

《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业 B 区控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

随着粤港澳大湾区产业协同深化和鹤山市“工业立市”战略推进，址山镇东溪片区作为连接广佛与江门的重要节点，具备承接湾区产业转移的先天优势。为推进址山镇制造业基础高级化、产业链现代化，盘活东溪单元工业 B 区低效用地，改善人居环境，加快址山镇传统五金卫浴产业向数字化、智能化转型升级，现依据《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）》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调整，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)

《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业B区控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围

项目位于鹤山市址山镇南部，规划范围北至新桥水，东至 G325 国道，南至新桥水、东溪河，西至址山镇域界线；总规划用地面积约 515.00 公顷（7725.00 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)

《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业 B 区控制性详细规划》 草案公示文件

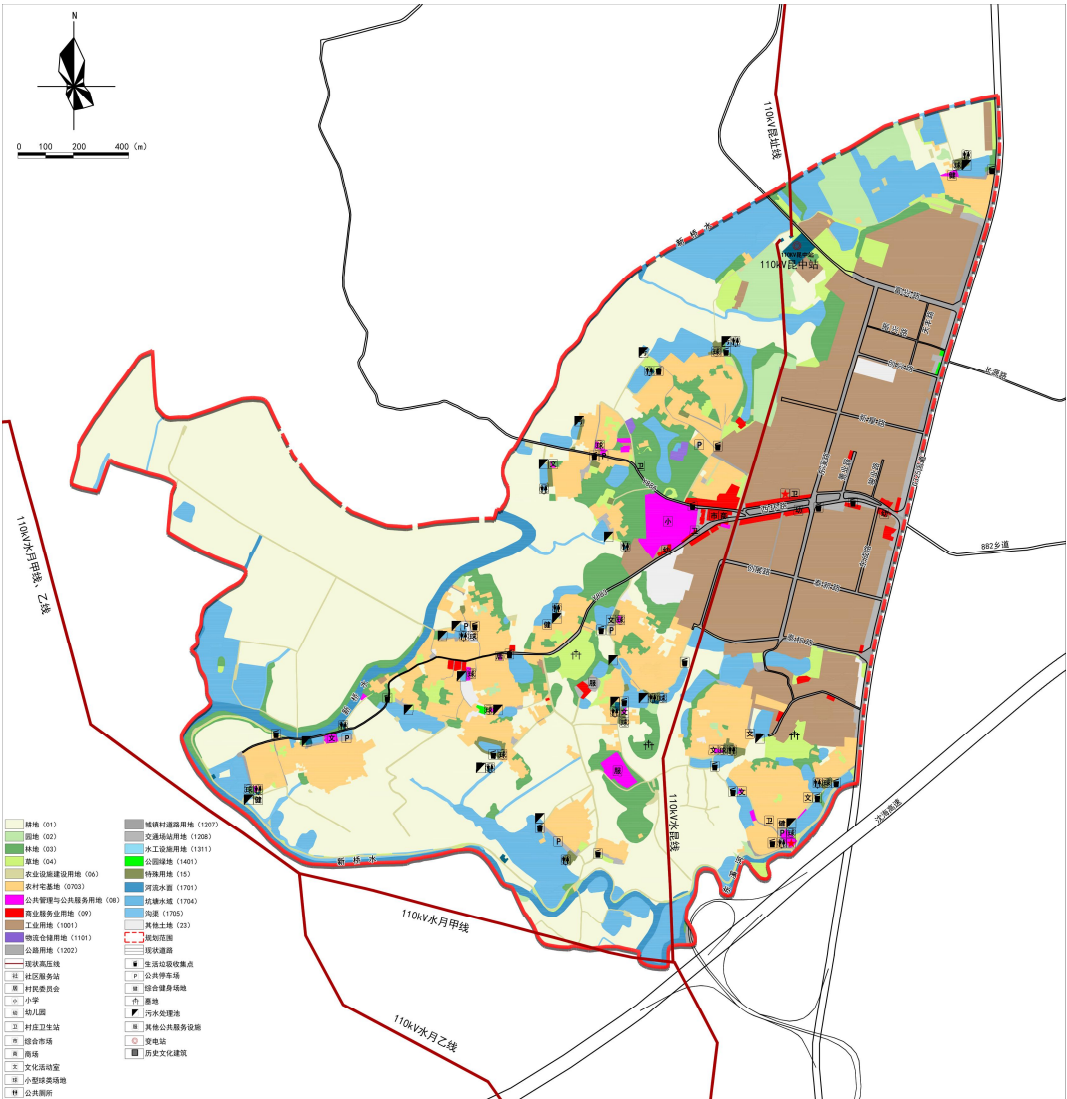
三、现状分析

