

开平市月山镇国土空间总体规划

(2021-2035年)

【规划草案公示稿】

二〇二四年三月

注：本次成果为征求意见稿，最终以审批文件为准

前言 | CONTENTS

月山镇位于广东省开平市北部，南临开平中心城区，东邻鹤山市址山镇，西至翠山湖产业转移工业园、沙塘镇及苍城镇，北接鹤山市宅梧镇。全域国土空间总面积122.66平方公里。按照党中央、国务院决策部署和广东省、江门市工作要求，月山镇人民政府组织编制了《开平市月山镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻党的二十大精神，坚持“保护优先、统筹布局、以人为本、因地制宜、上下联动”的规划原则，整体谋划月山镇国土空间开发保护新格局。

《规划》贯彻落实《江门市国土空间总体规划（2021-2035年）》《开平市国土空间总体规划（2021-2035年）》，落实省委、省政府“百县千镇万村高质量发展工程”，响应江门市政府“中部八镇联动发展”工作部署，对月山镇行政辖区范围内国土空间保护、开发、利用、修复作出具体安排，是对上级国土空间总体规划以及专项规划的细化落实，也为月山镇编制控制性详细规划、村庄规划和全域土地综合整治实施方案等专项规划提供依据。



目录 | CONTENTS

1 规划总则

- 1.1 规划基础
- 1.2 规划原则
- 1.3 规划范围
- 1.4 规划期限

2 目标定位

- 2.1 发展定位
- 2.2 目标愿景

3 优化国土空间总体格局

- 3.1 统筹落实“三条控制线”
- 3.2 明确国土空间开发利用格局

4 统筹城乡发展空间

- 4.1 产业空间规划格局
- 4.2 镇村体系格局
- 4.3 村庄分类发展
- 4.4 镇村发展建设

5 完善基础设施建设

- 5.1 构建综合交通网络
- 5.2 明确公共服务设施与社区生活圈
- 5.3 优化基础设施支撑体系
- 5.4 完善综合防灾系统

6 国土整治修复与存量更新

- 6.1 国土综合整治与生态修复
- 6.2 存量建设用地盘活利用

7 规划实施保障

- 7.1 规划实施传导
- 7.2 近期实施计划

01

规划总则

- 1.1 规划基础
- 1.2 规划原则
- 1.3 规划范围
- 1.4 规划期限

1.1 规划基础

■ 区位条件

月山镇位于广东省开平市北部，南临开平中心城区，东邻鹤山市址山镇，西至翠山湖产业转移工业园、沙塘镇及苍城镇，北接鹤山市宅梧镇。

■ 现状人口

根据第七次全国人口普查数据*，月山镇户籍人口42593人、常住人口为34520人。

■ 现状用地概况

月山镇建设用地总面积为122.66平方公里，镇域现状开发强度为9.96%。其中村庄用地6.2平方公里，城镇用地3.63平方公里。耕地面积15.54平方公里，占全域总面积的12.67%。



