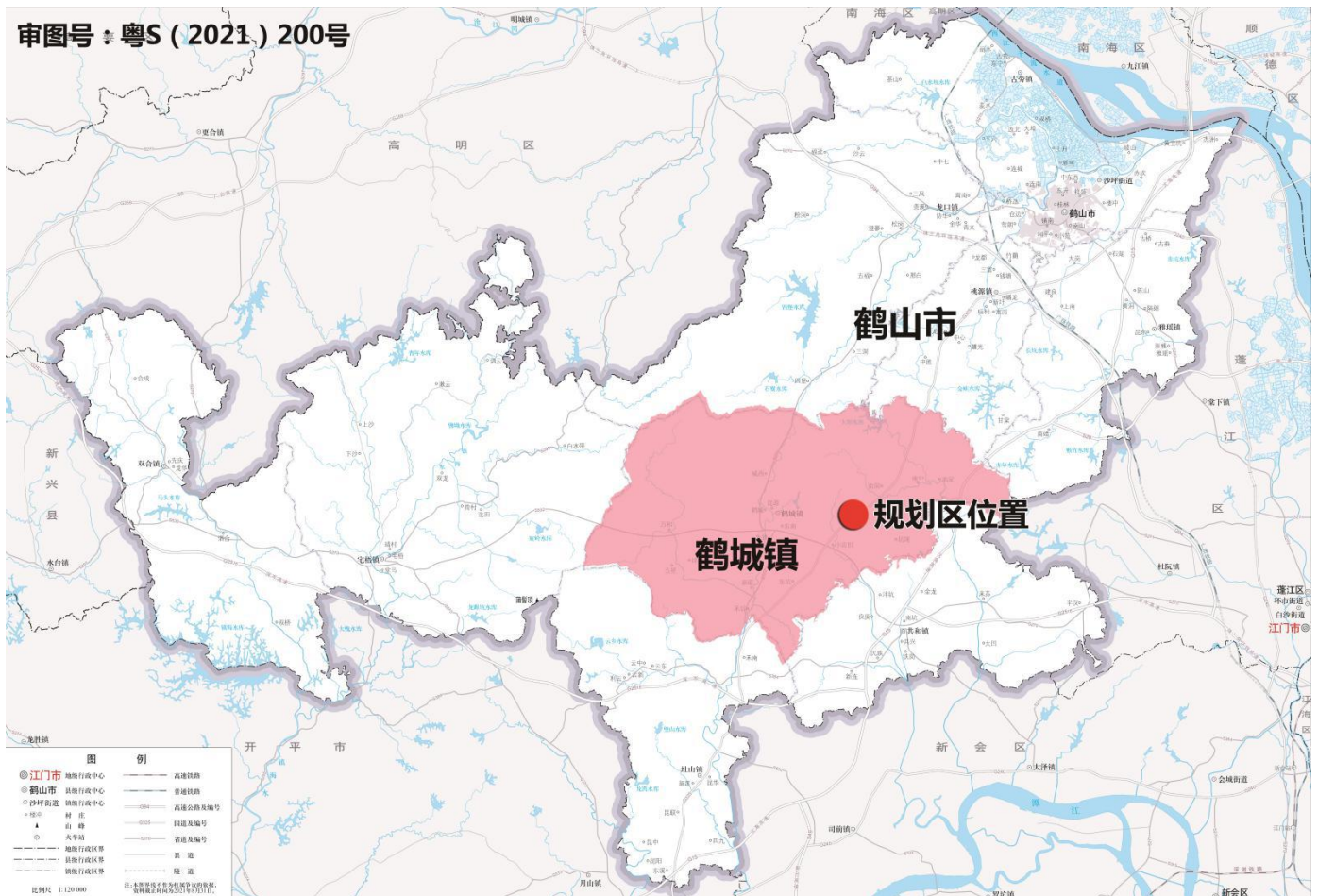


《鹤山市鹤城镇泮坑片区小官田单元控制性详细规划》草案公示文件

一、 规划背景

为加快推进鹤城镇工业二区发展建设，通过挖掘存量用地资源，提高片区工业用地供给，推动片区高质量发展，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)

《鹤山市鹤城镇泮坑片区小官田单元控制性详细规划》草案公示文件

二、 规划范围

项目位于鹤山市鹤城镇东部，规划范围北至城中路，东至小官田下六安村，西毗邻东南村乌鸡坑，南至 S270 省道；总规划用地面积 269.41 公顷（4041.15 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)