规划片区现状用地主要以非建设用地为主，非建设用地面积 337.52 公顷，占总用地面积的 65.54 %，建设用地面积 177.48 公顷。

建设用地主要为农村宅基地和工业用地，其中工业用地面积为 87.47 公顷，占总用地面积的 16.98%。非建设用地主要为耕地和陆地水域。

规划片区主要通过 G325 国道、沈海高速联系周边区域，对外交通便捷；内部交通以工业园区道路、Y883、Y886 为主，乡村道路为辅。

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	198.72	38.59
02	园地	12.36	2.40
03	林地	30.12	5.85
04	草地	16.32	3.17
06	农业设施建设用地	8.79	1.71
07	居住用地	56.85	11.04
其中	0703 农村宅基地	56.85	11.04
08	公共管理与公共服务用地	5.21	1.01
09	商业服务业用地	3.64	0.71
10	工矿用地	87.47	16.98
其中	1001 工业用地	87.47	16.98
11	仓储用地	0.33	0.06
其中	1101 物流仓储用地	0.33	0.06
12	交通运输用地	21.07	4.09
其中	1202 公路用地	2.16	0.42
1207	城镇村道路用地	14.04	2.73
1208	交通场站用地	4.87	0.95
13	公用设施用地	1.07	0.21
14	绿地与开敞空间用地	0.19	0.04
其中	1401 公园绿地	0.19	0.04
15	特殊用地	1.65	0.32
17	陆地水域	67.10	13.03
其中	1701 河流水面	13.01	2.53
1704	坑塘水面	51.02	9.91
1705	沟渠	3.07	0.60
23	其他土地	4.11	0.80
总用地		515.00	100