*注：人口普查统计常住人口不包括居住在本地的外地户籍人员

1.2 规划原则

保护优先
绿色发展

城乡融合
协调发展

以人为本
注重品质

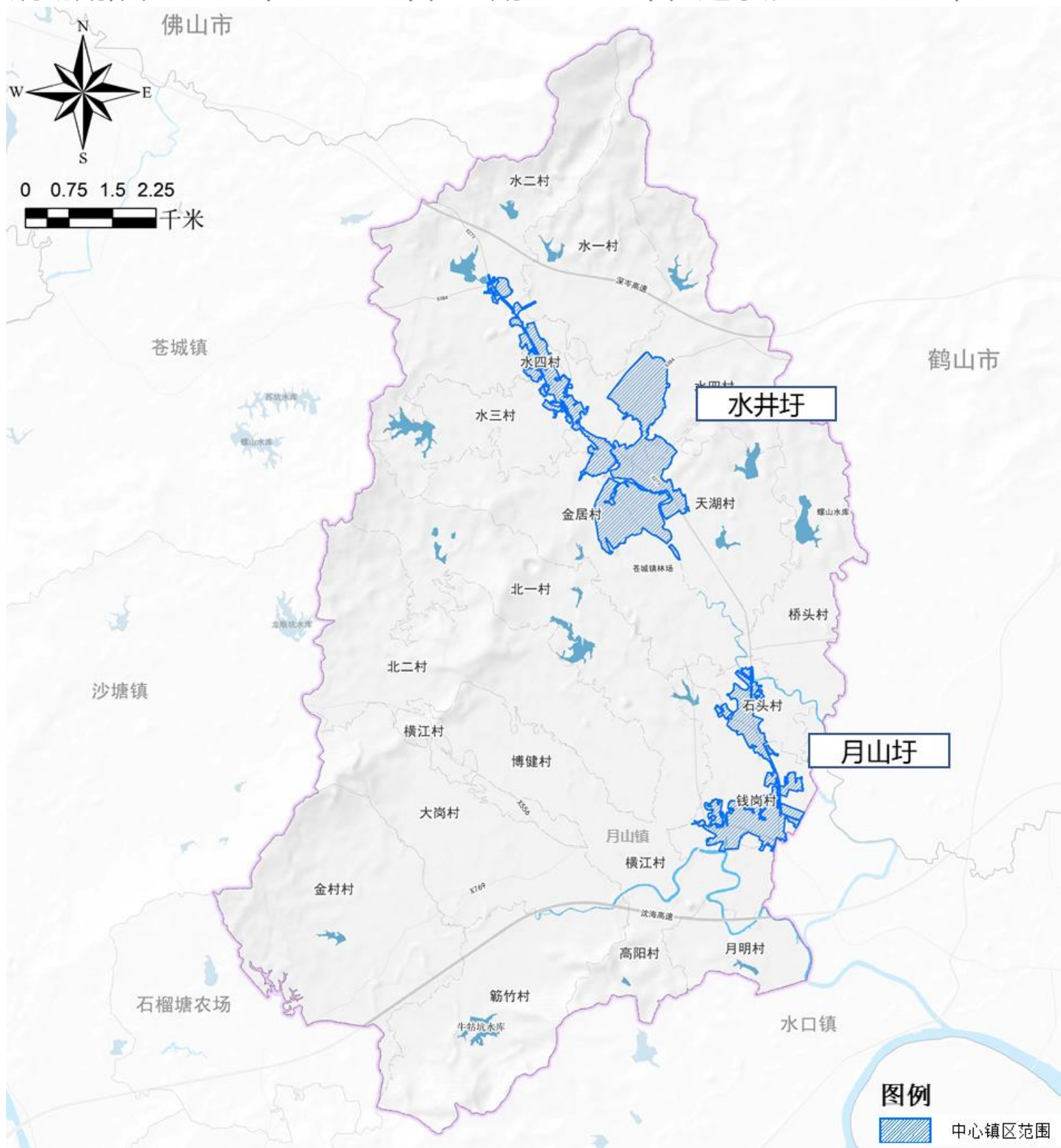
传承文化
彰显特色

侧重实施
加强联动

1.3 规划范围与期限

规划范围为月山镇行政辖区，下辖18个行政村，总面积122.66平方公里。

规划期限为2021年至2035年，近期至2025年，远景展望至2050年。



02

目标定位

- 2.1 发展定位
- 2.2 目标愿景

2.1 目标愿景

工业强镇，和美月山

2.2 总体定位

规划至2035年，立足月山工业、农业资源基础，发挥紧邻开平中心城区和开平市翠山湖省级产业转移工业园平台优势，规划布局具备城乡特色的产业集聚区，进一步做大产业发展平台，壮大生物医药、化工电镀、水暖卫浴等优势产业集群，打造对接江门、开平主城区的发展前沿地区。合理盘活利用存量村庄建设用地，探索多元乡村土地开发模式，严守农业、生态底线，合理优化村庄建设布局，推进乡村一二三产融合，大力发展乡村产业，全面建设工业强镇示范镇。

结合市、区要求及上位规划指导，依托月山镇现状资源禀赋、未来发展趋势，确定月山镇城镇性质为：

中国产学研合作创新示范镇

广东省医药制品、化工电镀、水暖卫浴等产业为主的

工业型城镇

03

优化国土空间总体格局

- 统筹落实“三条控制线”
- 明确国土空间开发利用格局

3.1 统筹落实 “三条控制线”



