

《鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元文边地段控制性详细规划》 草案公示文件

一、 规划背景

为顺应新的发展形势，贯彻落实《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》相关要求，围绕构建全域全要素覆盖的详细规划“一张图”为目标，促进鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元文边地段功能升级，加快推动片区民生短板补强及城市形象环境提升；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，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)

《鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元文边地段控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围

项目位于鹤山市沙坪街道中部，规划范围东至大鹏路，南至文明路，西至人民东路，北至铁夫路；
总规划用地面积 100.74 公顷（1511.10 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)

《鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元文边地段控制性详细规划》 草案公示文件

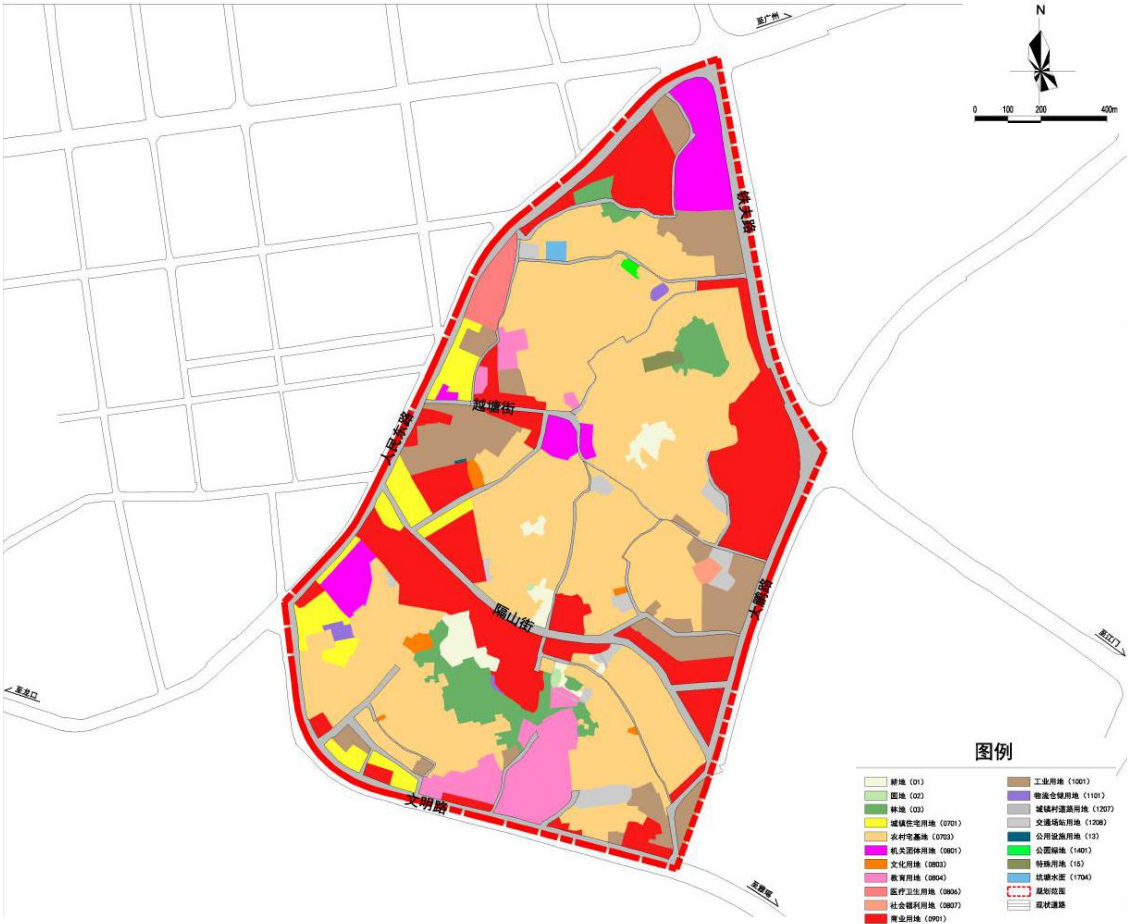
三、现状分析

规划片区现状用地主要以建设用地为主，建设用地面积 95.16 公顷，占总用地面积的 94.46 %，主要以居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地为主；

