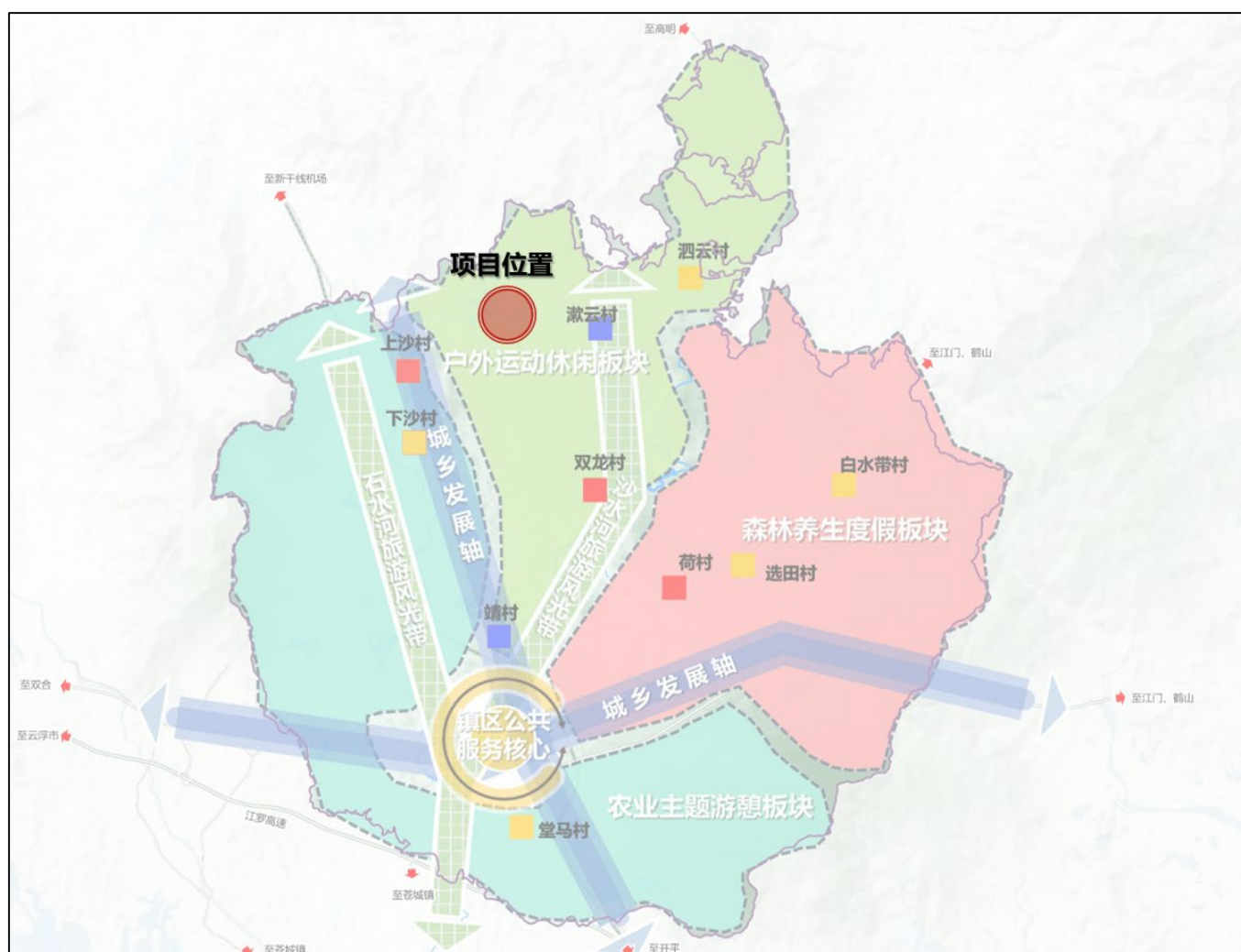


鹤山市宅梧镇青年水库周边单元控制性详细规划公示文件

一、 规划背景

鹤山市作为江门通往粤港澳大湾区的桥头堡，凭借沈海高速、珠三角环线高速、广中江高速及深岑高速与广州、佛山、珠海、中山形成一小时生活圈。《鹤山市文化和旅游发展“十四五”规划》、《鹤山市全域旅游发展规划纲要》，提出以建设成为“粤港澳大湾区水乡度假旅游目的地”为总体发展定位，围绕建成“珠三角乡村生态旅游中心”的发展目标，紧紧抓住广东省“一核一带一区”、江门市“三区并进”区域发展新格局等重大机遇，推动文化和旅游高质量发展，积极建设湾区休闲生态旅游“后花园”，助推鹤山市构建“三带三心”城市格局。

