

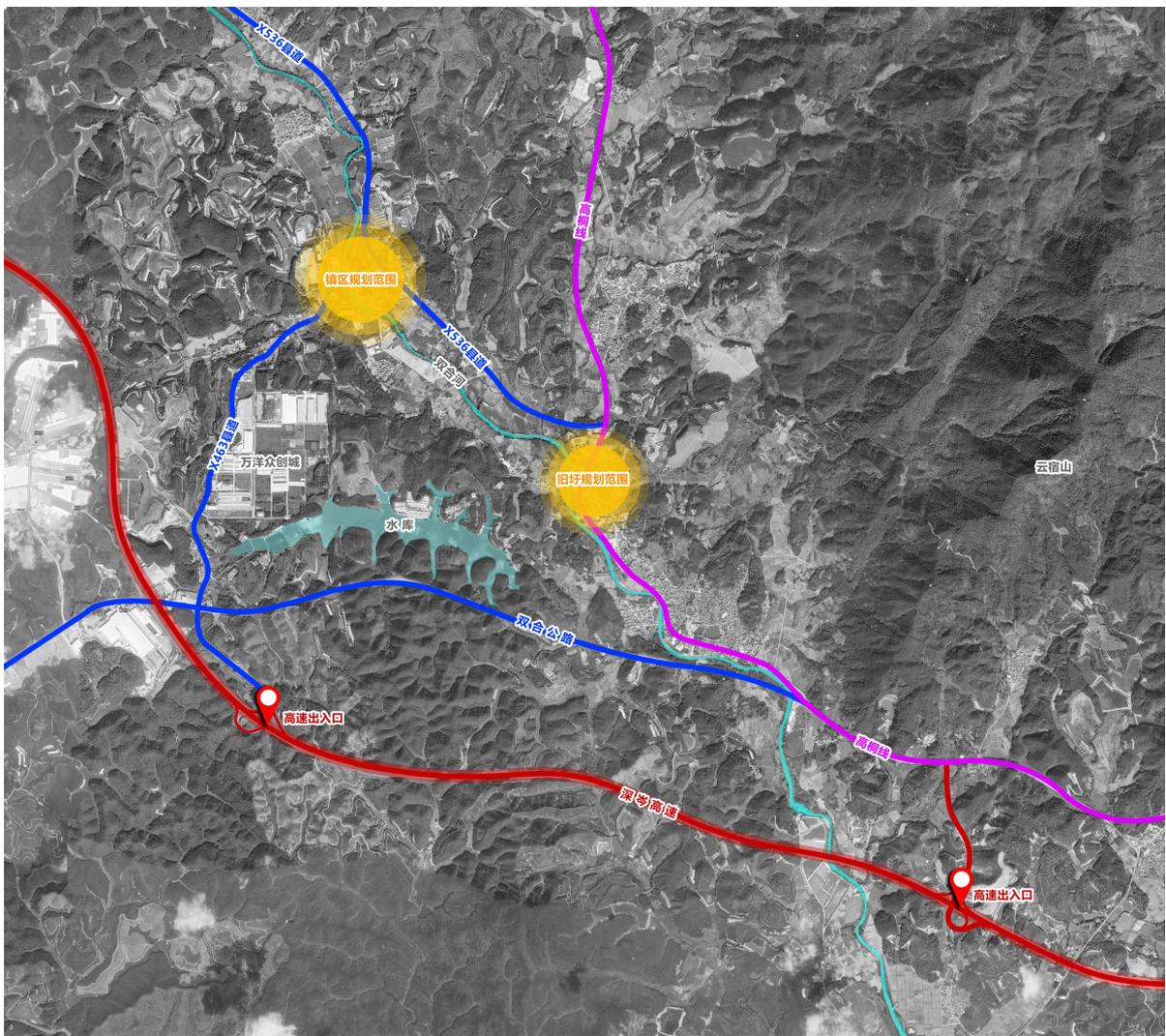
《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

