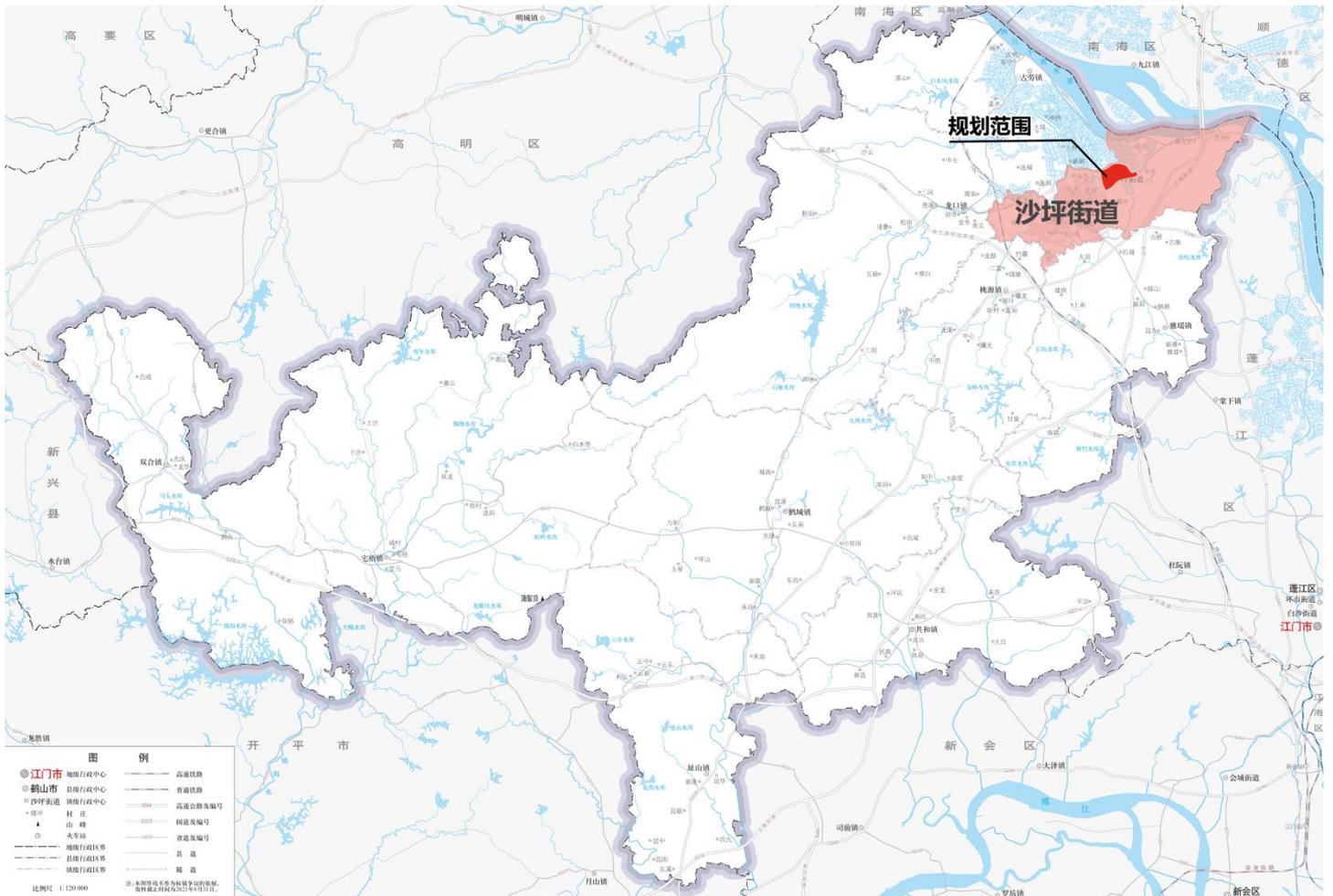


《鹤山市北城区公园片区竹树坡单元控制性详细规划》 草案公示文件

一、 规划背景

鹤山竹树坡单元是城市中轴线北段重要地区，拥有良好的生态环境和区位优势；同时也是鹤山公园连接古劳水乡、沙坪河沿河景观带的生态廊道。

为顺应新的发展形势，贯彻落实《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》对该片区的规划指引，结合新一轮国土空间总体规划“三线管控”要求，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，推动竹树坡单元发展建设，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，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)

