

《沙坪街道镇南片区JM-HS-01-17单元控制性详细规划》草案公示文件

一、调整原因

为具体落实鹤山市国土空间总体规划、江门大型产业集聚区概念方案等上层次规划要求，结合重点产业项目落地建设需求，促进鹤山市西部城区镇南片区的全面建设，推动鹤山市产业升级和经济增长，助力构建鹤山市产业空间新格局，我局依程序启动本次规划编制工作。

规划将根据国土空间总体规划的功能定位，结合本次规划的实际情况和 development 要求，对规划片区的用地布局、道路交通、公服设施等内容进行优化调整。



规划区在鹤山市的位置（底图来源：广东省标准地图服务子系统）

《沙坪街道镇南片区JM-HS-01-17单元控制性详细规划》草案公示文件

二、调整范围

规划范围位于江门市鹤山市沙坪街道，北至龙口大道-人民西路，南至鹤山大道，西临沙坪河，东至前进南路，面积约173.83公顷。

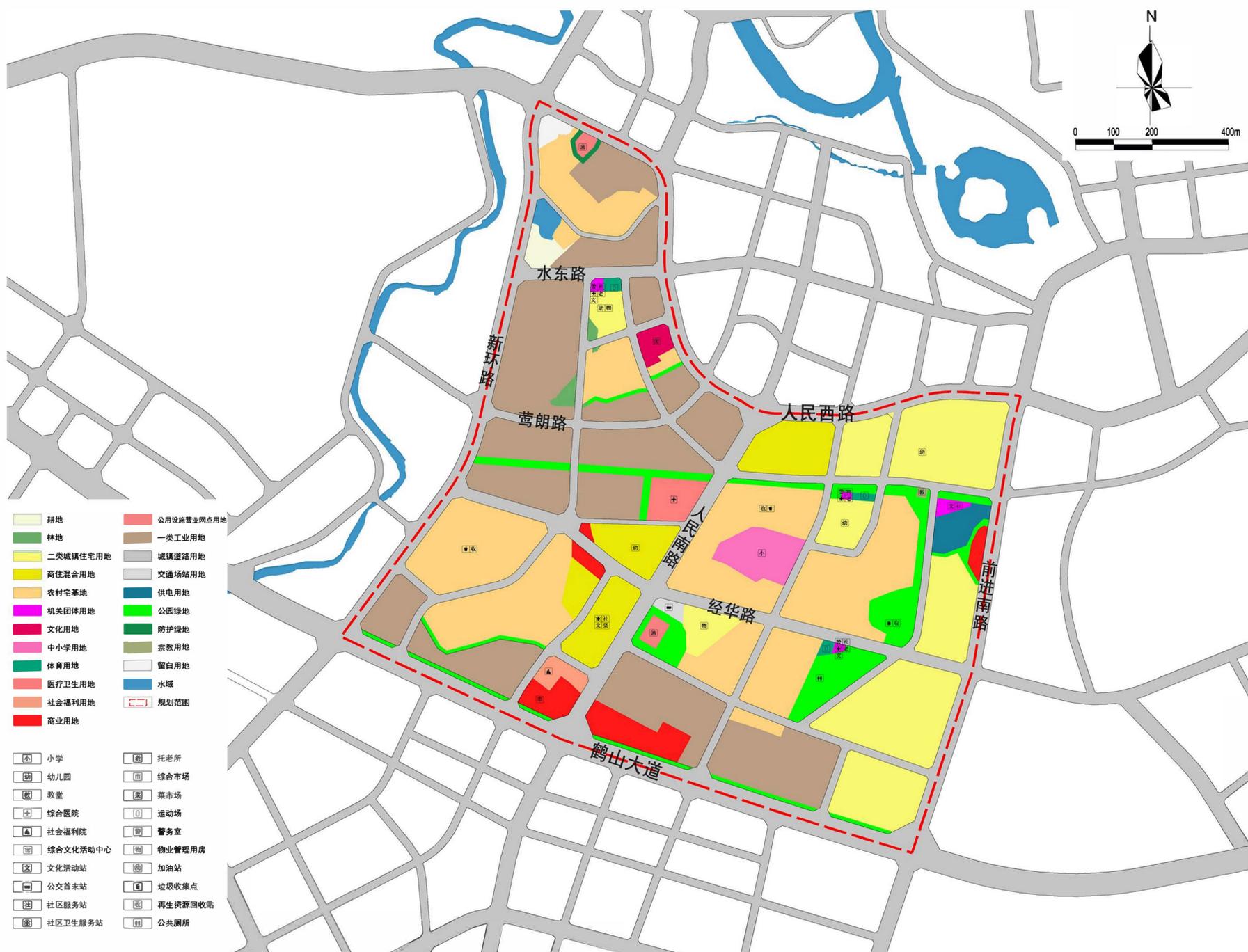
三、定位与规模

1、功能定位

鹤山西部城区新门户，扩容提质示范区，产城融合发展区。

2、人口和规模

镇南片区居住人口规模约2.03万人，就业人口规模约1.65万人。建设用地规模为172.13公顷。



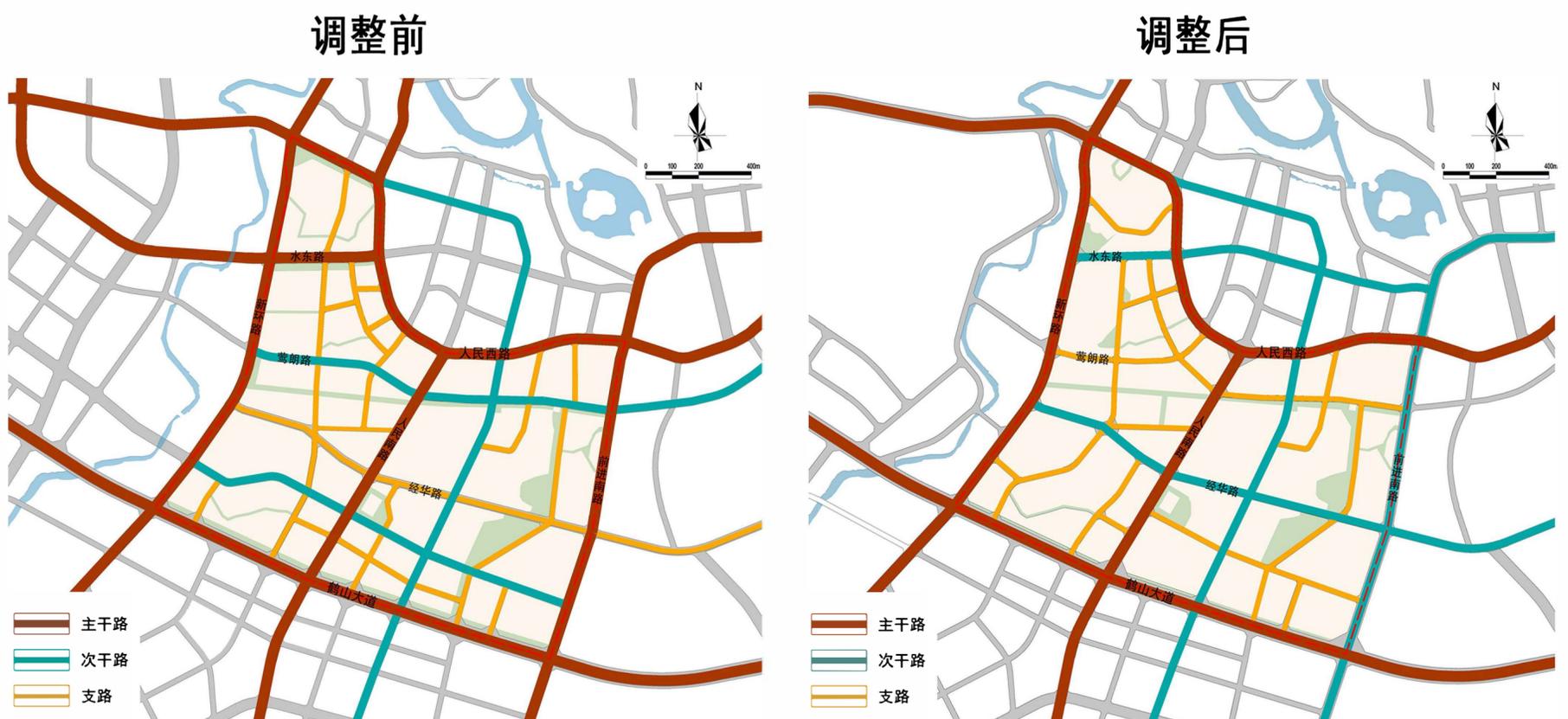
国土空间用地用海规划图

《沙坪街道镇南片区JM-HS-01-17单元控制性详细规划》草案公示文件

三、调整内容

1、道路交通调整

一是强化区域路网衔接，结合鹤山市国土空间总体规划及珠西国际物流中心江门北站片区控规路网，对水东路、莺朗路、经华路南侧路等道路线型及道路等级进行优化调整。二是结合用地权属优化内部支路网道路线型，同时结合现状建设用地情况及发展需求适当取消部分支路，保障规划地块的建设实施性。