为了顺应鹤山市建设“粤港澳大湾区休闲生态旅游后花园”的要求，借珠三角新干线机场规划建设的机遇，迎合宅梧镇产业优势、构建鹤山西部旅游引擎，进一步促进鹤山市宅梧镇的社会经济发展，现进行青年水库周边单元的控制性详细规划（以下简称“控规”）编制。



规划区在宅梧镇的位置

鹤山市宅梧镇青年水库周边单元控制性详细规划公示文件

二、规划范围及现状

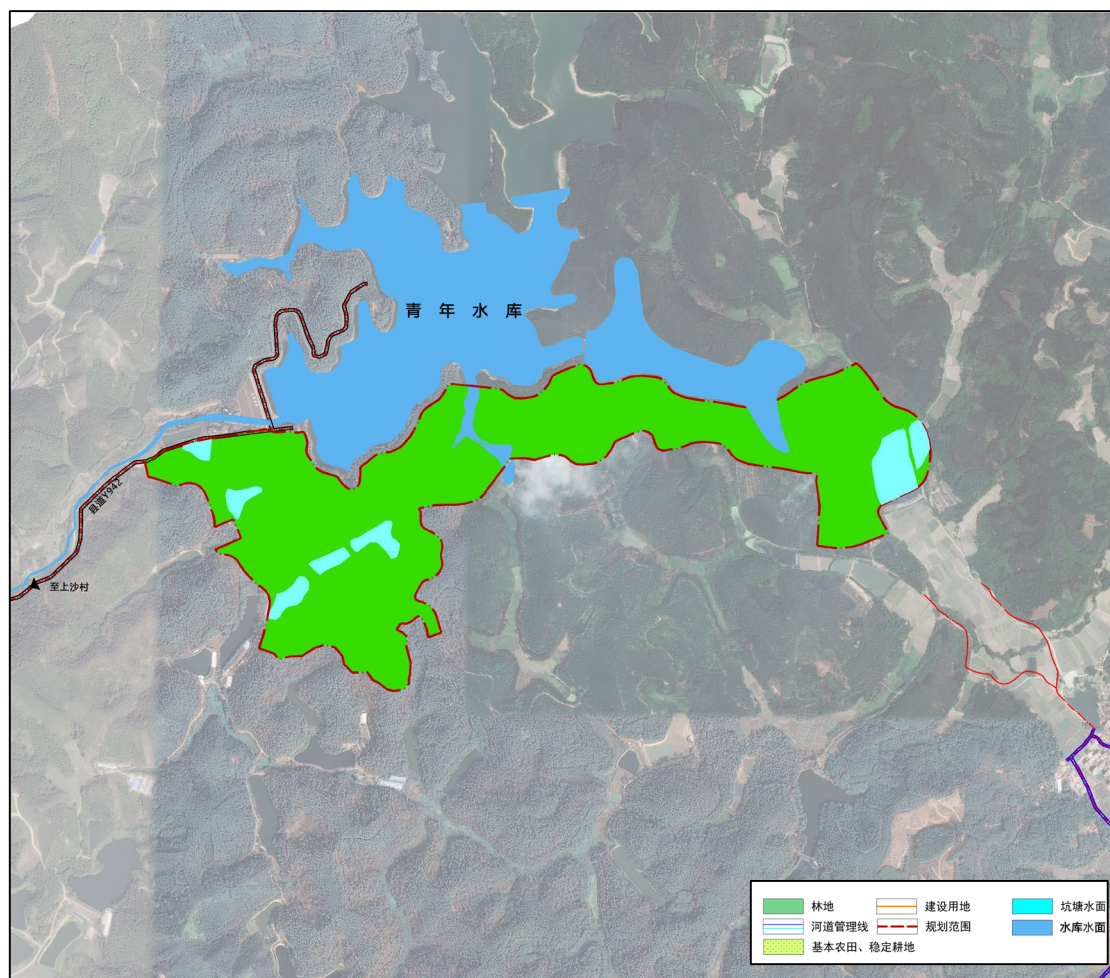
1、规划范围

本项目处于宅梧镇北部的青年林场内，青年水库南侧，规划用地总面积约为 53.35 公顷（800.25 亩）。

