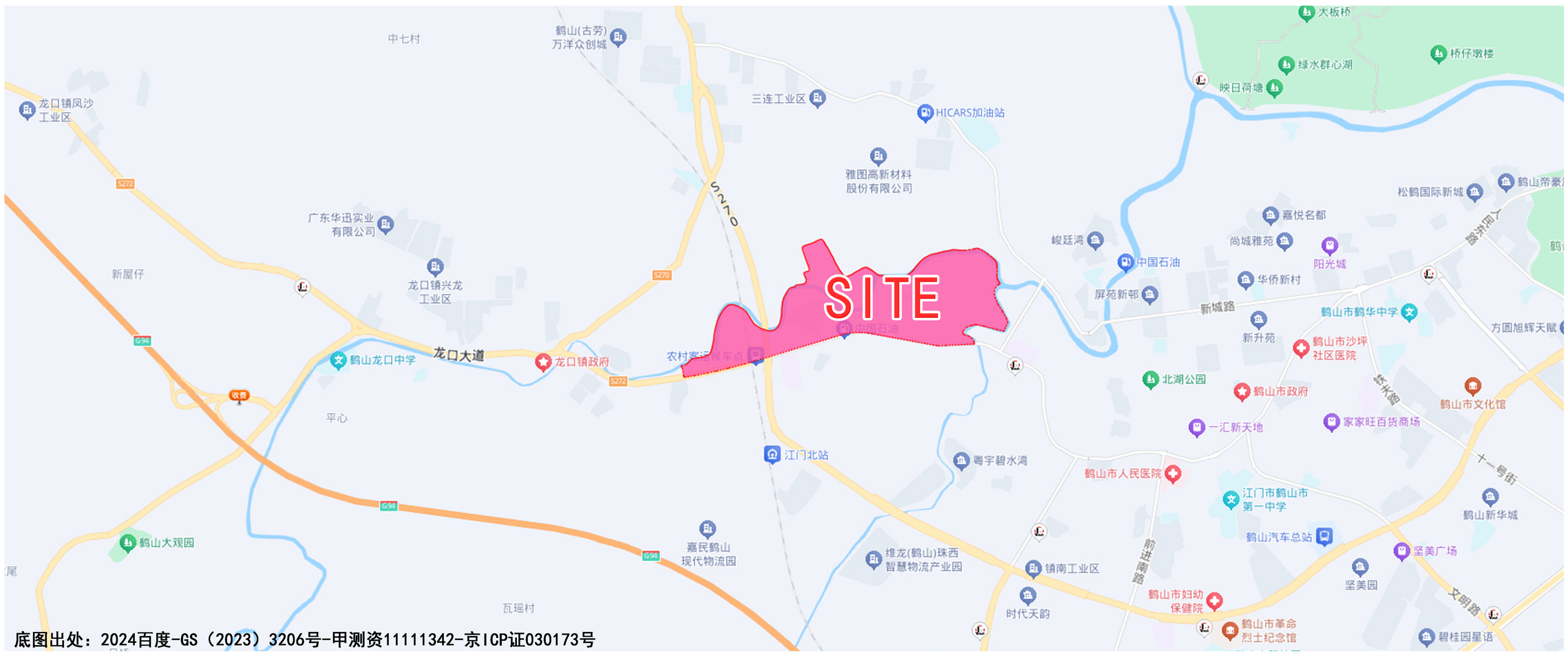
# 《鹤山市沙坪街道北站片区玉桥北单元控制性详细规划》草案公示文件

## 一、规划背景

规划片区位于沙坪城区和龙口镇、古劳镇交界处，南侧毗邻鹤山市珠西国际物流中心和江门北站，片区通过S270和S272省道可快速抵达江门市区、广州和佛山，地理区位优势明显。为更好地促进片区发展，推动地方经济建设，本规划在具体落实上层次鹤山市国土空间总体规划相关要求的基础上，对规划片区的用地布局、道路交通等内容进行优化调整，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。