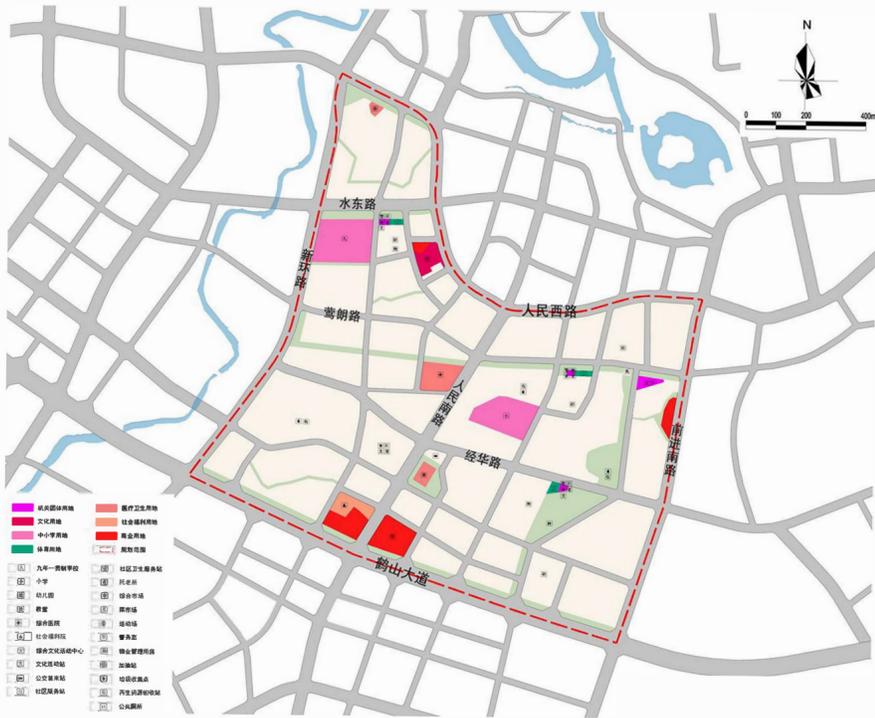
调整前后道路交通规对比图

2、公共服务设施调整

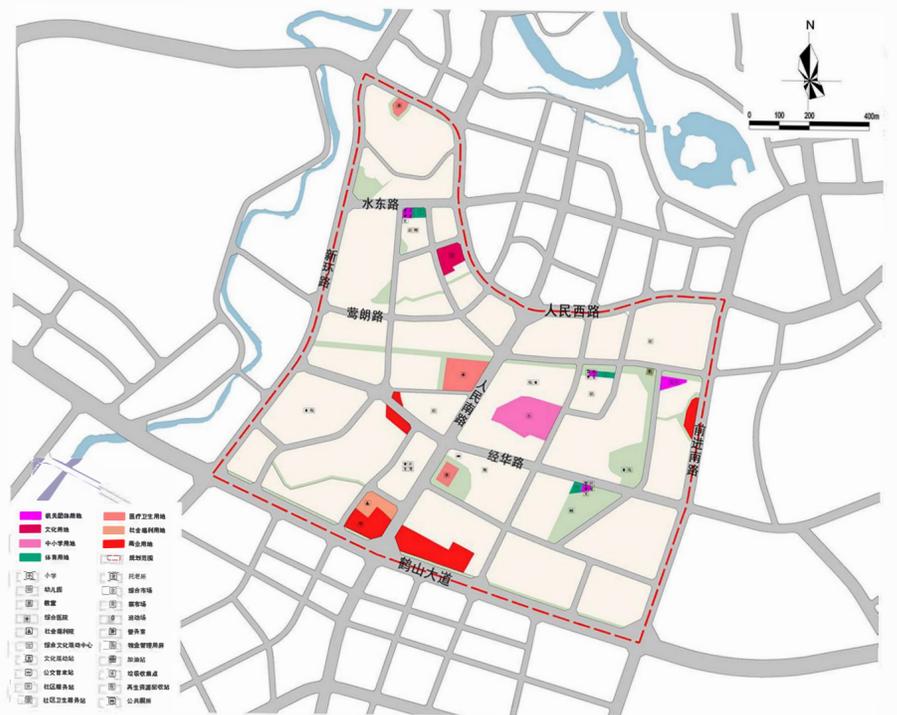
一是本次规划将人民西路沿线原控规规划的部分二类城镇住宅用地调整为一类工业用地，同时适当降低城镇住宅用地容积率上限，因此片区规划居住人口大幅降低，故落实国土空间总体规划，把原控规规划九年一贯制学校迁移至美雅片区并调整为中学，通过与周边区域统筹以满足整体的适龄人口学位需求。二是结合规划路网的优化，对部分公服设施的边界予以同步调整，但公服设施用地规模基本保持不变。