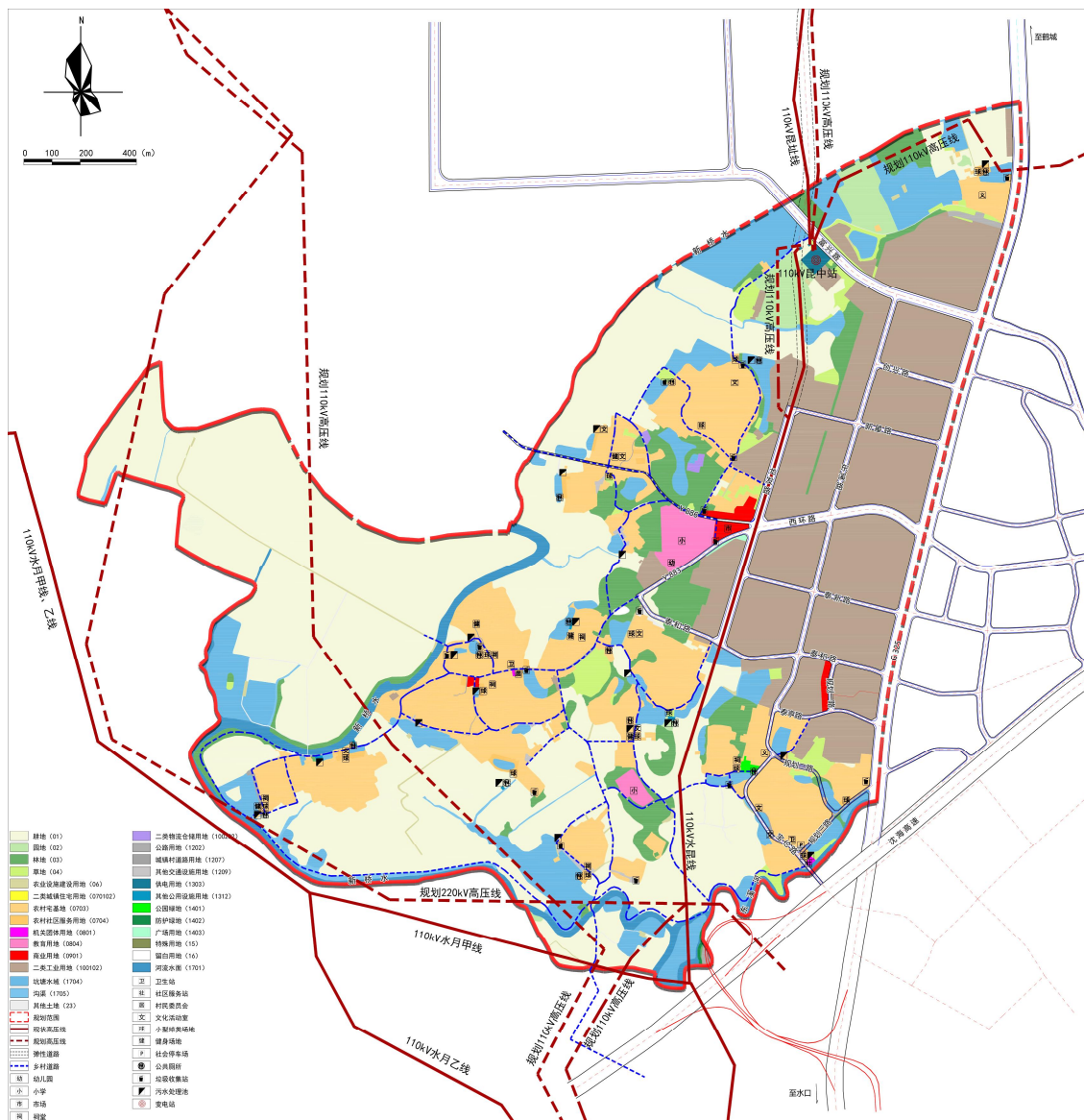
国土空间用地用海现状图（数据来源：2023 年度土地利用变更调查）

《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业 B 区控制性详细规划》 草案公示文件

四、规划内容

1、规划目标：规划片区属于址山镇产业发展区和现代农业区，本次规划结合片区现状基础建设，优化用地布局和道路网系统，完善基础设施服务配套，重点推进水暖卫浴五金等产业升级转型，构建鹤山市南部高质量发展的先进制造集聚区；同时，依托连片耕地，发展集加工、观光、休闲于一体的特色农业。

2、人口与用地规模：规划总用地面积为 515.00 公顷，其中建设用地面积为 205.97 公顷，占总用地面积的 39.99%，非建设用地面积为 309.03 公顷，占总用地面积 60.01%；规划预测片区人口总规模约 0.86 万人，其中就业人口约 0.36 万人，村庄居住人口约 0.50 万人（涉及昆联村、昆中村、昆阳村、东溪村等 4 个行政村）。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业 B 区控制性详细规划》 草案公示文件

