

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元东部地段控制性详细规划》

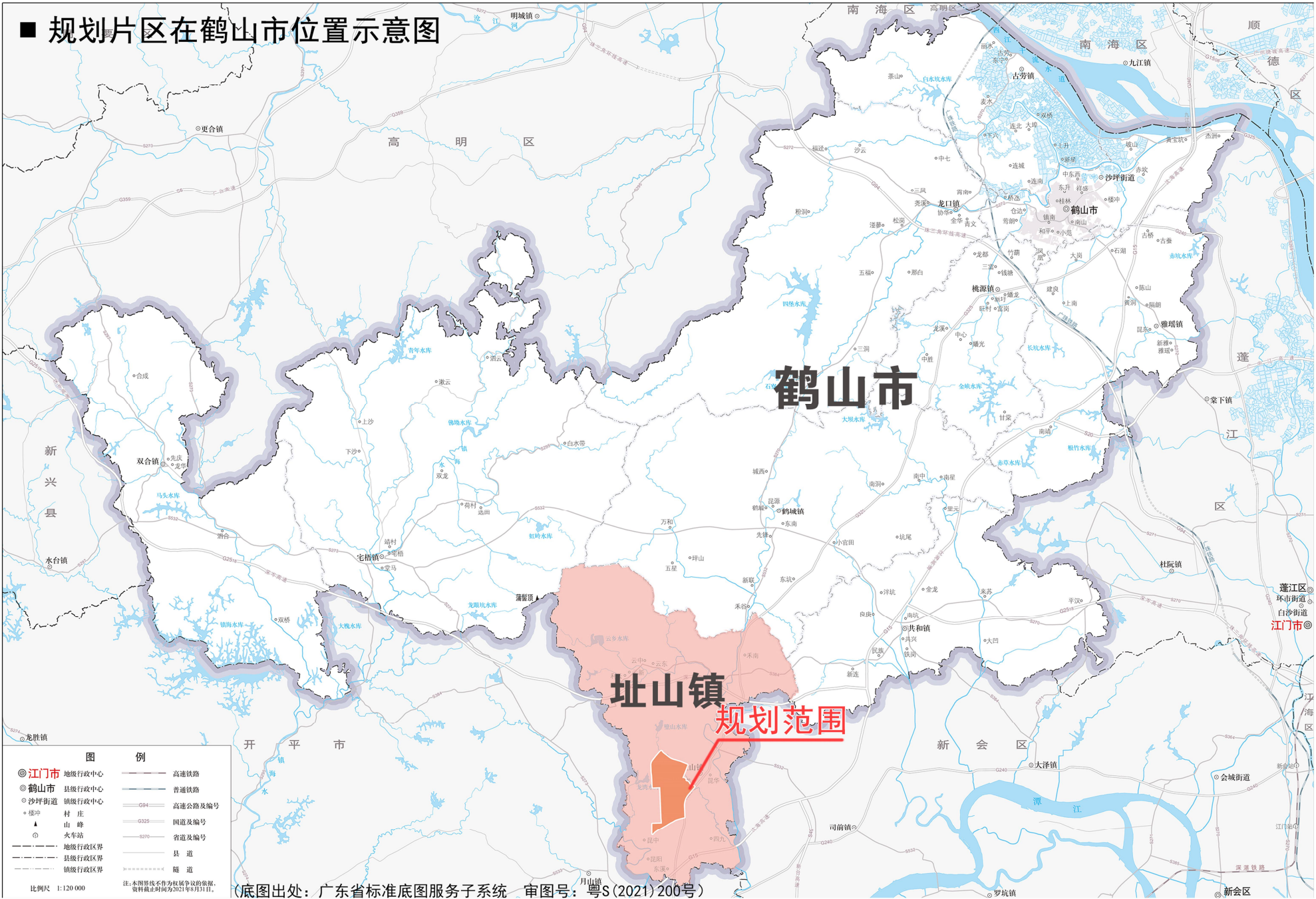
草案公示文件

一、规划背景

随着粤港澳大湾区建设、广东省“百千万工程”对乡镇产业升级、基础设施完善的推动和鹤山市“工业立市”发展战略的深入实施，址山镇作为作为鹤山南端的产业重镇，亟需通过精细化规划引导空间资源高效配置。