《鹤山市北城区公园片区竹树坡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鹤山公园北侧，规划范围东至恒基钢丝制品有限公司，南至人民东路，西至横基村，北至沙坪河；总规划用地面积 139.95 公顷（2099.25 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)

《鹤山市北城区公园片区竹树坡单元控制性详细规划》 草案公示文件

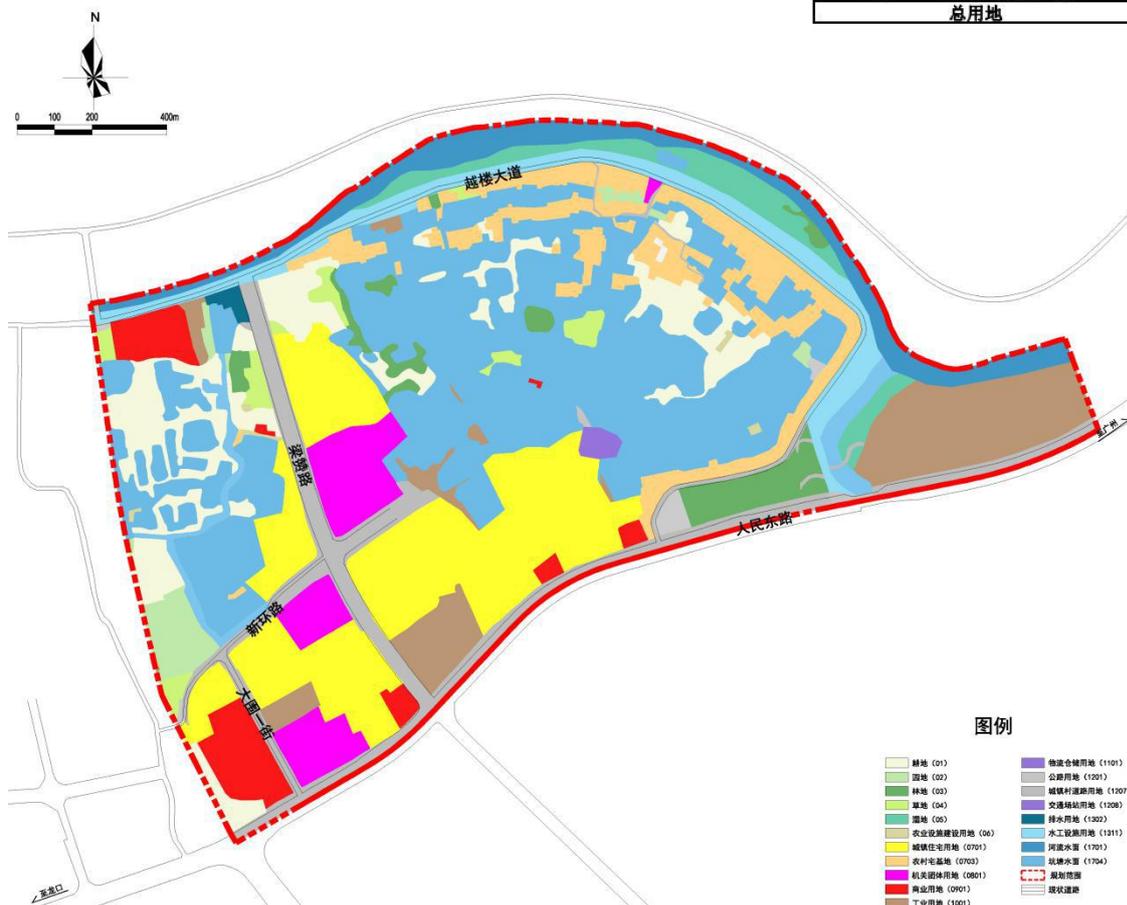
三、现状分析

规划片区现状建设用地面积 68.88 公顷，占总用地面积的 49.22%，主要以居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地为主；

