

《鹤山市鹤城镇三河堡单元彩虹变电站地块控制性详细规划》 草案公示文件

一、 规划背景

为进一步优化鹤山市的变电容量布局，满足鹤山工业城及周边地区负荷发展需求，提高供电可靠性，缓解彩虹变电站现有 2 台主变供电压力，完善江门地区 220 千伏电网结构，支撑地方经济发展，根据广东电网公司江门供电局电网建设计划，开展江门鹤山 220 千伏彩虹站第三台主变扩建工程项目。该项目位于鹤城镇禾谷村南侧，暂无控制性详细规划覆盖。

为科学指导地块的土地开发利用和开发时序的有序进行，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，按新的技术标准及相关文件要求编制地块控制性详细规划，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)

《鹤山市鹤城镇三河堡单元彩虹变电站地块控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围

项目位于鹤山市鹤城镇禾谷村南侧，规划范围北至 G325 国道，东临 Y956 乡道，西、南毗邻址山镇禾南村；总规划用地面积约 4.80 公顷（72.00 亩）。



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)

《鹤山市鹤城镇三河堡单元彩虹变电站地块控制性详细规划》 草案公示文件

三、现状分析

规划片区现状用地主要以建设用地为主，建设用地面积 2.61 公顷，占总用地面积的 54.37%；

建设用地主要为供电用地，用地面积为 2.29 公顷。非建设用地面积 2.19 公顷，包括耕地、林地、草地和农业设施建设用地；其中，非建设用地以草地为主，用地面积为 1.55 公顷，占总用地面积的 32.29%。

规划片区主要通过 G325 国道联系周边区域，可通往址山镇和鹤城镇区。

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	0.05	1.04
03	林地	0.51	10.63
04	草地	1.55	32.29
06	农业设施建设用地	0.08	1.67
12	交通运输用地	0.32	6.67
其中	1202 公路用地	0.32	6.67
13	公用设施用地	2.29	47.71
其中	1303 供电用地	2.29	47.71
总用地		4.80	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)

《鹤山市鹤城镇三河堡单元彩虹变电站地块控制性详细规划》 草案公示文件

四、规划内容

1、建设规模

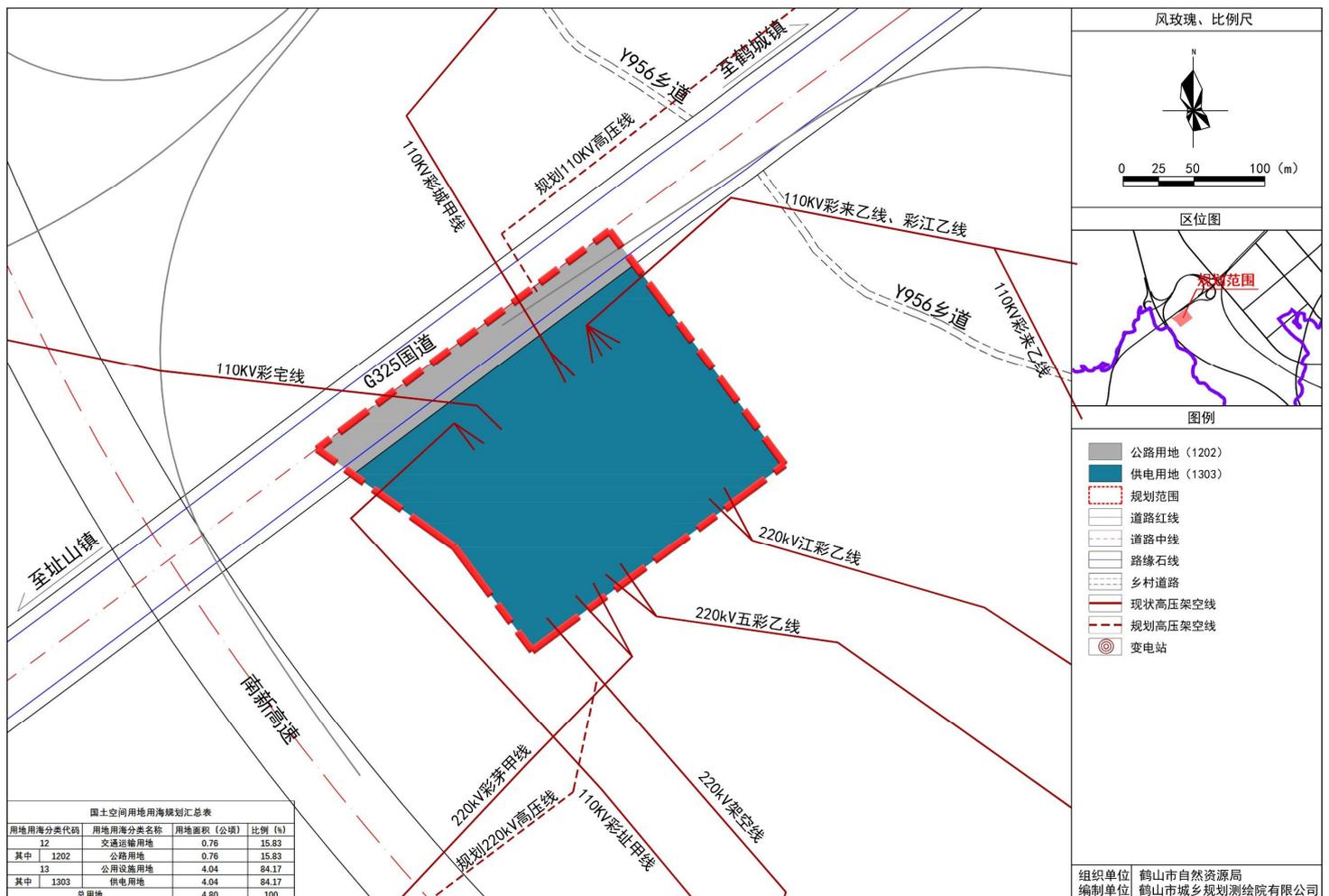
220 千伏彩虹变电站本期扩建 1 台 240 兆伏安主变，新建 10 千伏出线 10 回，主变低压侧装设 5 组 8 兆乏电容器和 1 组 8 兆乏电抗器。