为提高规划片区土地集约利用，共同推动广东省硅能源产业高质量发展及址山镇水暖卫浴产业优化升级，以《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》及《江门市鹤山市址山镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（在编）为指引，协调区域的发展需求，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，详细规定各项控制指标，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。

■ 规划片区在鹤山市位置示意图



规划区在鹤山市的位置示意图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元东部地段控制性详细规划》 草案公示文件

二、规划范围

项目位于鹤山市址山镇中南部，临近址山镇区；规划范围东至G325国道、新城大道，南至新桥水，西至龙湾路和龙翔路，北至址云公路；总规划用地面积约387.53公顷（5812.95亩）。

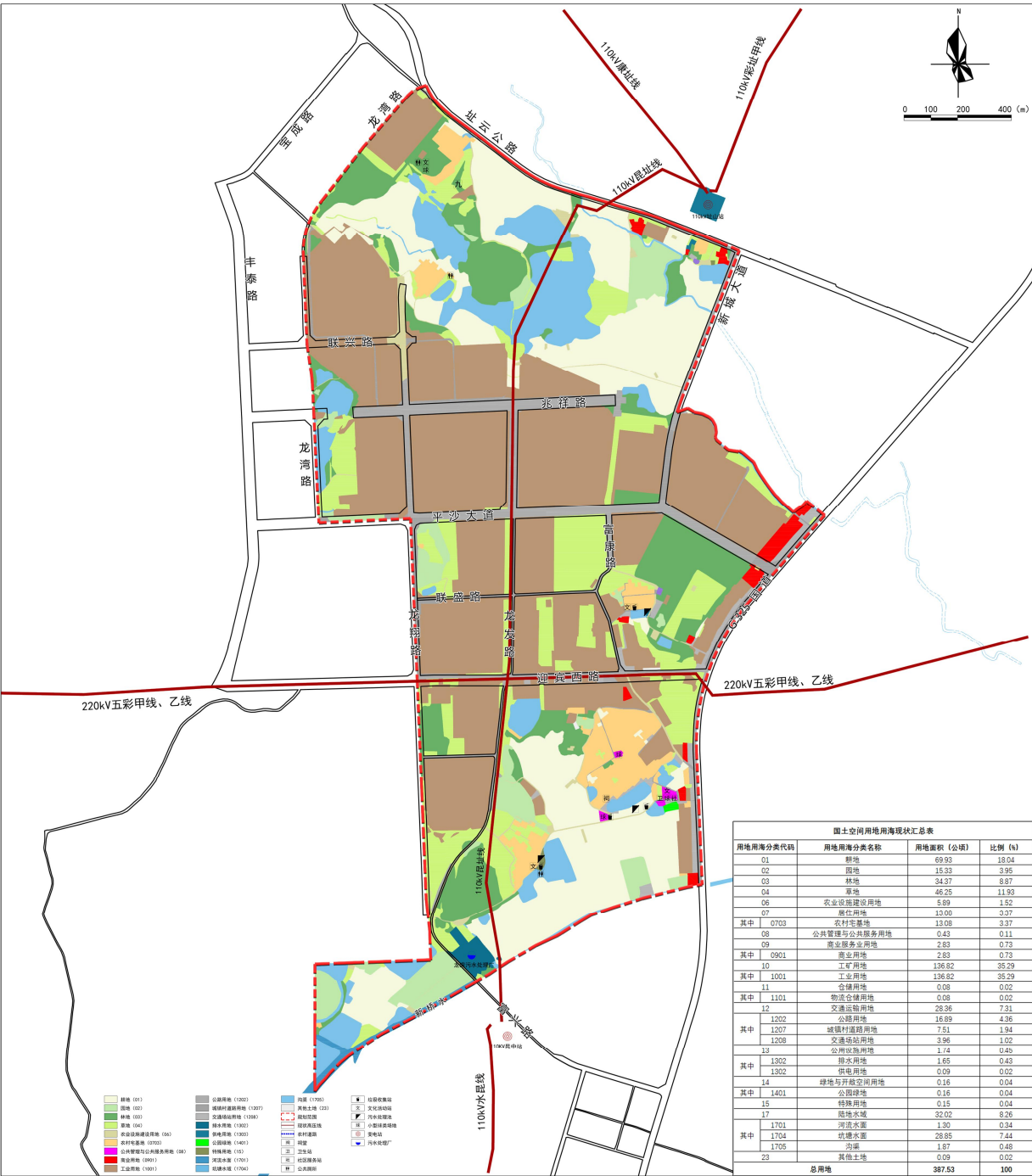


(底图出处：Baidu-GS (2023) 3206HA0 - 甲测资字11111342-京ICP证030173号)

三、现状情况

现状用地情况：建设用地总面积约183.65公顷，占总用地面积的47.39%，以工矿用地为主，用地面积为136.82公顷；非建设用地面积203.88公顷，占总用地面积的52.61%，以耕地和草地为主。

现状道路情况：片区现状主要通过址云公路及G325国道联系周边区域；内部路网骨架基本成型，但道路等级较低，宽度不够，且存在较多断头路，交通连接不畅。



数据来源：2023年度土地利用变更调查

国土空间用地用海现状图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元东部地段控制性详细规划》 草案公示文件