非建设用地面积 5.58 公顷，占总用地面积的 5.54 %。

片区主要依靠人民东路、铁夫路、文明路及大鹏路等交通要道与周边区域相连，片区对外道路网系统较为完善；内部交通以东西向的隔山街作为联系通道，其他道路主要以村庄内部道路为主，内部道路主要缺乏南北向的交通联系，部分道路存在宽度不足问题。

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	1.68	1.67
02	园地	0.08	0.08
03	林地	3.67	3.64
07	居住用地	45.41	45.08
其中	0701 城镇住宅用地	3.33	3.31
	0703 农村宅基地	42.08	41.77
08	公共管理与公共服务用地	9.61	9.54
其中	0801 机关团体用地	3.98	3.95
	0803 文化用地	0.38	0.38
	0804 教育用地	4.07	4.04
	0806 医疗卫生用地	0.98	0.97
	0807 社会福利用地	0.20	0.20
09	商业服务业用地	17.29	17.16
其中	0901 商业用地	17.29	17.16
10	工矿用地	8.18	8.12
其中	1001 工业用地	8.18	8.12
11	仓储用地	0.27	0.27
其中	1101 物流仓储用地	0.27	0.27
12	交通运输用地	14.08	13.98
其中	1207 城镇村道路用地	12.66	12.57
	1208 交通场站用地	1.42	1.41
13	公用设施用地	0.01	0.01
14	绿地与开敞空间用地	0.08	0.08
其中	1401 公园绿地	0.08	0.08
15	特殊用地	0.23	0.23
17	陆地水域	0.15	0.15
其中	1704 坑塘水面	0.15	0.15
总用地		100.74	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）

《鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元文边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