2、用地规划布局

规划总用地面积为 4.80 公顷，其中建设用地面积为 4.80 公顷，占总用地面积的 100%；规划建设用地主要为供电用地及少量公路用地。

3、规划人口

规划地块主要为供电用地，不涉及村庄及居住用地，因此不涉及居住人口；结合变电站建设规模及参照行业就业人口计算方式，估算地块就业人口规模约为 20 人；

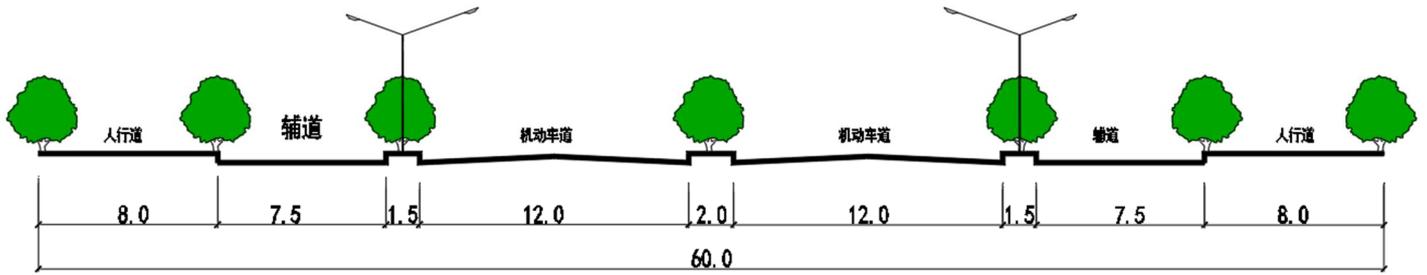


国土空间用地用海规划图

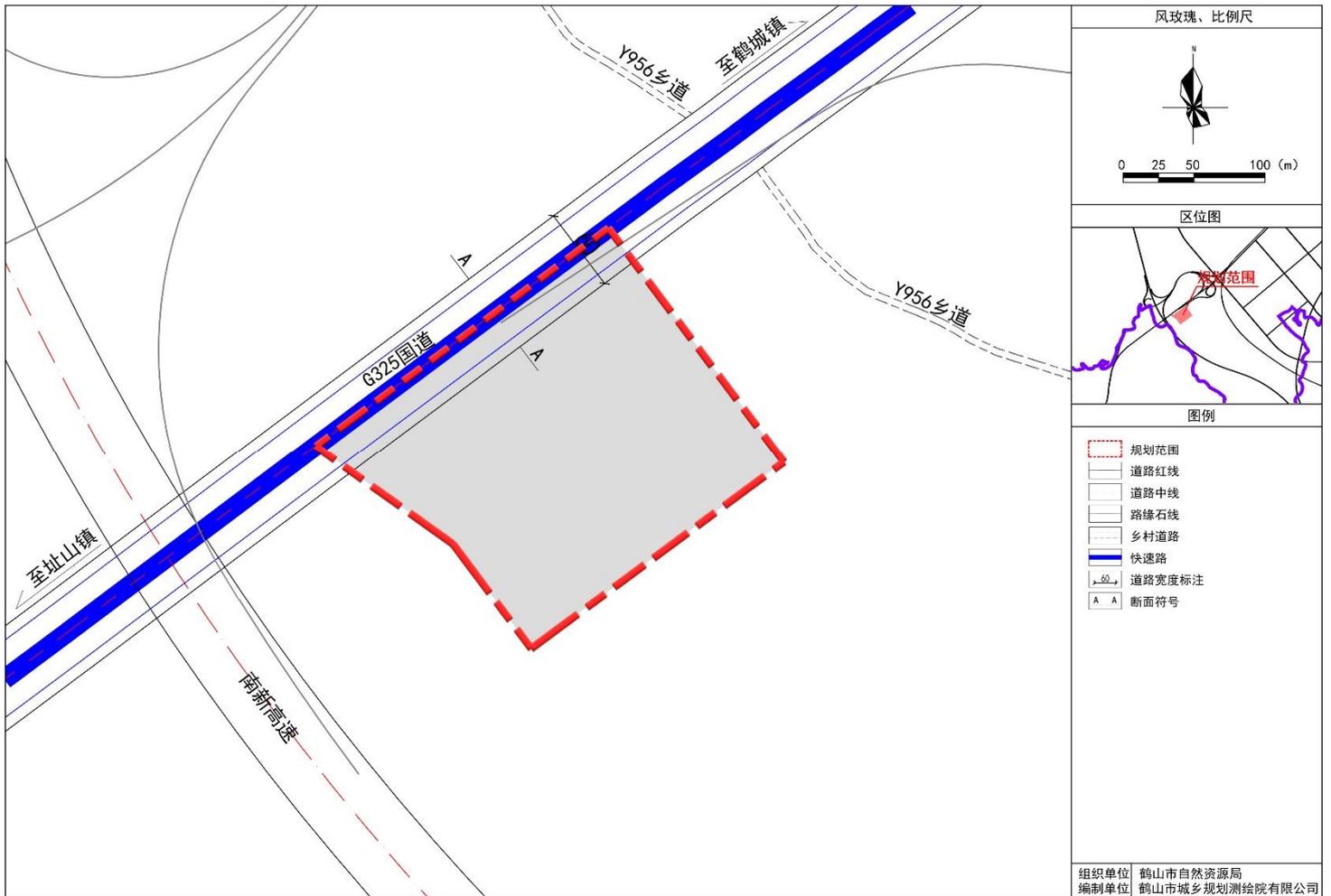
《鹤山市鹤城镇三河堡单元彩虹变电站地块控制性详细规划》 草案公示文件

五、道路系统规划

片区道路系统规划主要涉及地块北侧 G325 国道，为快速路，道路红线宽 60 米，双向六车道；片区西侧有规划南新高速通过，道路红线宽度 60 米；片区东侧有 Y956 乡道通过，路面宽 5 米。



