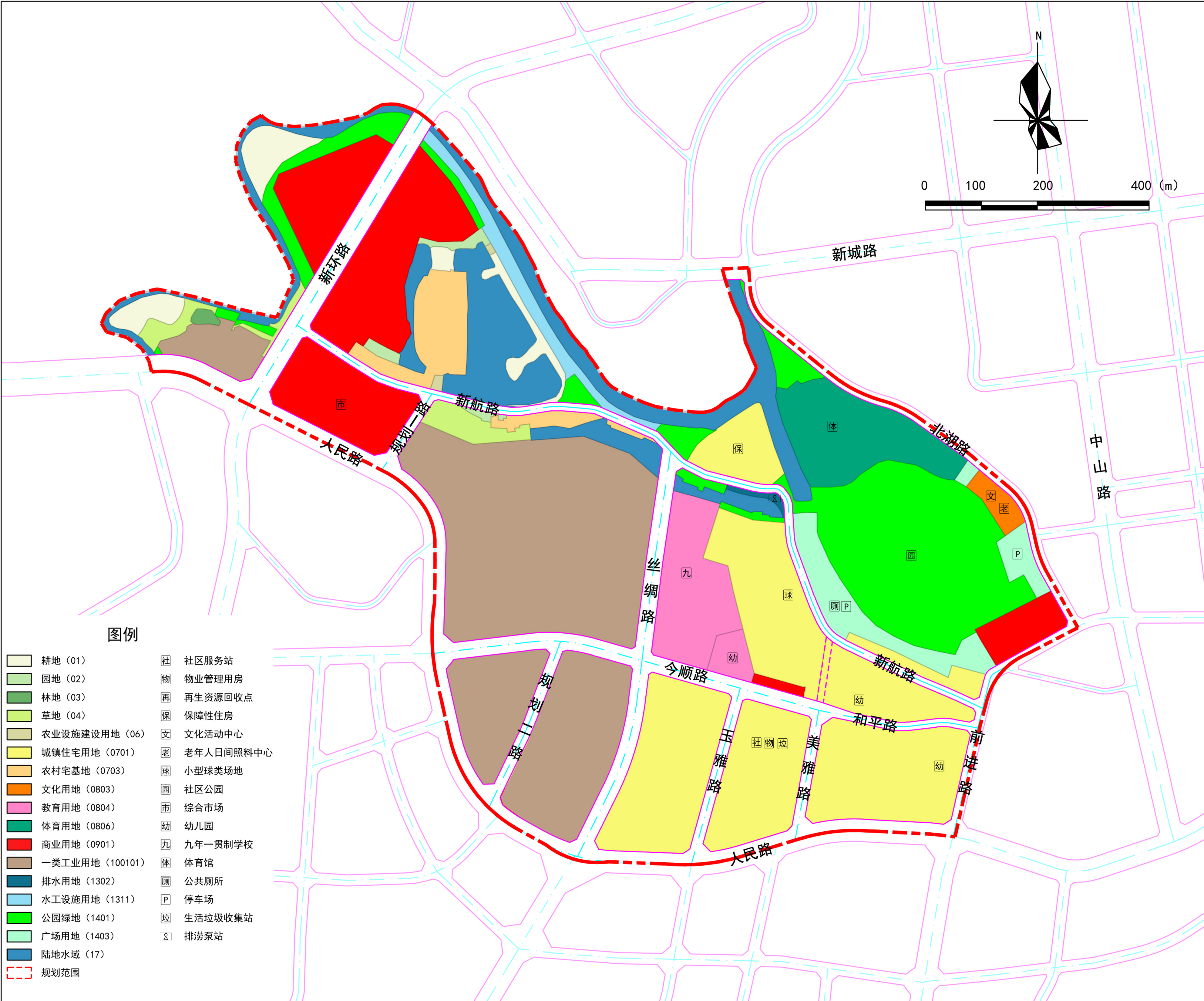
功能定位：承接鹤山城区未来向西拓展的重要空间载体；集居住、商业、休闲于一体的生态宜居新中心。

