

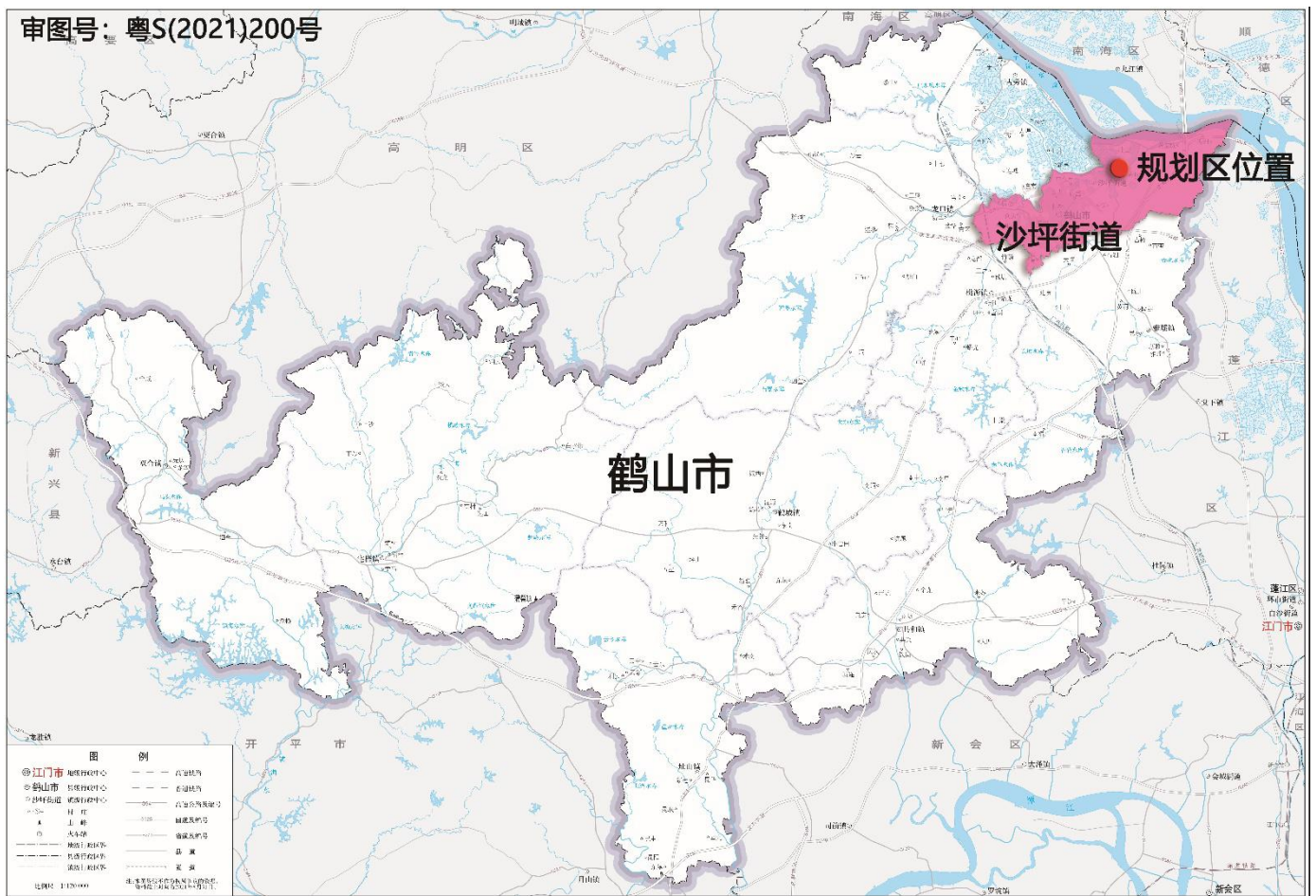
《鹤山市沙坪街道公园片区楼冲南单元控制性详细规划》 草案公示文件

一、 规划背景

为助力广东省发展百千万工程，推动鹤山市高质量发展，壮大沙坪街道综合实力，全面促进城乡融合，将楼冲片区打造为宜居宜业的现代化社区，为全面融入鹤山市中心城区提供了有力支撑。