一、 规划背景

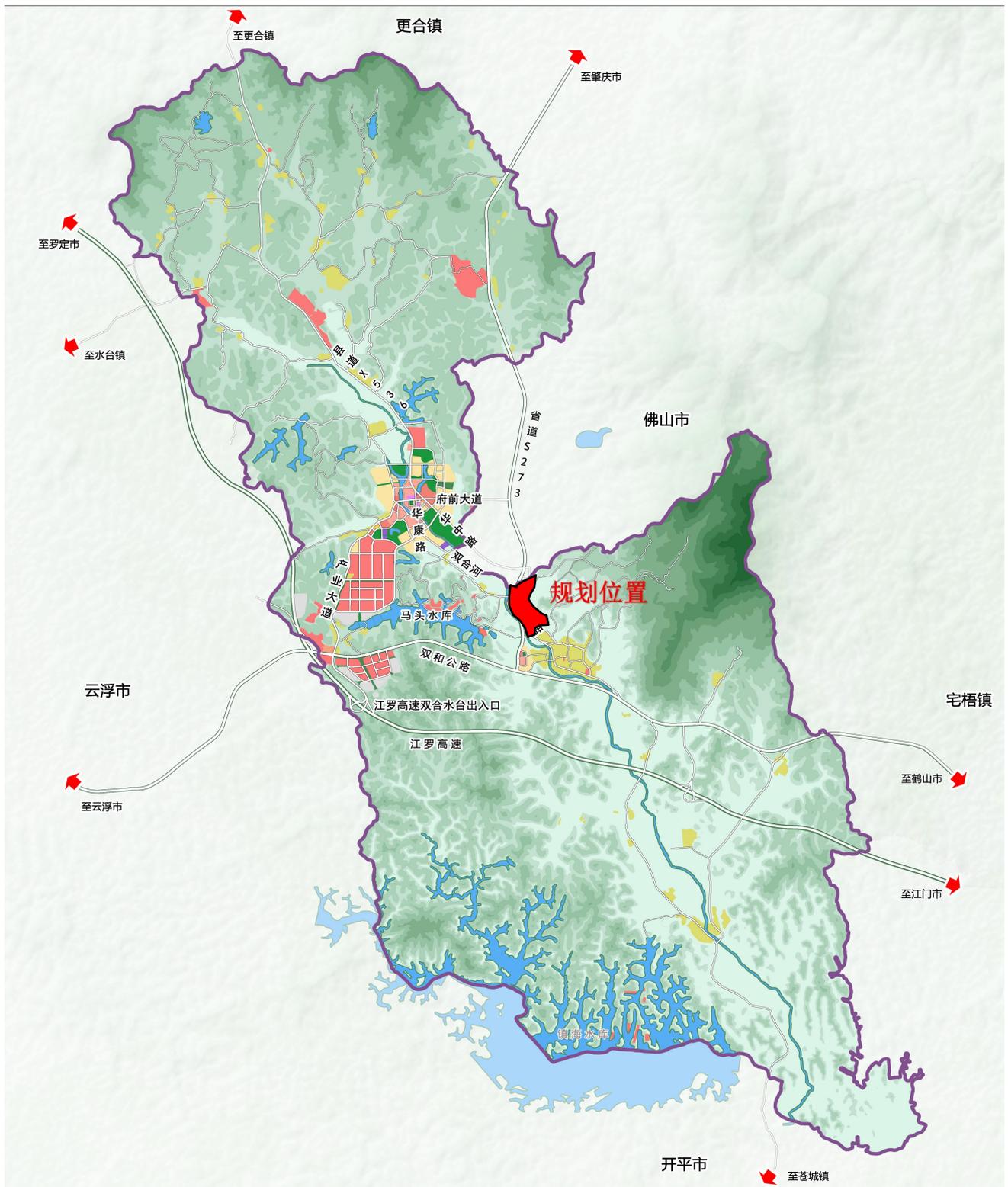
为落实乡村振兴战略，促进区域协调发展，双合镇紧扣“生态文旅产业带”主线，实施文旅激活，产业导入，遗产保育与活化改造。凭借乡村旅游兴起，成为江门地区极具特色的一个自然生态旅游度假区。

旧圩作为双合镇极具历史代表的旧镇区，为了推动城镇改造提质，完善鹤山双合特色小镇全域旅游功能体系，立足资源优势，融合乡村振兴与圩镇品质功能提升，加快乡村旅游品质服务升级转型，助推双合“茶旅小镇”的成规模化发展，现对双合镇圩镇开展控规编制工作。



《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件



图一 规划区处在双合镇位置

《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

本项目位于鹤山市双合镇的北部，与高明区交界，东至旧镇圩现状建设边界，南至高铜线
与中兴路交叉口，西至双合河，北至双合小学。规划区总面积 34.21 公顷（513.15 亩）。



