

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

一、规划背景

《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划》（以下简称《A 区规划》）已于 2021 年 4 月 29 日通过鹤山市人民政府批准实施，规划实施以来对片区发展起到良好的指导作用。

为落实新一轮国土空间总体规划三区三线，以及更好地衔接《鹤山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》对该单元的规划指引，依据《中华人民共和国城乡规划法》《城乡规划编制办法》，结合最新单元划定与地块管控要求，深化对南城区东田片区天保单元的建设指导，配合落实近期建设地块项目工业用地性质及规划指标，亟待以单元为编制范围，通过控规新编的形式进一步细化深化用地可实施性，因此开展本单元控制性详细规划的编制。



图 1 规划范围在鹤山市的位置
(底图来源：广东省标准地图服务子系统)

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划范围为：北至鹤翔西路、西至省道 S532（现状 Y086）、东至国道 G325，总用地面积为 310.34 公顷。



图 2 规划范围示意图

2、国土空间用地用海现状

规划范围内现状用地以工业用地、林地为主。工业用地主要集中在规划范围北部。

现状外部道路主要为国道 G325 广南线、鹤翔西路、S532；

内部道路主要为东兴路、悦和路、竹东线等。

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件



图 3 国土空间用地用海现状图

（底图来源：@2025 Baidu-GS(2023)3206 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号）

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

表 2-1 国土空间用地用海现状汇总表

用地用海分类			面积（公顷）	占比（%）
非建设用地			204.34	65.84
01	耕地		11.34	3.65
02	园地		7.18	2.31
03	林地		152.91	49.27
04	草地		8.50	2.74
06	农业设施建设用地		1.80	0.58
17	陆地水域		20.99	6.76
23	其他土地		1.62	0.52
建设用地			106.00	34.16
07	居住用地		11.98	3.86
其中	0703	农村宅基地	11.67	3.76
	0704	农村社区服务设施用地	0.31	0.10
09	商业服务业用地		0.28	0.09
其中	090105	公用设施营业网点用地	0.28	0.09
10	工矿用地		78.71	25.36
其中	100102	二类工业用地	78.71	25.36
11	仓储用地		0.11	0.04
其中	1101	物流仓储用地	0.11	0.04
12	交通运输用地		14.85	4.78
其中	1202	公路用地	11.51	3.71
	1207	城镇村用地	3.31	1.07
	1208	交通场站用地	0.03	0.01
13	公用设施用地		0.06	0.02
合计			310.34	100.00

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

规划功能定位为：发挥紧邻镇域综合发展轴（国道 G325），依托未来南新高速圩头互通立交的交通优势，打造以城市先进装备制造、高新技术产业发展为主要方向的产业板块。

2、人口与用地规模

人口规模：结合产业人口预测法及村庄人口自然增长法，预测本规划范围内人口约 11929 人。

用地规模：规划总用地面积 310.34 公顷，其中建设用地 152.89 公顷，非建设用地 157.45 公顷。

3、用地规划布局

规划总用地面积 310.34 公顷，其中工矿用地、林地占比较大。工矿用地面积约 107.29 公顷，占规划总用地面积比约 34.57%，林地面积约 115.21 公顷，占规划总用地面积比约 37.22%。其余涉及耕地（01）、园地（02）、草地（04）、农业设施建设用地（06）、陆地水域（17）、居住用地（07）、商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）、其他土地（23）等用地类型。