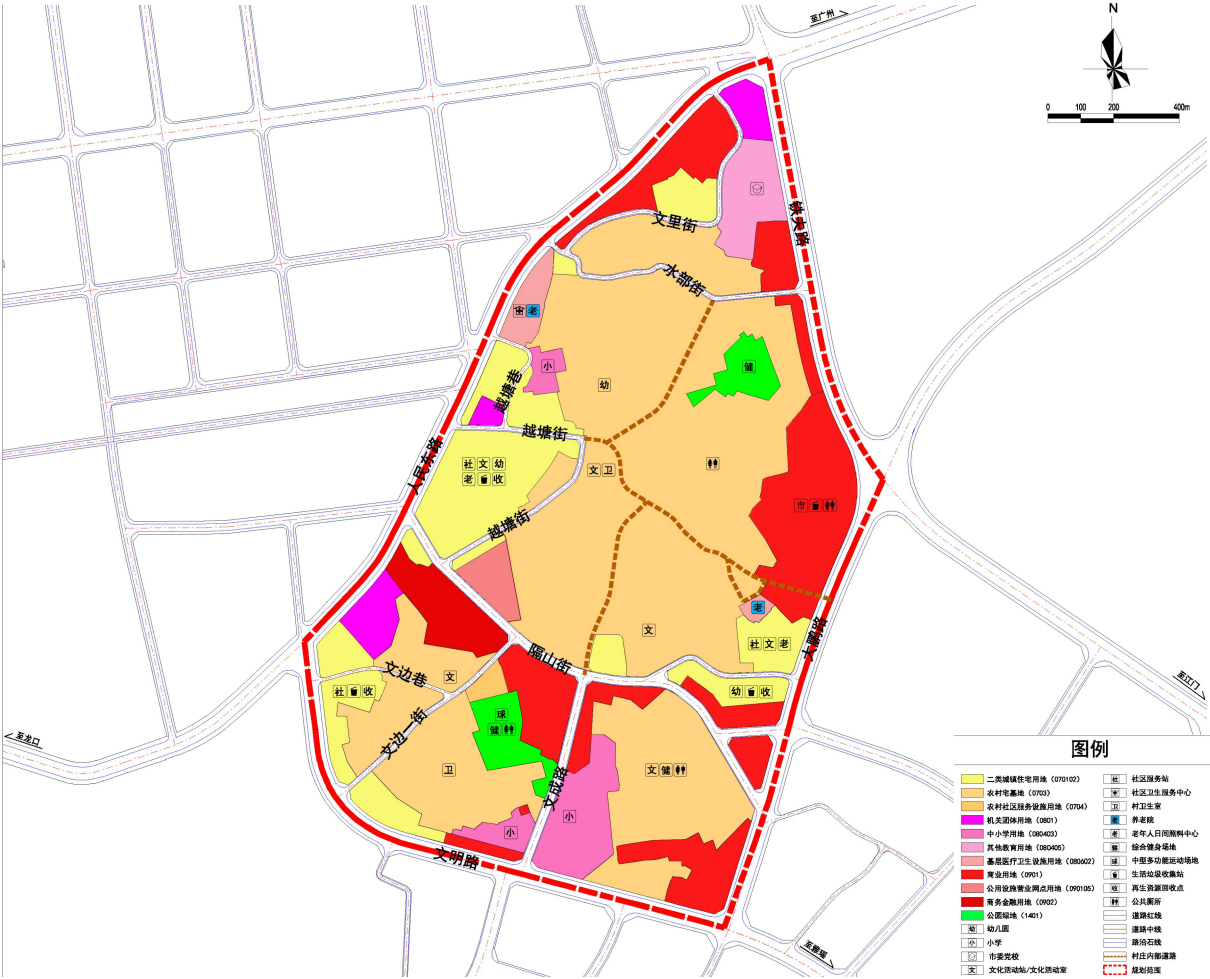
依托良好的区位优势，强化与新旧城区空间、功能、设施等布局衔接，通过功能互补、空间缝合及活力激发打造城镇高质量发展的“战略支点”；遵循协调融合发展的原则，营造优良的人居环境，高水平建设公共服务设施，注重功能复合，推进社区建设，打造多元并蓄的宜居宜业综合城区。

2、用地规划布局

规划总用地面积为 100.74 公顷，其中建设用地面积为 100.74 公顷，占总用地面积的 100%；规划建设用地包括二类城镇住宅用地、农村宅基地、机关团体用地、教育用地、公共卫生用地、商业用地及公园绿地等。

3、规划人口

规划预测片区居住人口总规模约 8500 人，其中包括村庄人口约 3500 人。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元文边地段控制性详细规划》 草案公示文件

五、道路系统规划

1、道路等级：

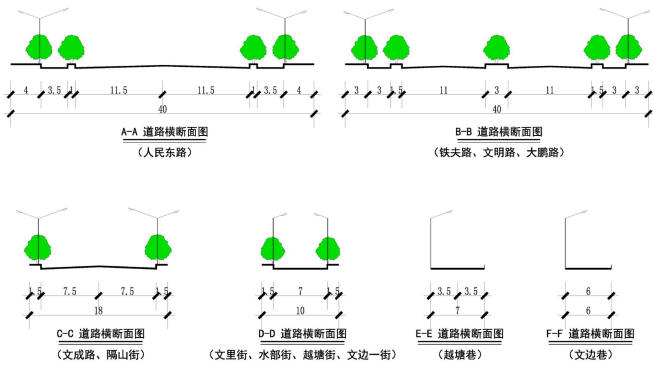
本次规划主要以人民东路、铁夫路、文明路和大鹏路形成片区外围区域路网；内部通过次干路及村庄内部道路搭建的骨架路网承托规划片区的交通联系；规划片区道路等级主要分为主干路、次干路和支路三个等级。