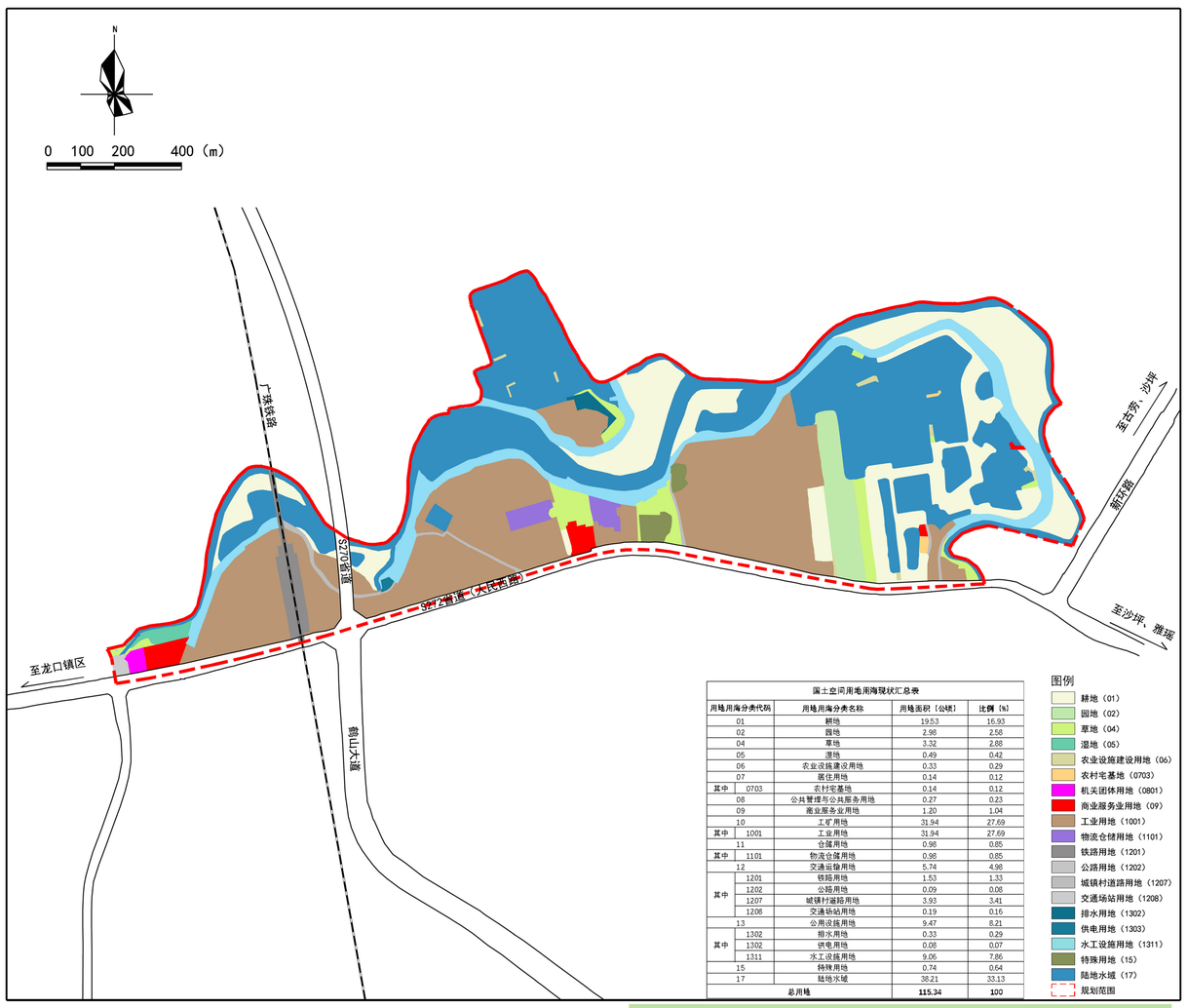

规划区位置示意图

## 二、规划范围及现状分析

1、规划片区位于沙坪街道西部，与龙口、古劳镇交界。四至范围：东至桃源河，西至陆港大道，北至龙口河，南至S272省道（人民西路），总用地面积约115.34公顷。

2、现状用地：建设用地总面积约50.48公顷，占总用地面积的43.77%，以工业用地和公用设施用地为主；非建设用地面积64.86公顷，占总用地面积的56.23%，以陆地水域和耕地为主。