非建设用地面积 71.07 公顷，占总用地面积的 50.78%，主要以耕地、陆地水域为主。

片区主要依靠人民东路、梁赞路及越楼大道与周边区域相联系，内部道路密度较低，部分道路存在宽度不足、断头路等问题。

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	10.98	7.85
02	园地	2.17	1.55
03	林地	3.65	2.61
04	草地	1.88	1.34
05	湿地	3.72	2.66
06	农业设施建设用地	0.21	0.15
07	居住用地	30.53	21.81
其中	0701 城镇住宅用地	20.89	14.93
	0703 农村宅基地	9.64	6.89
08	公共管理与公共服务用地	5.66	4.04
其中	0801 机关团体用地	5.66	4.04
09	商业服务业用地	4.34	3.10
其中	0901 商业用地	4.34	3.10
10	工矿用地	10.10	7.22
其中	1001 工业用地	10.10	7.22
11	仓储用地	0.41	0.29
其中	1101 物流仓储用地	0.41	0.29
12	交通运输用地	11.62	8.30
其中	1202 公路用地	0.22	0.16
	1207 城镇村道路用地	10.83	7.74
	1208 交通场站用地	0.57	0.41
13	公用设施用地	6.22	4.44
其中	1302 排水用地	0.29	0.21
	1311 水工设施用地	5.93	4.24
17	陆地水域	48.39	34.58
其中	1701 河流水面	6.89	4.92
	1704 坑塘水面	39.24	28.04
	1705 沟渠	2.26	1.61
23	其他土地	0.07	0.05
总用地		139.95	100



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)

《鹤山市北城区公园片区竹树坡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

深度融合生态自然与现代生活，坚持“生态优先、品质至上、配套完善”的原则；高效集约利用土地资源，打造“以滨河公园生态为特色，配套设施完善的高品质宜居生活示范区”。

2、用地规划布局

规划总用地面积为 139.95 公顷，其中建设用地面积为 109.35 公顷，占总用地面积的 78.14%，规划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、公用设施用地及绿地与开敞空间用地；非建设用地面积为 30.60 公顷，占总用地面积的 21.86%，非建设用地主要以陆地水域为主。

3、规划人口

规划预测片区居住人口总规模约 3.3 万人，其中包括竹树坡村庄人口约 0.07 万人。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市北城区公园片区竹树坡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：

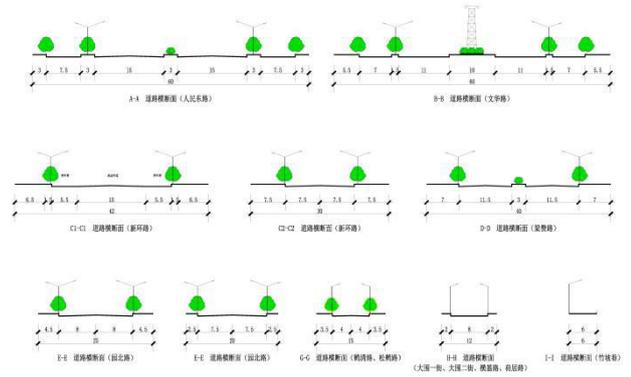
本次规划主要以人民东路、文华路和鹤鸣路形成片区外围区域路网；内部通过次干路及支路搭建的骨架路网承托规划片区的交通联系；规划片区道路等级主要分为主干路、次干路和支路三个等级。

2、道路断面：

主干路：包括人民东路（60米）、文华路（60米）新环路（42米）及鹤鸣路（40米），双向六车道。

次干路：包括梁赞路（40米），园北路（25米），双向四车道

支路：包括越塘大道（20米），双向四车道；鹤清路（15米）、鹤源路（15米）、松鹤路（15米）、横基路（12米）、荷居路（12米）、竹香街（12米）、大围一街、大围二街（12米）道路，双向两车道。