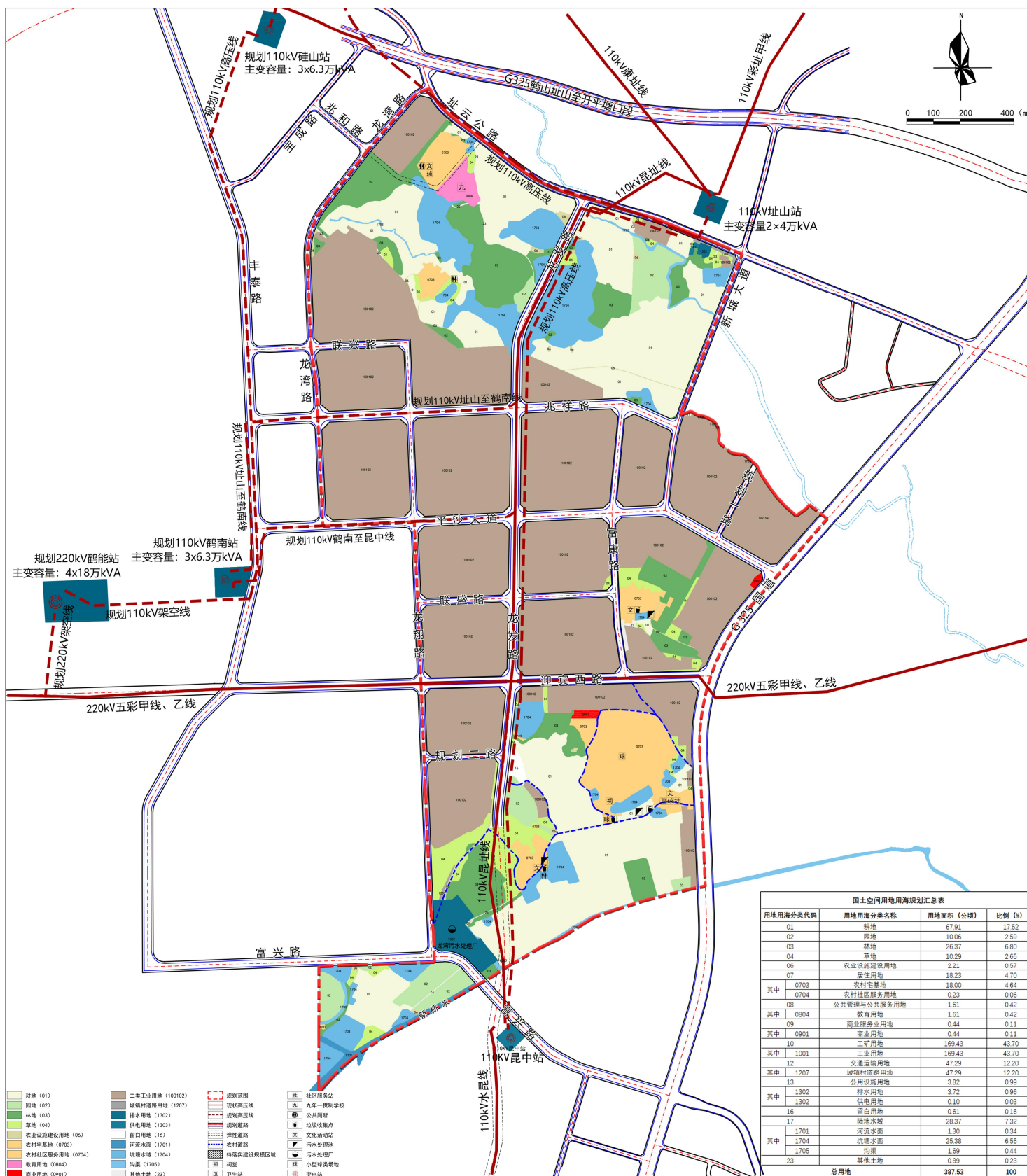
四、规划内容

1、规划目标：规划片区位于址山镇产业发展区，本次规划结合片区现状建设基础，优化用地布局和道路网系统，完善基础设施服务配套，提高工业用地集约化程度；依托中欧（江门）中小企业国际合作区、国家外贸转型升级基地（水暖卫浴）等国家级产业平台，重点发展五金卫浴等产业，同时，积极对接硅能源、新材料、电子信息等产业，形成产业发展水平较高的大规模产业园区。

2、人口与用地规模

规划片区总用地面积387.53公顷。其中，建设用地241.43公顷，占总用地面积的62.30%；非建设用地146.10公顷，占总用地面积的37.70%；规划预测片区人口总规模约7360人。（其中，就业人口约6800人，村庄居住人口约560人）

3、用地布局：规划片区建设用地以工矿用地为主，用地面积约169.43公顷，占总用地面积的43.70%；非建设用地以耕地、林地及陆地水域为主。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元东部地段控制性详细规划》