五、 道路系统规划

规划片区道路等级主要分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级，确保片区内交通有效组织运行。

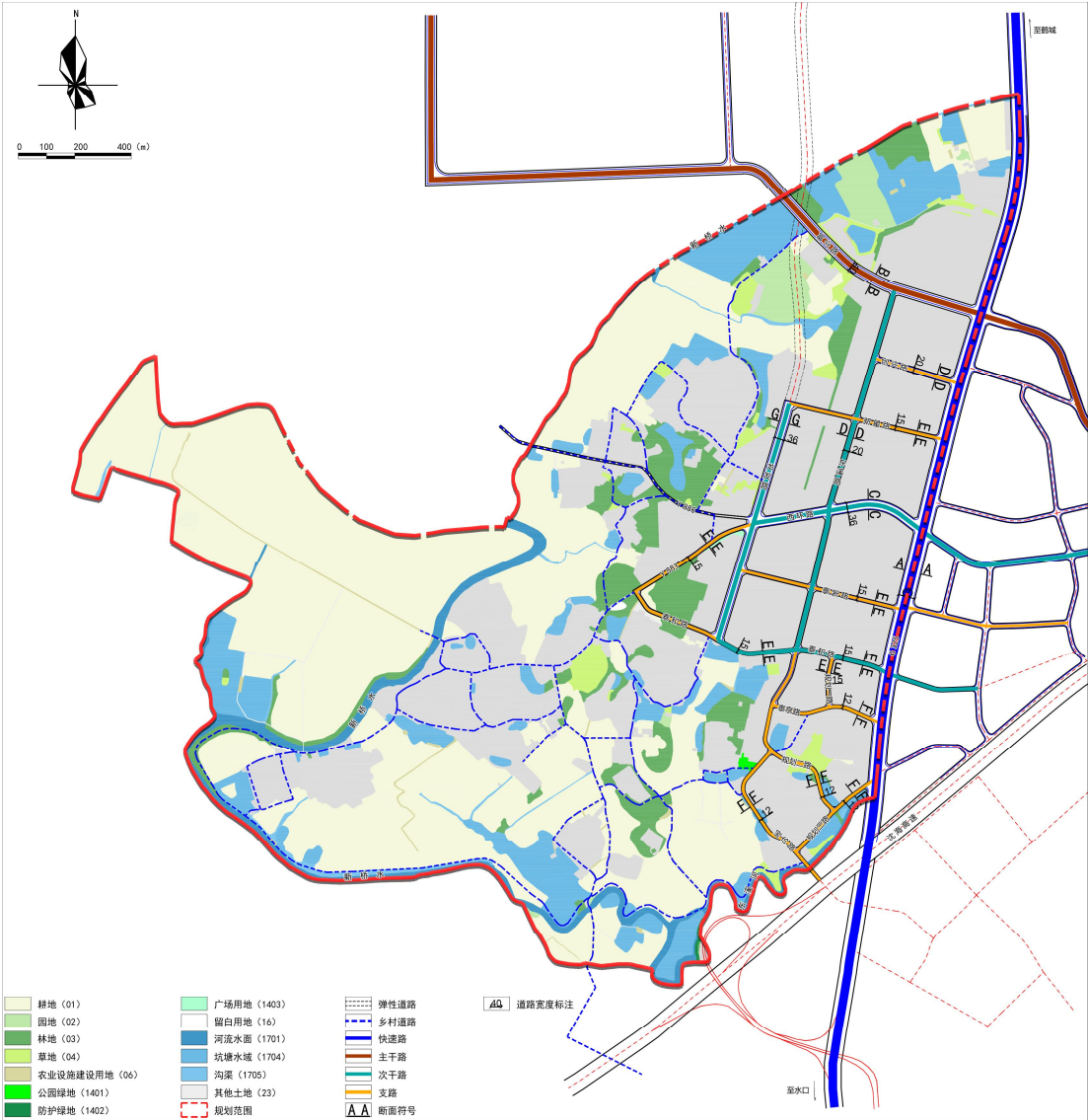
快速路：G325 国道（60 米）。

主干路：富民路（40 米）。

次干路：包括西环路（36 米）、龙发路（36 米）、东溪路（20 米）、泰和路（15 米）、。

支路：包括创兴路（20 米）、新星路（15 米）、泰和路（15 米）、泰新路（15 米）、Y883（15 米）、规划一路（15 米）、泰亨路、规划二路、规划三路、宝伦路（12 米）。