图二 规划区范围、行政范围示意

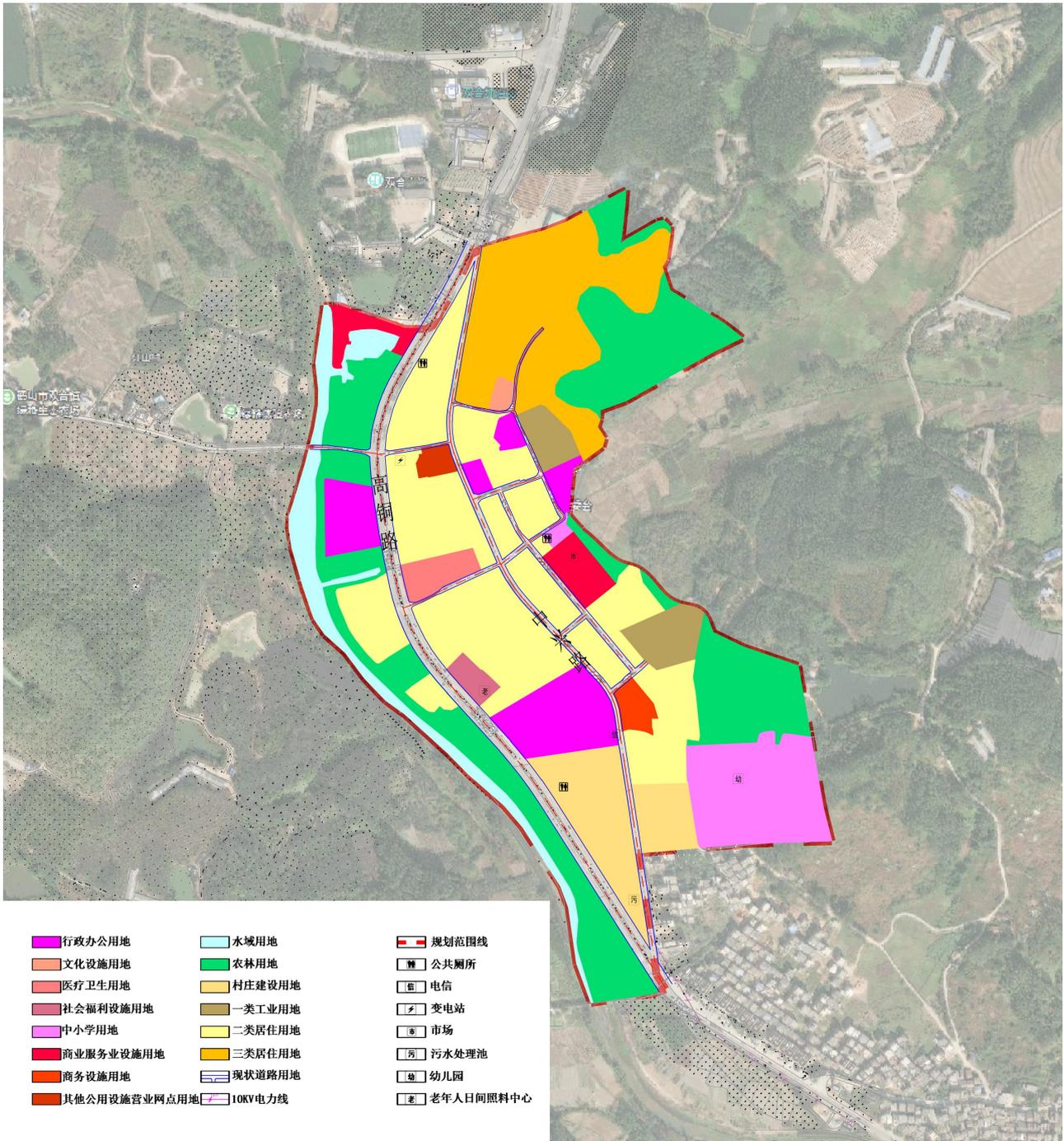
《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

2、土地利用现状

现状基本已建成，以居住用地（07）为主，主要集中于中部，公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）零散分布于内部。