2、道路断面：

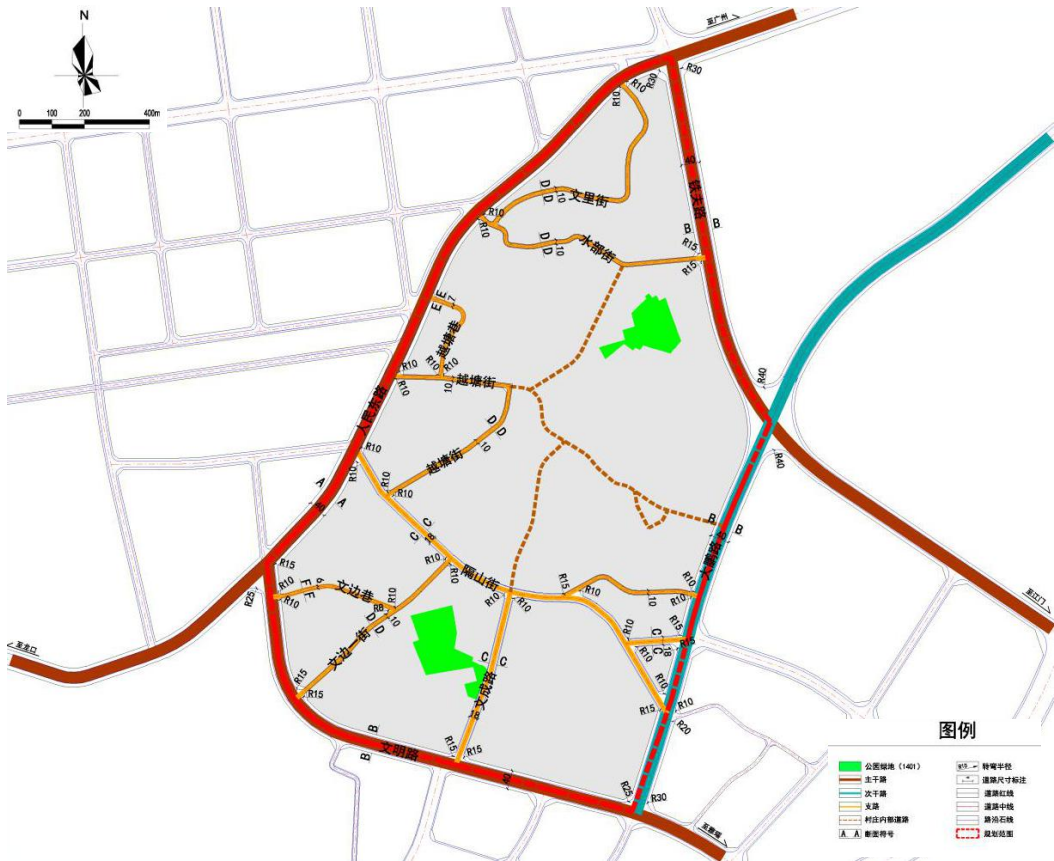
主干路：包括人民东路、铁夫路和文明路，道路红线宽 40 米，双向六车道。

次干路：主要为大鹏路，道路红线宽 40 米，双向六车道

支路：包括隔山街（18 米）、文化路（18 米）、文里街（10 米）、水部街（10 米）、越塘街（10 米）、文边一街（10 米）、越塘巷（7 米）、文边巷（6 米）等道路。



道路断面规划图



道路系统规划图

《鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元文边地段控制性详细规划》 草案公示文件

六、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。

教育设施：规划范围内保留现状已有 3 处小学（文边学校、鹤山市第七小学、越塘小学），保留现状已有 2 处幼儿园（智立方越塘幼儿园、雅思幼儿园），规划片区内不另新增幼儿园与小学；规划保留铁夫路西侧中共鹤山市委党校一处。