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

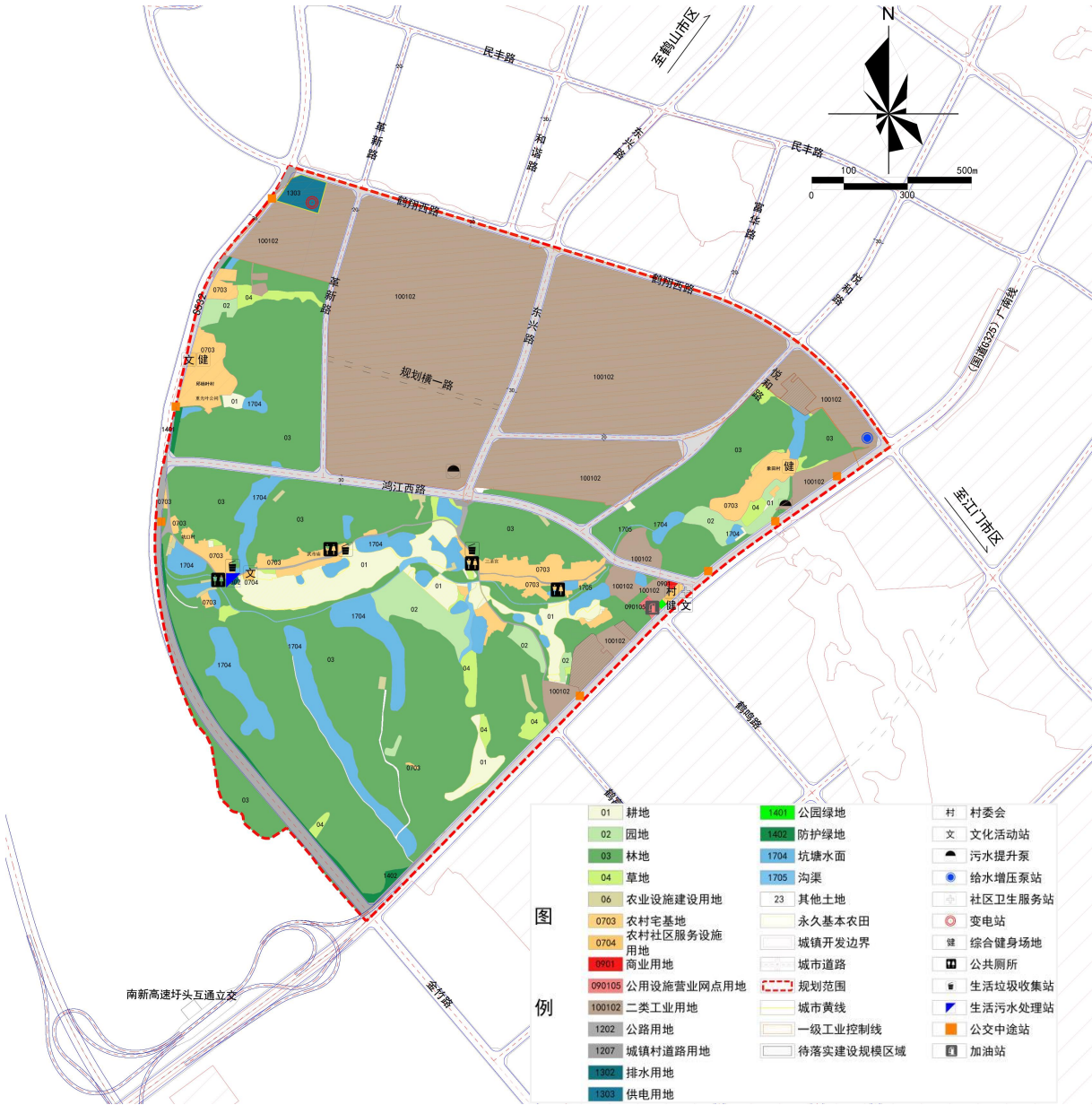


图 4 国土空间用地用海规划图

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

表 3-1 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	面积 (ha)	占比 (%)
01		耕地	11.22	3.62
02		园地	6.83	2.20
03		林地	115.51	37.22
04		草地	3.77	1.21
06		农业设施建设用地	0.74	0.24
17		陆地水域	18.81	6.06
其中	1704	坑塘水面	17.88	5.76
	1705	沟渠	0.94	0.30
07		居住用地	12.87	4.15
其中	0703	农村宅基地	12.62	4.07
	0704	农村社区服务设施用地	0.25	0.08
09		商业服务业用地	0.30	0.10
其中	0901	商业用地	0.06	0.02
	090105	公用设施营业网点用地	0.24	0.08
10		工矿用地	107.29	34.57
其中	100102	二类工业用地	107.29	34.57
12		交通运输用地	29.85	9.62
其中	1202	公路用地	7.48	2.41
	1207	城镇村道路用地	22.16	7.14
13		公用设施用地	1.23	0.40
其中	1302	排水用地	0.06	0.02
	1303	供电用地	1.18	0.38
14		绿地与开敞空间用地	1.35	0.43
其中	1401	公园绿地	0.05	0.01
	1402	防护绿地	1.30	0.42
23		其他土地	0.57	0.18
合计			310.34	100.00