为科学指导地块的土地开发利用和开发建设的有序进行，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。

规划将在充分衔接最新国土空间总体规划的基础上，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，为推进重点项目建设提供法定依据。



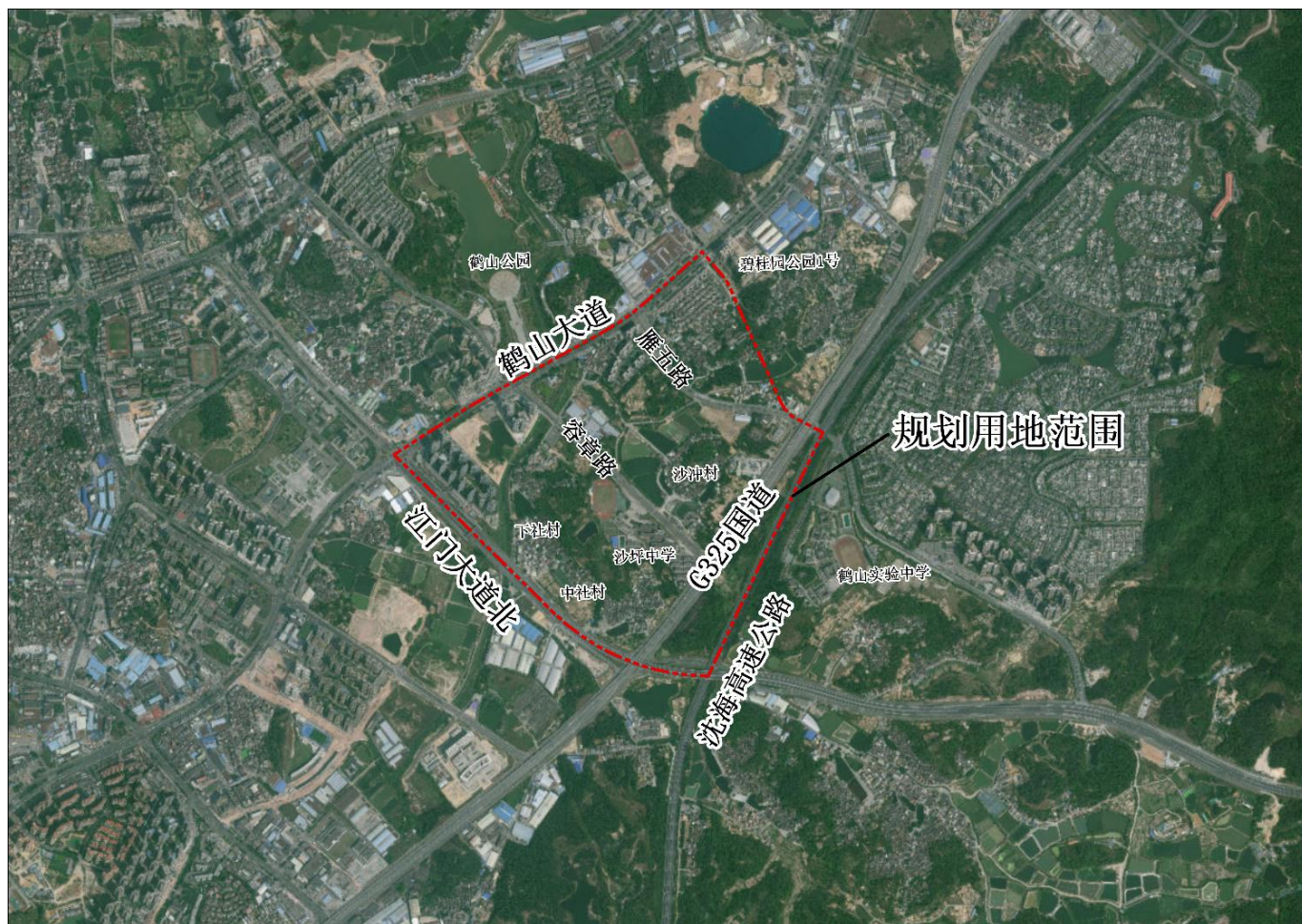
规划区在鹤山市的位置

(底图出处：广东省标准底图服务子系统 审图号：粤S(2021)200号)