永久基本农田

落实耕地保有量15.27平方公里、永久基本农田保护面积13.31平方公里。任何单位和个人未经依法批准不得擅自占用永久基本农田或者改变用途。



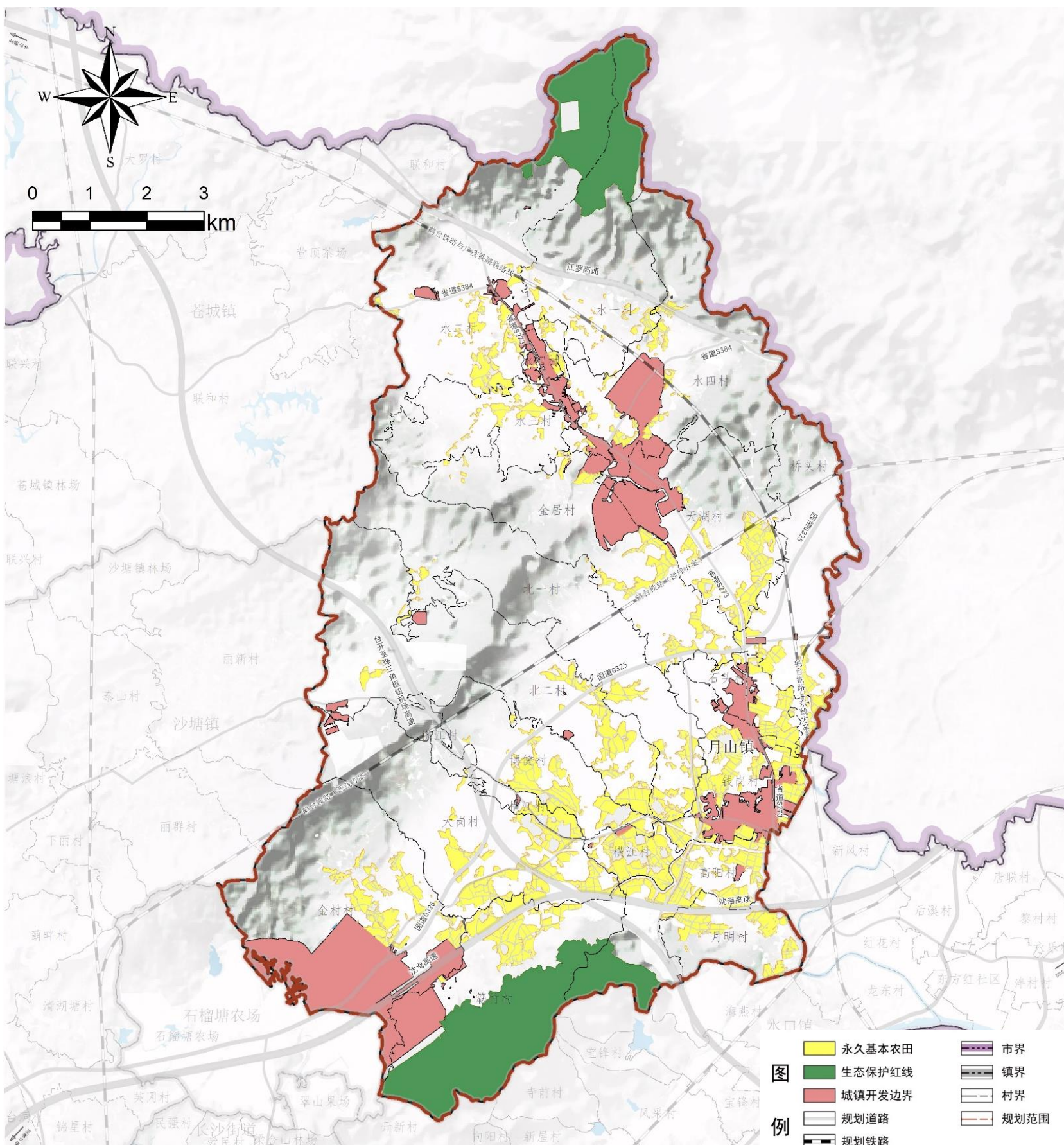
生态保护红线

落实陆域生态保护红线9.06平方公里，将自然保护地、生态功能极重要、生态极敏感脆弱及具有潜在重要生态价值的区域划入生态保护红线。



城镇开发边界

落实城镇开发边界10.33平方公里，引导城镇空间组团式开发、集中连片发展。



3.2 国土空间开发利用格局

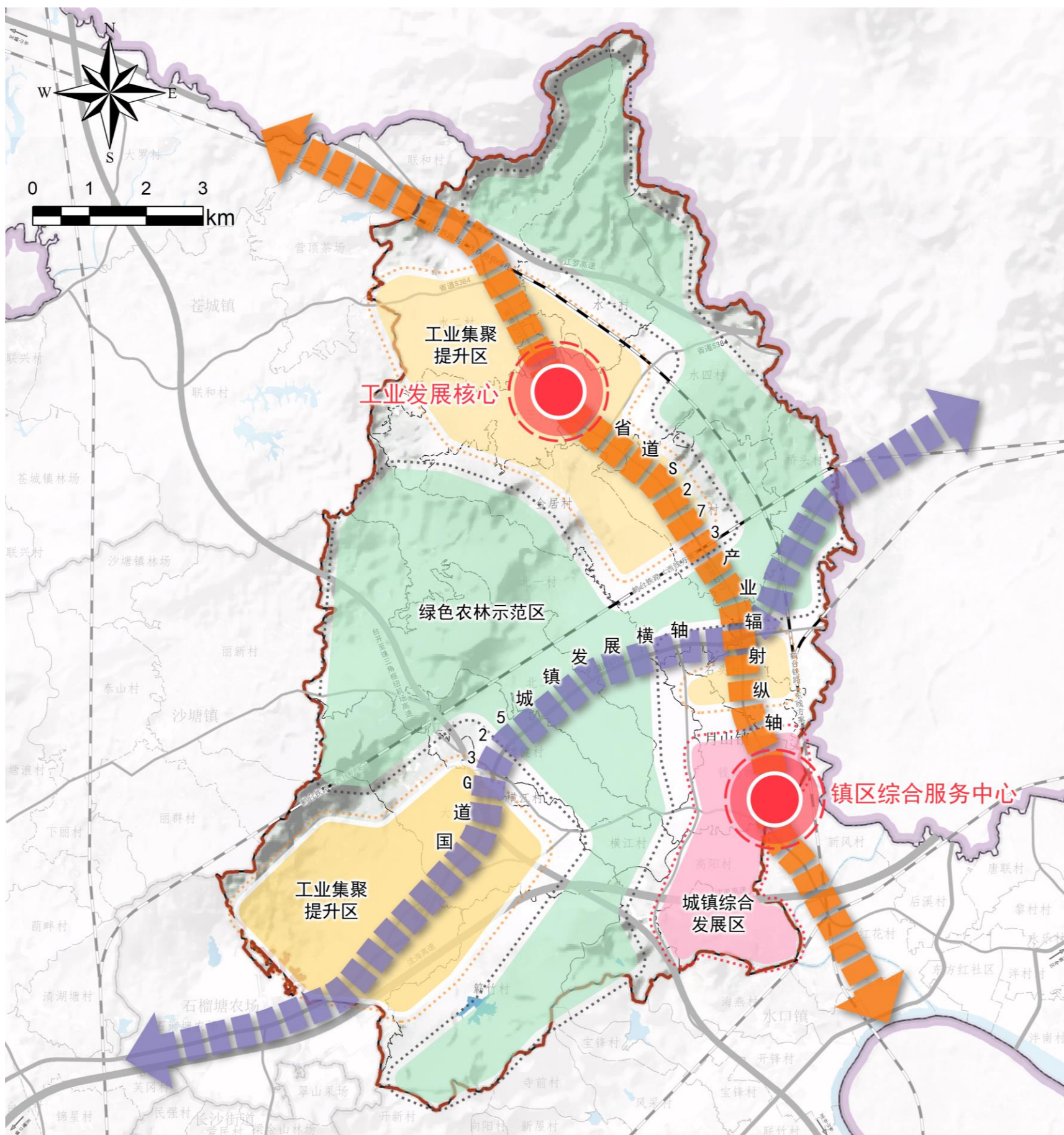
构建“两核，两轴，三区”的国土空间开发利用格局

落实江门中部八镇联动发展战略，实现交通互联、产业互融、设施互用。

“两核” 镇区综合服务中心和工业发展核心

“两轴” 城镇发展轴、协同发展轴

“三区” 城镇综合发展区、工业集聚提升区、绿色农林示范区



04

统筹城乡发展空间

- 4.1 产业空间规划格局