3、道路情况:现状主要通过S272省道（人民西路）串联整个片区,广珠铁路从片区穿行而过。




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 | 19.53 | 16.93 |
| 02 | | 园地 | 2.98 | 2.58 |
| 04 | | 草地 | 3.32 | 2.88 |
| 05 | | 湿地 | 0.49 | 0.42 |
| 06 | | 农业设施建设用地 | 0.33 | 0.29 |
| 07 | | 居住用地 | 0.14 | 0.12 |
| 其中 | 0703 | 农村宅基地 | 0.14 | 0.12 |
| 08 | | 公共管理与公共服务用地 | 0.27 | 0.23 |
| 09 | | 商业服务业用地 | 1.20 | 1.04 |
| 10 | | 工矿用地 | 31.94 | 27.69 |
| 其中 | 1001 | 工业用地 | 31.94 | 27.69 |
| 11 | | 仓储用地 | 0.98 | 0.85 |
| 其中 | 1101 | 物流仓储用地 | 0.98 | 0.85 |
| 12 | | 交通运输用地 | 5.74 | 4.98 |
| 其中 | 1201 | 铁路用地 | 1.53 | 1.33 |
| | 1202 | 公路用地 | 0.09 | 0.08 |
| | 1207 | 城镇村道路用地 | 3.93 | 3.41 |
| | 1208 | 交通场站用地 | 0.19 | 0.16 |
| 13 | | 公用设施用地 | 9.47 | 8.21 |
| 其中 | 1302 | 排水用地 | 0.33 | 0.29 |
| | 1303 | 供电用地 | 0.08 | 0.07 |
| | 1311 | 水工设施用地 | 9.06 | 7.86 |
| 15 | | 特殊用地 | 0.74 | 0.64 |
| 17 | | 陆地水域 | 38.21 | 33.13 |
| 总用地 | | | 115.34 | 100 |