现状以高铜线作为跨区域通道，内部以纵向支路中兴路及多条横向支路组成内部循环系统。



图三 土地利用现状图

《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

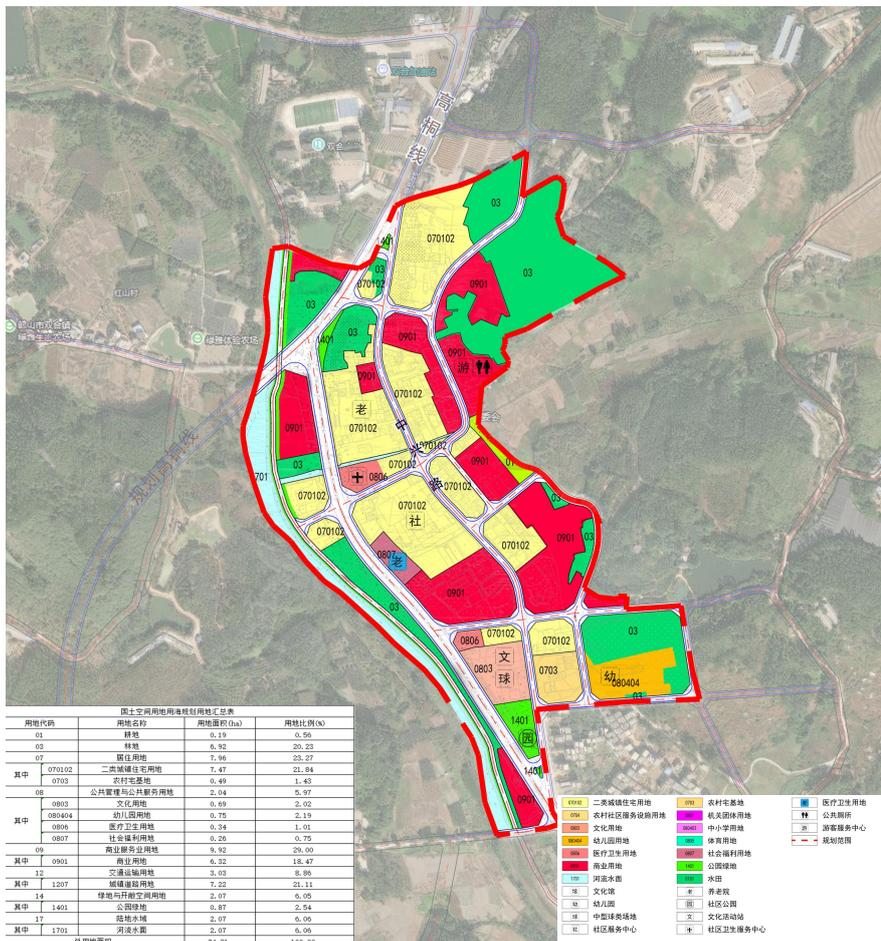
规划功能定位为：依托旧墟改造提质及乡村旅游品质服务升级转型，激活乡村旅游和休闲农旅的产业引擎，打造成集乡愁民俗、农旅产业双创的智慧旅游小镇。

2、人口和用地规划

规划区涉及自然村光星村部分农村宅基地（约 36 人）和二类城镇住宅用地，预测规划区二类城镇住宅用地人口发展规模约 3237 人，因此总人口预测为 3273 人。

3、用地规划布局

规划城乡总用地面积为 34.21 公顷，其中主要以居住用地（07）、商业用地（08）为主，其余配套文化用地（0803）、幼儿园用地（080404）、医疗卫生用地（0806）、社会福利用地（0807）、商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）、绿地与开敞空间用地（14）和陆地水域（17）。