草案公示文件

五、交通系统规划

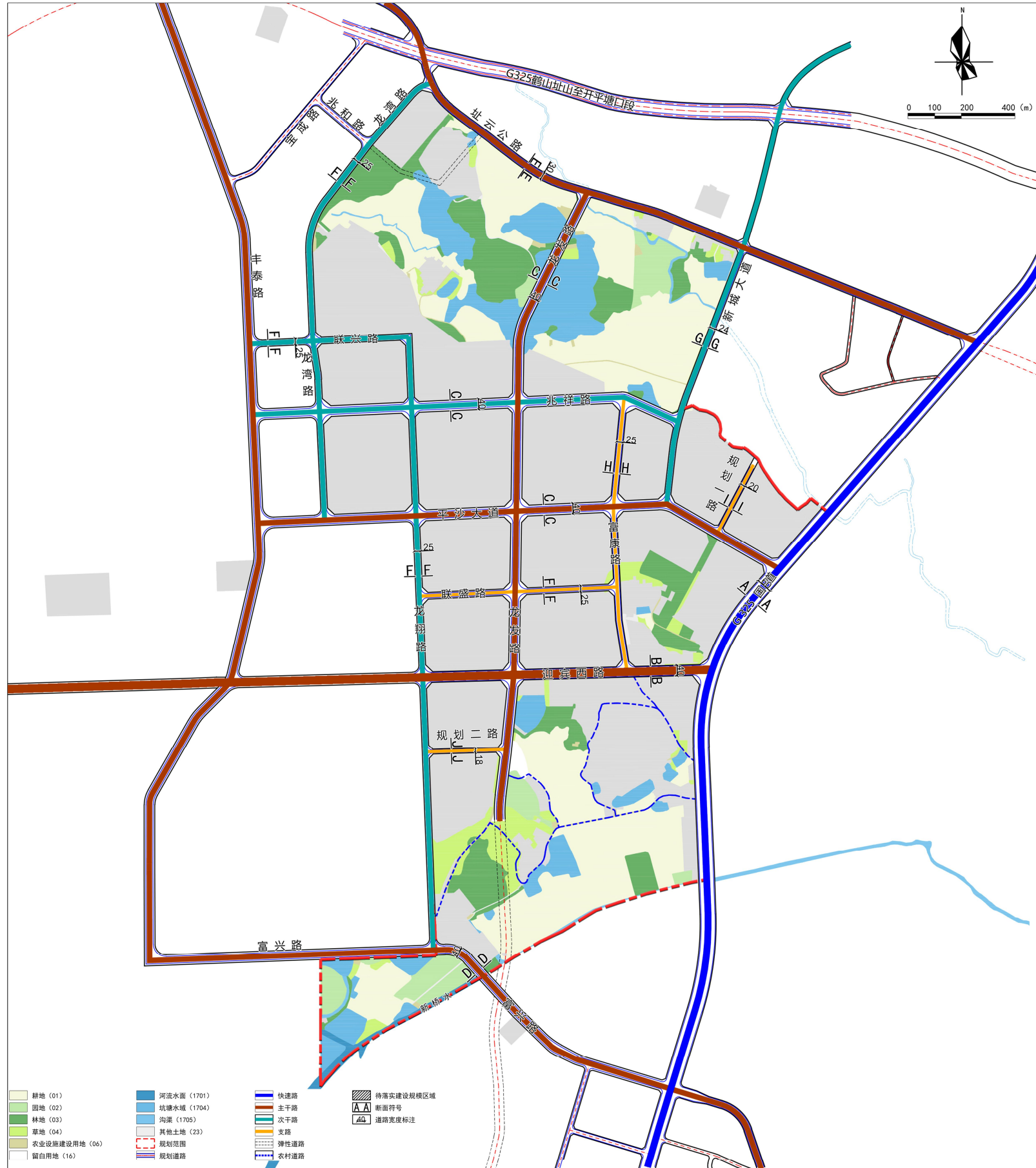
本次规划主要以G325国道、丰泰路、址云公路和龙湾路形成片区外围区域路网；内部通过主次干路搭建的骨架路网承托工业园区内的车流，规划形成“三横三纵”的内部道路结构。规划片区道路等级主要分为快速路、主干道、次干道和支路四个等级。

快速路：为G325国道，道路红线宽度60m，双向六车道；

主干路：包括迎宾西路、址云公路、平沙大道、富兴路和龙发路，其中迎宾西路道路红线宽40m，双向六车道，址云公路道路红线宽30m，双向六车道，平沙大道、富兴路和龙发路，道路红线宽40m，双向六车道；

