

《鹤山市沙坪街道大岗片区南山单元小范新村地段控制性详细规划》 草案公示文件

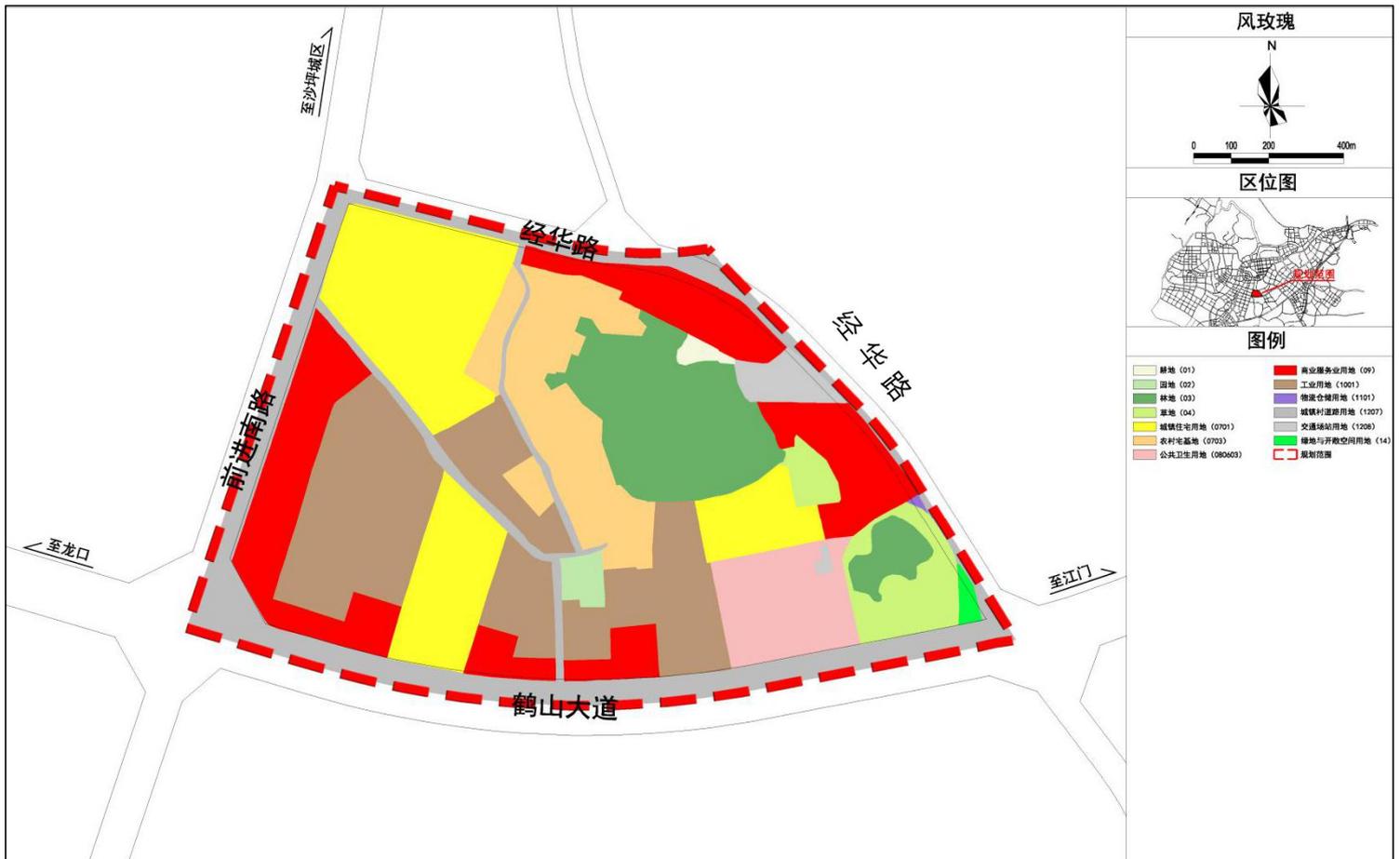
三、现状分析

规划片区现状用地主要以建设用地为主，建设用地面积 27.77 公顷，占总用地面积的 84.61%，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、交通运输用地和绿地与开敞空间用地；

非建设用地面积 5.05 公顷，占总用地面积的 15.39%。

片区主要依靠鹤山大道、前进南路及经华路等交通要道与周边区域相连，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) | 比例(%) |
|----------|--------------|----------|-------|
| 01 | 耕地 | 0.11 | 0.34 |
| 02 | 园地 | 0.24 | 0.73 |
| 03 | 林地 | 3.43 | 10.45 |
| 04 | 草地 | 1.27 | 3.87 |
| 07 | 居住用地 | 5.08 | 15.48 |
| 其中 | 0701 城镇住宅用地 | 2.43 | 7.40 |
| | 0703 农村宅基地 | 2.65 | 8.07 |
| 08 | 公共管理与公共服务用地 | 2.02 | 6.15 |
| 09 | 商业服务业用地 | 5.20 | 15.84 |
| 10 | 工矿用地 | 9.46 | 28.82 |
| 其中 | 1001 工业用地 | 9.46 | 28.82 |
| 11 | 仓储用地 | 0.02 | 0.06 |
| 其中 | 1101 物流仓储用地 | 0.02 | 0.06 |
| 12 | 交通运输用地 | 5.89 | 17.95 |
| 其中 | 1207 城镇村道路用地 | 5.41 | 16.48 |
| | 1208 交通场站用地 | 0.48 | 1.46 |
| 14 | 绿地与开敞空间用地 | 0.10 | 0.30 |
| 总用地 | | 32.82 | 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）