2、现状特征

现状以坑塘水面、林地为主。

现状建成道路位于地块西侧，对外交通为县道 Y942，连接青年林场与上沙村，规划区内没有道路。



土地利用现状图

鹤山市宅梧镇青年水库周边单元控制性详细规划公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

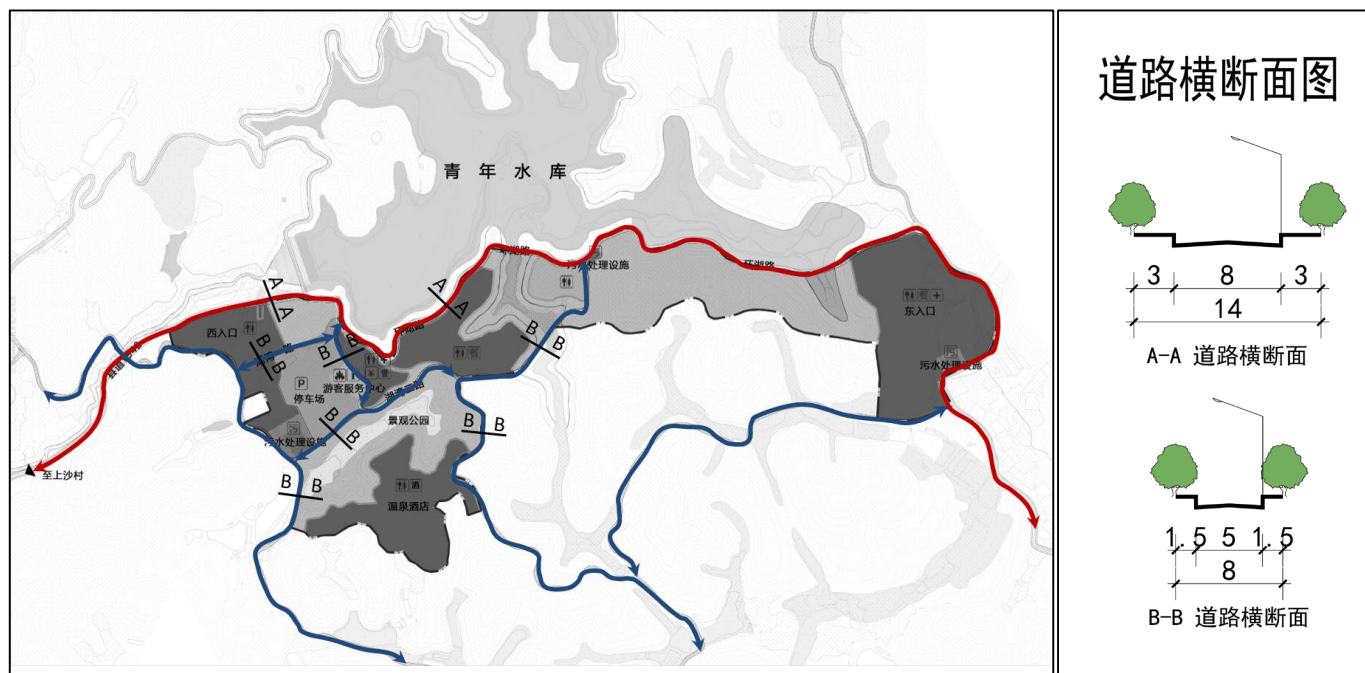
规划道路系统分为“对外干道——园区主路——园区次干道”三级，确保规划区内交通有效组织运行。

