《鹤山市址山镇云乡片区云乡圩单元粮油库北地段控制性详细规划》草案公示文件

一、规划背景

为加快推进址山镇粮油库片区建设，完善址山镇农产品加工流通产业链，促进地方经济发展，现依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》等相关法律法规，依程序启动本次规划编制工作。

本次规划以《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》为指导，结合片区的现状建设情况及发展需求，对规划片区的用地布局、路网系统及配套设施进行优化调整，详细规定各项控制指标和其他规划管理要求，作为城市规划管理的依据，为规范城市建设行为提供法治平台，并为修建性详细规划的编制提供指导依据。



（底图出处：广东省标准底图服务子系统　审图号：粤S(2021)200号）

规划区在鹤山市的位置示意图

《鹤山市址山镇云乡片区云乡圩单元粮油库北地段控制性详细规划》草案公示文件

二、规划范围

项目位于鹤山市址山镇云中村紫云路北侧；规划范围北近红星自然村，南至紫云路，西至云中革命烈士纪念碑，东至坳下自然村；总规划用地面积约7.62公顷（114.30亩）



（底图出处：Baidu-GS(2023)3206号 -甲测资字11111342-京ICP证030173号）

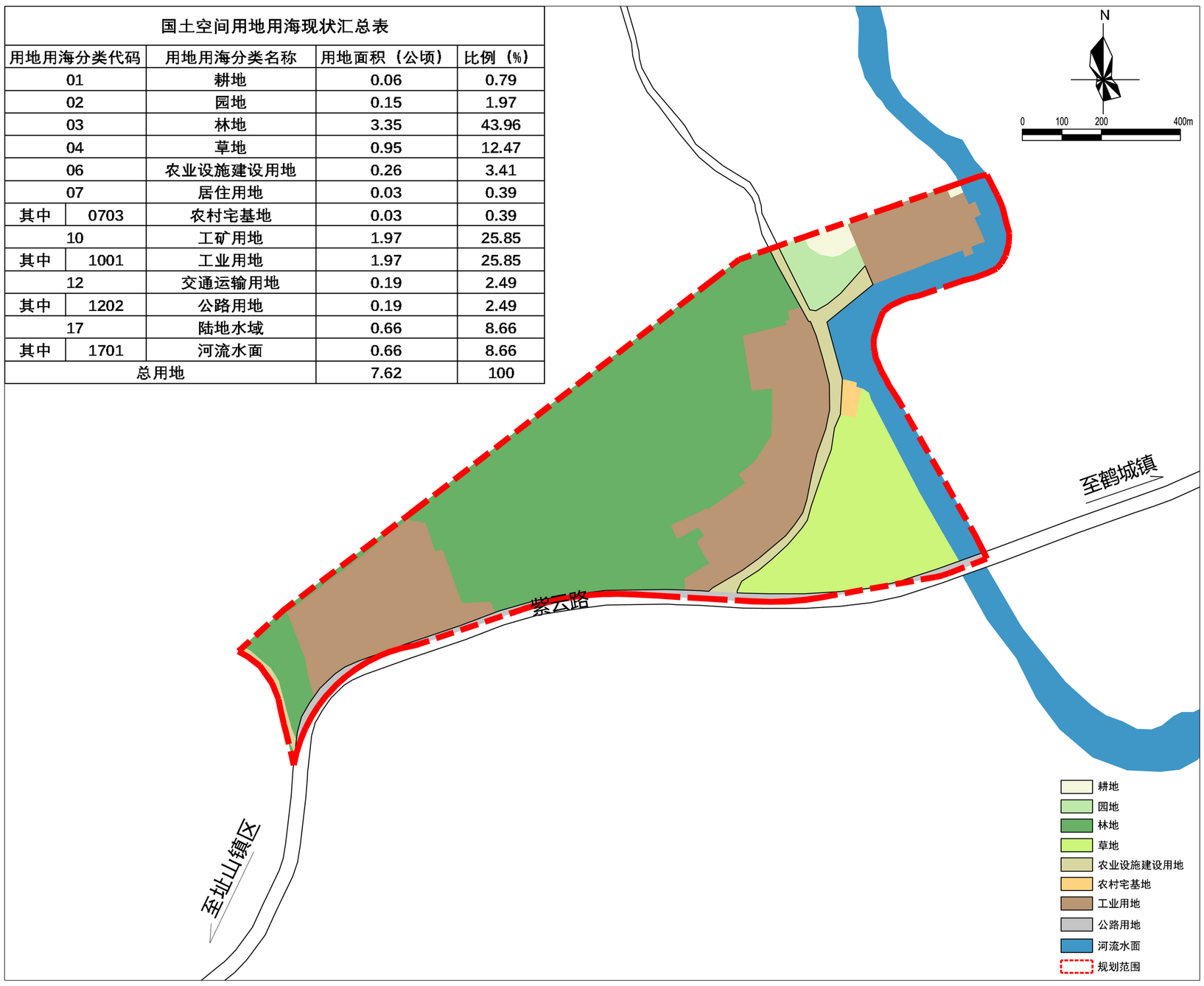
三、现状分析

现状用地主要以非建设用地为主，面积5.43公顷，占总用地面积的71.26%，以林地为主；建设用地总面积2.19公顷，占总用地面积的28.74%，其中工业用地1.97公顷，占比最高。