- 4.2 镇村体系格局
- 4.3 村庄分类发展
- 4.4 镇村发展建设

4.1 产业空间规划格局

构建“四区多点”的产业空间

工业集聚发展区：以翠山湖省级产业转移工业园和三大工业园区为基础，以承接开平市中心城区产业外溢为导向，重点推进三大工业园区提质扩容、低效工业用地转型升级。



生态旅游协同区：以皂幕山、梁金山为基础，串联周边农旅资源，带动镇域乡村产业和生态旅游发展。



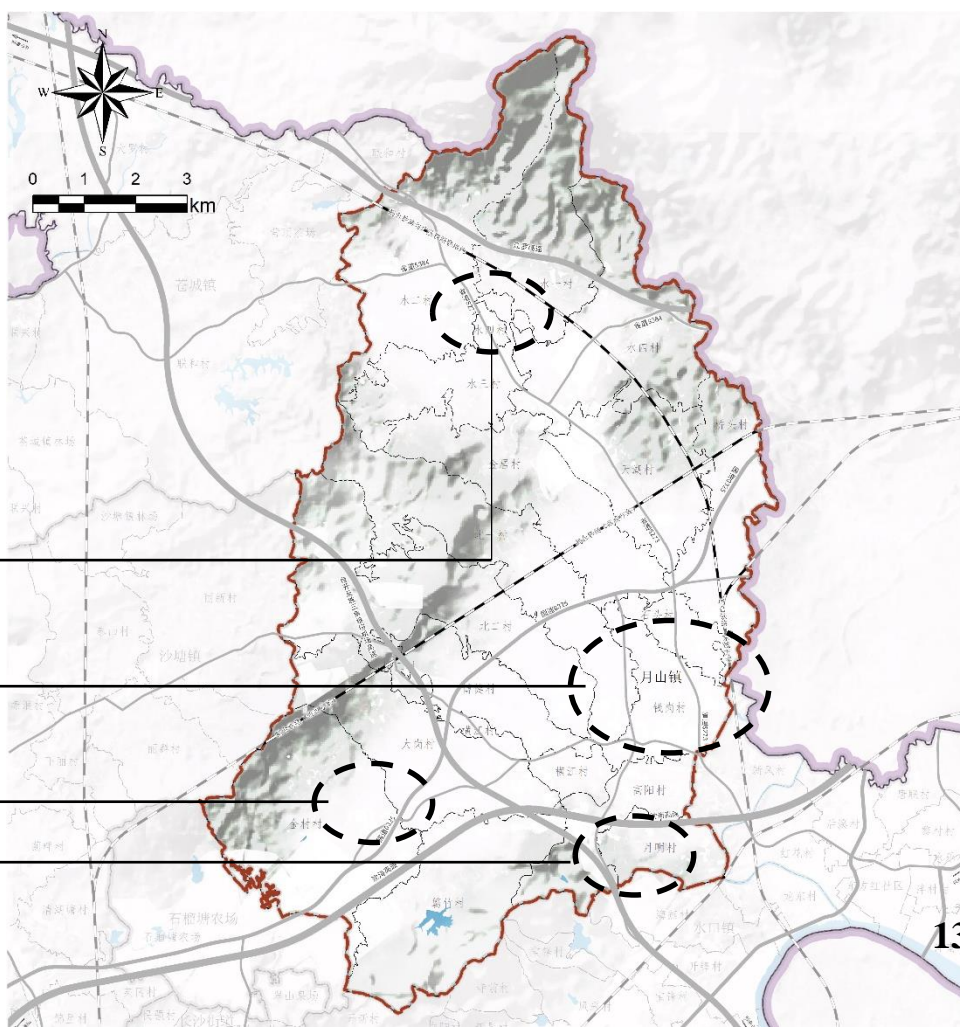
矿产资源开采区：合理开采建筑用砂岩等矿产资源，重点推进西部矿产资源开采区建设，支撑开平市水暖卫浴等产业发展。



文旅综合发展区：以镇区“三点三”、“邓铁涛故居”等商业、文化资源为基础，规划中医药文化基地，打造“文旅产业”。



多点：规划期内重点推进水井一二三产融合发展项目，金村产业融合发展基地、月山水井联动发展基地、镇圩周边综合服务配套项目建设等，促进城乡一二三产融合发展，助力实现产镇人文四位一体发展。