国土空间用地用海现状图

# 《鹤山市沙坪街道北站片区玉桥北单元控制性详细规划》草案公示文件

## 三、规划内容

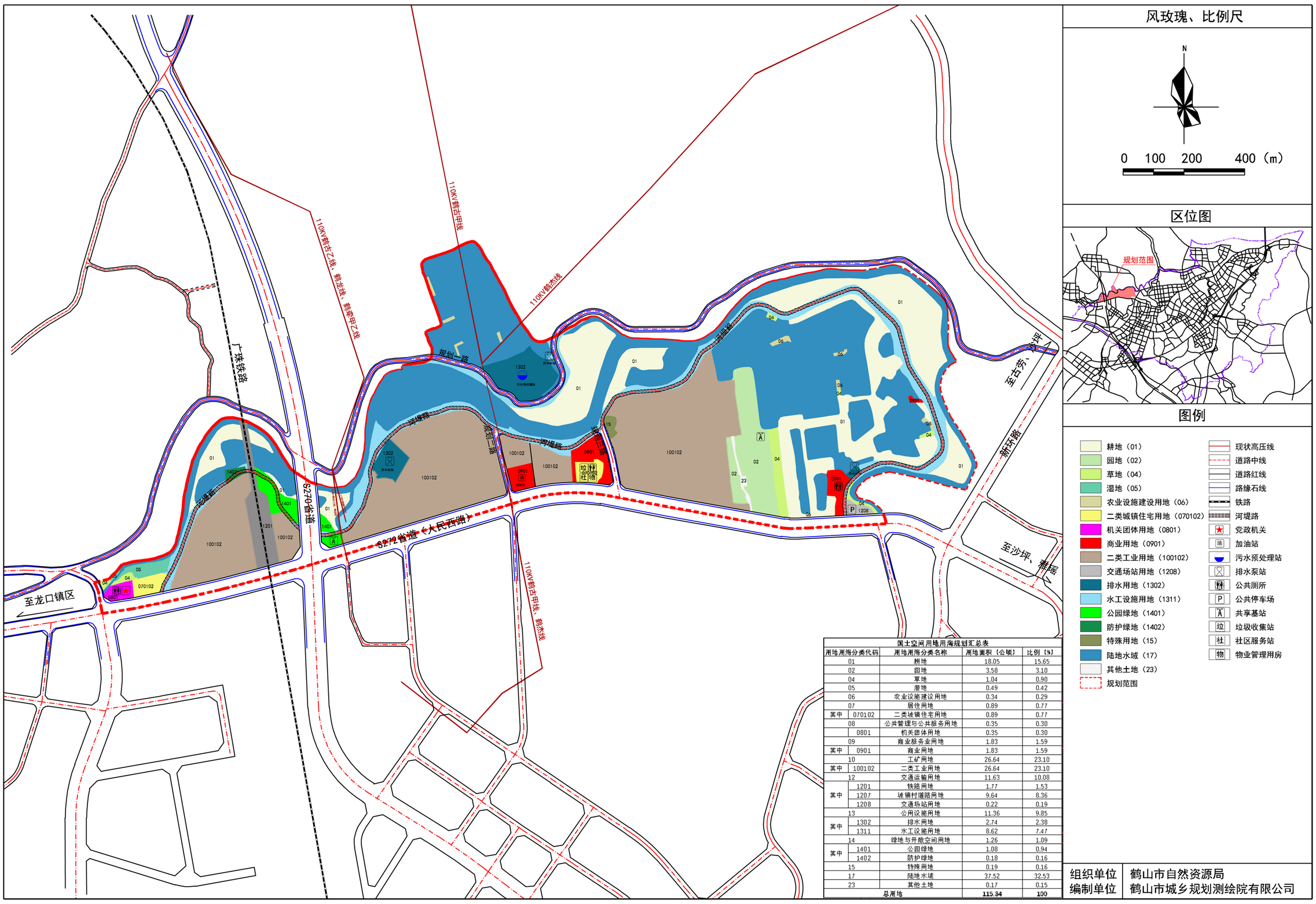
1、规划目标：依据上位规划对规划片区指引，本次规划目标主要是在现状基础上，完善片区用地性质和道路网系统，重点发展汽车和专用车零部件产业，依托珠西物流中心，提升传统优势产业，谋划精细化工与新材料产业发展区。

2、人口与用地规模

用地规模：规划片区总用地面积115.34公顷。其中，建设用地54.15公顷，占总用地面积的46.95%；非建设用地61.19公顷，占总用地面积的53.05%。

人口规模：规划预测片区人口总规模约0.38万人，其中居住人口0.15万人，就业人口0.23万人。

3、用地布局：规划片区建设用地以工矿用地及公用设施用地为主，用地面积约38.00公顷，占建设用地总面积的70.20%；其他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、绿地与开敞空间用地以及特殊用地等。非建设用地以耕地、陆地水域及园地为主，其他为少量草地、湿地、农业设施建设用地和其他土地。




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 | 18.05 | 15.65 |
| 02 | | 园地 | 3.58 | 3.10 |
| 04 | | 草地 | 1.04 | 0.90 |
| 05 | | 湿地 | 0.49 | 0.42 |
| 06 | | 农业设施建设用地 | 0.34 | 0.29 |
| 07 | | 居住用地 | 0.89 | 0.77 |