规划片区主要通过紫云路联系周边区域，可通往址山镇区及鹤城镇。

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	0.06	0.79
02		园地	0.15	1.97
03		林地	3.35	43.96
04		草地	0.95	12.47
06		农业设施建设用地	0.26	3.41
07		居住用地	0.03	0.39
其中	0703	农村宅基地	0.03	0.39
10		工矿用地	1.97	25.85
其中	1001	工业用地	1.97	25.85
12		交通运输用地	0.19	2.49
其中	1202	公路用地	0.19	2.49
17		陆地水域	0.66	8.66
其中	1701	河流水面	0.66	8.66
总用地			7.62	100



国土空间用地用海现状图

《鹤山市址山镇云乡片区云乡圩单元粮油库北地段控制性详细规划》草案公示文件

四、规划内容

1、规划目标：立足于址山镇以精品粮油种植生产为主导的现状农业产业发展基础，以及鹤山市国土空间开发格局对规划片区指引，充分利用毗邻址山镇粮油库的区位优势，完善规划片区用地性质和道路网系统，大力推进农产品产业加工，助力乡村振兴产业发展。

2、人口与用地规模

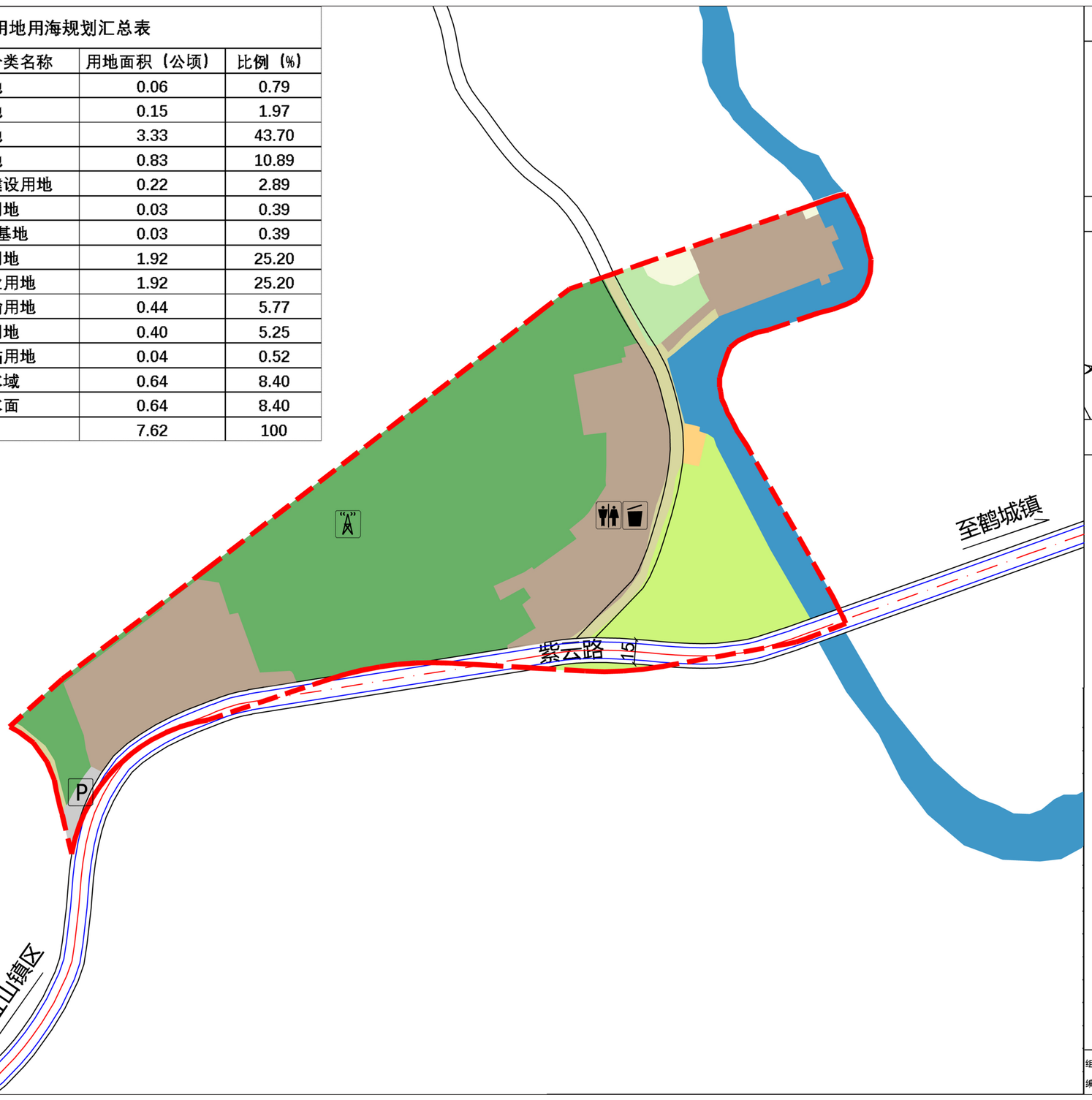
用地规模：规划片区总用地面积7.62公顷。其中，建设用地2.39公顷，占总用地面积的31.36%；非建设用地5.23公顷，占总用地面积的68.64%。