行政管理设施：保留现状鹤山市气象局、交通警察二中队及交通警察巡逻中队。

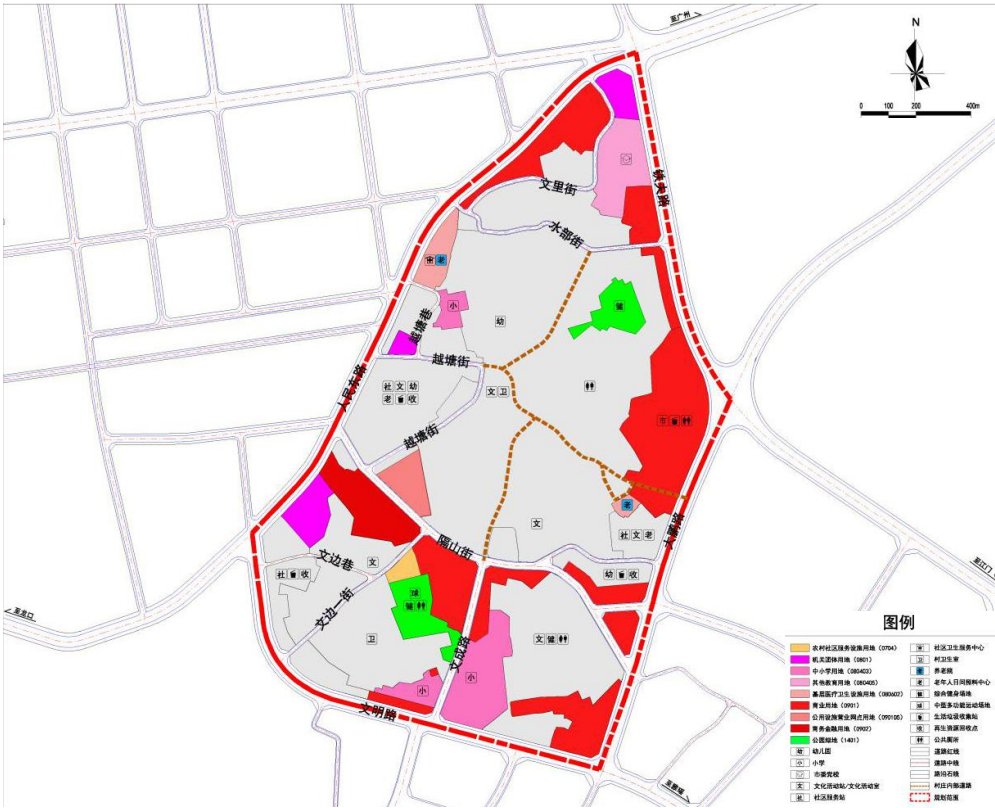
文化设施：保留现状文边/越塘村文化活动室共 4 处；于片区北侧新增文化活动站 2 处，建筑面积 200-1200 m²。

市政设施：新增再生资源回收站 3 处，用地面积 6-10 m²；新增生活垃圾收集站 3 处，用地面积 120-200 m²；保留现状公共厕所 2 处，新增公共厕所 2 处，建筑面积 30-80 平方米。

