

《鹤山市宅梧镇宅心片区营顶单元控制性详细规划》草案公示文件

二、 规划范围

项目位于鹤山市宅梧镇南部，规划范围东、南至宅梧镇域界线，西至 S273 省道，北至双和公路；总规划用地面积 1166.88 公顷（17503.20 亩）。



规划地块范围示意图

(底图出处：百度地图 GS(2024)3206 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

《鹤山市宅梧镇宅心片区营顶单元控制性详细规划》草案公示文件

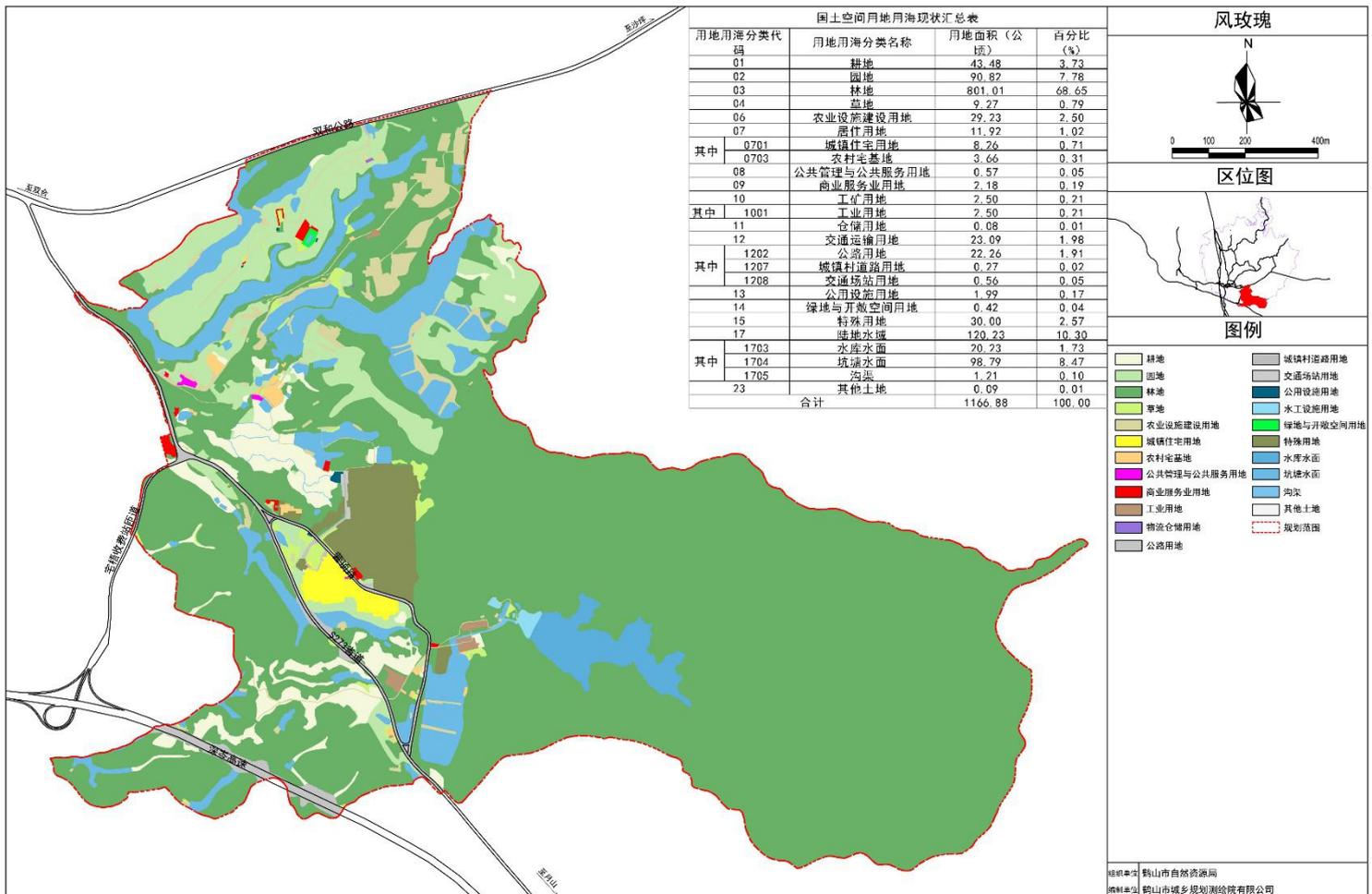
三、现状分析

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 1094.13 公顷，占总用地面积的 93.77%；

建设用地面积 72.75 公顷，占总用地面积的 6.23%，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、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地。