《鹤山市鹤城镇泮坑片区小官田单元控制性详细规划》草案公示文件

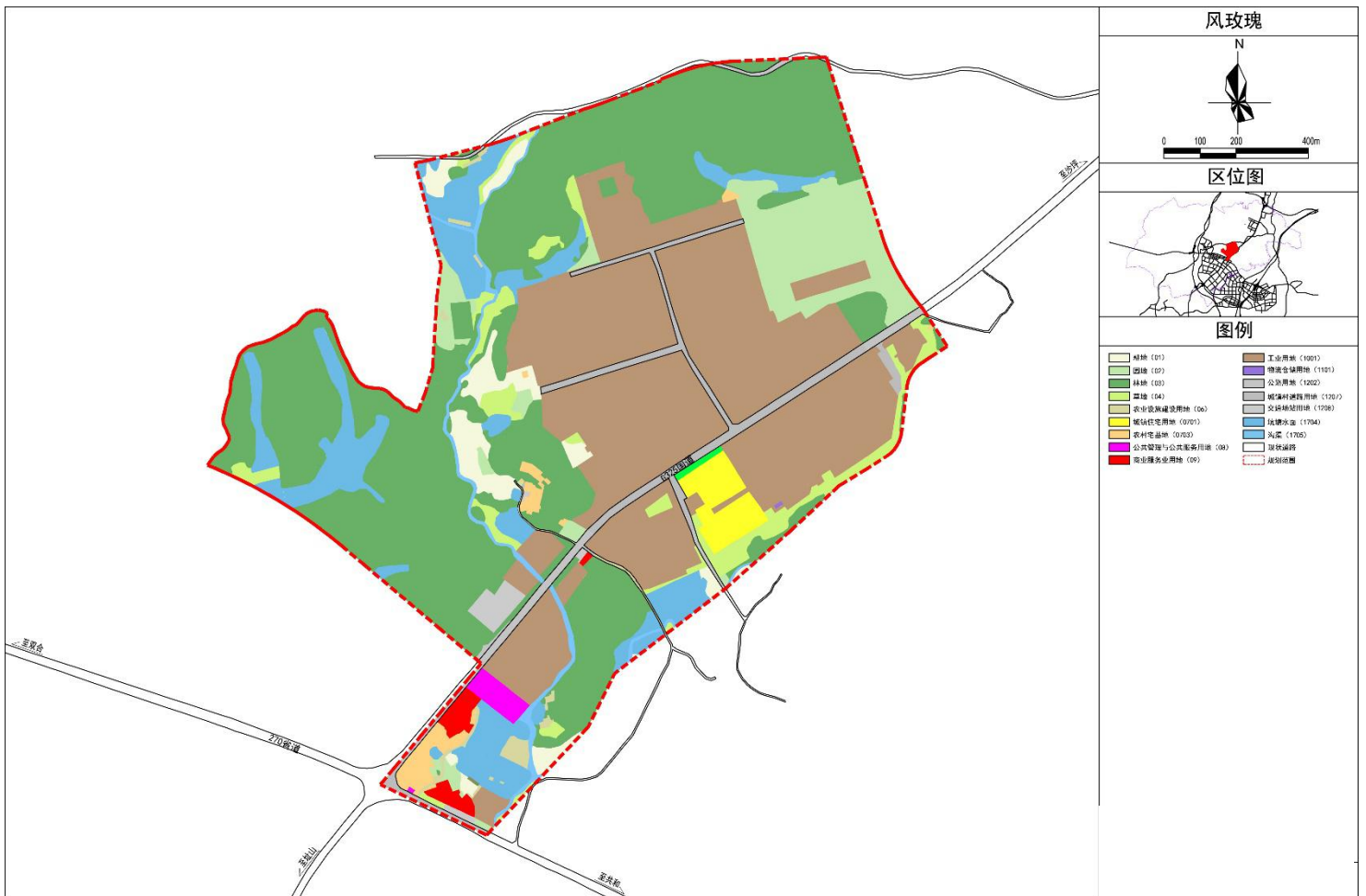
三、现状分析

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 161.51 公顷，占总用地面积的 59.95 %；

建设用地面积 107.9 公顷，占总用地面积的 40.05%，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、工矿用地、仓储用地、交通运输用地等。

现状道路骨架路网已成雏形，G325 国道从规划区内部穿过，南部 S270 省道作为横向对外的交通联络廊道，构建规划片区的道路骨架，内部支路大多以尽端道路为主，有待进一步加强完善。