《鹤山市沙坪街道公园片区楼冲南单元控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围

项目位于鹤山市沙坪街道东南侧，规划范围北至鹤山大道，南至沈海高速公路，西毗江门大道北，东近碧桂园公园1号；总规划用地面积 169.80 公顷（2547 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)

《鹤山市沙坪街道公园片区楼冲南单元控制性详细规划》 草案公示文件

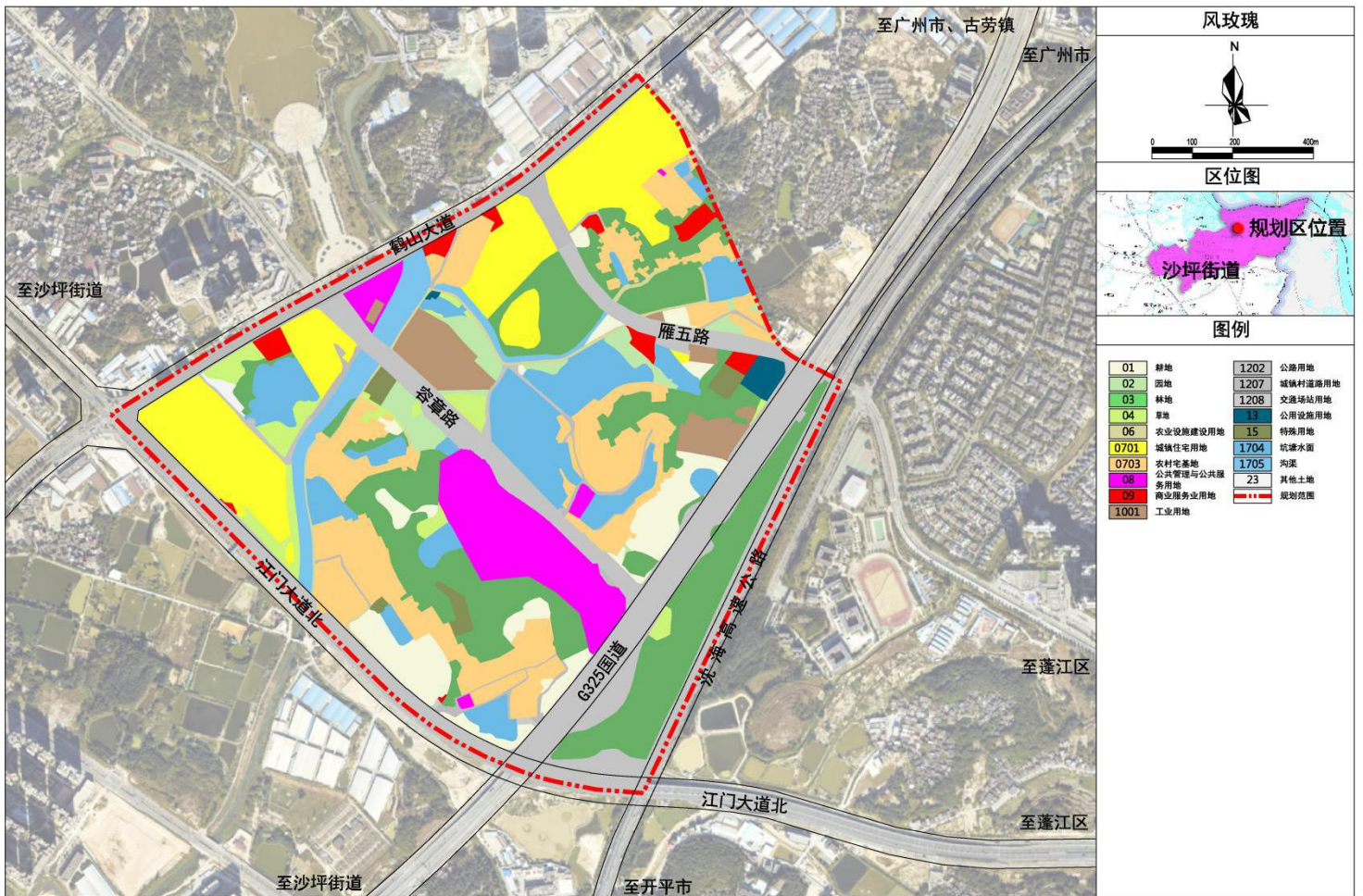
三、现状分析

规划片区为城市开发区域，现状整体地势较为平坦，主要以建设用地为主，占总用地面积的 58.80%；

其中建设用地主要以居住用地和交通运输用地为主；居住用地面积43.31公顷，占总用地面积的25.51%；交通运输用地面积36.98公顷，占总用地面积的21.78%；农用地主要以林地为主，未利用地主要以陆地水域为主。

片区内有容章路、雁五路等城市道路，周边有鹤山大道、江门大道北、325国道等，交通便利。

用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积（公顷）	百分比（%）
01	耕地	8.91	5.25
02	园地	3.52	2.07
03	林地	31.14	18.34
04	草地	4.26	2.51
06	农业设施建设用地	1.33	0.78
07	居住用地	43.31	25.51
其中	0701 城镇住宅用地	21.24	12.51
	0703 农村宅基地	22.07	13.00
08	公共管理与公共服务用地	10.23	6.02
09	商业服务业用地	2.27	1.34
10	工矿用地	4.80	2.83
其中	1001 工业用地	4.80	2.83
12	交通运输用地	36.98	21.78
其中	1202 公路用地	28.50	16.78
	1207 城镇村道路用地	8.38	4.94
	1208 交通场站用地	0.10	0.06
13	公用设施用地	0.82	0.48
15	特殊用地	1.44	0.85
17	陆地水域	20.50	12.07
其中	1704 坑塘水面	16.02	9.43