图四 土地利用规划图

《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

规划道路系统分为“快速路——主干道——次干道——支路”三级，确保规划区内交通有效组织运行。

对外交通

快速：高桐线（北段），道路红线宽度控制 50m。

对内交通

主干道：高桐线（南段）道路红线宽度控制为 24 米。

次干道：中兴路，道路红线宽度控制为 12 米

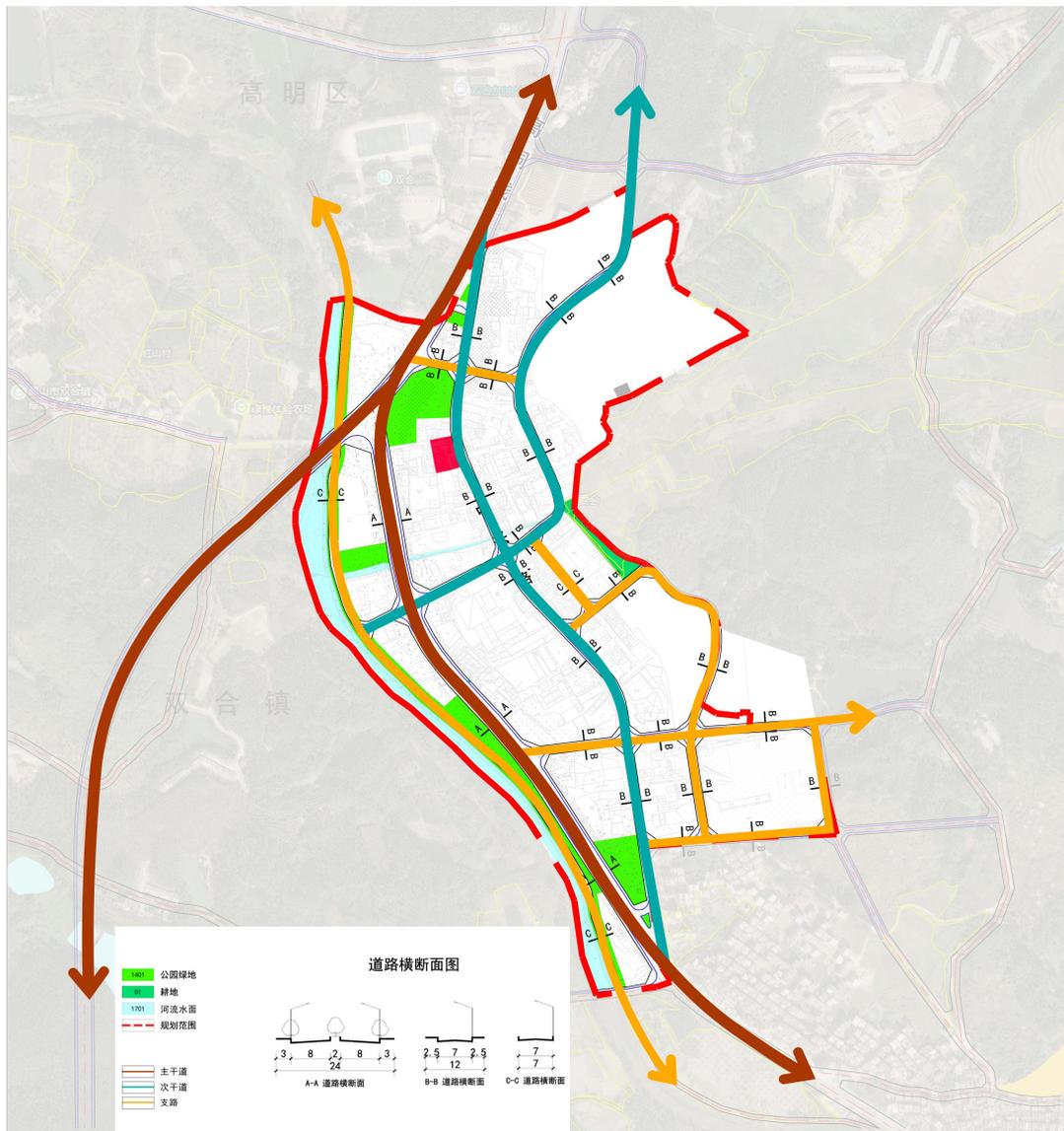
支路：其余道路为支路，作为规划地块内部之间的联系通道，统一道路红线宽度控制在 7-12 米。