| 其中 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 0.89 | 0.77 |
| 08 | | 公共管理与公共服务用地 | 0.35 | 0.30 |
| | 0801 | 机关团体用地 | 0.35 | 0.30 |
| 09 | | 商业服务业用地 | 1.83 | 1.59 |
| 其中 | 0901 | 商业用地 | 1.83 | 1.59 |
| 10 | | 工矿用地 | 26.64 | 23.10 |
| 其中 | 100102 | 二类工业用地 | 26.64 | 23.10 |
| 12 | | 交通运输用地 | 11.63 | 10.08 |
| 其中 | 1201 | 铁路用地 | 1.77 | 1.53 |
| | 1207 | 城镇村道路用地 | 9.64 | 8.36 |
| | 1208 | 交通场站用地 | 0.22 | 0.19 |
| 13 | | 公用设施用地 | 11.36 | 9.85 |
| 其中 | 1302 | 排水用地 | 2.74 | 2.38 |
| | 1311 | 水工设施用地 | 8.62 | 7.47 |
| 14 | | 绿地与开敞空间用地 | 1.26 | 1.09 |
| 其中 | 1401 | 公园绿地 | 1.08 | 0.94 |
| | 1402 | 防护绿地 | 0.18 | 0.16 |
| 15 | | 特殊用地 | 0.19 | 0.16 |
| 17 | | 陆地水域 | 37.52 | 32.53 |
| 23 | | 其他土地 | 0.17 | 0.15 |
| 总用地 | | | 115.34 | 100 |