道路断面规划图



道路系统规划图

图例

- | | |
|-----------|------------|
| ■ 绿轴 (01) | — 支路 |
| ■ 绿轴 (02) | — 村庄内部道路 |
| ■ 绿轴 (03) | — 绿轴 (04) |
| ■ 绿轴 (05) | — 绿轴 (06) |
| ■ 绿轴 (06) | — 绿轴 (07) |
| ■ 绿轴 (07) | — 绿轴 (08) |
| ■ 绿轴 (08) | — 绿轴 (09) |
| ■ 绿轴 (09) | — 绿轴 (10) |
| ■ 绿轴 (10) | — 绿轴 (11) |
| ■ 绿轴 (11) | — 绿轴 (12) |
| ■ 绿轴 (12) | — 绿轴 (13) |
| ■ 绿轴 (13) | — 绿轴 (14) |
| ■ 绿轴 (14) | — 绿轴 (15) |
| ■ 绿轴 (15) | — 绿轴 (16) |
| ■ 绿轴 (16) | — 绿轴 (17) |
| ■ 绿轴 (17) | — 绿轴 (18) |
| ■ 绿轴 (18) | — 绿轴 (19) |
| ■ 绿轴 (19) | — 绿轴 (20) |
| ■ 绿轴 (20) | — 绿轴 (21) |
| ■ 绿轴 (21) | — 绿轴 (22) |
| ■ 绿轴 (22) | — 绿轴 (23) |
| ■ 绿轴 (23) | — 绿轴 (24) |
| ■ 绿轴 (24) | — 绿轴 (25) |
| ■ 绿轴 (25) | — 绿轴 (26) |
| ■ 绿轴 (26) | — 绿轴 (27) |
| ■ 绿轴 (27) | — 绿轴 (28) |
| ■ 绿轴 (28) | — 绿轴 (29) |
| ■ 绿轴 (29) | — 绿轴 (30) |
| ■ 绿轴 (30) | — 绿轴 (31) |
| ■ 绿轴 (31) | — 绿轴 (32) |
| ■ 绿轴 (32) | — 绿轴 (33) |
| ■ 绿轴 (33) | — 绿轴 (34) |
| ■ 绿轴 (34) | — 绿轴 (35) |
| ■ 绿轴 (35) | — 绿轴 (36) |
| ■ 绿轴 (36) | — 绿轴 (37) |
| ■ 绿轴 (37) | — 绿轴 (38) |
| ■ 绿轴 (38) | — 绿轴 (39) |
| ■ 绿轴 (39) | — 绿轴 (40) |
| ■ 绿轴 (40) | — 绿轴 (41) |
| ■ 绿轴 (41) | — 绿轴 (42) |
| ■ 绿轴 (42) | — 绿轴 (43) |
| ■ 绿轴 (43) | — 绿轴 (44) |
| ■ 绿轴 (44) | — 绿轴 (45) |
| ■ 绿轴 (45) | — 绿轴 (46) |
| ■ 绿轴 (46) | — 绿轴 (47) |
| ■ 绿轴 (47) | — 绿轴 (48) |
| ■ 绿轴 (48) | — 绿轴 (49) |
| ■ 绿轴 (49) | — 绿轴 (50) |