S273 省道由片区内部穿过，北侧有双和公路可便捷的联系至通往鹤山沙坪、双和；南侧有宅梧高速出入口及深岑高速，片区整体道路网系统较为完善。

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	43.48	3.73
02	园地	90.82	7.78
03	林地	801.01	68.65
04	草地	9.27	0.79
06	农业设施建设用地	29.23	2.50
07	居住用地	11.92	1.02
其中	0701 城镇住宅用地	8.26	0.71
	0703 农村宅基地	3.66	0.31
08	公共管理与公共服务用地	0.57	0.05
09	商业服务业用地	2.18	0.19
10	工矿用地	2.50	0.21
其中	1001 工业用地	2.50	0.21
11	仓储用地	0.08	0.01
12	交通运输用地	23.09	1.98
其中	1202 公路用地	22.26	1.91
	1207 城镇村道路用地	0.27	0.02
	1208 交通场站用地	0.56	0.05
13	公用设施用地	1.99	0.17
14	绿地与开敞空间用地	0.42	0.04
15	特殊用地	30.00	2.57
17	陆地水域	120.23	10.30
其中	1703 水库水面	20.23	1.73
	1704 坑塘水面	98.79	8.47
	1705 沟渠	1.21	0.10
23	其他土地	0.09	0.01
合计		1166.88	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）

《鹤山市宅梧镇宅心片区营顶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

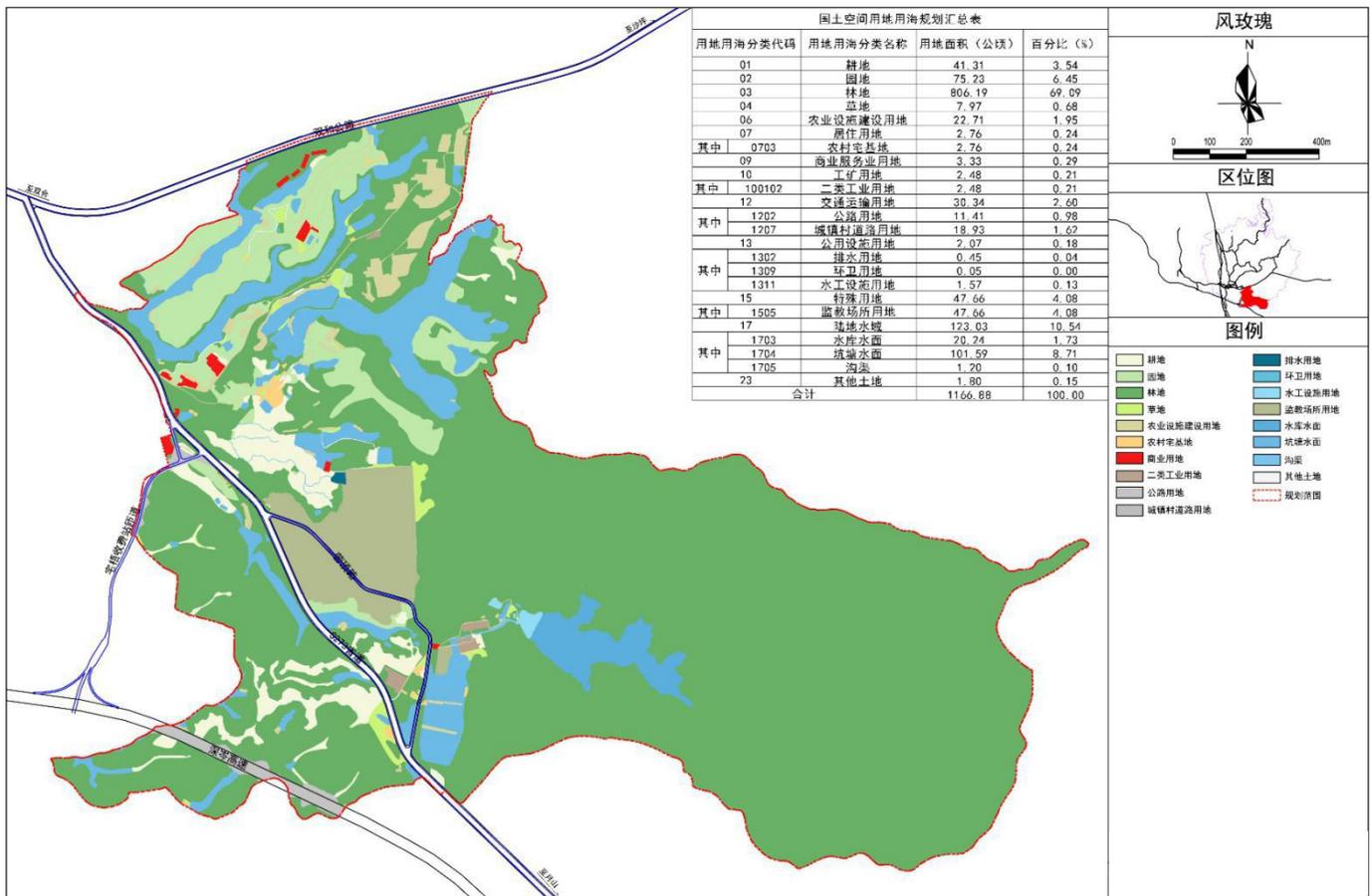
本次规划目标根据上位规划指引，结合现状实际情况与发展需求，优化片区用地布局和道路网系统，完善市政与公服设施；以警示教育示范基地和香草小镇文旅项目为核心，打造城郊休闲型生态旅游度假示范区。