水井一二三产融合发展项目

镇圩周边综合服务配套项目建设

金村产业融合发展基地

月山水井联动发展基地

4.2 镇村体系格局

构建“镇区-中心村-一般村”的三级镇村体系

镇区

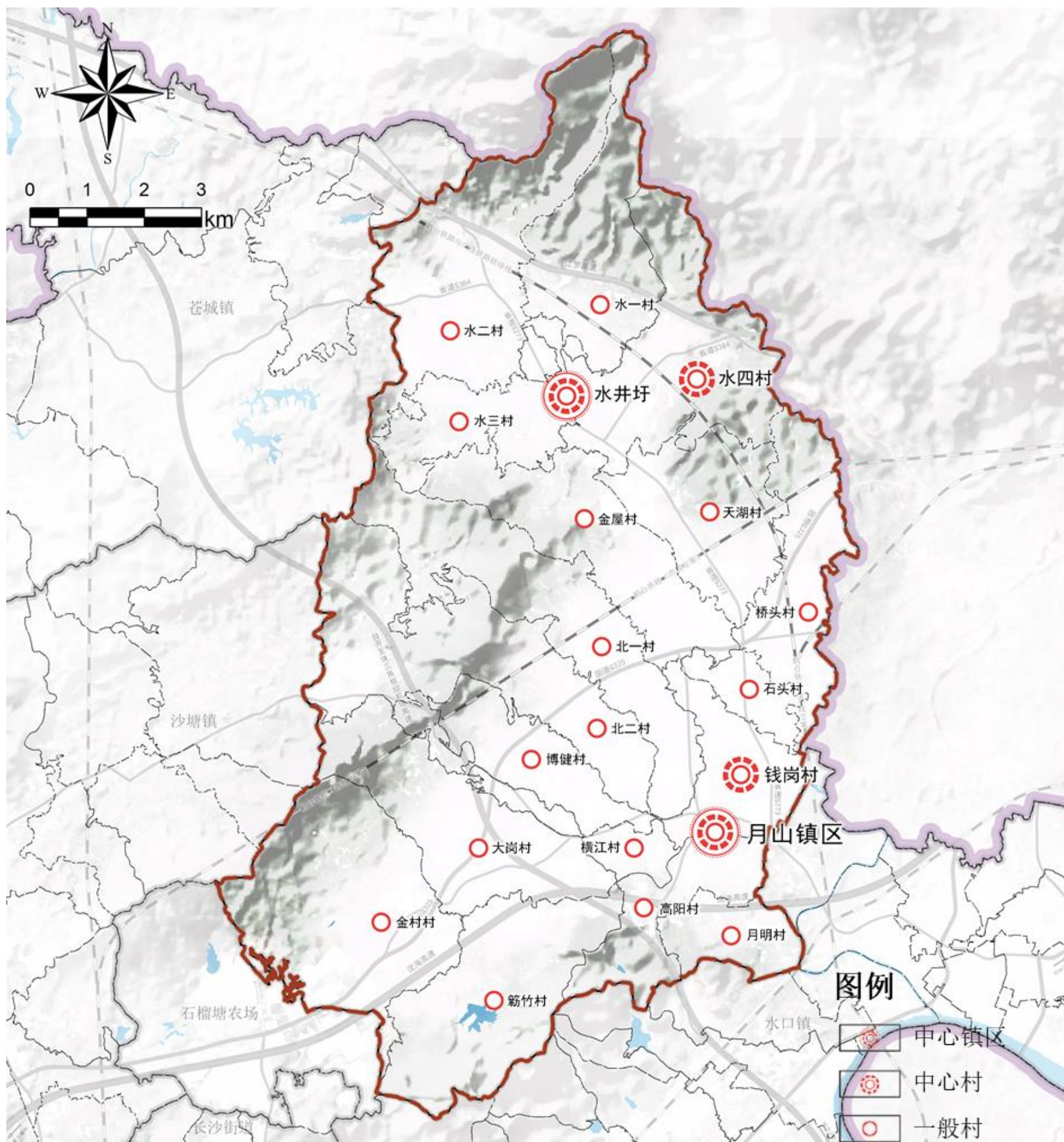
以月山圩和水井圩为核心镇区，发展核心主导产业和综合服务配套；

中心村

为未来重点发展和承接镇区外溢产业的空间，包含钱岗村、水四村；

一般村

北二村、北一村、高阳村、金村村、金居村、簕竹村、桥头村、石头村、水二村、水三村、水一村、天湖村、月明村、博健村、大岗村、横江村。



4.3 村庄分类发展

根据广东省村庄分类办法，立足月山镇城镇化特征与乡村资源特色，将村庄划分为“城郊融合类、集聚提升类、特色保护类”三类村庄。

城郊融合类

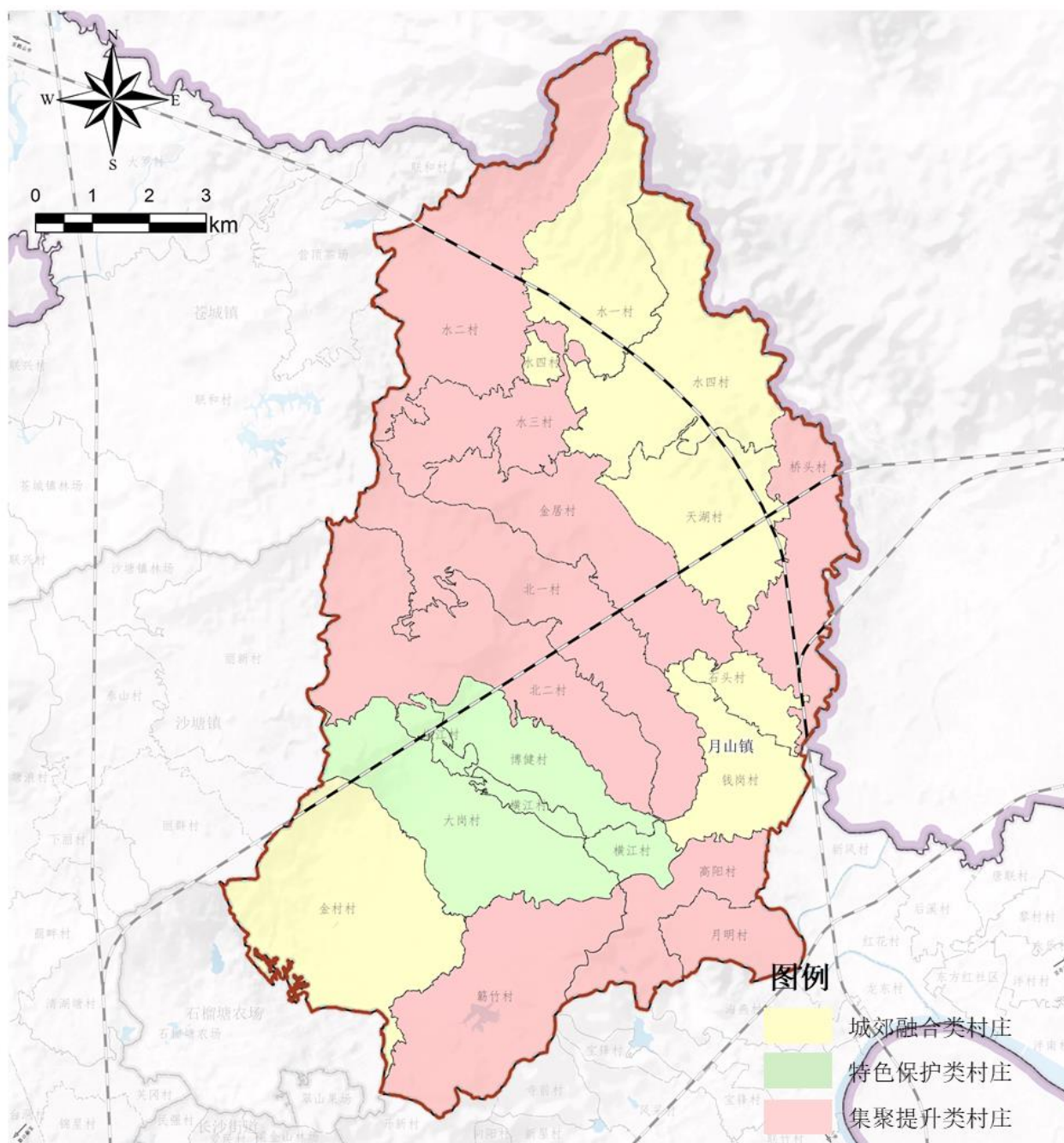
- 以实现城乡人居环境、基础设施和公共服务共建共享、互联互通为目标，承接镇区产业及功能外溢。