	1705 沟渠	4.48	2.64
23	其他土地	0.29	0.17
合计		169.80	100.00



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）

《鹤山市沙坪街道公园片区楼冲南单元控制性详细规划》 草案公示文件

四、规划内容

1、功能定位

承接鹤山城区未来向北拓展的重要空间载体；集居住、商业、休闲于一体的生态宜居新中心。

2、人口与用地规模

规划片区总用地面积 169.80 公顷。其中，建设用地 137.92 公顷，非建设用地 31.88 公顷。预测片区人口总规模约 1.7 万人。

3、用地布局

规划片区建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地等。非建设用地以陆地水域和林地为主，少量耕地、园地和草地等。

序号	用地用海代码	土地利用性质	用地面积 (公顷)	比例 (%)
1	01	耕地	5.72	3.37
2	02	园地	1.88	1.11
3	03	林地	15.36	9.05
4	07	居住用地	60.35	35.54
	其中 070102	二类城镇住宅用地	30.85	18.17
	0703	农村宅基地	29.50	17.37
5	08	公共管理与公共服务用地	8.79	5.17
	其中 080403	中小学用地	8.79	5.17
6	09	商业服务业用地	15.62	9.20
	其中 0901	商业用地	15.62	9.20
7	12	交通运输用地	39.39	23.20
	其中 1202	公路用地	3.60	2.12
	1207	城镇道路用地	35.79	21.08
8	13	公用设施用地	0.80	0.47
	其中 1302	供电用地	0.80	0.47
9	14	绿地与开敞空间用地	12.52	7.38
	其中 1401	公园绿地	4.66	2.75
	1402	防护绿地	7.86	4.63
10	15	特殊用地	0.43	0.25
	其中 1506	殡葬用地	0.43	0.25
11	17	陆地水域	8.92	5.25
	其中 1701	河流水面	1.99	1.17
	1704	坑塘水面	6.94	4.08
合计			169.80	100