用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积 (公顷)	占比 (%)
01	耕地	7.42	2.75
02	园地	17.82	6.61
03	林地	98.14	36.43
04	草地	9.85	3.66
06	农业设施建设用地	1.84	0.68
07	居住用地	7.02	2.61
其中	0701 城镇住宅用地	4.15	1.54
	0703 农村宅基地	2.87	1.07
08	公共管理与公共服务用地	1.44	0.53
09	商业服务业用地	1.86	0.69
10	工矿用地	86.04	31.94
其中	1001 工业用地	86.04	31.94
11	仓储用地	0.03	0.01
其中	1101 物流仓储用地	0.03	0.01
12	交通运输用地	11.16	4.14
其中	1202 公路用地	3.02	1.12
	1207 城镇村道路用地	6.43	2.39
	1208 交通场站用地	1.71	0.63
14	绿地与开敞空间用地	0.31	0.12
15	特殊用地	0.04	0.01
17	陆地水域	26.44	9.81
其中	1704 坑塘水面	23.16	8.60
	1705 沟渠	3.28	1.22
合计	—	269.41	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）

《鹤山市鹤城镇泮坑片区小官田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

本次规划目标根据上位规划指引，结合现状实际情况与发展需求，优化片区用地布局和道路网系统，完善市政与公服设施；以装备制造和新材料为核心产业，打造高质量工业发展示范区。

2、人口预测

居住人口：规划范围内无城镇居住人口；主要由村庄户籍人口构成；规划区涉及村庄人口约 120 人；

就业人口：参照相关行业就业人口计算方式，估算片区就业人口规模约为 7000 人；

3、规划布局

规划总用地面积为 269.41 公顷，其中工矿用地面积为 116.30 公顷，占比 43.17%；商业服务业用地面积为 6.14 公顷，占比 2.28%；公共管理与公共服务用地面积为 1.27 公顷，占比 0.47%；居住用地面积为 2.16 公顷，占比 0.80%；交通运输用地 25.00 公顷，占总用地面积 9.28%；其他用地还包括耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地及陆地水域。