2、道路网络

结合现状道路，衔接对外道路框架，搭建地块内核心骨架，路网规划区遵循上层次规划区域道路衔接，结合规划用地功能共同形成网络，并局部优化核心路段走线。

《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件



图五 道路交通规划图及断面图

《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

五、 公共服务配套设施规划

1、 公共服务配套设施系统

规划主要保留原有服务配套系统，小学依托片区北侧的双合小学，适量补充内部配套核心板块的商业服务业用地与旅游服务配套设施，以增强配套实力。

2、 公共管理与公共服务配套设施

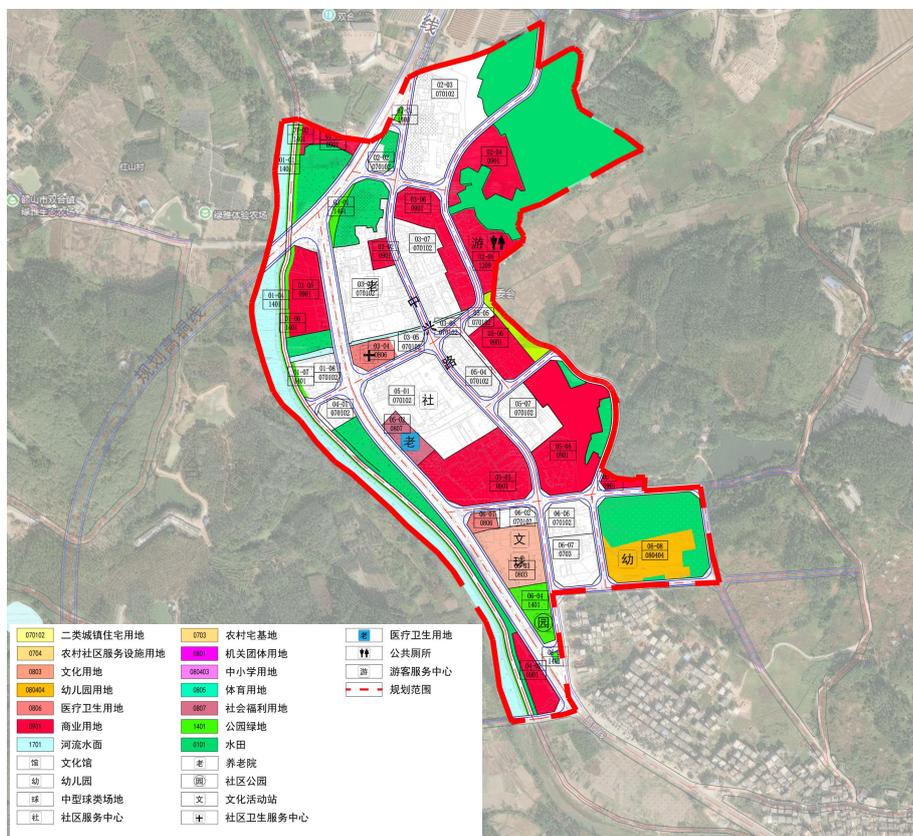
文化用地（0803）：规划1处文化设施用地，含体育设施，位于05-03地块，占地面积为0.69公顷。