国土空间用地用海规划图

《鹤山市沙坪街道公园片区楼冲南单元控制性详细规划》 草案公示文件

五、 交通系统规划

1、道路等级:规划片区道路等级分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级。

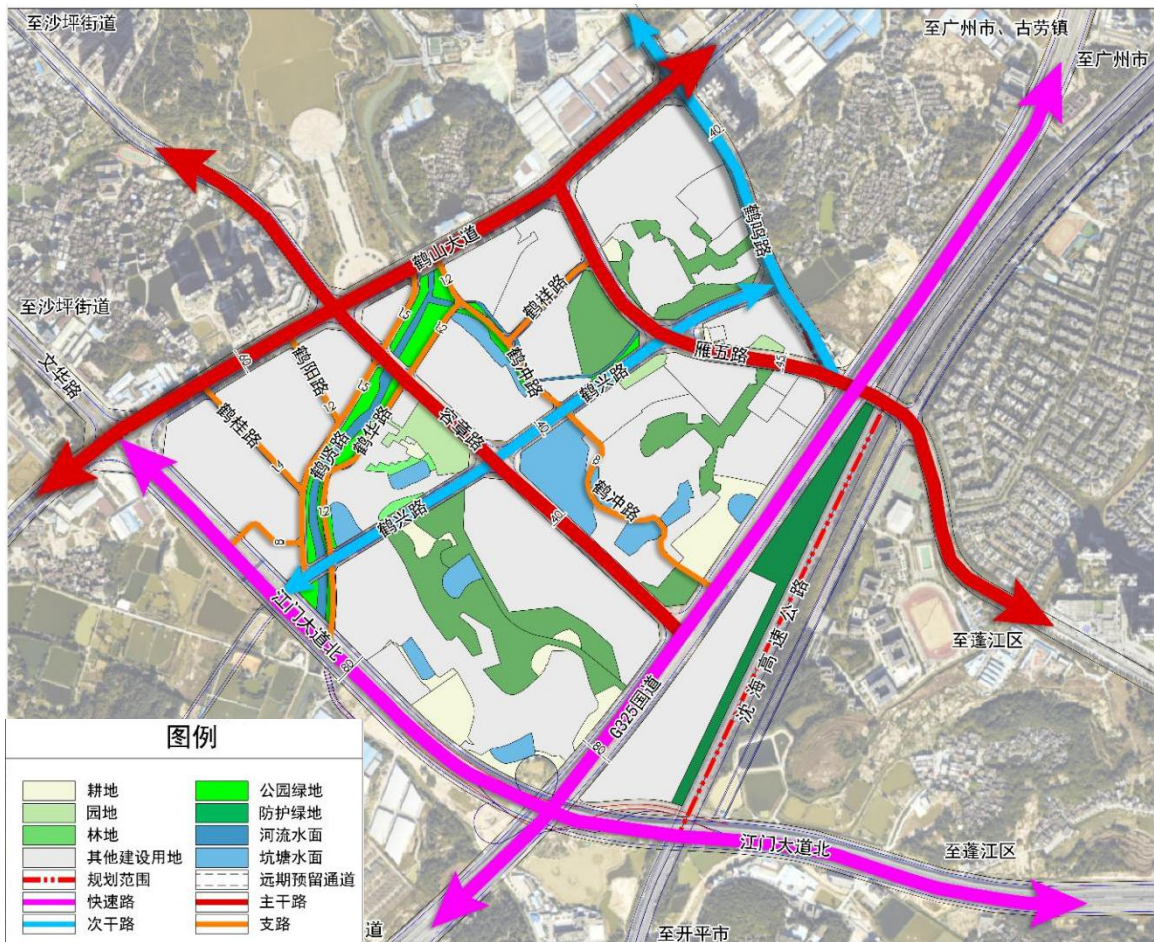
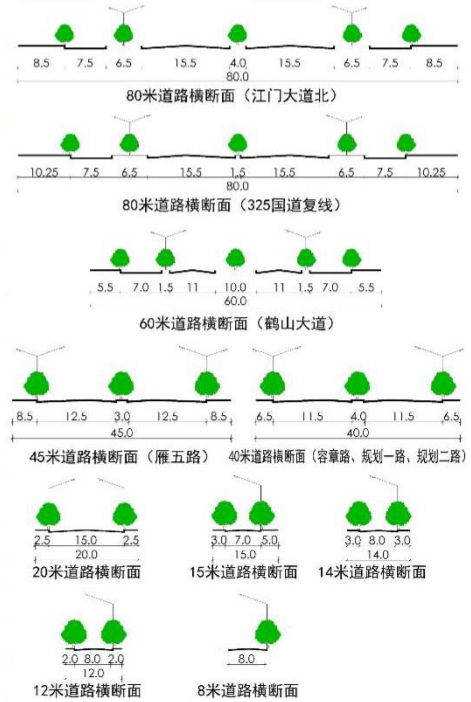
2、道路断面