人口规模：规划预测片区人口总规模约153人，以就业人口为主。

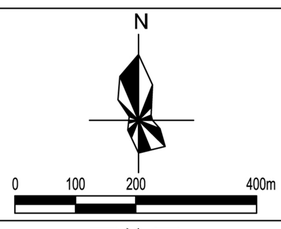
3、用地布局：规划片区建设用地以工矿用地为主，用地面积1.92公顷，占总用地面积的25.20%；其他建设用地包括少量居住用地和交通运输用地。非建设用地以林地、草地和陆地水域为主，其他为少量耕地、园地和农业设施建设用地。

国土空间用地用海规划汇总表

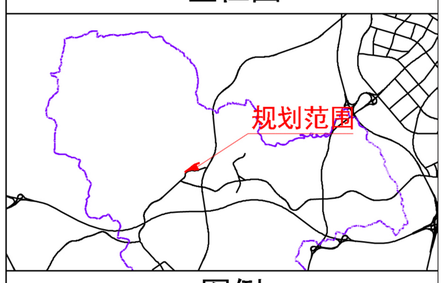
用地用海分类代码		用地用海分类名称	用地面积（公顷）	比例（%）
01		耕地	0.06	0.79
02		园地	0.15	1.97
03		林地	3.33	43.70
04		草地	0.83	10.89
06		农业设施建设用地	0.22	2.89
07		居住用地	0.03	0.39
其中	0703	农村宅基地	0.03	0.39
10		工矿用地	1.92	25.20
其中	100102	二类工业用地	1.92	25.20
12		交通运输用地	0.44	5.77
其中	1202	公路用地	0.40	5.25
	1208	交通场站用地	0.04	0.52
17		陆地水域	0.64	8.40
其中	1701	河流水面	0.64	8.40
总用地			7.62	100