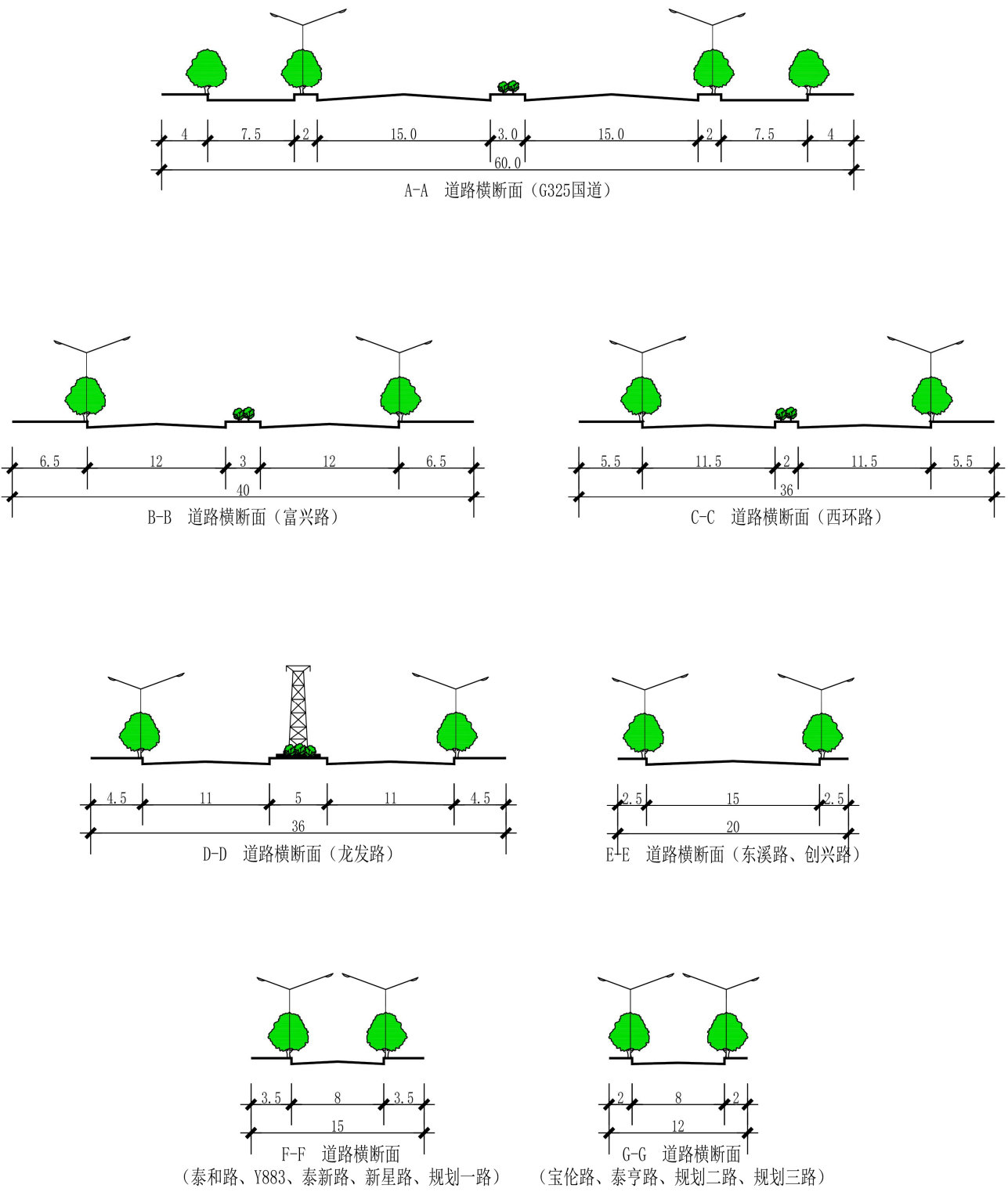
乡村道路：村庄联系道路，宽度约 4-7 米。



《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业B区控制性详细规划》 草案公示文件

六、 道路断面规划

主要道路规划横断面分为 7 种，详见下图。



道路断面规划图

《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业 B 区控制性详细规划》 草案公示文件

七、 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。