国土空间用地用海规划图

五、道路系统规划

1、道路等级：

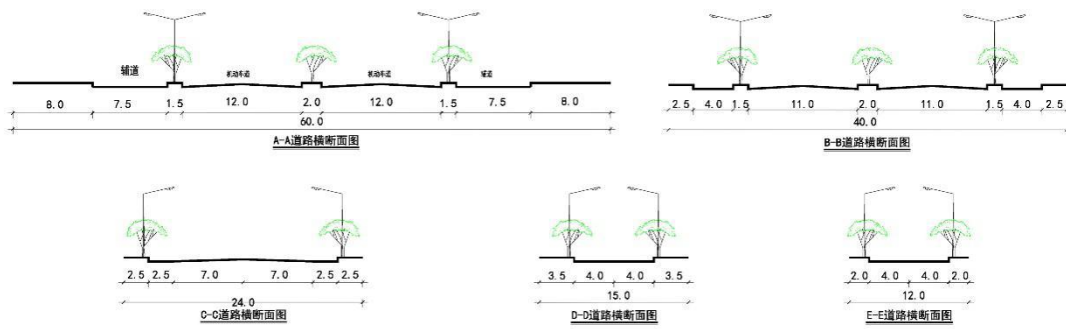
规划片区道路等级分为快速路、次干路和支路三个等级。

2、道路断面：

快速路：主要为 G325 国道及 S270 省道，道路红线宽 60 米，双向六车道。

次干路：主要为官泮路，道路红线宽 40 米，双向六车道。

支路：主要为皇冠大道、东联路、永丰路，道路红线宽 24 米，双向两车道；大岭路、和景路红线宽度 15 米，双向两车道；城中路红线宽度 12 米，双向两车道。



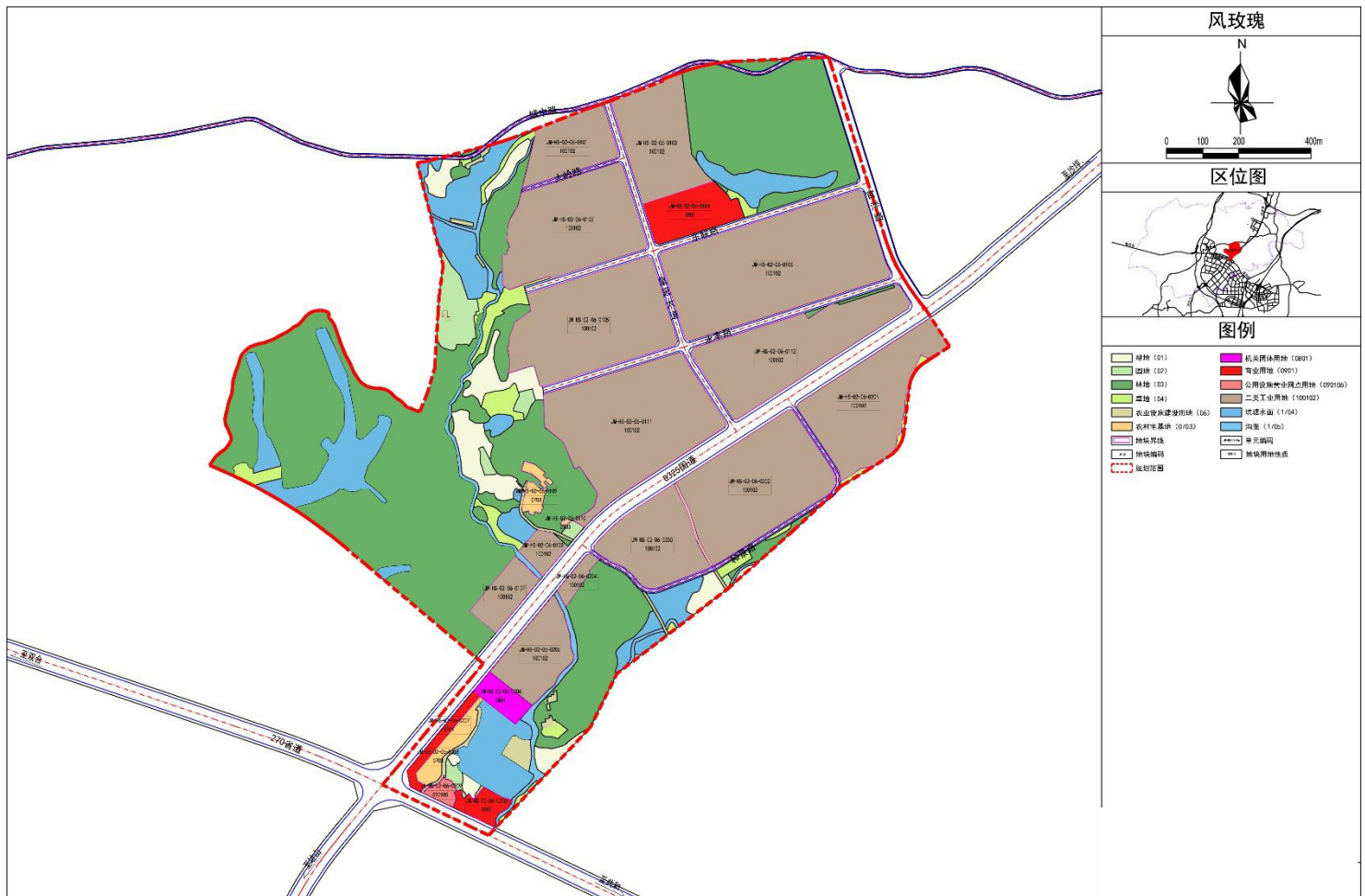
道路系统规划图

《鹤山市鹤城镇洋坑片区小官田单元控制性详细规划》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-02-06-0101”即表示江门市鹤山市鹤城镇洋坑片区小官田单元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22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

《鹤山市鹤城镇洋坑片区小官田单元控制性详细规划》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	7.51	2.79
	02	园地	3.54	1.31
	03	林地	75.35	27.97
	04	草地	5.17	1.92
	06	农业设施建设用地	2.08	0.77
	07	居住用地	2.16	0.80
其中	0703	农村宅基地	2.16	0.80
	08	公共管理与公共服务用地	1.27	0.47
其中	0801	机关团体用地	1.27	0.47
	09	商业服务业用地	6.14	2.28
其中	0901	商业用地	5.63	2.09
	090105	公用设施营业网点用地	0.51	0.19
	10	工矿用地	116.30	43.17
其中	100102	二类工业用地	116.30	43.17
	12	交通运输用地	25.00	9.28
其中	1207	城镇村道路用地	25.00	9.28
	17	陆地水域	24.89	9.24
其中	1704	坑塘水面	21.66	8.04
	1705	沟渠	3.23	1.20
总用地			269.41	100