人口与用地规模：规划片区总用地面积111.60公顷。其中，建设用地97.90公顷，非建设用地公13.70顷。预测片区人口总规模约1.5万人。

用地布局：规划片区建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等。非建设用地以陆地水域为主，少量耕地、园地、林地、草地和农业设施建设用地等。

国土空间用地用海规划汇总表

用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积 (公顷)	占比 (%)
01		耕地	2.24	2.01
02		园地	0.41	0.37
03		林地	0.12	0.11
04		草地	1.36	1.22
06		农业设施建设用地	0.07	0.06
07		居住用地	23.39	20.96
其中	0701	城镇住宅用地	20.80	18.64
	0703	农村宅基地	2.59	2.32
08		公共管理与公共服务用地	8.08	7.24
其中	0803	文化用地	0.51	0.46
	0804	教育用地	3.77	3.38
	0806	体育用地	3.80	3.40
09		商业服务业用地	11.25	10.08
其中	0901	商业用地	11.25	10.08
10		工矿用地	22.25	19.94
其中	1001	工业用地	22.25	19.94
12		交通运输用地	16.94	15.18
其中	1207	城镇村道路用地	16.94	15.18
13		公用设施用地	1.40	1.25
其中	1302	排水用地	0.13	0.11
	1311	水工设施用地	1.27	1.14
14		绿地与开敞空间用地	14.59	13.07
其中	1401	公园绿地	11.80	10.57
	1403	广场用地	2.79	2.50
17		陆地水域	9.50	8.51
合计		—	111.60	100