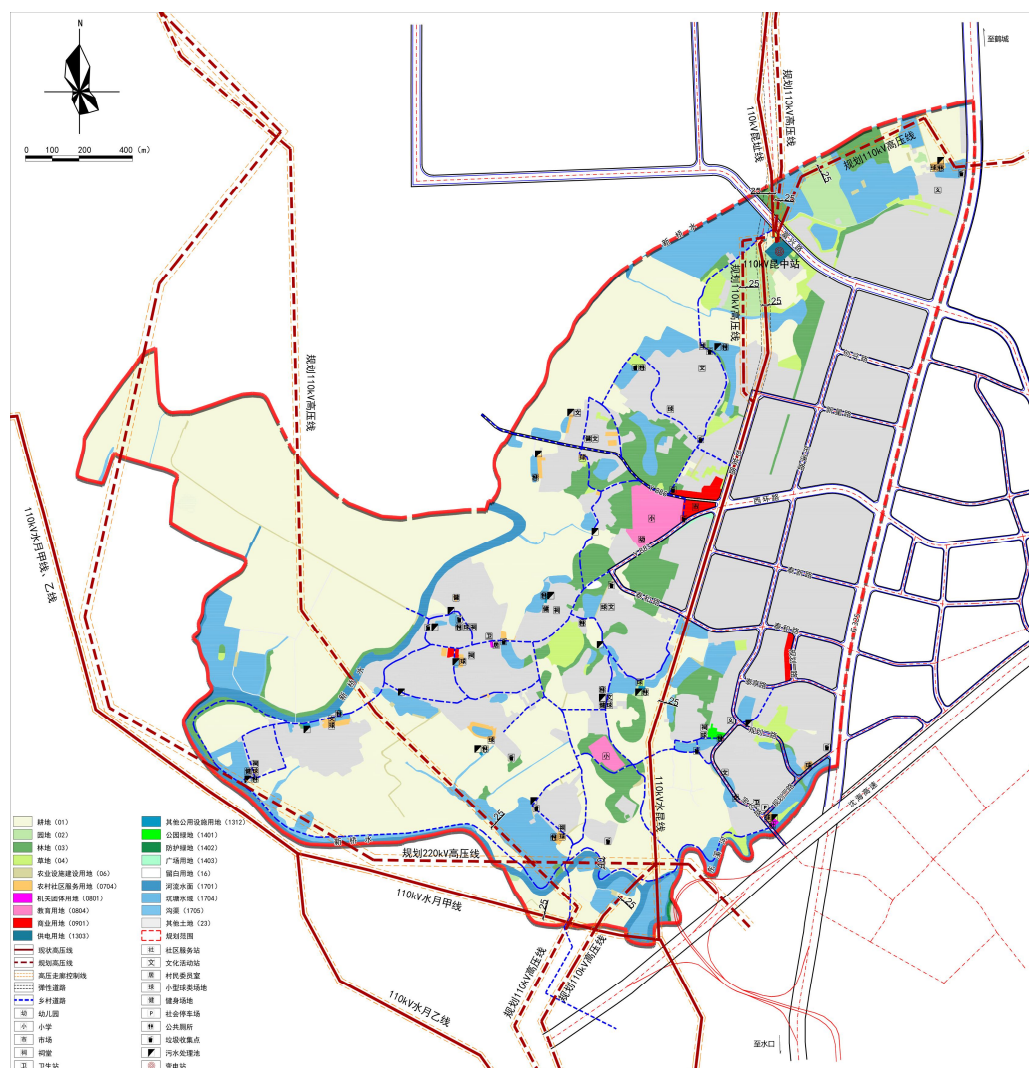
教育设施：保留龙山小学、朝阳第三幼儿园；规划一处教育用地，位于地块 JM-HS-09-05-0437，用地面积 9185 m²。

行政管理设施：保留现状东溪村党群服务中心及昆阳村民委员会。

商业设施：保留现状市场一处，为龙山农产品交易点。

市政设施：保留现状 110KV 昆中站，用地面积 5774 m²；保留现状 3 条 110KV 高压线，规划新增 4 条 110KV 高压线，高压走廊宽度按 25m 控制；规划新增 1 条 220kV 高压线，高压走廊宽度按 40m 控制。