风玫瑰



区位图



图例

耕地
园地
林地
草地
农业设施建设用地
农村宅基地
二类工业用地
交通场站用地
河流水面
规划范围
公共停车场
通信基站
公共厕所
垃圾收集点

组织单位	鹤山市自然资源局
编制单位	鹤山市城乡规划测绘院有限公司

国土空间用地用海规划图

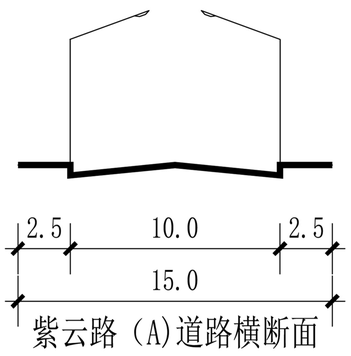
《鹤山市址山镇云乡片区云乡圩单元粮油库北地段控制性详细规划》草案公示文件

五、交通系统规划

1、道路等级：规划片区道路等级主要为次干路一个等级。

2、道路断面：

次干路：紫云路道路红线宽度15米，双向两车道。





道路系统规划图

《鹤山市址山镇云乡片区云乡圩单元粮油库北地段控制性详细规划》草案公示文件

六、公共服务设施规划

1、规划原则

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。

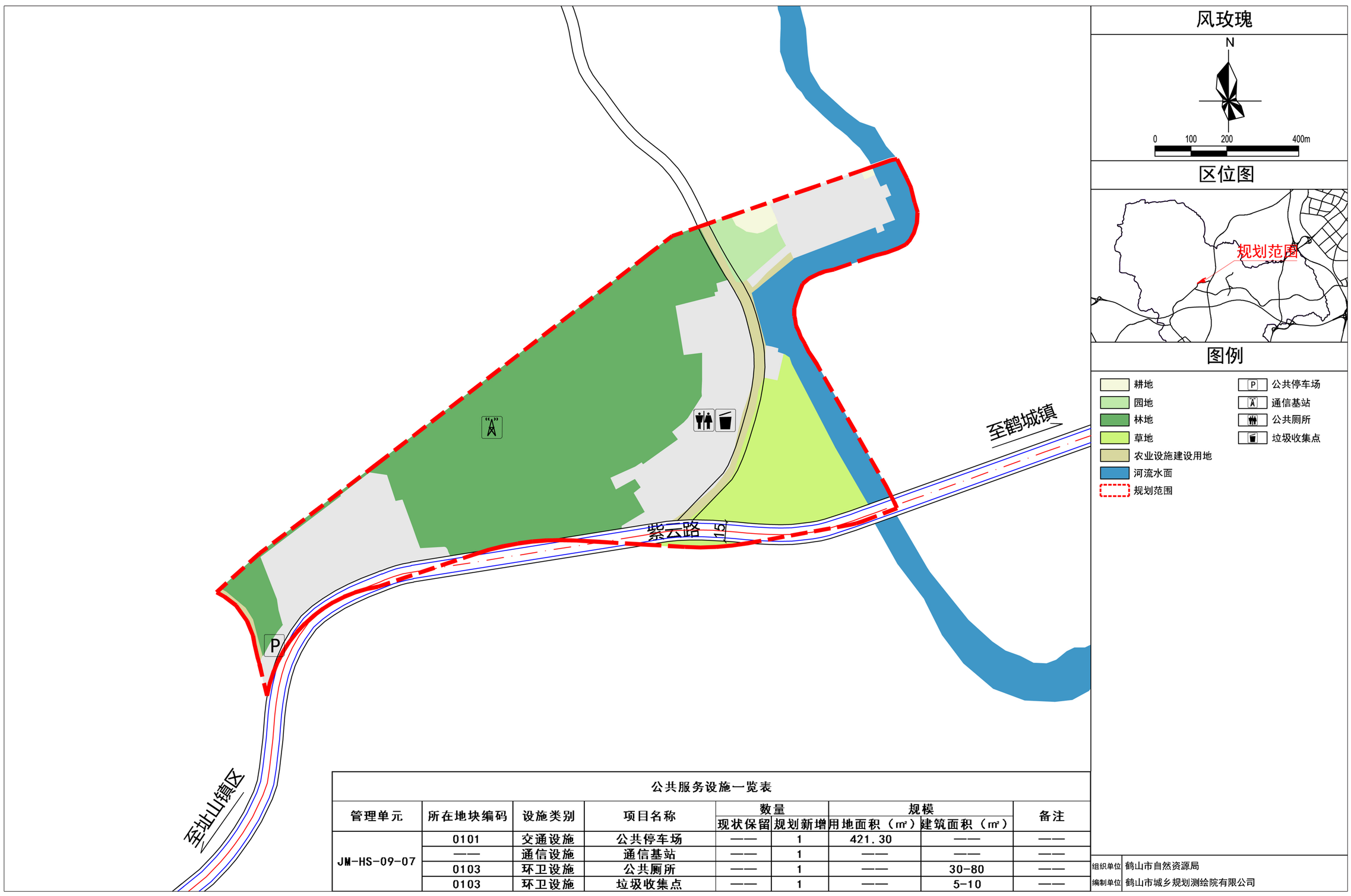
2、市政设施及公服设施配置

交通设施：新增公共停车场1处，用地面积421㎡。

通信设施：新增通信基站1处。

环卫设施：新增公共厕所1处，建筑面积30-80㎡；

新增垃圾收集点1处，建筑面积5-10㎡。



公共服务设施一览表

管理单元	所在地块编码	设施类别	项目名称	数量		规模		备注
				现状保留	规划新增	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	
JM-HS-09-07	0101	交通设施	公共停车场	——	1	421.30	——	——
	——	通信设施	通信基站	——	1	——	——	——
	0103	环卫设施	公共厕所	——	1	——	30-80	——
	0103	环卫设施	垃圾收集点	——	1	——	5-10	——