2、人口预测

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 6000 人；

3、规划布局

规划总用地面积为 1166.88 公顷，建设用地主要以交通运输用地及特殊用地为主；其中居住用地面积为 2.76 公顷，占比 0.24%；商业服务业用地面积为 3.33 公顷，占比 0.29%；工矿用地面积为 2.48 公顷，占比 0.21%；交通运输用地面积为 30.34 公顷，占比 2.60%；公用设施用地面积为 2.07 公顷，占比 0.18%；特殊用地面积为 47.66 公顷，占比 4.08%；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

《鹤山市宅梧镇宅心片区营顶单元控制性详细规划》草案公示文件

五、道路系统规划

1、道路等级：

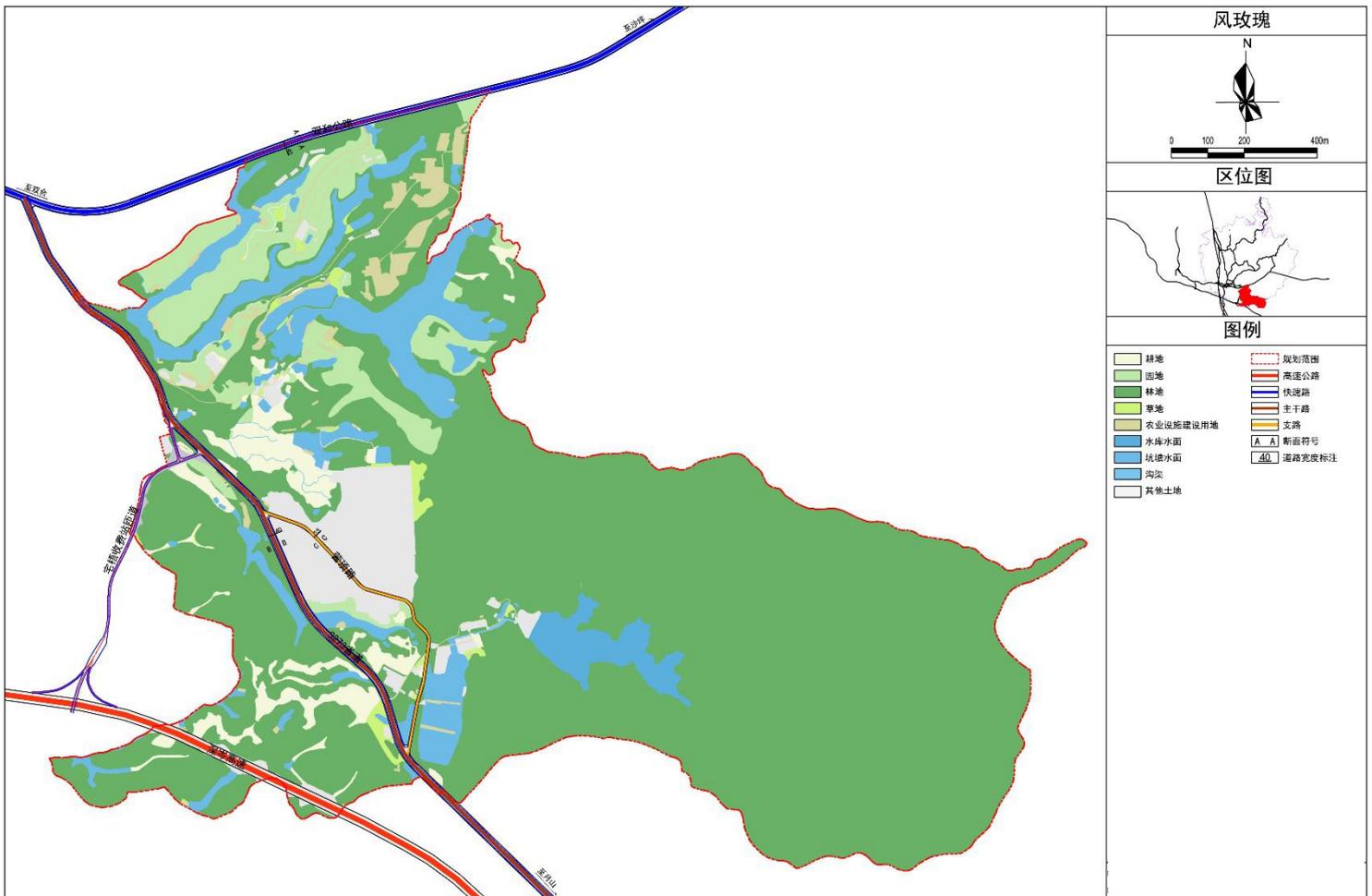
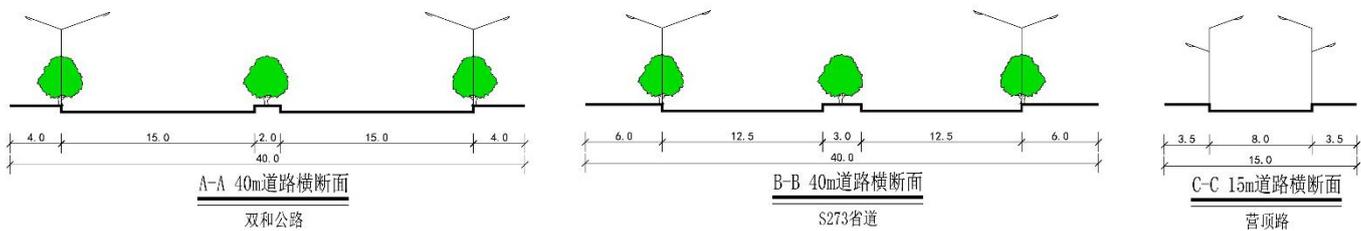
规划片区道路等级分为高速公路、快速路、主干路和支路四个等级。