体育设施：保留室外综合健身场地 1 处，新增室外综合健身场地 2 处，用地面积 150-750 m²。

为老服务：规划保留现状沙坪街道养老院 1 处，结合沙坪社区医院设置养老服务中心 1 处；新增 2 处老年人日间照料中心，建筑面积 350-1750 m²。

医疗设施：保留现状鹤山市沙坪社区医院一处。



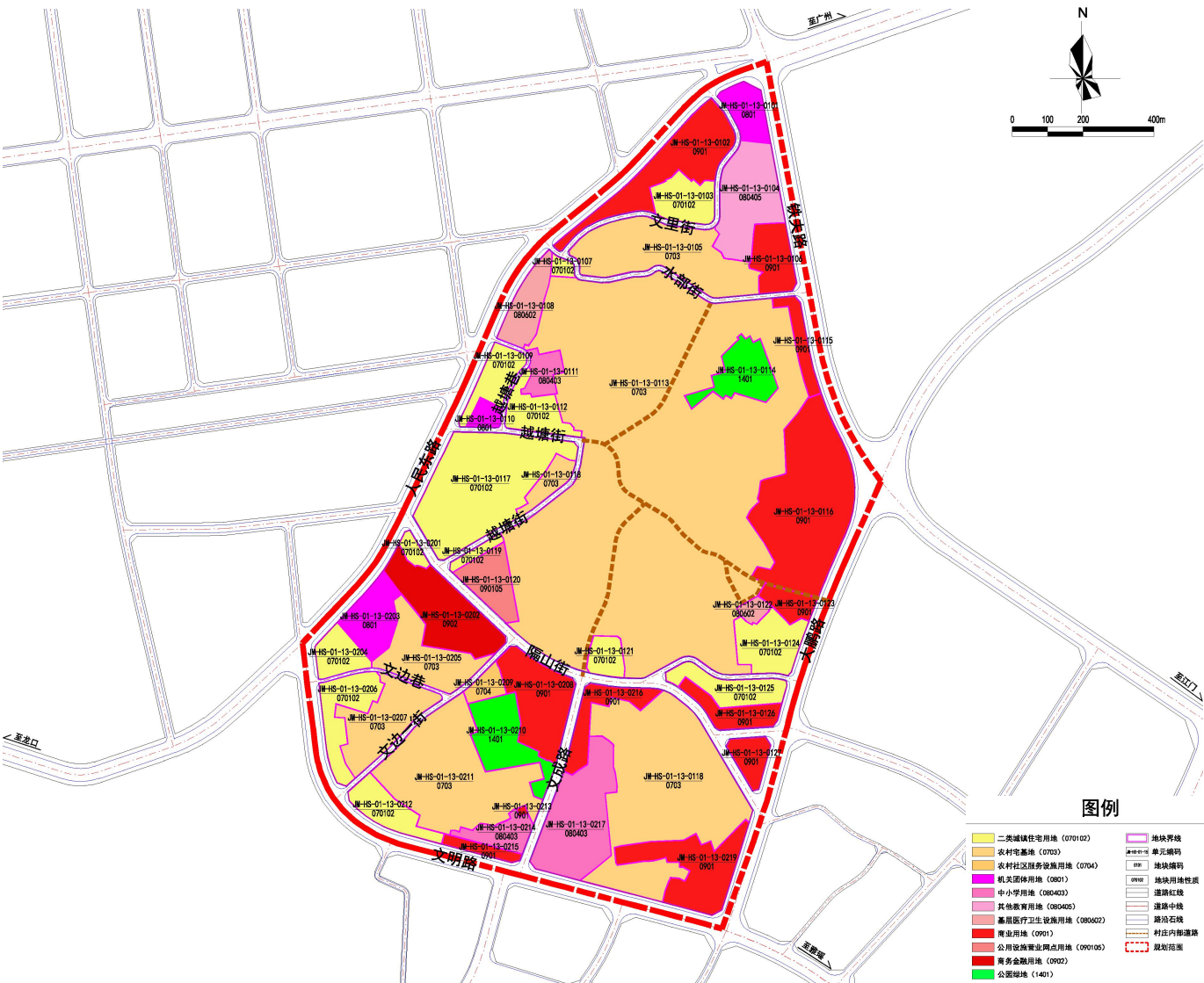
公共服务设施规划图

《鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元文边地段控制性详细规划》 草案公示文件

七、 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-01-13-0101”即表示江门市鹤山市沙坪街道中心片区越塘单元 01 号街区 01 号地块。

规划共分为 1 个管理单元，2 个街区，共计 46 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