国土空间用地用海规划图

鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元控制性详细规划 草案公示文件

五、交通系统规划

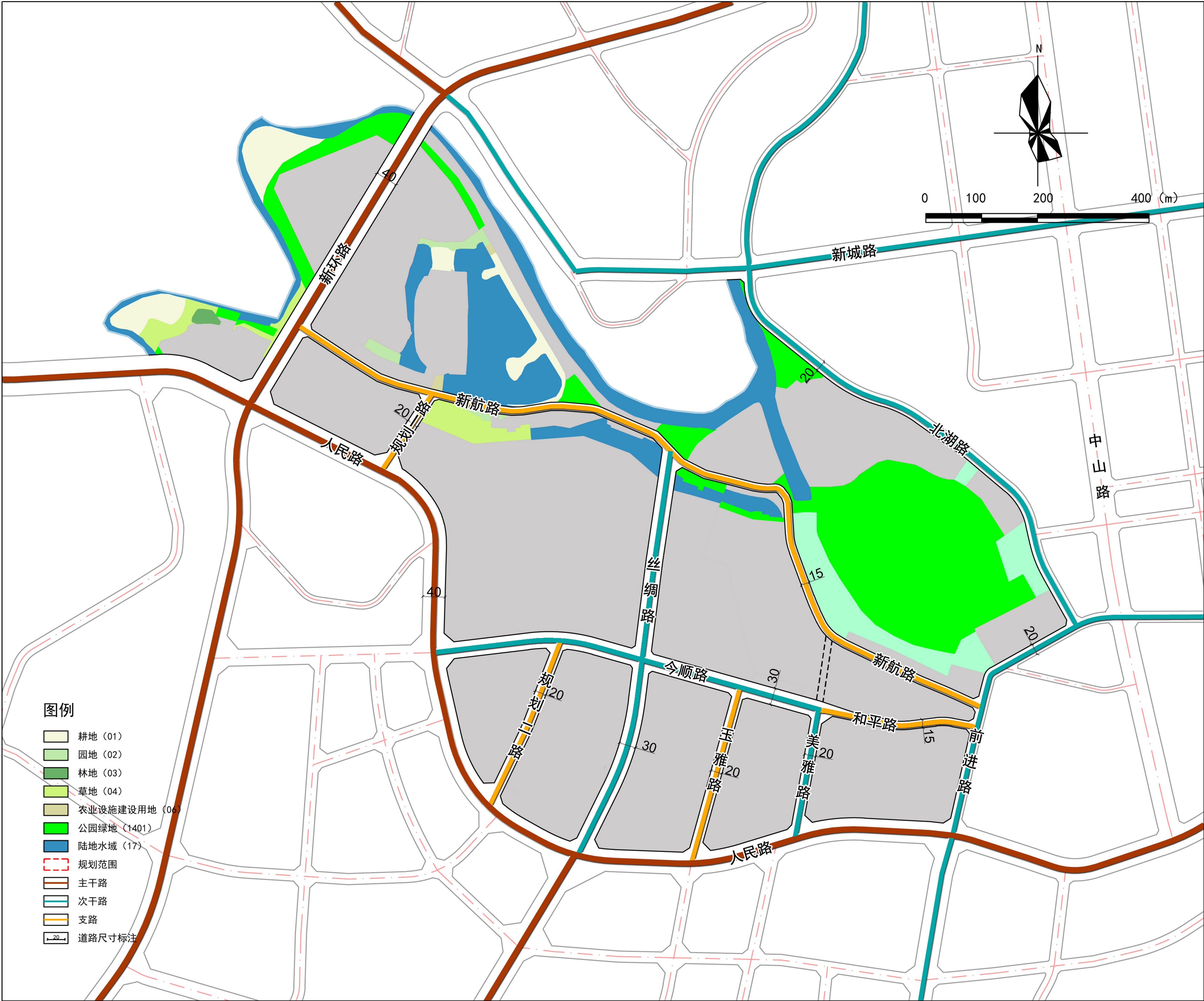
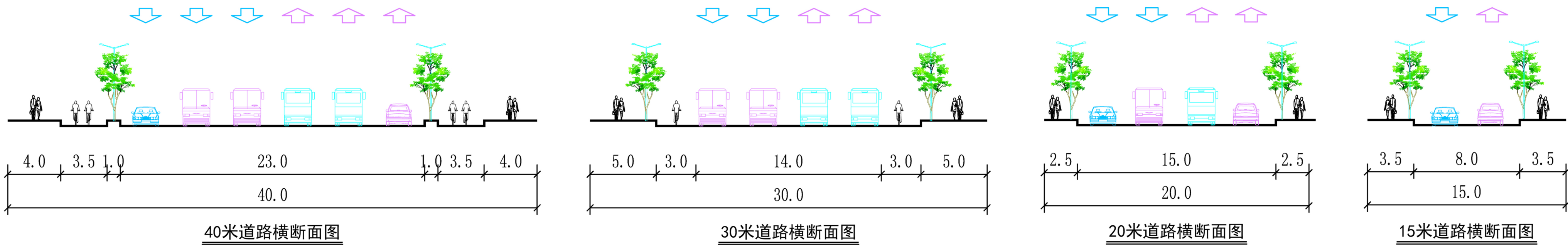
1、道路等级：规划片区道路等级分为主干路、次干路和支路三个等级。