特色保护类

- 加强对文物古迹、历史建筑的保护与修缮，活化利用历史建筑、传统民居等发展乡村民宿、文化旅游等文旅产业。

集聚提升类

- 以乡村产业发展为主要方向，利用自身优势，强化主导产业支撑，以“一村一品”为方向支撑产业发展。



分类	内涵	发展指引	村庄名称
城郊融合类	城市近郊区、县城城关镇及中心镇所在地村庄，区位优势明显，是城乡融合发展重点区域。	1.突出城乡一体化整治提升，一体化改善人居环境、乡村风貌；2.突出城乡一体化统筹建设，一体化建设基础设施，公共服务；3.突出城乡产业融合发展，发展工贸产业、商贸产业、休闲产业，推动三产融合。	钱岗村、石头村、水四村、水一村、金家村、天湖村
特色保护类	历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨、文化和旅游特色村等特色资源丰富的村庄，是彰显和传承中华优秀传统文化的重要载体。	1.突出特色资源保护，保护历史传统建筑、历史传统文化；2.利用特色资源发展产业，利用生态资源发展产业，利用历史文化资源发展产业；3.提升宜居水平，环境提升、农房宜居、风貌提升、基础设施提升、公共服务提升。	博健村、大岗村、横江村
集聚提升类	现有规模较大的中心村，或具有一定人口规模、产业基础和资源禀赋等发展潜力的村庄，是实施乡村振兴的主战场。	1.突出产业发展，推动一二三产业融合发展；2.提升宜居水平，实现景观、环境提升、农房宜居、风貌提升、基础设施提升、公共服务提升。	北二村、北一村、高阳村、金居村、簕竹村、桥头村、水二村、水三村、月明村

4.4 镇村发展建设

统筹乡村建房空间，切实保障农民合理建房需求

严格落实广东省、开平市有关“一户一宅”政策要求。充分利用存量建设用地规模，鼓励使用原有宅基地和村内空闲地，通过原地插空、就近拓展、集中建设等多种方式科学腾挪优化空间布局。



合理设计农村住宅，制定月山镇农房设计管控要求

农村建筑设计应当安全、适用、经济、美观，充分体现村居地域特色。根据《开平市农村住宅建设规划管理办法（试行）》等关于农房管理的相关政策。



05

完善基础设施建设

- 构建综合交通网络
- 明确公共服务设施与社区生活圈
- 优化基础设施支撑体系
- 完善综合防灾系统

5.1 构建综合交通网络

打造“三横两纵”对外交通格局，构建内外畅达高效的县-镇、镇-镇、镇-村城乡综合交通网络。



中部八镇交通联动

加快推进国道G325改线、省道S27拓建等公路建设，充分衔接开平中心城区主干道路，实现中部八镇交通一体化格局。



城乡畅达

完善镇区主、次、支路道路等级体系，打通断头路，形成网络化的县域综合交通体系。



静态交通

满足镇区居民和游客停车需求。规划近期新增“三点三”公共停车场，解决机动车停放难题。



绿色出行

提高慢行交通品质，依托月山圩“三点三”小吃街、邓铁涛故居等文旅资源打造特色步行路径，构建居民休闲健身绿道。

三横

江罗高速 (已建)
沈海高速 (已建)
国道G325 (改线)