| ■ 绿轴 (50) | — 绿轴 (51) |
| ■ 绿轴 (51) | — 绿轴 (52) |
| ■ 绿轴 (52) | — 绿轴 (53) |
| ■ 绿轴 (53) | — 绿轴 (54) |
| ■ 绿轴 (54) | — 绿轴 (55) |
| ■ 绿轴 (55) | — 绿轴 (56) |
| ■ 绿轴 (56) | — 绿轴 (57) |
| ■ 绿轴 (57) | — 绿轴 (58) |
| ■ 绿轴 (58) | — 绿轴 (59) |
| ■ 绿轴 (59) | — 绿轴 (60) |
| ■ 绿轴 (60) | — 绿轴 (61) |
| ■ 绿轴 (61) | — 绿轴 (62) |
| ■ 绿轴 (62) | — 绿轴 (63) |
| ■ 绿轴 (63) | — 绿轴 (64) |
| ■ 绿轴 (64) | — 绿轴 (65) |
| ■ 绿轴 (65) | — 绿轴 (66) |
| ■ 绿轴 (66) | — 绿轴 (67) |
| ■ 绿轴 (67) | — 绿轴 (68) |
| ■ 绿轴 (68) | — 绿轴 (69) |
| ■ 绿轴 (69) | — 绿轴 (70) |
| ■ 绿轴 (70) | — 绿轴 (71) |
| ■ 绿轴 (71) | — 绿轴 (72) |
| ■ 绿轴 (72) | — 绿轴 (73) |
| ■ 绿轴 (73) | — 绿轴 (74) |
| ■ 绿轴 (74) | — 绿轴 (75) |
| ■ 绿轴 (75) | — 绿轴 (76) |
| ■ 绿轴 (76) | — 绿轴 (77) |
| ■ 绿轴 (77) | — 绿轴 (78) |
| ■ 绿轴 (78) | — 绿轴 (79) |
| ■ 绿轴 (79) | — 绿轴 (80) |
| ■ 绿轴 (80) | — 绿轴 (81) |
| ■ 绿轴 (81) | — 绿轴 (82) |
| ■ 绿轴 (82) | — 绿轴 (83) |
| ■ 绿轴 (83) | — 绿轴 (84) |
| ■ 绿轴 (84) | — 绿轴 (85) |
| ■ 绿轴 (85) | — 绿轴 (86) |
| ■ 绿轴 (86) | — 绿轴 (87) |
| ■ 绿轴 (87) | — 绿轴 (88) |
| ■ 绿轴 (88) | — 绿轴 (89) |
| ■ 绿轴 (89) | — 绿轴 (90) |
| ■ 绿轴 (90) | — 绿轴 (91) |
| ■ 绿轴 (91) | — 绿轴 (92) |
| ■ 绿轴 (92) | — 绿轴 (93) |
| ■ 绿轴 (93) | — 绿轴 (94) |
| ■ 绿轴 (94) | — 绿轴 (95) |
| ■ 绿轴 (95) | — 绿轴 (96) |
| ■ 绿轴 (96) | — 绿轴 (97) |
| ■ 绿轴 (97) | — 绿轴 (98) |
| ■ 绿轴 (98) | — 绿轴 (99) |
| ■ 绿轴 (99) | — 绿轴 (100) |