次干路：包括兆祥路（40m）、龙湾路（25m）、联兴路（25m）、龙翔路（25m）、新城大道（24m），其中兆祥路为双向六车道，其余次干路为双向四车道。

支路：包括富康路（25m）、联盛路（25m）、规划一路（20m）、规划二路（18m）。



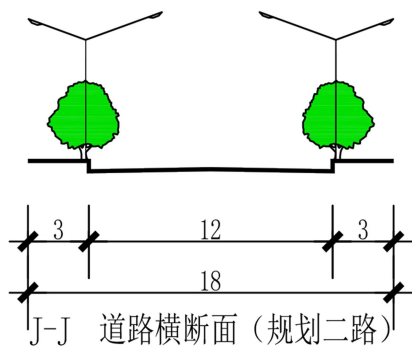
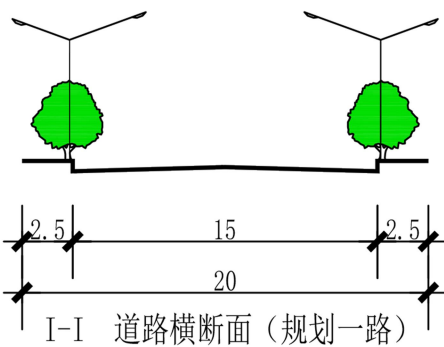
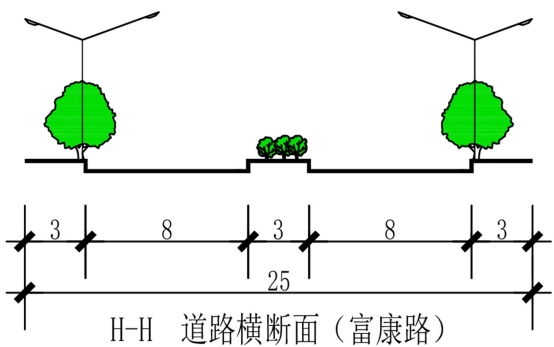
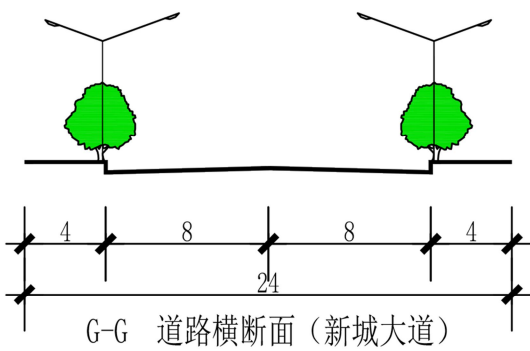