组织单位：鹤山市自然资源局

编制单位：鹤山市城乡规划测绘院有限公司

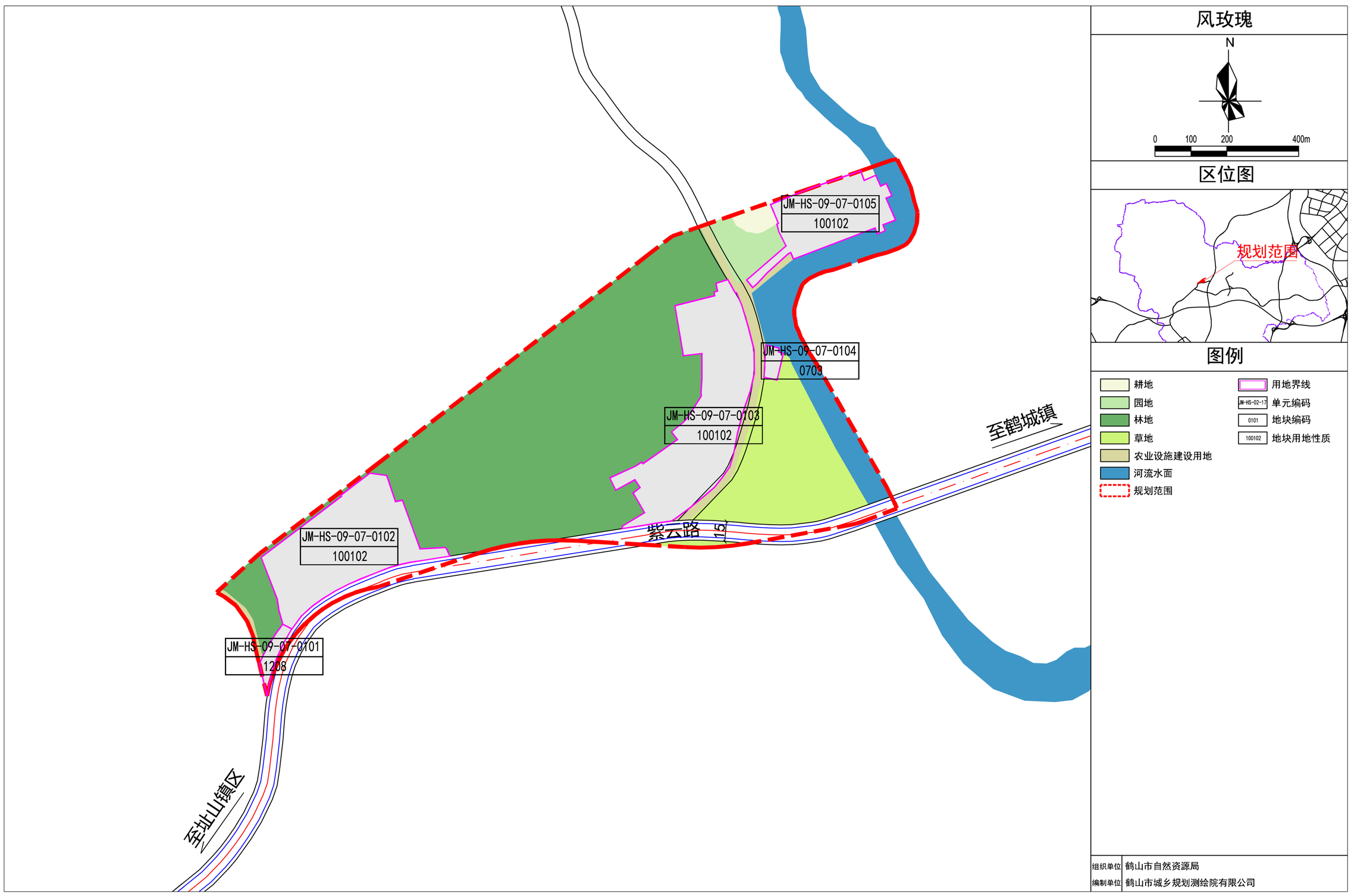
公共服务设施规划图

《鹤山市址山镇云乡片区云乡圩单元粮油库北地段控制性详细规划》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-09-07-0101”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）址山镇（镇街）云乡圩单元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5个细分地块，非建设用地未进行编码。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