国土空间用地用海规划图

# 《鹤山市沙坪街道北站片区玉桥北单元控制性详细规划》草案公示文件

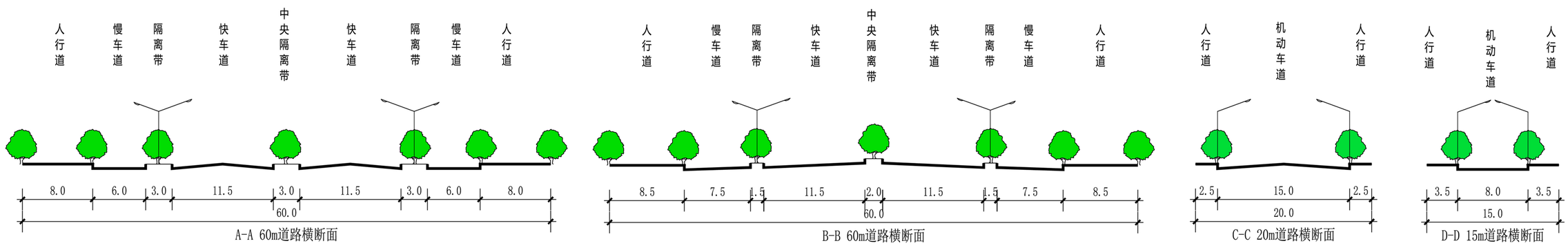
## 四、交通系统规划

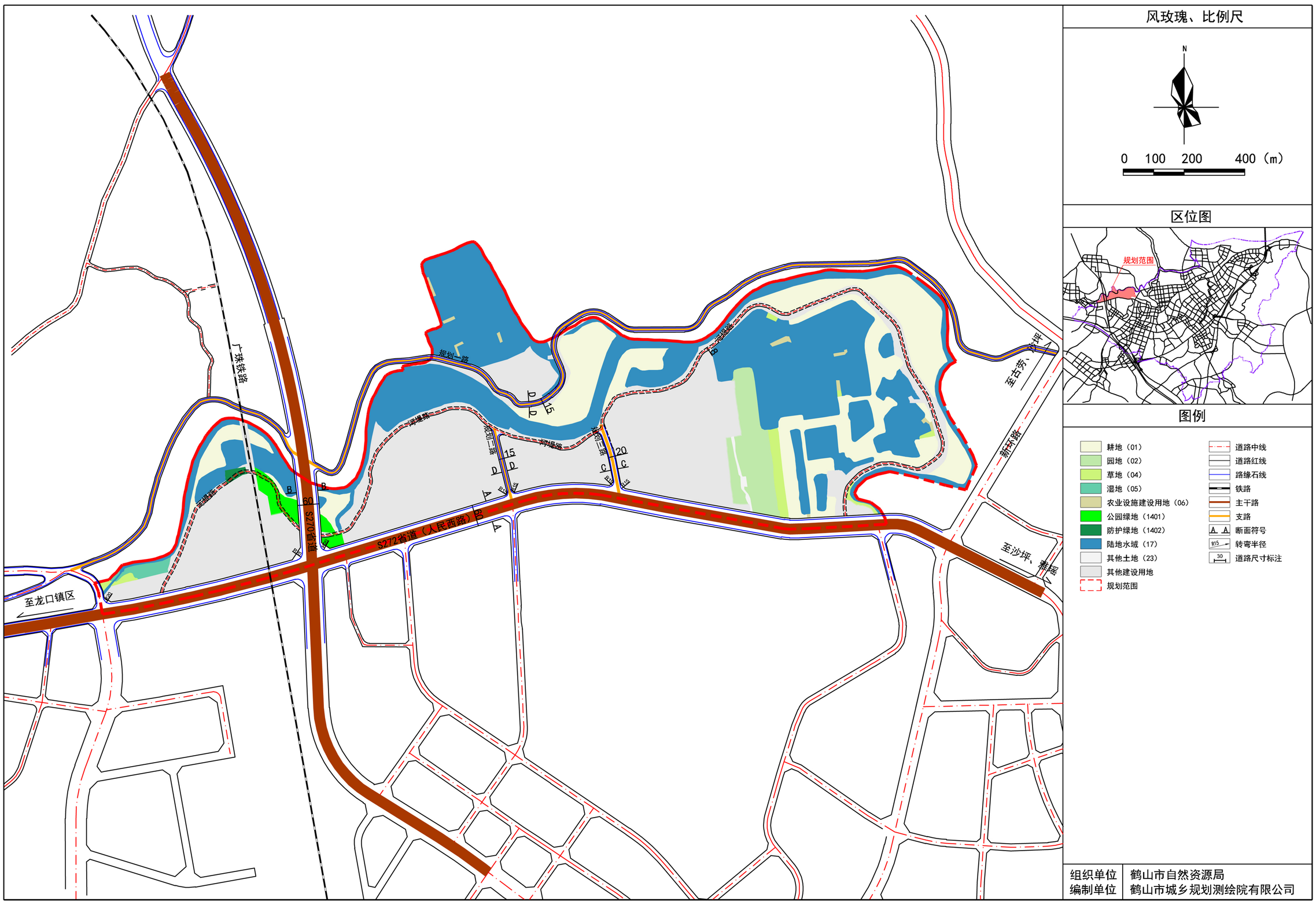
1、道路等级：规划片区道路等级分为主干路和支路两个等级。

2、道路断面

主干路：主要为S270省道和S272省道（人民西路），道路红线宽60米，双向六车道。

支　路：规划一路、规划二路道路红线宽15米，双向两车道；规划三路道路红线宽度20米，双向两车道;河堤路道路红线宽度8米，为人车混行道。




道路系统规划图

# 《鹤山市沙坪街道北站片区玉桥北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、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