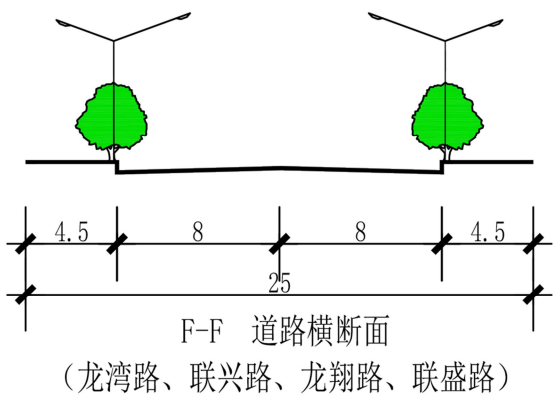
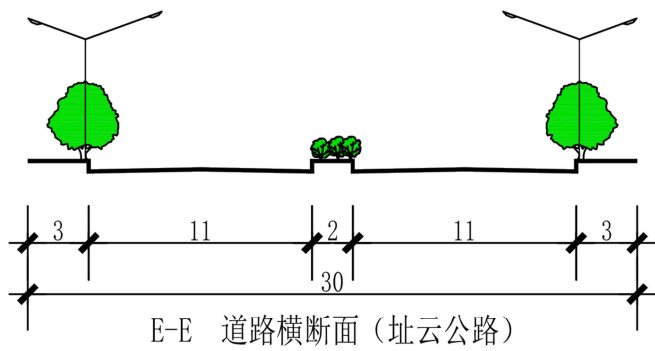
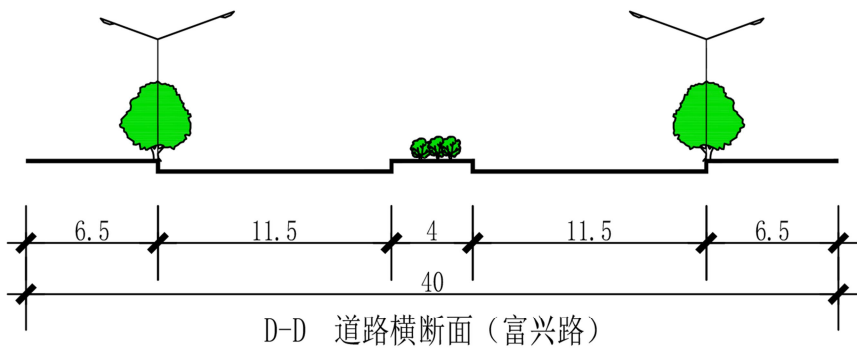
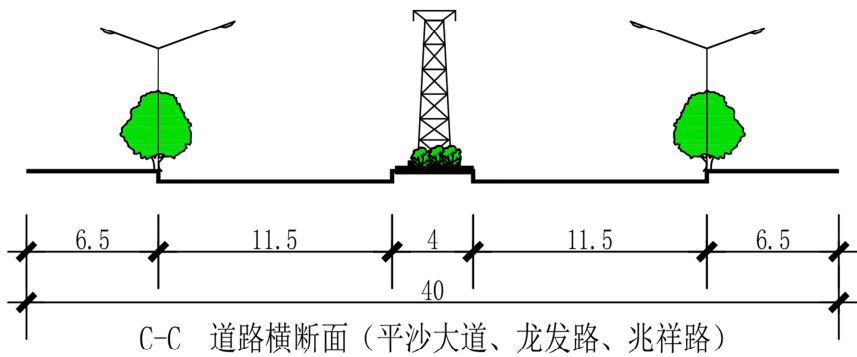
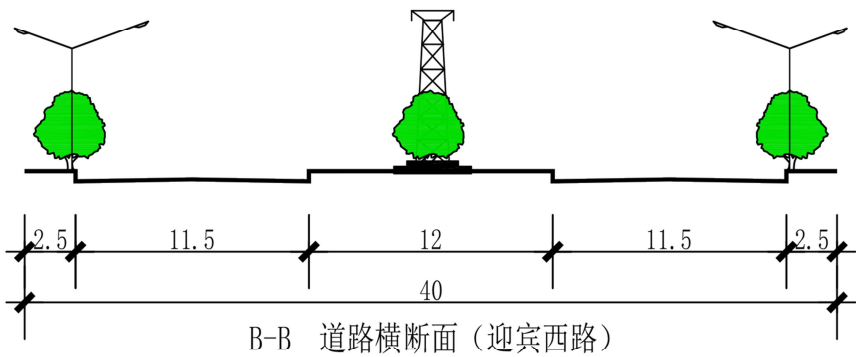
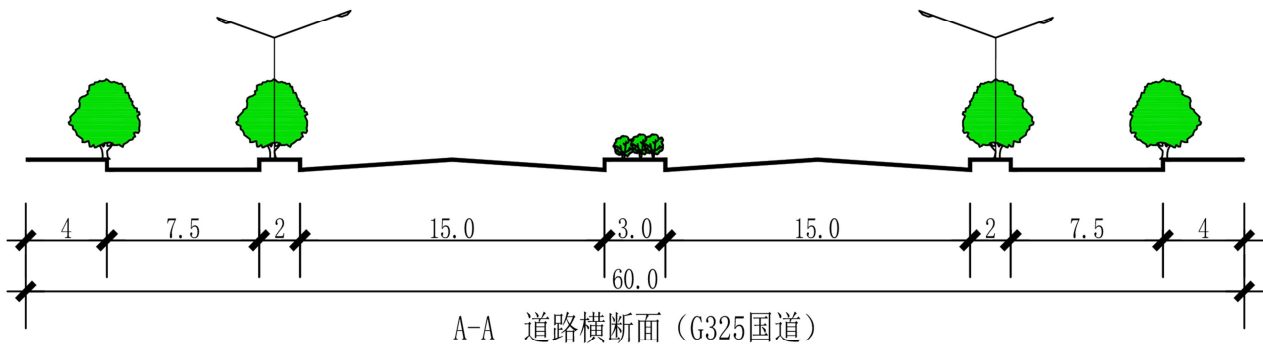
道路系统规划图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元东部地段控制性详细规划》