《鹤山市沙坪街道大岗片区南山单元小范新村地段控制性详细规划》 草案公示文件

四、规划内容

1、功能定位

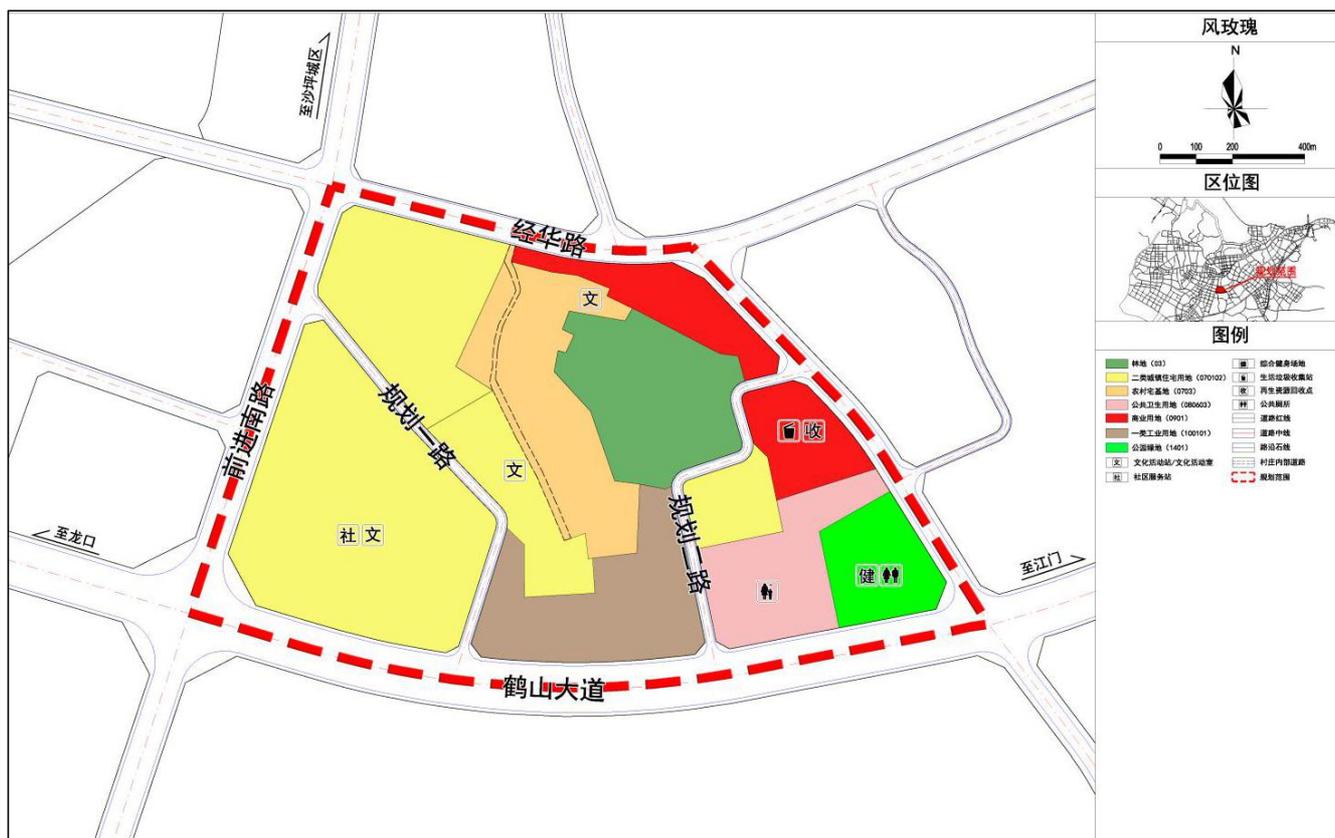
聚焦产业发展融合化、产城融合一体化，以“工改”创新再开发为抓手，积极推动片区低效用地转型升级，打造集居住、产业、休闲、医疗等多功能于一体的宜居宜业新组团。

2、用地规划布局

规划总用地面积为 32.82 公顷，其中建设用地面积为 30.02 公顷，占总用地面积的 91.47%；规划建设用地包括二类城镇住宅用地、农村宅基地、公共卫生用地、商业用地、一类工业用地及公园绿地；非建设用地面积为 2.80 公顷，用地性质为林地。

3、规划人口

规划预测片区居住人口总规模约 5500 人，其中村庄人口约 300 人；预测片区就业人口约 170 人。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市沙坪街道大岗片区南山单元小范新村地段控制性详细规划》 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主干路、次干路和支路三个等级。