2、道路断面

主干路：主要为新环路和人民路，道路红线宽40米，双向六车道。

次干路：主要为前进路、北湖路、丝绸路和今顺路，道路红线宽20-30米，双向四车道。

支路：主要有新航路、玉雅路、和平路、规划一路和规划二路，道路红线宽15-20米，双向两车道。



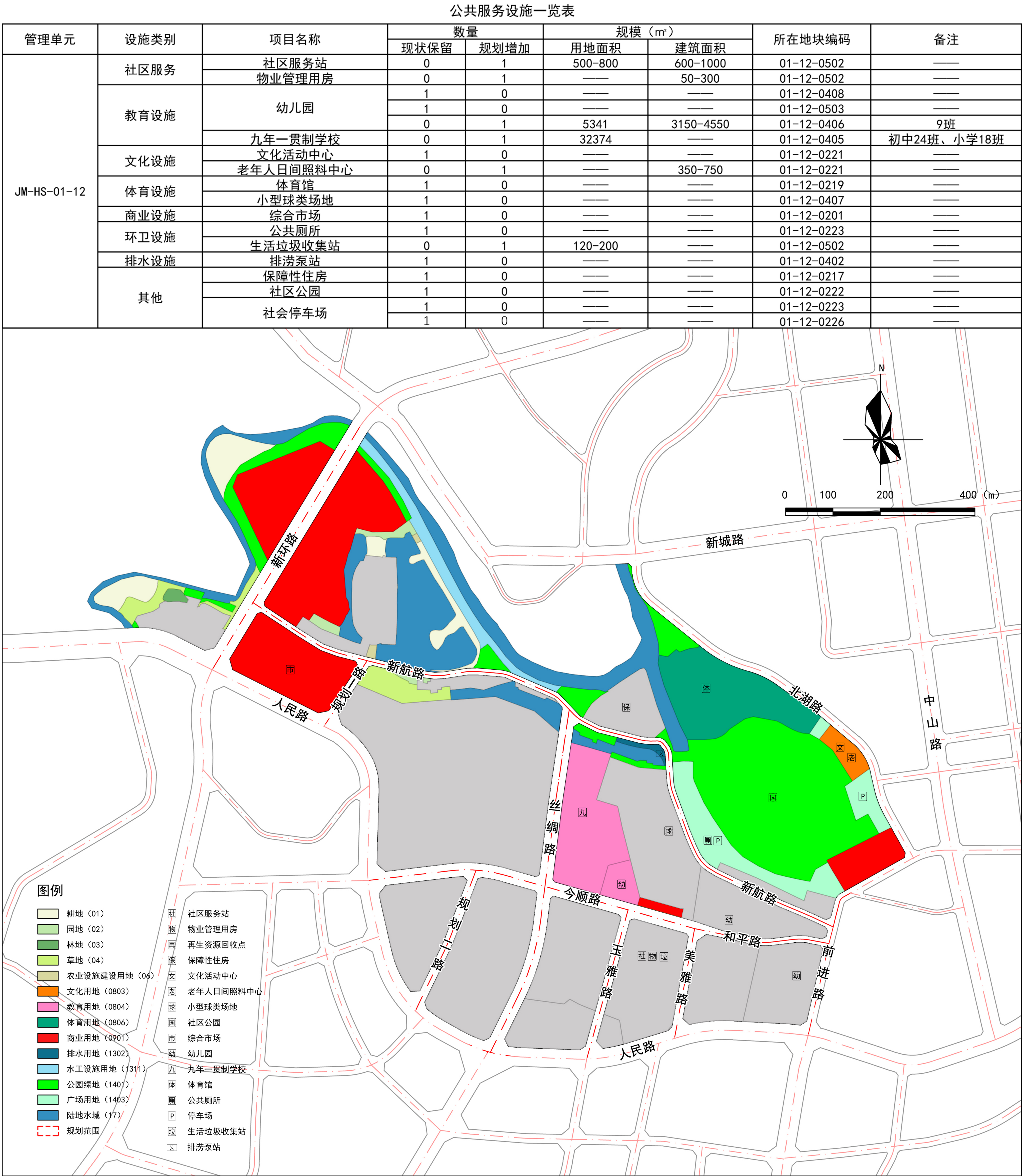
道路系统规划图

鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元控制性详细规划

草案公示文件

六、公共服务设施规划

规划结合片区现状实际建设情况和规划发展需求，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。