行政办公设施：珠西物流管委会（现状保留）；社区服务站1处，建筑面积600-1000㎡；物业管理用房1处，建筑面积50-300㎡。

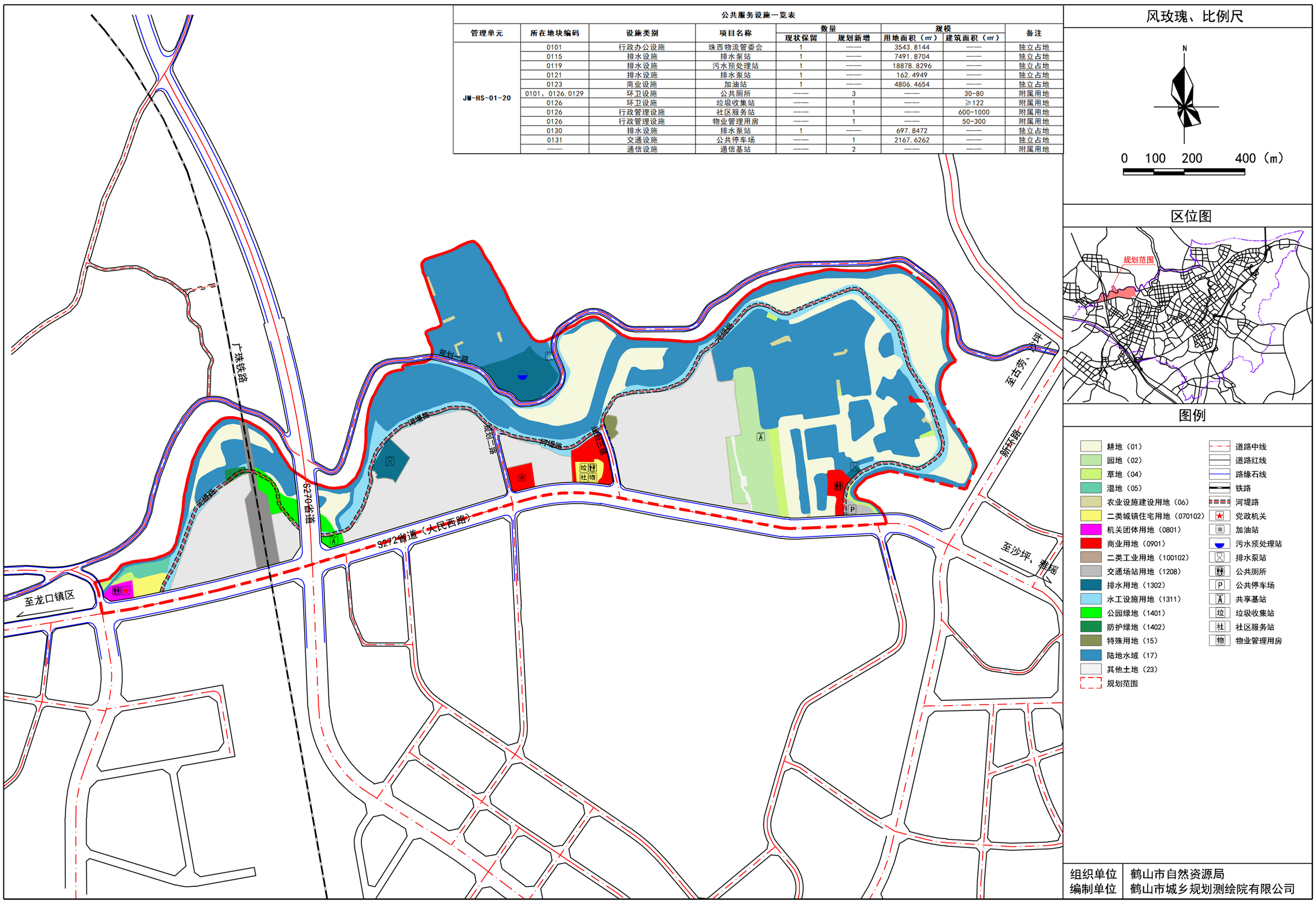
排水设施：3处排水泵站和1处污水预处理站（现状保留）。

商业设施：加油站1处（现状保留）。

交通设施：公共停车场1处，占地面积2168㎡。

通信设施：通信基站2处。

环卫设施：公共厕所3处，建筑面积30-80㎡；垃圾收集站1处，建筑面积≥122㎡。




公共服务设施一览表

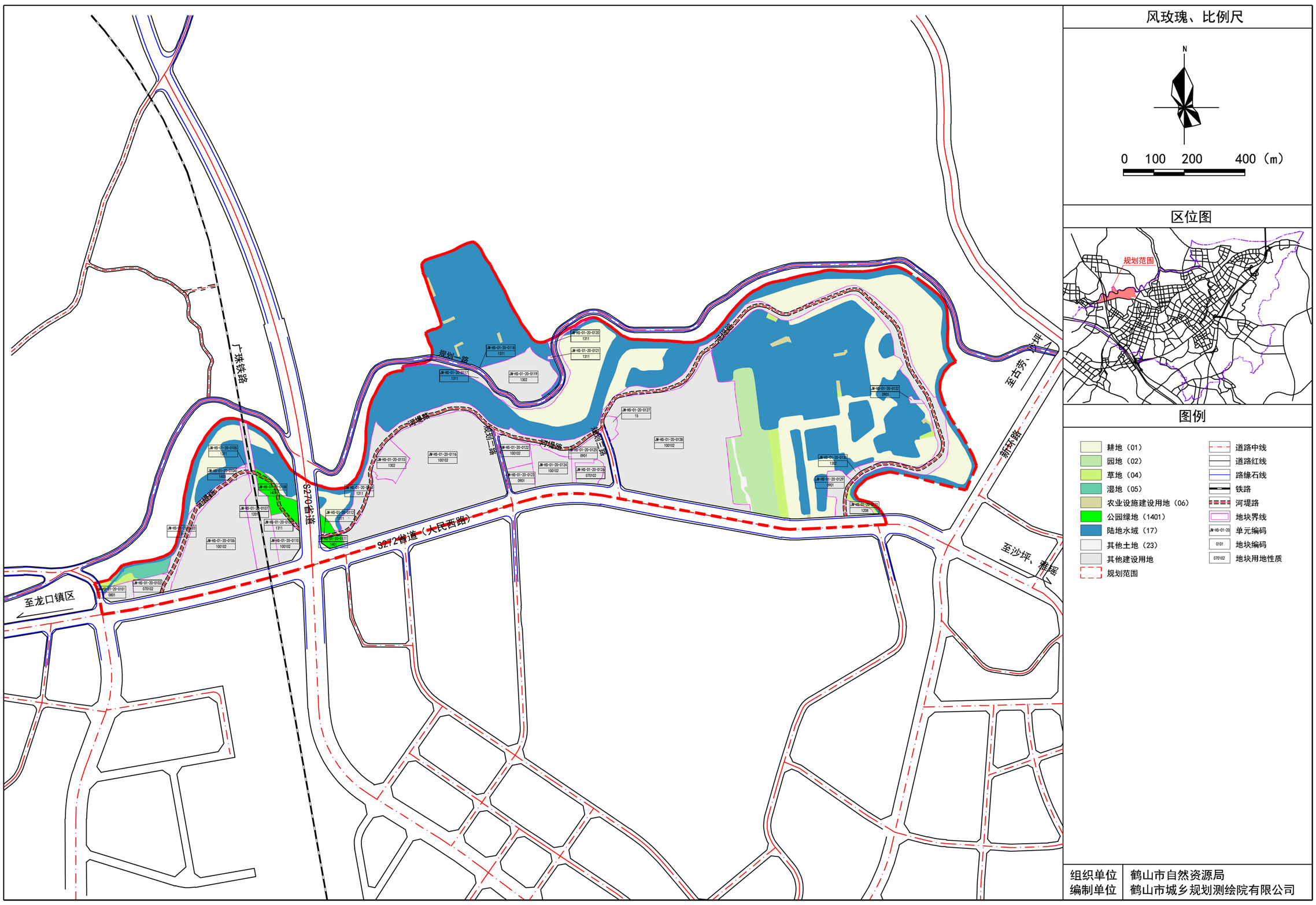
| 管理单元 | 所在地块编码 | 设施类别 | 项目名称 | 数量 | | 规模 | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 现状保留 | 规划新增 | 用地面积（㎡） | 建筑面积（㎡） | |
| JM-HS-01-20 | 0101 | 行政办公设施 | 珠西物流管委会 | 1 | —— | 3543.8144 | —— | 独立占地 |
| | 0115 | 排水设施 | 排水泵站 | 1 | —— | 7491.8704 | —— | 独立占地 |
| | 0119 | 排水设施 | 污水预处理站 | 1 | —— | 18878.8296 | —— | 独立占地 |
| | 0121 | 排水设施 | 排水泵站 | 1 | —— | 162.4949 | —— | 独立占地 |
| | 0123 | 商业设施 | 加油站 | 1 | —— | 4806.4654 | —— | 独立占地 |
| | 0101、0126.0129 | 环卫设施 | 公共厕所 | —— | 3 | —— | 30-80 | 附属用地 |
| | 0126 | 环卫设施 | 垃圾收集站 | —— | 1 | —— | ≥122 | 附属用地 |
| | 0126 | 行政管理设施 | 社区服务站 | —— | 1 | —— | 600-1000 | 附属用地 |
| | 0126 | 行政管理设施 | 物业管理用房 | —— | 1 | —— | 50-300 | 附属用地 |
| | 0130 | 排水设施 | 排水泵站 | 1 | —— | 697.8472 | —— | 独立占地 |
| | 0131 | 交通设施 | 公共停车场 | —— | 1 | 2167.6262 | —— | 独立占地 |
| | —— | 通信设施 | 通信基站 | —— | 2 | —— | —— | 附属用地 |

公共服务设施规划图

## 六、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-01-20-0101”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）沙坪街道（镇街）玉桥北管理单元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31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