2、道路断面：

主干路：鹤山大道，道路红线宽 60 米，双向六车道。

次干路：主要为前进南路，道路红线宽 40 米，双向六车道；经华路红线宽度 30 米，双向四车道。

支路：主要为规划一路、规划二路，道路红线宽 12 米，双向两车道。



道路系统规划图

《鹤山市沙坪街道大岗片区南山单元小范新村地段控制性详细规划》 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：规划范围外经华路北侧现状有1处小学和2处幼儿园，分别为沙坪第五小学、小明星经纬幼儿园及凯旋幼儿园；规划片区内不另设置幼儿园与小学。

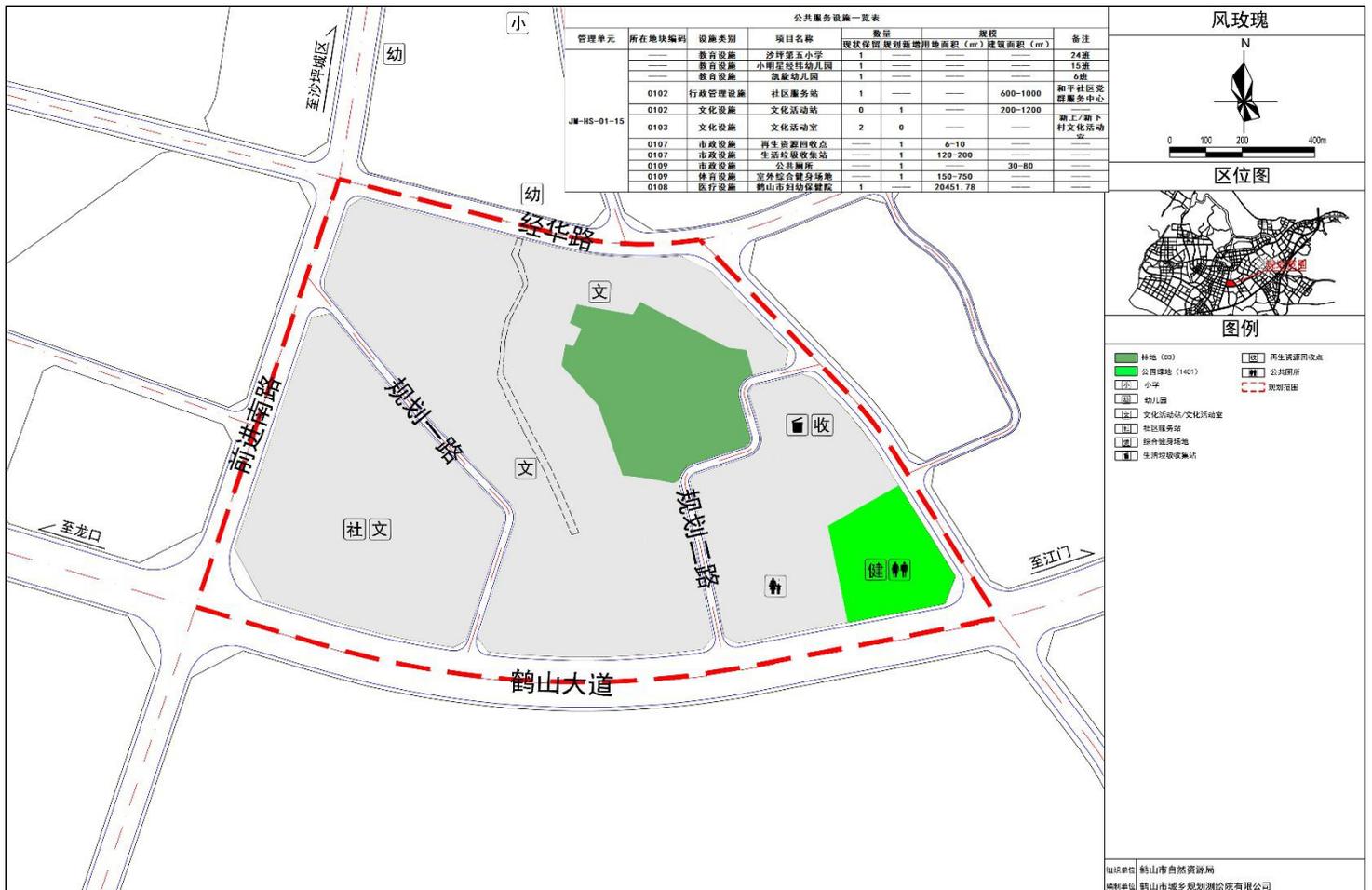
行政管理设施：保留现状和平社区党群服务中心1处，建筑面积600-1000 m²。

文化设施：保留现状新上/新下村文化活动室共2处；于片区西南侧新增文化活动站1处，建筑面积200-1200 m²。

市政设施：新增再生资源回收站1处，用地面积6-10 m²；新增生活垃圾收集站1处，用地面积120-200 m²；新增公共厕所1处，建筑面积30-80平方米。

体育设施：新增室外综合健身场地1处，用地面积150-750 m²

医疗设施：保留现状鹤山市妇幼保健院，用地面积20451.78 m²。



公共服务设施规划图