教育用地（0804）：幼儿园，现状摇篮幼儿园，位于06-08地块，占地面积为0.75公顷，规划12班规模。

医疗卫生用地（0806）：保留1处医疗卫生用地，位于03-04地块，占地面积为0.23公顷；另1处为现状兽医站用地，位于06-01地块，占地面积为0.11公顷。

社会福利用地（0807）：保留1处社会福利用地，为现状养老院，位于05-02地块，占地面积为0.26公顷。

旅游配套设施：游客服务中心、公共厕所1处，位于位于02-05地块。



图六 公服配套设施规划图

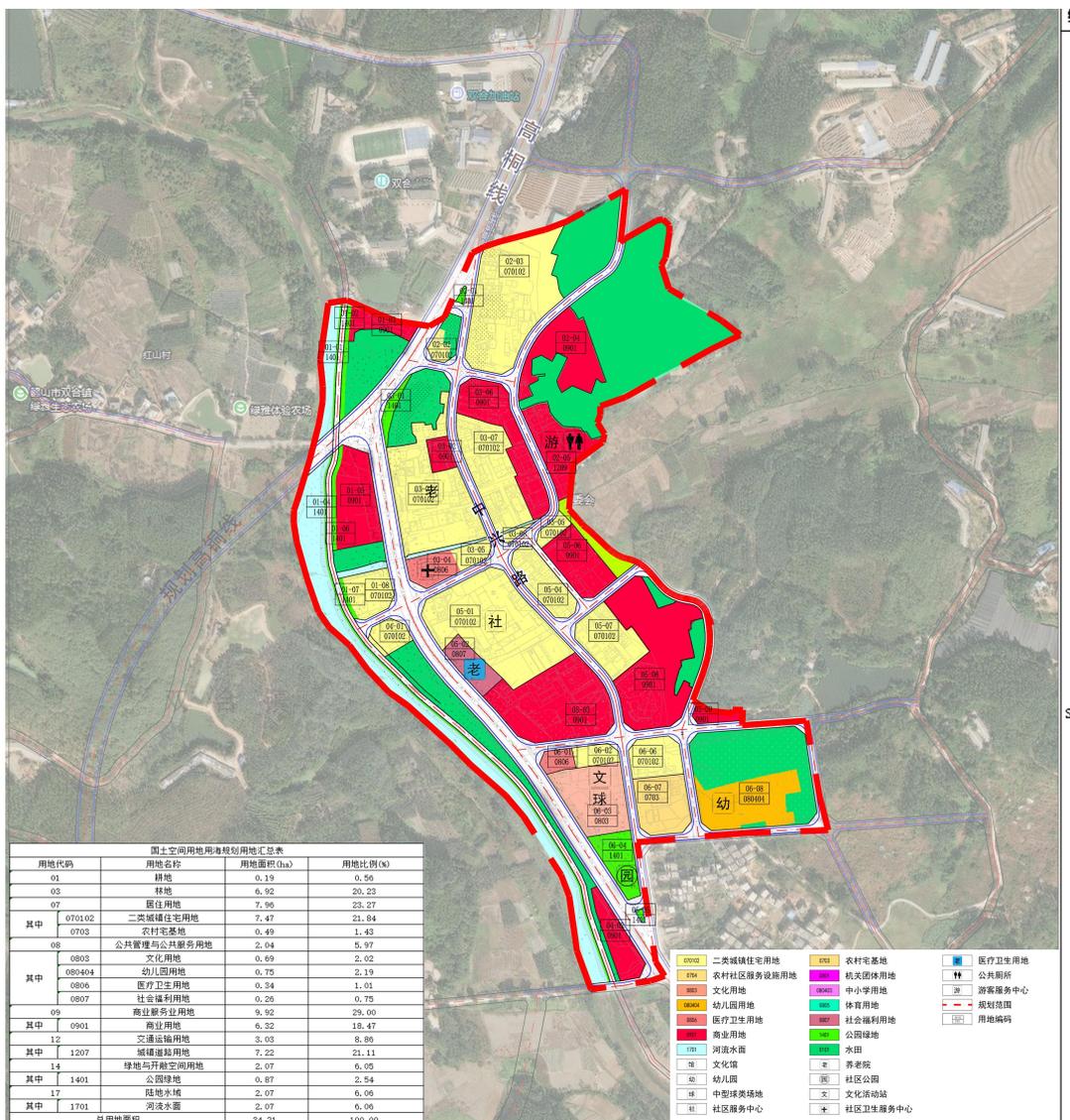
《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

六、 地块控制指标

规划地块编码采用四级八位编码方式，由行政区划代码、控制性详细规划单元代码、管理单元代码、地块号组成。四者之间以“-”连接，即表示为“XX-AA-01-02”，其中“XX”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“AA”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表AA控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表AA控制性详细规划单元1号管理单元中2号地块。

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。



图七 地块划分编码图

《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

旧圩国土空间用地用海规划用地汇总表				
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	用地比例 (%)	
01	耕地	0.19	0.56	
03	林地	6.92	20.23	
07	居住用地	7.96	23.27	
其中	070102	二类城镇住宅用地	7.47	21.84
	0703	农村宅基地	0.49	1.43
08	公共管理与公共服务用地	2.04	5.97	
其中	0803	文化用地	0.69	2.02
	080404	幼儿园用地	0.75	2.19
	0806	医疗卫生用地	0.34	1.01
	0807	社会福利用地	0.26	0.75
09	商业服务业用地	9.92	29.00	
其中	0901	商业用地	6.32	18.47
12	交通运输用地	3.03	8.86	
其中	1207	城镇道路用地	7.22	21.11
14	绿地与开敞空间用地	2.07	6.05	
其中	1401	公园绿地	0.87	2.54
17	陆地水域	2.07	6.06	
其中	1701	河流水面	2.07	6.06
总用地面积		34.21	100.00	