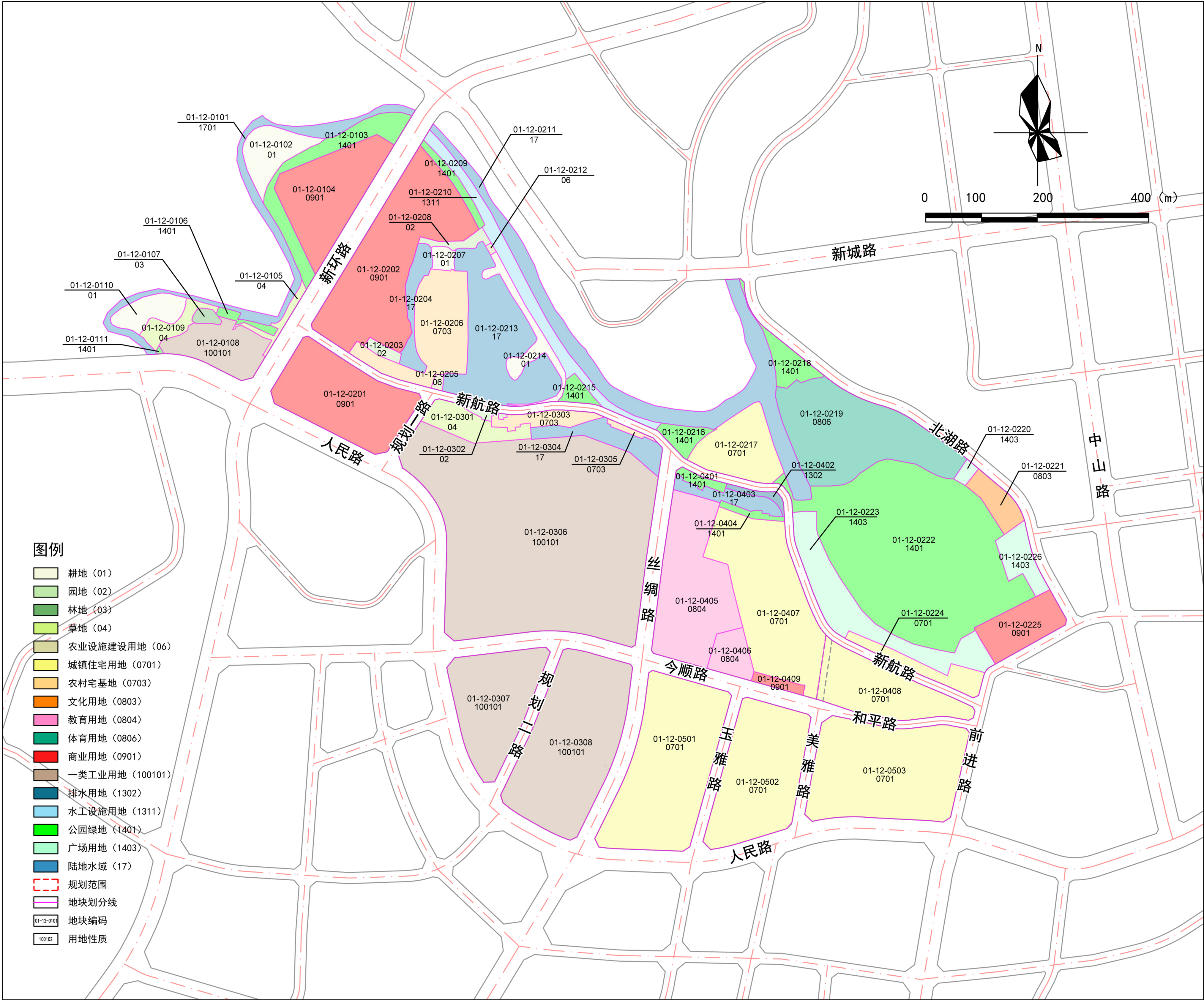
公共服务设施规划图

鹤山市沙坪街道北湖片区美雅单元控制性详细规划 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-01-12-0102”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）沙坪街道（镇街）12号管理单元01号街区02号地块。本次规划为方便标注，省略地级市和县级代码进行编码。

规划共分为1个管理单元,5个街区，共计57个细分地块。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。



地块划分编码图