2、主要道路断面：

快速路：双和公路，道路红线宽 40 米，双向六车道。

主干路：S273 省道，道路红线宽 40 米，双向六车道。

支路：营顶路，道路红线宽 15 米，双向两车道。



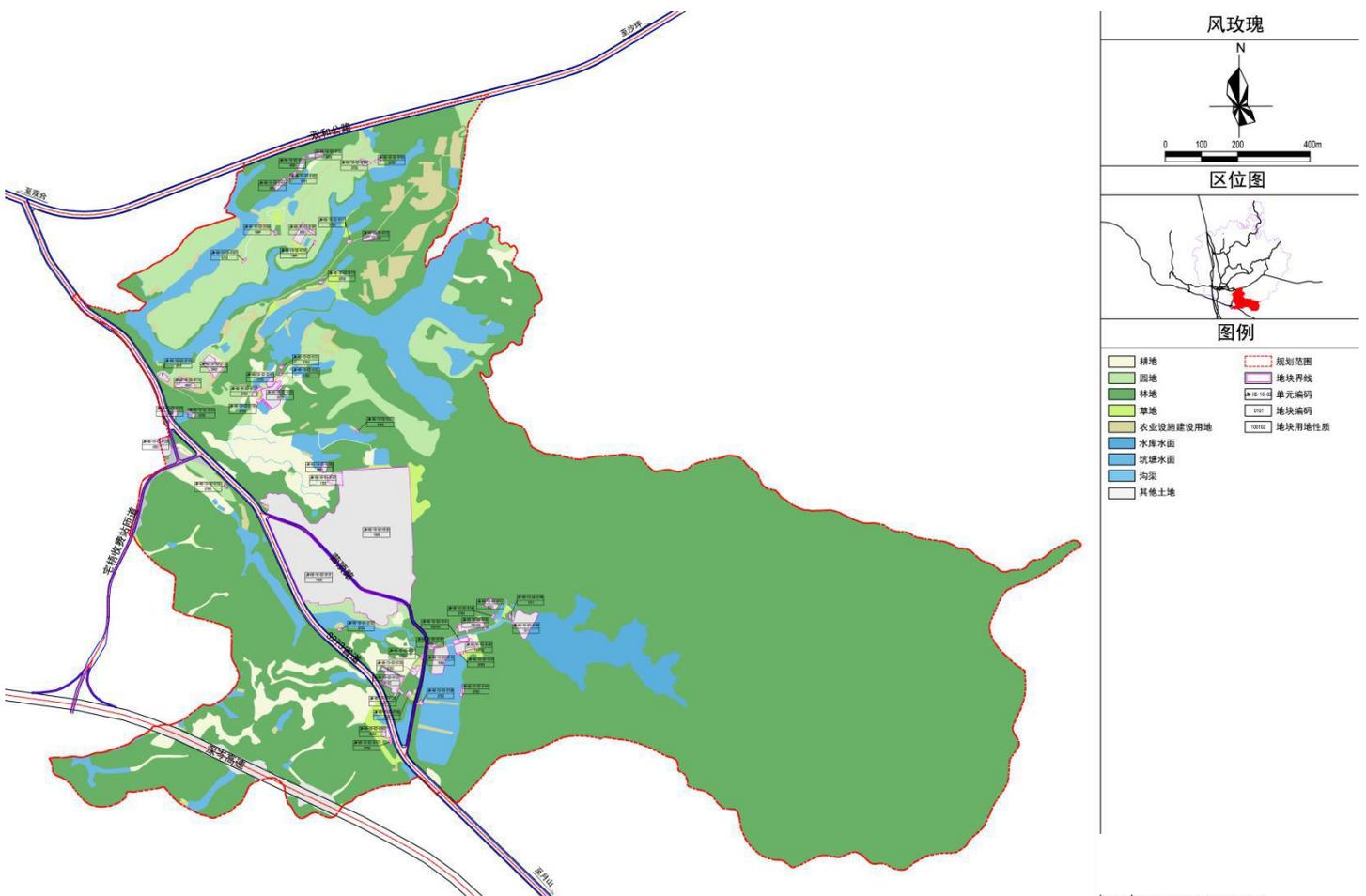
道路系统规划图

《鹤山市宅梧镇宅心片区营顶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-10-02-0101”即表示江门市鹤山市宅梧镇宅心片区营顶单元01号街区01号地块。

规划共分为1个管理单元，1个街区，共计51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