外部交通：规划县道 Y942 为主干道。

内部交通：园区主干道为环湖路，红线宽度 14M，沿水库边缘而建，主要连接东西两区，红线宽度为 14 米；规划园区内部道路为次干道，道路红线宽度为 8m。

2、道路网络

优化城市主干道骨架，规划区遵循上层次规划确定的主次干道以及城市支路，结合规划用地功能共同形成网路，为园区内部交通提供便捷性。

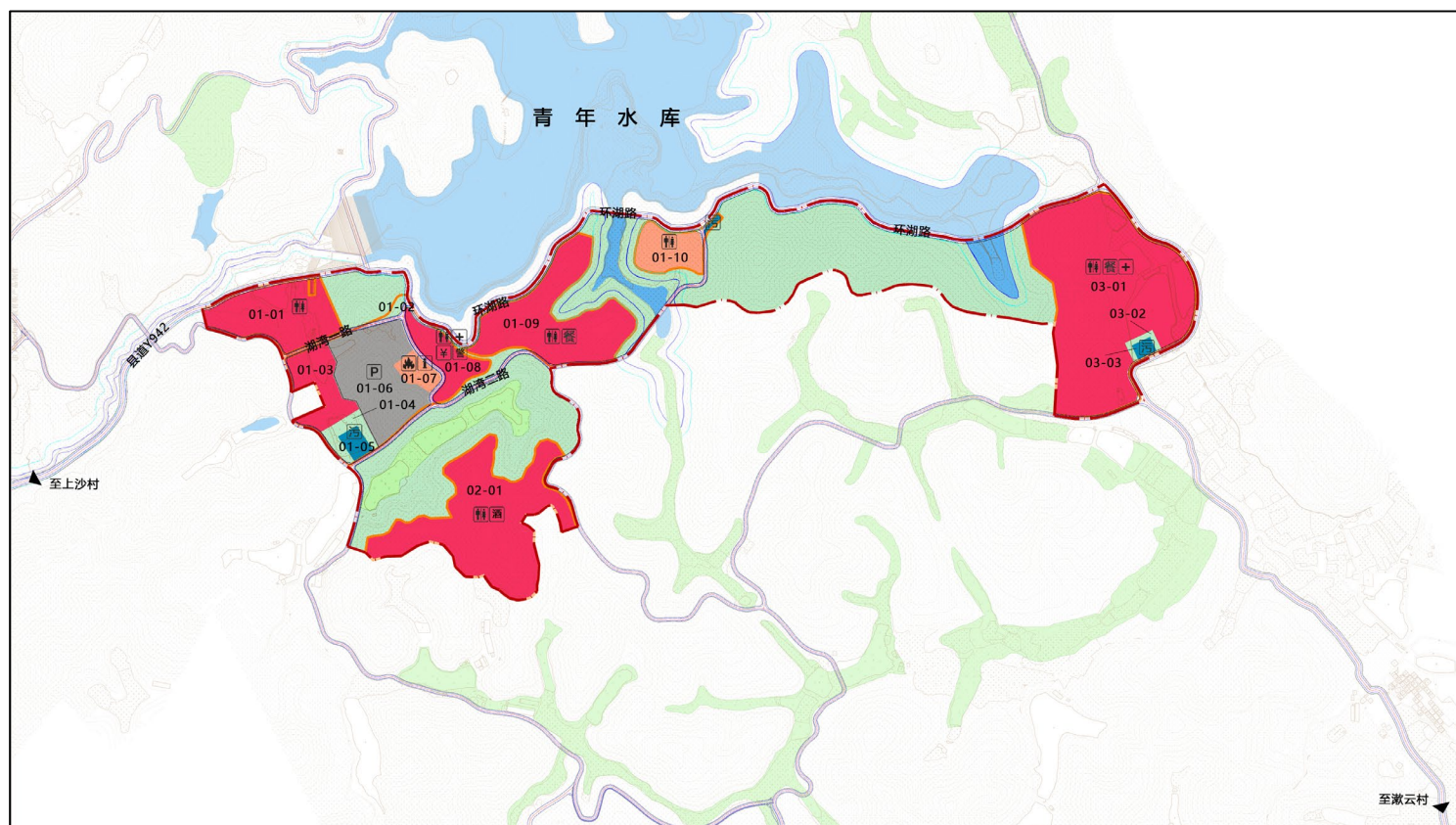


道路系统规划图

鹤山市宅梧镇青年水库周边单元控制性详细规划公示文件

五、 配套服务设施规划

配套服务设施规划一览表										
序号	类别	项目	数量		设施规模		是否独立用地	是否移交政府	所在编码地块	备注
			现状	规划	单项建筑面积 m ²	占地面积 m ²				
1	医疗卫生设施	医疗卫生室	—	2	120-270	—	否	否	01-08、03-01	—
2	商业设施	游客服务中心	—	1	—	3974	是	否	01-07	—
3	市政设施	停车场	—	1	—	27697	是	否	01-06	—
4		公共厕所	—	6	30-80	—	否	否	01-01、01-08、 01-09、01-10、 02-01、03-01	—
7		污水处理设施	—	3	—	4176	是	否	01-05、01-11、 03-03	—
8		警务室	—	1	30-80	—	否	否	01-08	—
9		微型消防站	—	1	30-80	—	否	否	01-08	规划微型消防站