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

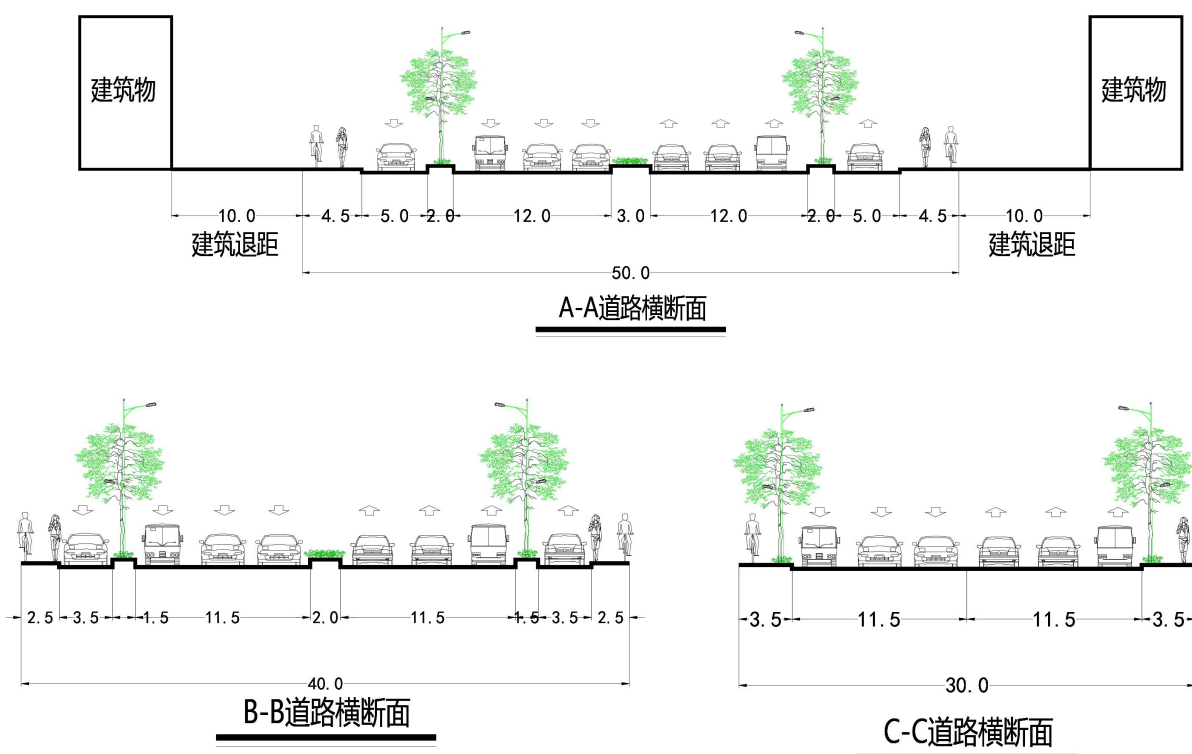
规划道路系统分为“快速路——主干道——次干道——支路”四级，确保规划范围内交通组织运行通畅。

快速路：国道 G325，通道控制（道路红线+建筑退距）为 70 米。

主干道：S532 道路红线宽度控制为 40 米；鹤翔西路、东兴路道路红线宽度控制为 30 米。次干道：鸿江西路道路红线宽度控制为 30 米；悦和路道路红线宽度控制 20 米。支路：悦和路（西段）、革新路道路红线宽度控制 20 米。