快速路:主要为江门大道和 G325 国道,道路红线宽度 80 米,双向八车道。

主干路:主要为鹤山大道、容章路和雁五路,其中鹤山大道道路红线宽度 60 米,双向六车道;雁五路道路红线宽度 45 米,双向六车道;容章路红线宽度 40 米,双向六车道。

次干路:主要为鹤兴路和鹤鸣路,道路红线宽 40 米,双向六车道。

支路:主要有鹤桂路、鹤阳路、鹤贤路、鹤华路、鹤祥路、鹤冲路,道路红线宽 8-20 米,分别为双向四车道和双向两车道。



道路系统规划图

《鹤山市沙坪街道公园片区楼冲南单元控制性详细规划》 草案公示文件

六、 公共服务设施规划

规划结合片区现状实际建设情况和规划发展需求，依据《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南(报批稿)》和《江门市城乡规划技术标准与准则》等相关规范要求进行合理配置。

管理单元	设施类别	项目名称	数量		规模		所在地块编码	备注
			现状保留	规划增加	每处建筑面积(m ²)	每处占地面积(m ²)		
JM-HS-01-05	社区服务	社区服务站	4	3	600-1000	500-800	01-05-0101、01-05-0102、01-05-0103、01-05-0204、01-05-0207、0204、01-05-0208、01-05-0301	—
		物业管理用房	4	3	50-300	—	01-05-0101、01-05-0102、01-05-0103、01-05-0204、01-05-0207、0204、01-05-0208、01-05-0301	—
	教育设施	幼儿园	1	2	3150-4550	5240-7580	01-05-0102、01-05-0104、01-05-0220	现状保留城市之光9班幼儿园，规划在鹤兴路南侧雁五路西侧新增1处12班幼儿园，在江门大道北东侧新增1处6班幼儿园
		中学	1	—	—	—	01-05-0113	现状沙坪中学
	文化设施	文化活动中心	5	—	250-1200	—	01-05-0103、01-05-0108、01-05-0111、01-05-0219、01-05-0304	—
	体育设施	室外综合健身场所	—	4	—	150-750	01-05-0108、01-05-0111、01-05-0219、01-05-0304	—
	商业设施	综合市场	1	1	2000-2500	—	01-05-0101、01-05-0213	保留城市之光现状市场，规划综合超市
	公用设施	供电设施	1	—	—	—	01-05-0217	现状变电站
		排水设施	1	—	—	—	01-05-0206	现状排涝泵站
	环卫设施	公共厕所	2	5	30-80	60-120	01-05-0101、01-05-0102、01-05-0103、01-05-0112、01-05-0201、01-05-0213、01-05-0401	结合商业用地设置
		生活垃圾收集点	8	3	—	—	01-05-0101、01-05-0102、01-05-0103、01-05-0108、01-05-0111、01-05-0204、01-05-0207、01-05-0208、01-05-0219、01-05-0301、01-05-0304	—
		生活垃圾收集站	3	1	≥122	120-200	01-05-0101、01-05-0102、01-05-0207、01-05-0301	—
规划区外15分钟生活圈内	教育设施	中学	1	—	—	—	鹤山实验中学	
		小学	2	—	—	—	沙坪第六小学、楼冲学校	