草案公示文件

六、道路断面规划

主要道路横断面共10种，详见下图。



道路断面规划图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元东部地段控制性详细规划》

草案公示文件

七、公共服务设施规划

1、规划原则

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。

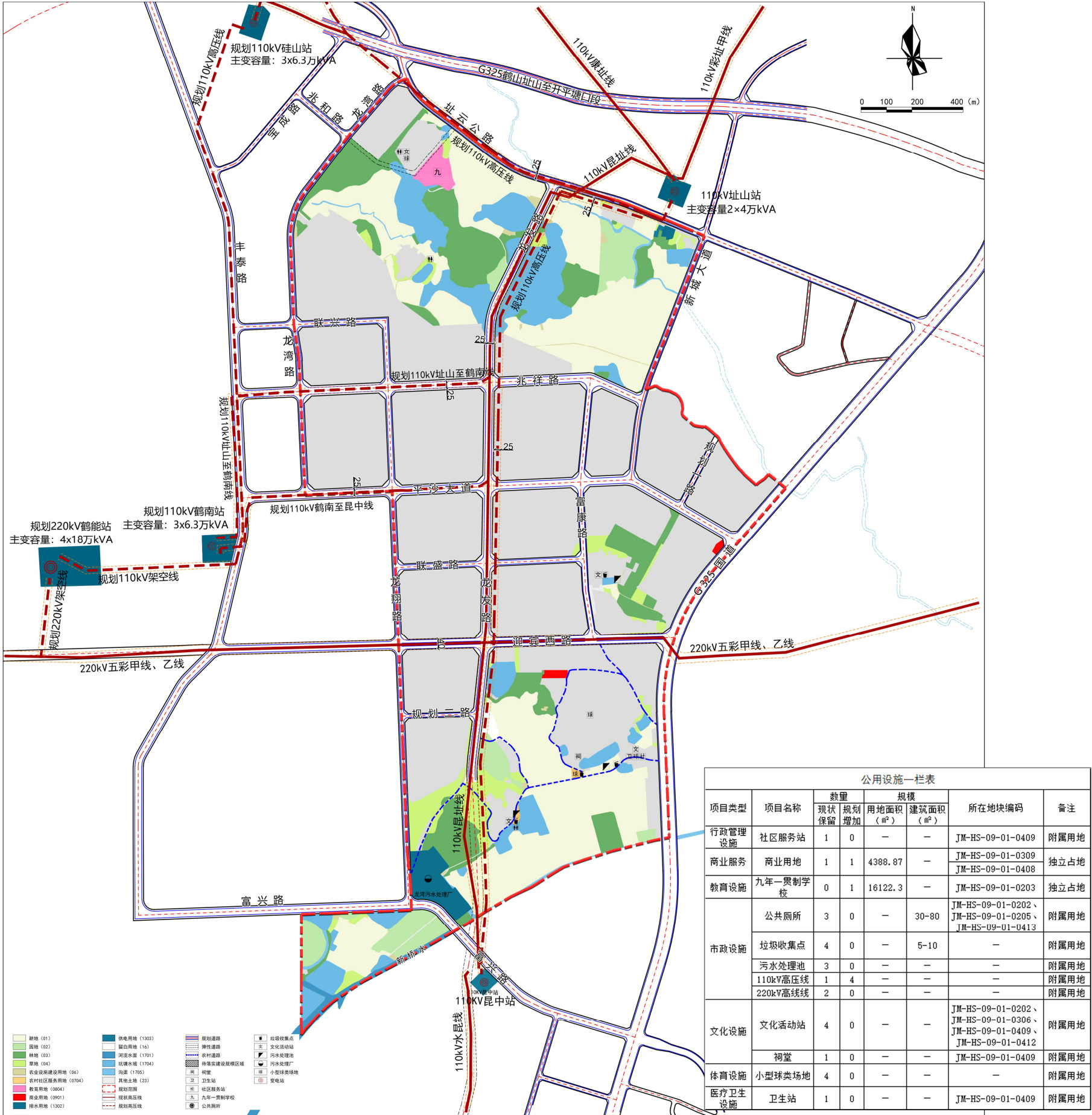
2、市政设施及公服设施配置

供电设施：保留现状110KV昆址线，高压走廊宽度按25m控制；保留现状220KV五彩甲线、乙线，高压走廊宽度按40m控制；规划新增4条110kV高压线，高压走廊宽度按25m控制。

排水设施：保留现状龙湾污水处理厂，用地面积约3.52公顷。

教育设施：新增1处九年一贯制学校，用地面积约1.61公顷。

其他：保留村庄现状各类公共服务设施及市政设施（如文化活动室、公共厕所等设施）。



公共服务设施规划图

《鹤山市址山镇新昆片区龙湾单元东部地段控制性详细规划》

草案公示文件

八、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-09-01-0201”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）址山镇（镇街）龙湾管理单元02号街区01号地块。

规划共分为1个管理单元,3个街区，共计43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。



地块划分编码图