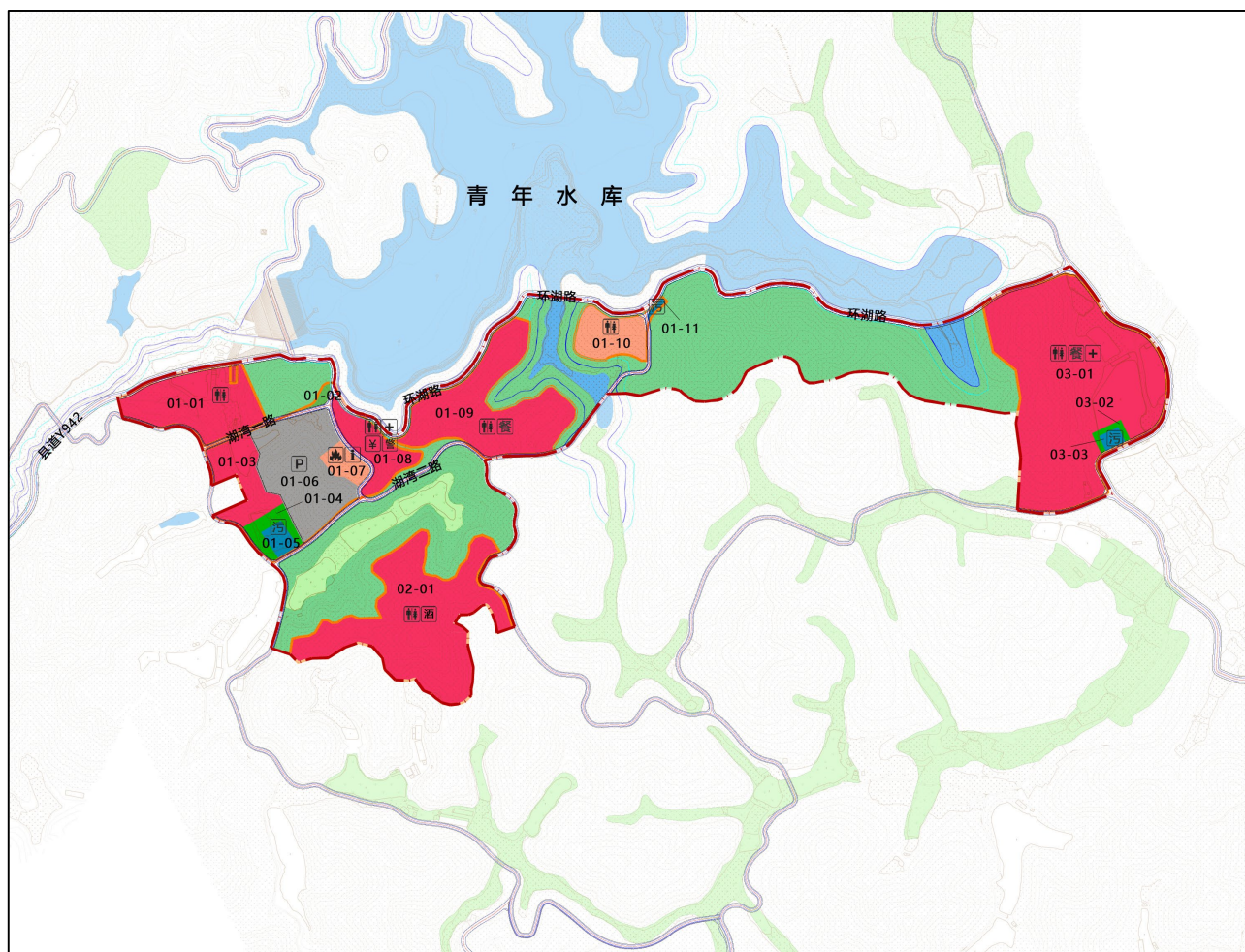
配套服务设施规划图

鹤山市宅梧镇青年水库周边单元控制性详细规划公示文件

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。



地块控制指标图

鹤山市宅梧镇青年水库周边单元控制性详细规划公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

国土空间用地用海规划汇总表				
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	用地比例	
01	耕地	1.72	3.23%	
03	林地	20.40	38.23%	
09	商业服务业用地	24.56	46.04%	
其中	0901	商业用地	23.12	43.34%
	0903	娱乐康体用地	1.44	2.70%
12	道路与交通设施用地	4.32	8.11%	
其中	1207	城市道路用地	1.55	2.91%
	120803	社会停车场用地	2.77	5.19%
13	公用设施用地	0.43	0.80%	
其中	1302	排水用地	0.43	0.80%
14	绿地与开敞空间用地	0.62	1.17%	
其中	1401	公园绿地	0.09	0.17%
	1402	防护绿地	0.54	1.00%
17	陆地水域	1.29	2.42%	
其中	1703	水库水面	1.29	2.42%
合计	城乡用地	53.35	100.00%	

鹤山市宅梧镇青年水库周边单元控制性详细规划公示文件

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	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 (□)	地面以下 总建筑面 积(□)	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					
ZW-QN	01-01	0901	商业用地	—	—	24204	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	0	4	4	4	南、西、北	公共厕所	—	—	
	01-02	1401	公园绿地	—	—	890	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	
	01-03	0901	商业用地	—	—	11612	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	4	0	4	4	东、西、北	—	—	—	