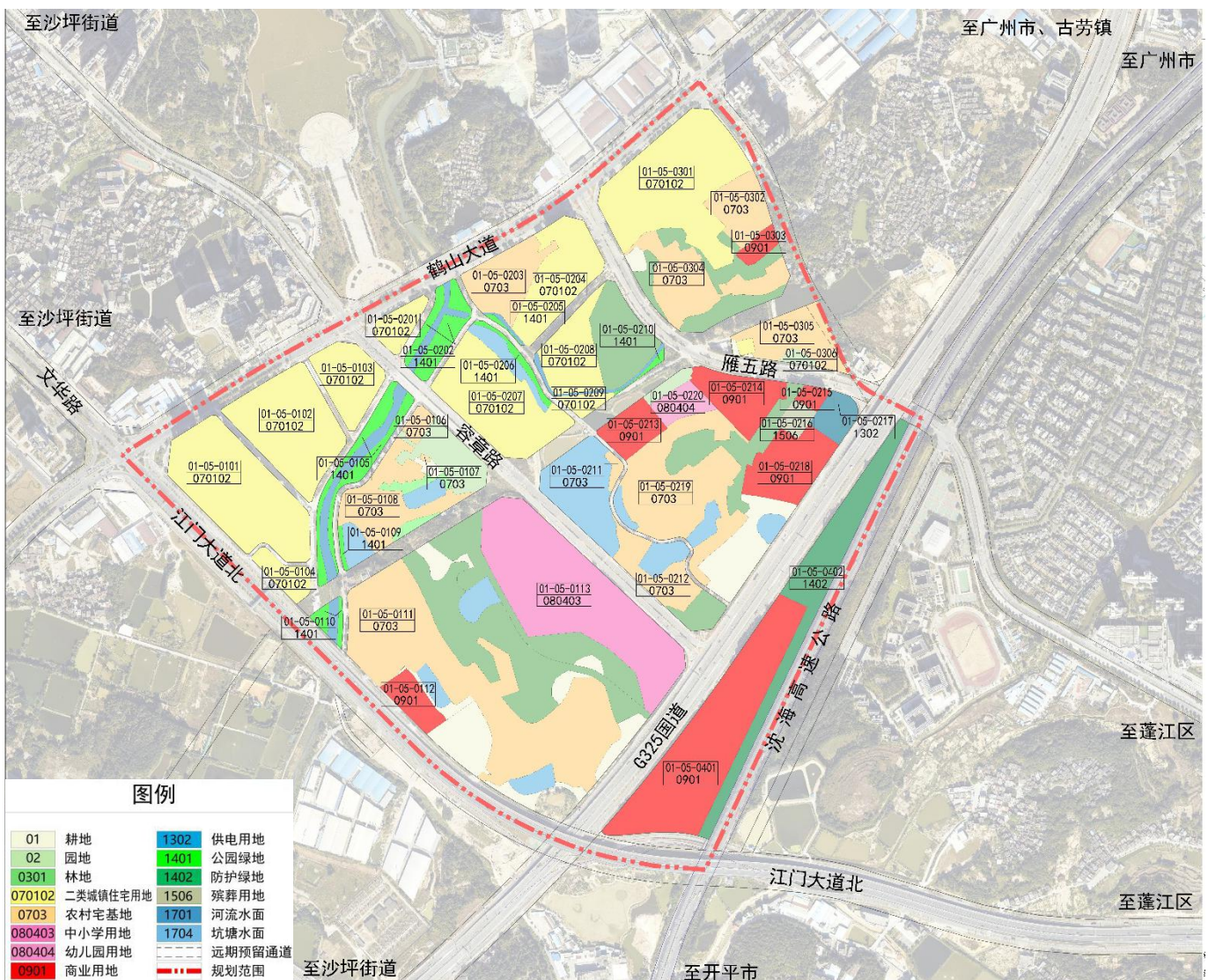
公共服务设施规划图

《鹤山市沙坪街道公园片区楼冲南单元控制性详细规划》 草案公示文件

七、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-01-05-0101”代表江门市(地级市)鹤山市(县级)沙坪街道(镇街)05号管理单元01号街区01号地块。本次规划为方便标注，省略地级市和县级代码进行编码。

规划共分为1个管理单元,4个街区,共计41个细分地块。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