A-A道路横断面图



道路系统规划图

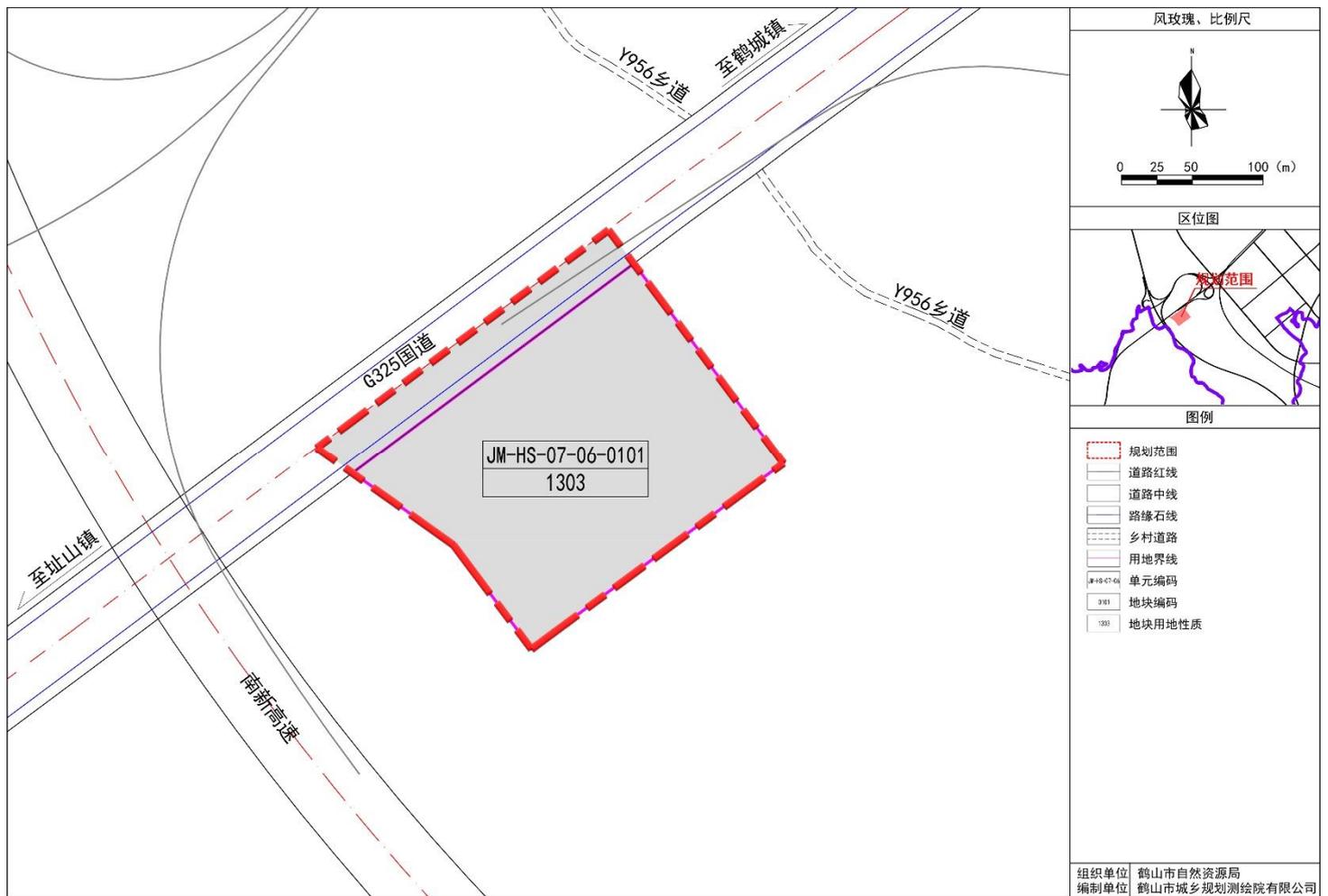
组织单位 鹤山市自然资源局
编制单位 鹤山市城乡规划测绘院有限公司

《鹤山市鹤城镇三河堡单元彩虹变电站地块控制性详细规划》 草案公示文件

六、 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-07-06-0101”即表示江门市鹤山市鹤城镇三河堡单元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1个细分地块。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，一种用地性质。用地性质为土地使用的主导性质。



地块划分编码图

《鹤山市鹤城镇三河堡单元彩虹变电站地块控制性详细规划》 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		用地用海分类名称	用地面积 (ha)	比例 (%)
12		交通运输用地	0.76	15.83
其中	1202	公路用地	0.76	15.83
13		公用设施用地	4.04	84.17
其中	1303	供电用地	4.04	84.17
合计		总用地	4.80	100.00

附表二：地块控制指标一览表

管理单元编码	地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	兼容比例	用地面积 (m ²)	计容总建筑面积 (m ²)	地面上总建筑面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑密度 (%)	建筑退线 (m)				交通出入口方位	停车位	公共服务设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
JM-HS-07-06	0101	1303	供电用地	—	—	40348.1	32278.5	—	0.8	—	—	—	5	5	5	5	北	—	—	变电站	—

备注：

- 1、用地分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）；
- 2、公用设施未明确的控制指标可在规划实施阶段根据技术规划及相关批复文件对其予以明确；
- 3、220千伏彩虹变电站本期扩建1台240兆伏安主变，新建10千伏出线10回，主变低压侧装设5组8兆乏电容器和1组8兆乏电抗器。