	01-04	1402	防护绿地	—	—	4154	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	
	01-05	1302	排水用地	—	—	2506	—	—	—	—	—	—	4	4	0	0	东、南	—	—	—	污水处理设施
	01-06	120803	社会停车场用地	—	—	27697	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、南、北	停车场	—	—	
	01-07	0903	娱乐康体用地	—	—	3974	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	4	4	4	4	东、南、西、北	微型消防 站、游客 服务中心	—	—	游客服务中心
	01-08	0901	商业用地	—	—	10868	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	0	0	4	0	西	公共厕 所、医疗 卫生室、 银行、警 务室	—	—	—
	01-09	0901	商业用地	—	—	38068	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	0	4	0	4	南、北	公共厕 所、餐厅	—	—	—
	01-10	0903	娱乐康体用地	—	—	10419	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	4	0	0	4	东、北	公共厕所	—	—	—
	01-11	1302	排水用地	—	—	550	—	—	—	—	—	—	0	0	4	4	西、北	—	—	—	污水处理设施
	02-01	0901	商业用地	—	—	55491	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	4	0	0	0	东	酒店、公 共厕所	—	—	—
	03-01	0901	商业用地	—	—	90988	—	—	3.5	≥20%	—	≤55%	4	4	0	4	东、南、北	公共厕 所、餐 厅、医疗 卫生室	—	—	—
	03-02	1402	防护绿地	—	—	10462	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	—	—	—	—	—
03-03	1302	排水用地	—	—	1120	—	—	—	—	—	—	0	4	0	0	南	—	—	—	污水处理设施	