其他设施：保留片区内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）。



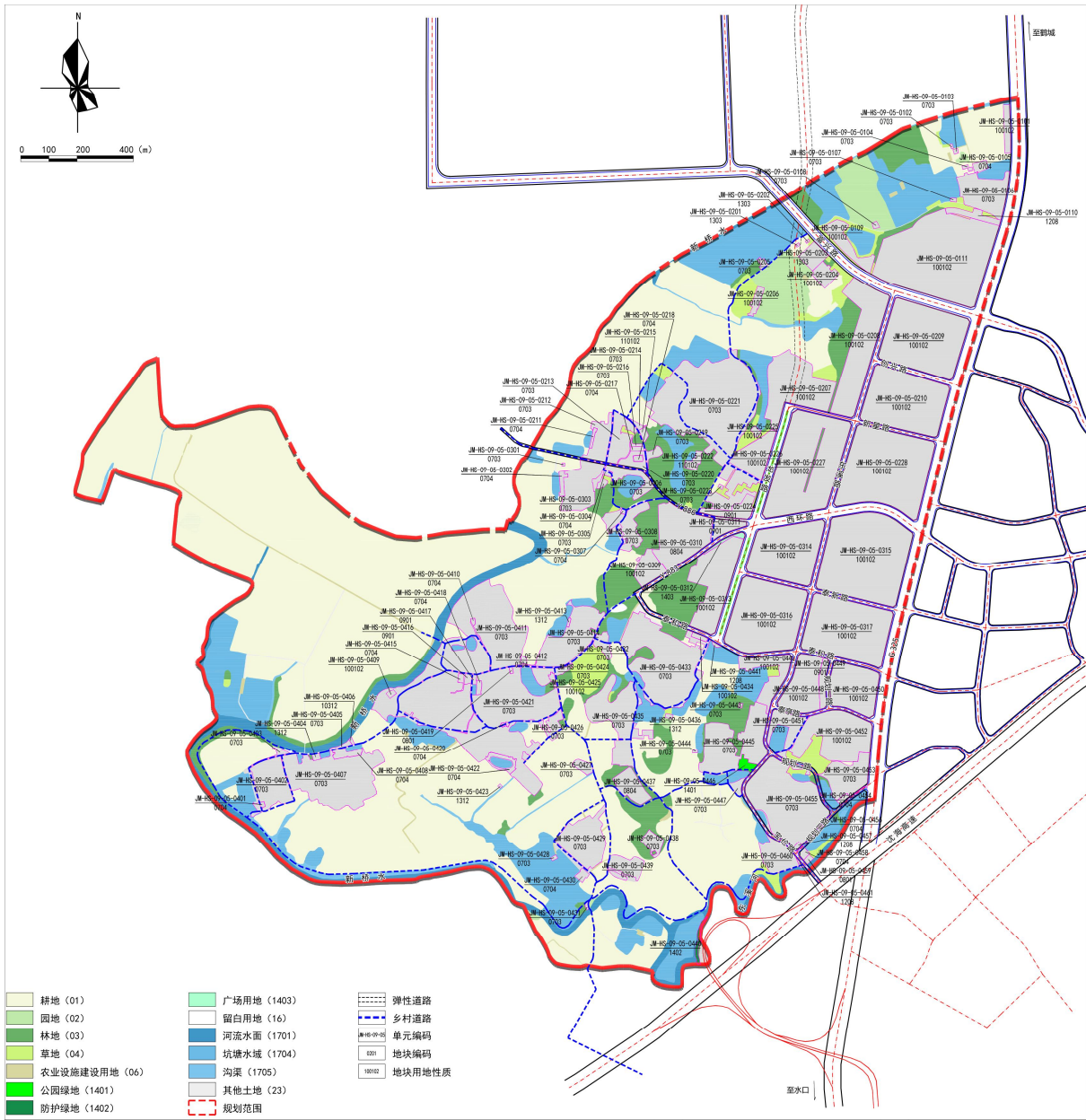
公共服务设施规划图

《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业B区控制性详细规划》 草案公示文件

八、 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-09-05-0101”即表示江门市鹤山市址山镇东溪单元 01 号街区 01 号地块。

规划共分为 1 个管理单元，4 个街区，共计 117 个细分地块（非建设用地未进行编码）。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

《鹤山市址山镇东溪片区东溪单元工业 B 区控制性详细规划》 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（公顷）	比例（%）
01		耕地	194.44	37.76
02		园地	7.79	1.51
03		林地	28.04	5.44
04		草地	8.12	1.58
06		农业设施建设用地	3.68	0.71
07		居住用地	78.92	15.32
其中	0703	农村宅基地	77.05	14.96
	0704	农村社区服务用地	1.87	0.36
08		公共管理与公共服务用地	4.31	0.84
其中	0801	机关团体用地	0.09	0.02
	0804	教育用地	4.22	0.82
09		商业服务业用地	1.85	0.36
其中	0901	商业用地	1.85	0.36
10		工矿用地	89.79	17.43
其中	100102	二类工业用地	89.79	17.43
11		仓储用地	0.33	0.06
其中	110102	二类物流仓储用地	0.33	0.06
12		交通运输用地	29.12	5.65
其中	1202	公路用地	1.40	0.27
	1207	城镇村道路用地	26.32	5.11
	1208	交通场站用地	0.57	0.11
	1209	其他交通设施用地	0.83	0.16
13		公用设施用地	0.77	0.15
其中	1303	供电用地	0.60	0.12
	1312	其他公用设施用地	0.17	0.03
14		绿地与开敞空间用地	0.33	0.06
其中	1401	公园绿地	0.24	0.05
	1402	防护绿地	0.17	0.03
	1403	广场绿地	0.16	0.03
16		留白用地	0.24	0.05
17		陆地水域	65.97	12.81
其中	1701	河流水面	13.50	2.62
	1704	坑塘水面	48.72	9.46
	1705	沟渠	3.75	0.73
23		其他土地	1.30	0.25
总用地			515.00	100