《沙坪街道镇南片区JM-HS-01-17单元控制性详细规划》草案公示文件

调整前



调整后

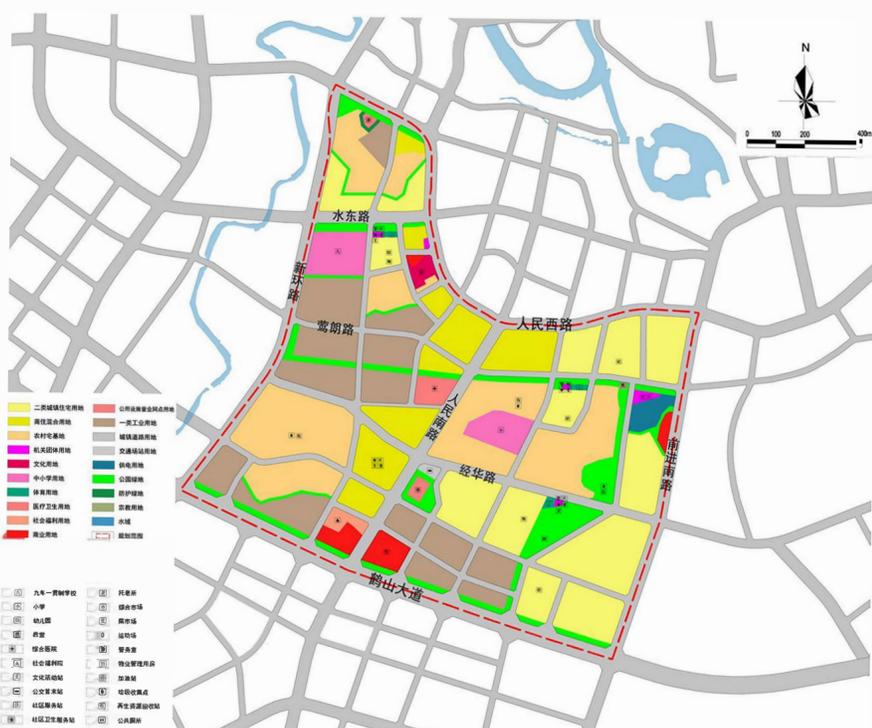


调整前后公共服务设施规划对比图

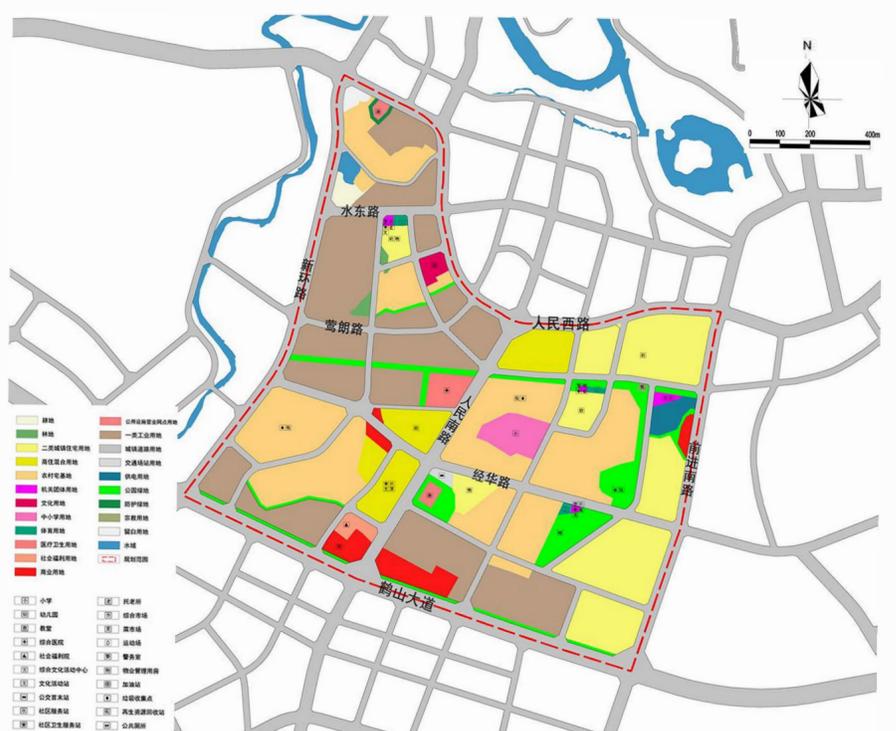
3、地块控制指标调整

因部分工业用地开发强度建设需求，地块控制指标也做相应调整。上版控规一类工业用地容积率为1.5-4.0，调整后用地容积率大于等于1.2；部分二类城镇住宅用地容积率适当降低，容积率由4.0调整为3.0。

调整前



调整后



调整前后国土空间用地用海规划对比图

《沙坪街道镇南片区JM-HS-01-17单元控制性详细规划》草案公示文件

四、道路交通规划

1、道路等级

规划道路系统分为“主干路—次干路—支路”三级，确保片区内交通有效组织运行。

主干路采用三幅路断面，断面宽度为40-60m；次干路采用双幅路断面，断面宽度为20-40m；支路采用单幅路断面，断面宽度为20m。

2、道路网络

协调镇南片区内外的交通网络，规划形成“三横四纵”的主次干骨架路网结构，“三横”：人民西路、经华路、鹤山大道；“四纵”：新环路、人民南路、六号街、前进南路。通过建设高密度主干路、次干路、支路网络，组织组团式的道路交通系统，满足日常出行。



道路交通规划图

《沙坪街道镇南片区JM-HS-01-17单元控制性详细规划》草案公示文件

五、公共服务设施规划

1、公共服务设施规划

本次规划遵循区域协调与资源共享原则，建立服务本地及周边三镇的公共服务设施体系，提供经济、合理、有效的公共服务配套和支持，确保各类配套设施功能完善，增强与周边地区服务功能的协调，形成鹤山西部新门户的特色服务地区。