两纵

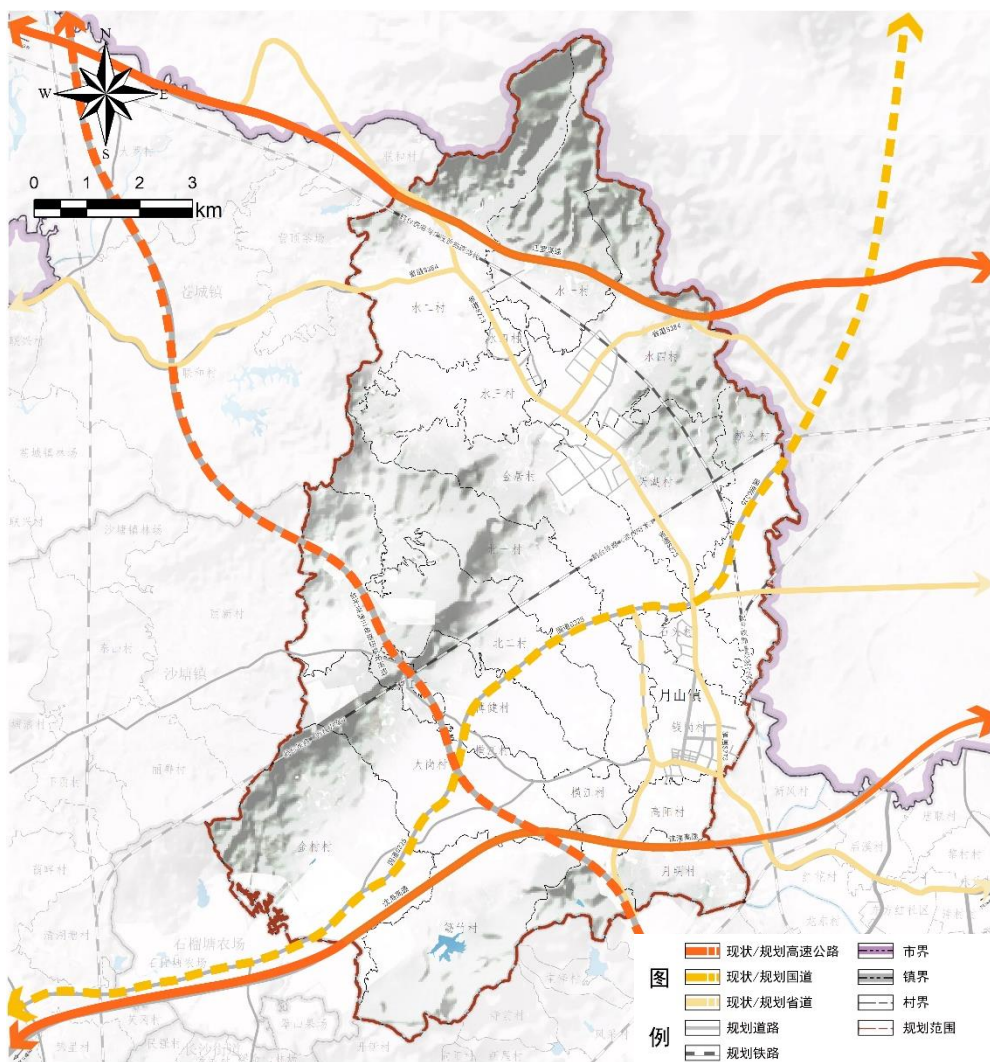
台开至珠三角枢纽机场高速 (规划)
省道S273 (已建)

协同推进江门市中部八镇交通联动

满足镇区居民和游客停车需求

大力推进镇区道路体系建设

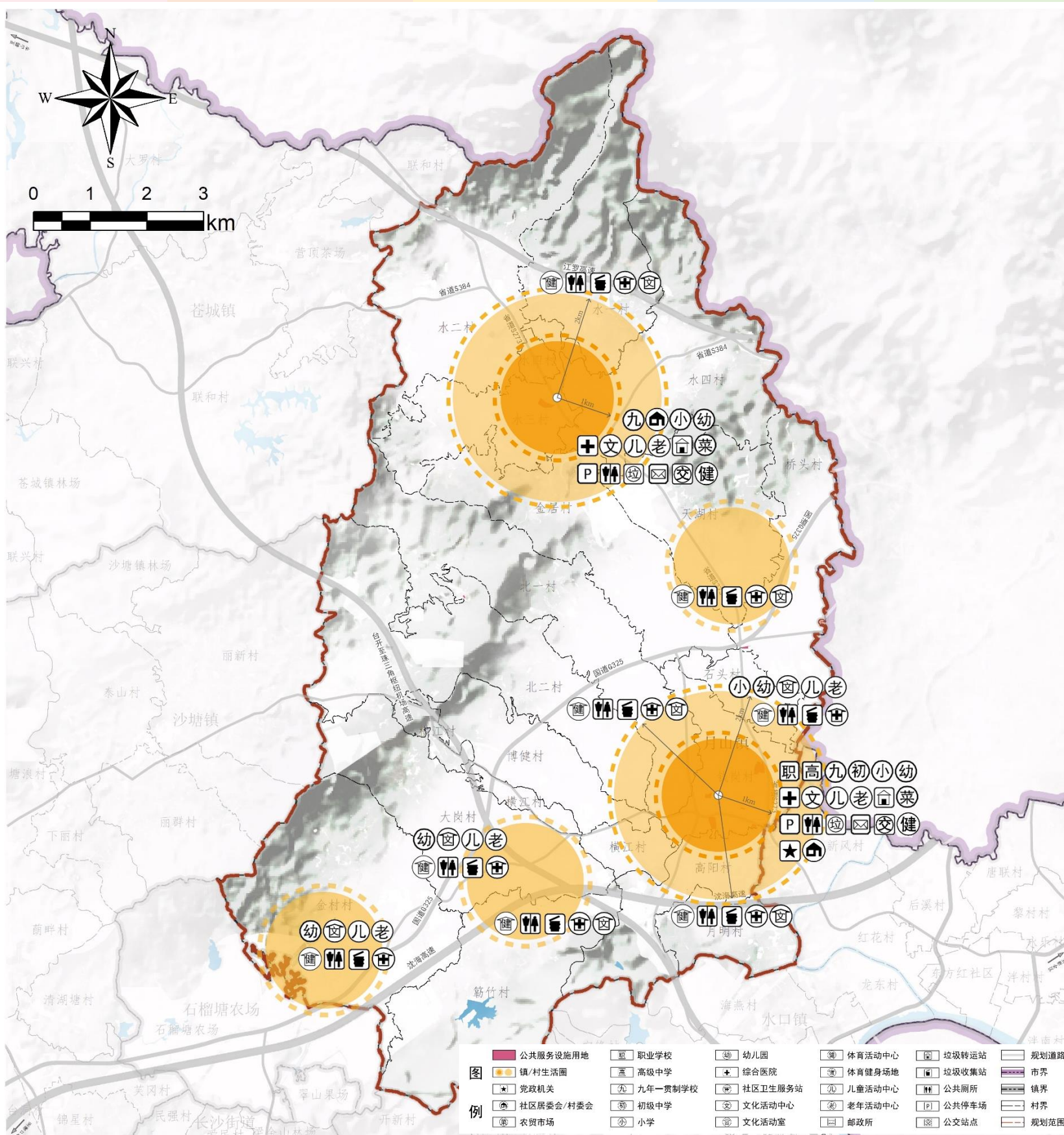
巩固“村村通、户户通”道路建设成果



5.2 明确公共服务设施与社区生活圈

构建开放共享的“镇-村”两级城乡生活圈，统筹优化配置教育、医疗、文化等公共资源。

 <h3>教育</h3> <p>规划于月山镇水井小学校区南侧新建职工生活区。</p>	 <h3>医疗</h3> <p>规划保留两个镇区卫生院及各行政村的18个卫生站。</p>	 <h3>文体</h3> <p>规划镇区新增1处社区服务设施，完善村级文化活动中心建设。</p>	 <h3>福利</h3> <p>规划镇区新增1处长者食堂。</p>	 <h3>绿地</h3> <p>规划形成以城镇公园和农村四小园为主的绿地体系，镇区新增凤凰山公园。</p>
---	---	--	--	--