2、道路网络

规划道路系统衔接国土空间总体规划，形成“两横三纵”的道路网络骨架。



《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

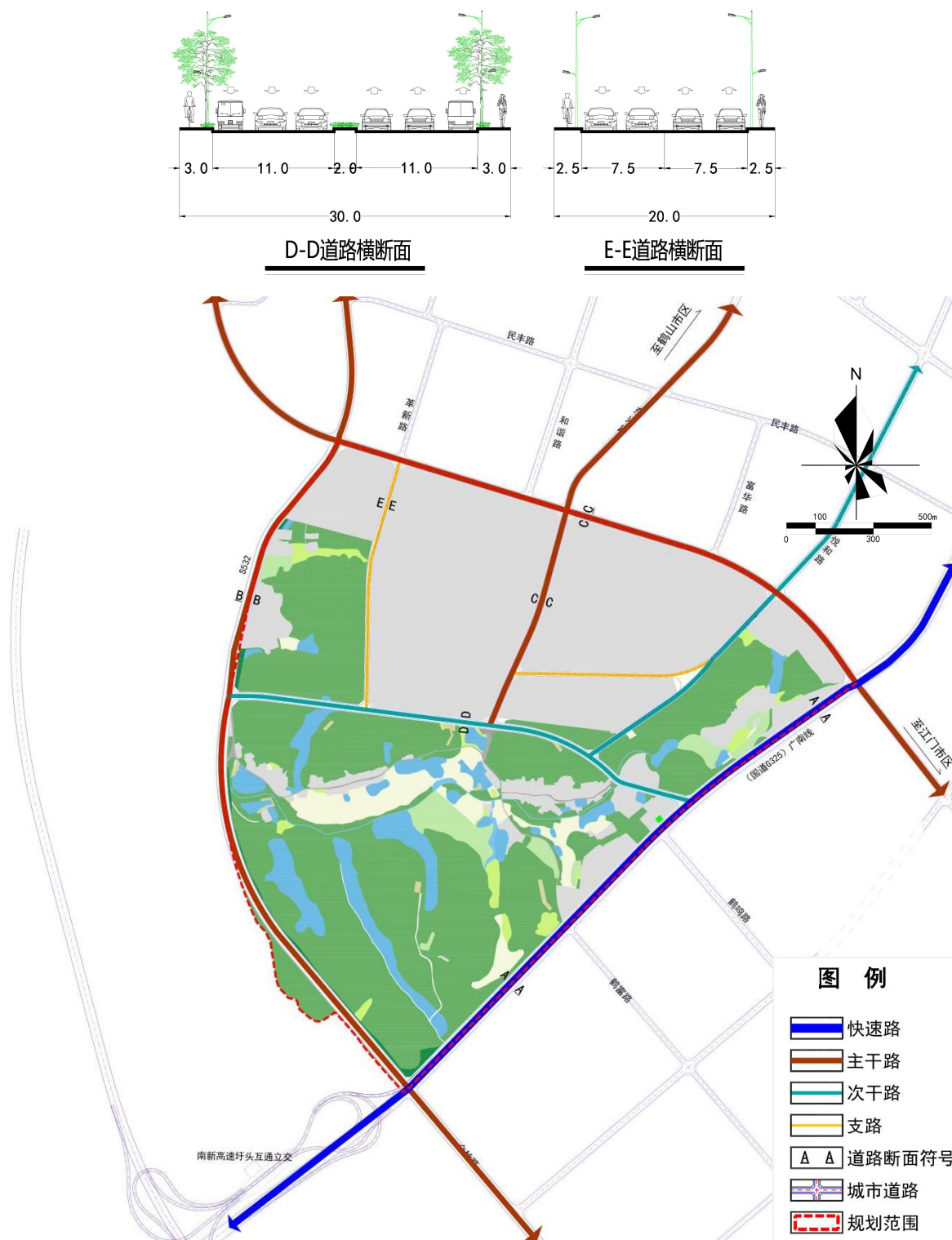


图 5 道路系统规划及横断面图

图 6 公共服务设施规划图

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

六、地块控制指标

1、管理单元划分

根据主要道路切割作为管理单元划分的依据。编码体系结合单元划定相关指南要求，原则上与行政管理层级对应，管理单元采用五级十二位编码方法，采用“市-县-镇-单元-地块(含街区)”5 级编码体系。

本地块处在“JM-HS-02-05”单元，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“02”代表控制性详细规划编制区所属行政区划(镇街级)南城区代码，“05”代表该南城区所属 05 号管理单元(东田片区天保单元)，即“JM-HS-02-05”代表江门市(地级市)鹤山市(县级)南城区(镇街级)05 号管理单元(东田片区天保单元)。

整个本片区内共划分 4 个管理街区，分别为：JM-HS-02-05-01 至 04。根据实际结合支路将每个管理单元划分为数量不等的地块。本次控规编制共划分建设用地 44 个地块。

2、地块划分

结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左往右确定地块编码。地块编码采用五级十二位编码方法，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，即表示为“JM-HS-02-05-0102”，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“02”代表控制性详细规划编制区所属行政区划(镇街级)南城区代码，“05”代表该南城区所属 05 号管理单元，“0102”代表南城区 05 号管理单元(东田片区天保单元)01 号街区 02 号地块，即

《鹤山市南城区东田片区天保单元控制性详细规划》

原名《鹤山工业城（共和镇）A 区地块控制性详细规划修编》

草案公示文件

“JM-HS-02-10-0102”代表江门市(地级市)鹤山市(县级)南城区(镇级)05 号管理单元(东田片区天保单元)01 号街区 02 号地块。



图 7 地块划分编码图