《鹤山市双合镇旧圩片区控制性详细规划》

草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

规划用地指标一览表																					
管理单元编码	管理单元序号	地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	兼容比例	用地面积 (m ²)	计容总建筑面积 (m ²)	地面以下总建筑面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑密度	建筑退界 (m)				机动车出入口方位	公共服务设施	市政服务设施	备注
														东	南	西	北				
SH-JX	01	01-01	1401	公园绿地	—	—	403.89	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		01-02	1401	公园绿地	—	—	814.49	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		01-03	0901	商业用地	—	—	2017.13	6051.39	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	10	—	—	5	东	—	—	—
		01-04	1401	公园绿地	—	—	2026.36	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		01-05	0901	商业用地	—	—	6149.41	18448.23	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	10	—	—	10	东	—	—	—
		01-06	1401	公园绿地	—	—	749.53	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		01-07	1401	公园绿地	—	—	311.72	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		01-08	070102	二类城镇住宅用地	—	—	3067.75	7669.38	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	5	—	—	东、南	—	—	—
	02	02-01	1401	公园绿地	—	—	165.38	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		02-02	070102	二类城镇住宅用地	—	—	806.46	2016.15	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	—	3	5	—	西	—	—	—
		02-03	070102	二类城镇住宅用地	—	—	15604.18	39010.45	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	3	5	—	东、西	—	—	—
		02-04	0901	商业用地	—	—	6525.93	19577.79	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	—	—	4	—	西	—	—	—
		02-05	0901	商业用地	—	—	5404.88	16214.64	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	—	—	4	—	西	游客服务中心、公共厕所	—	—
	03	03-01	1401	公园绿地	—	—	818.43	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		03-02	0901	商业用地	—	—	1275.87	3827.61	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	4	5	5	5	东	—	—	—
		03-03	070102	二类城镇住宅用地	—	—	13038.32	32595.80	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	—	5	—	东、西	养老院	—	—
		03-04	0806	医疗卫生用地	—	—	2304.78	5761.95	—	≤2.5	—	—	≤30%	5	2	3	—	南	社区卫生服务中心	—	旧卫生院
		03-05	070102	二类城镇住宅用地	—	—	1252.21	3130.53	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	3	5	5	—	南	—	—	—
		03-06	0901	商业用地	—	—	6656.01	19968.03	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	4	—	4	4	东、西	—	—	—
		03-07	070102	二类城镇住宅用地	—	—	8033.99	20084.98	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	—	5	5	西	—	—	—
03-08		070102	二类城镇住宅用地	—	—	402.40	1006.00	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	—	—	—	—	南	—	—	—	
04	04-01	070102	二类城镇住宅用地	—	—	1772.82	4432.05	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	—	5	5	北	—	—	—	
	04-02	0901	商业用地	—	—	3260.26	8150.65	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	10	4	—	—	东	—	—	—	

05	05-01	070102	二类城镇住宅用地	—	—	16094.24	40235.60	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	5	5	5	东、西、北	社区服务中心	—	—
	05-02	0807	社会福利用地	—	—	2571.97	—	—	—	—	—	—	5	5	3	5	西	养老院（现状）	—	—
	05-03	0901	商业用地	—	—	12256.12	36768.36	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	4	4	10	5	东、南、西	—	—	—
	05-04	070102	二类城镇住宅用地	—	—	3906.83	9767.08	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	3	5	3	东、西	—	—	—
	05-05	070102	二类城镇住宅用地	—	—	927.74	2319.35	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	—	5	3	5	北	—	—	—
	05-06	0901	商业用地	—	—	4635.49	13906.47	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	—	4	4	5	南、西	—	—	—
	05-07	070102	二类城镇住宅用地	—	—	5144.57	12861.43	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	5	5	5	西、北	—	—	—
	05-08	0901	商业用地	—	—	13995.66	41986.98	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	4	4	4	4	东、南、西、北	—	—	—
	05-09	0901	商业用地	—	—	996.50	2989.50	—	≤3.0	≥20	—	≤60%	5	4	4	5	南、西	—	—	—
	06-01	0806	医疗卫生用地	—	—	1138.85	2847.13	—	≤2.5	—	—	≤30%	5	5	3	2	北	—	—	—
	06-02	070102	二类城镇住宅用地	—	—	1453.91	3634.78	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	3	5	5	5	北	—	—	—
	06-03	0803	文化用地	—	—	6911.42	—	—	—	—	—	—	2	—	3	5	东、西	文化活动站、中型球类场地	—	—
	06-04	1401	公园绿地	—	—	3258.18	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	社区公园	—	—
	06-05	1401	公园绿地	—	—	122.45	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	06-06	070102	二类城镇住宅用地	—	—	3200.49	8001.23	—	≤2.5	≥35	—	≤22%	5	5	5	5	东、西、北	—	—	—
	06-07	0703	农村宅基地	—	—	4854.26	—	—	—	—	—	—	5	5	5	5	东、西、南	—	—	—
06-08	080404	幼儿园用地	—	—	7499.83	—	—	—	—	—	—	0	2	2	0	南、西	幼儿园（现状）	—	—	