《鹤山市北城区公园片区竹树坡单元控制性详细规划》 草案公示文件

六、公共服务设施规划

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。

教育设施：规划保留现状已有小学1处（源林初心小学36班），保留现状已有幼儿园1处（帝豪居幼儿园6班），规划片区内新增幼儿园1处（规划18班）；规划新增初中一所（规划36班）。

行政管理设施：保留现状沙坪街道办事处、出入境边防检查站、鹤山市人民法院、鹤山市农业局、鹤山市医疗保障局及鹤山市统计局等；保留现状社区服务站4处，规划新增社区服务站4处，建筑面积600-1000 m²。

文化设施：保留现状竹树坡村文化活动室1处；新增文化活动站2处，建筑面积200-1200 m²。

市政设施：规划新增生活垃圾收集站1处，用地面积120-200 m²；保留现状生活垃圾收集点4处，新增生活垃圾收集点5处，建筑面积5-10 m²；新增再生资源回收站4处，用地面积6-10 m²；保留现状公共厕所2处，新增公共厕所1处，建筑面积30-80 m²。

体育设施：规划新增室外综合健身场地1处，用地面积150-750 m²；新增中型多功能运动场地1处，用地面积1310-2460 m²。

为老服务：规划新增4处老年人日间照料中心，建筑面积350-1750 m²。

医疗设施：规划新增社区卫生服务站3处，建筑面积120-270 m²。

其他设施：规划新增社会公共停车场一处，用地面积6306.3 m²。



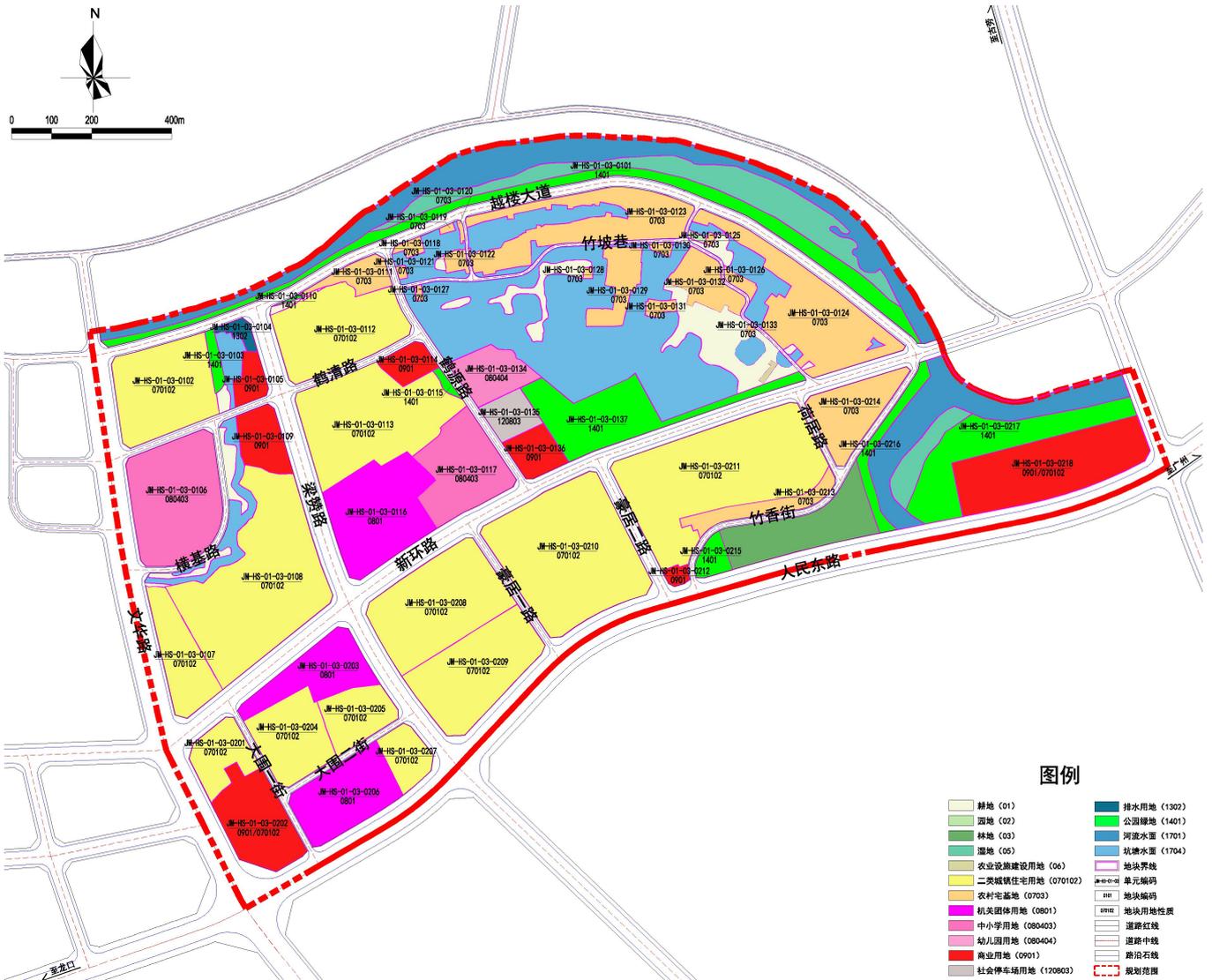
公共服务设施规划图

《鹤山市北城区公园片区竹树坡单元控制性详细规划》 草案公示文件

七、 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-01-03-0101”即表示江门市鹤山市北城区公园片区竹树坡单元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55个细分地块。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；用地代码之间采用“/”连接表示为地块内允许用地性质之间可相容转换。



地块划分编码图