2、公共服务设施配置

设施区服务设施：规划设置社区服务站3处、警务室3处。

文化设施：规划设置综合文化活动中心1处、文化活动站4处。

教育设施：规划设置小学1处、幼儿园4处。

体育设施：规划设置小型球类场地3处。

医疗卫生设施：规划设置综合医院1处、社区卫生服务站4处。

社会福利设施：规划设施社会福利院1处、托老所3处。



公共服务设施规划图

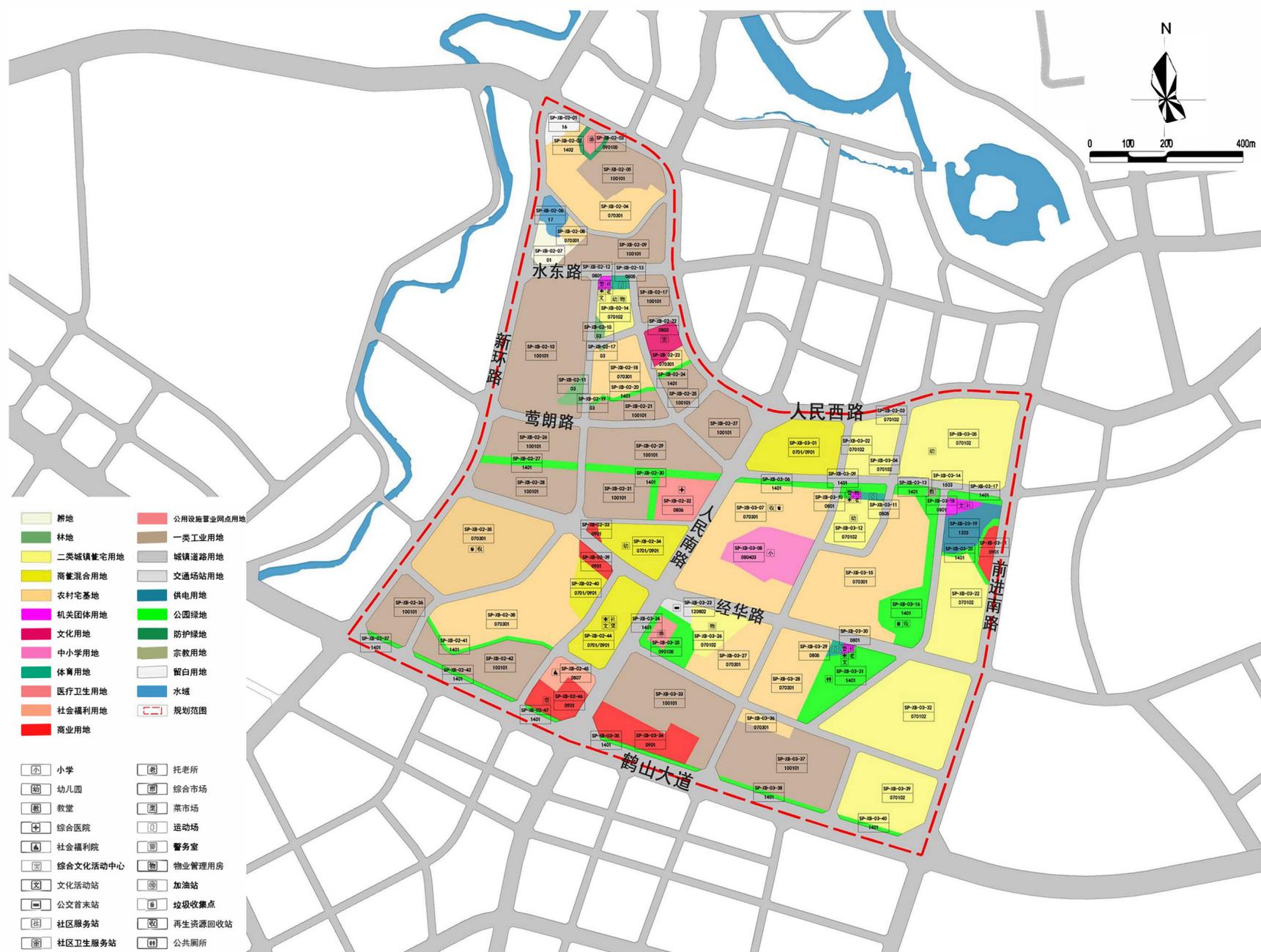
《沙坪街道镇南片区JM-HS-01-17单元控制性详细规划》草案公示文件

六、地块控制指标

结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左往右确定地块编码。地块编码采用四级八位编码方式，由行政区划代码、控制性详细规划单元代码、管理单元代码、地块号组成。四者之间以“-”连接，即表示为“SP-XB-01-02”，其中“SP”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）即沙坪街道，“XB”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，即西部城区，“01”代表控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表控制性详细规划单元1号管理单元中2号地块。例如：

“SP-XB-02-01”代表沙坪街道西部城区镇南片区控制性详细规划单元2号管理单元中的1号地块。

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。



地块编码图