5.3 优化基础设施支撑体系



给排水设施

规划全镇供水普及率为100%，饮用水源水质合格率100%。规划新建三座污水处理厂，推进雨污分流配套管网建设。



电力设施

保留原址110KV月山变电站，规划新建白石头工业区110KV变电站，改造现状10KV线路，提高线路供电能力。



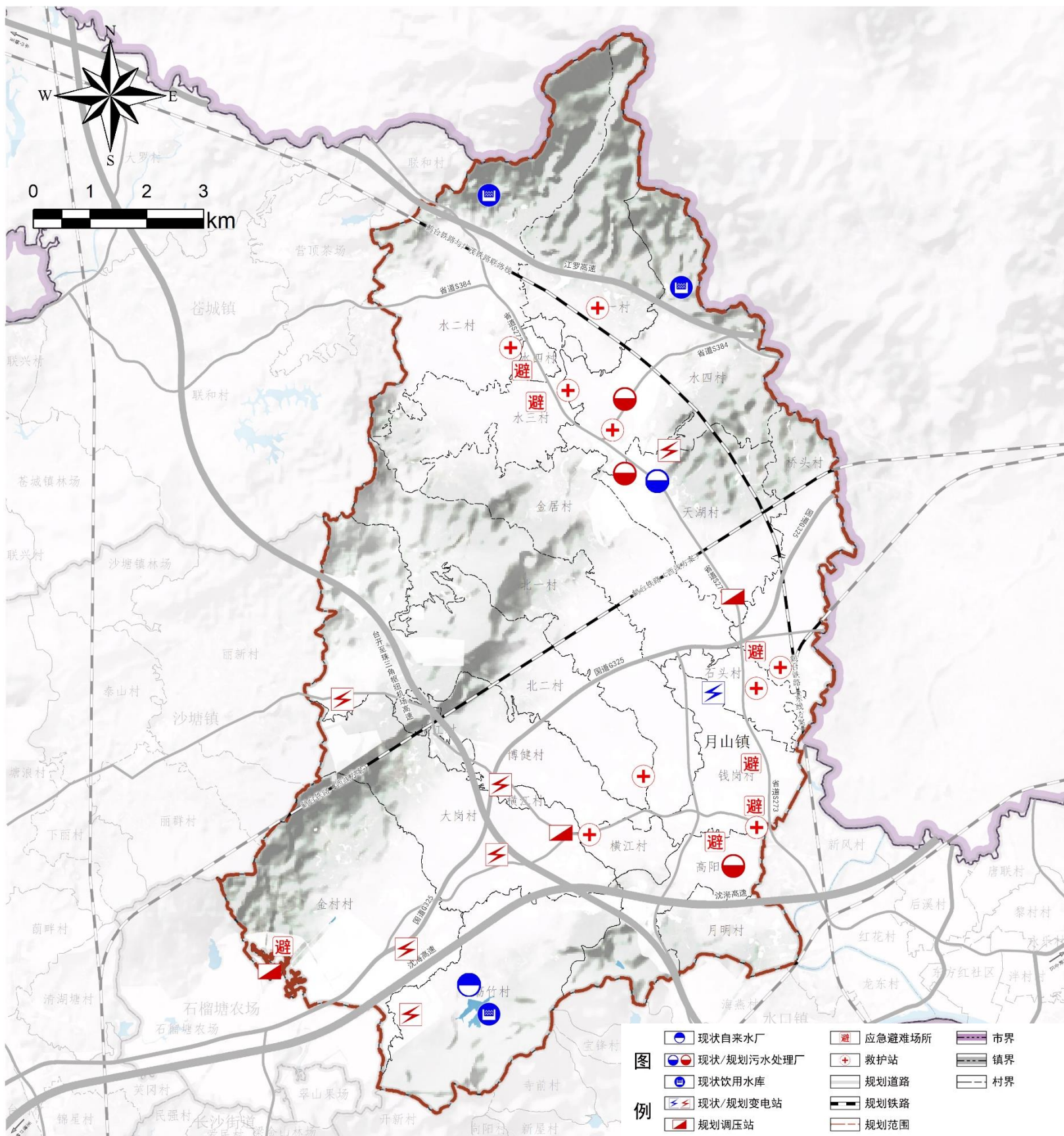
燃气设施

建成清洁低碳、安全高效、开放融合的现代燃气供应体系，规划城镇居民燃气气化率达70%。



环卫设施

建立“户分类、村收集、镇转运、市处理”的城乡垃圾一体化收运处理体系，规划全镇生活垃圾无害化处理率、工业固废和医疗废物安全处置率达到100%。



5.4 完善综合防灾系统



防洪排涝

规划月山镇防洪标准达到30年一遇，镇区24小时暴雨径流量1天排干不致灾，一般农田24小时暴雨径流量3天排干不致灾。

月山镇抗震设防烈度为Ⅶ度，加快推进滑坡、崩塌等地质灾害隐患点综合治理工程，建立地质灾害群测群防预警网络体系。



抗震减灾



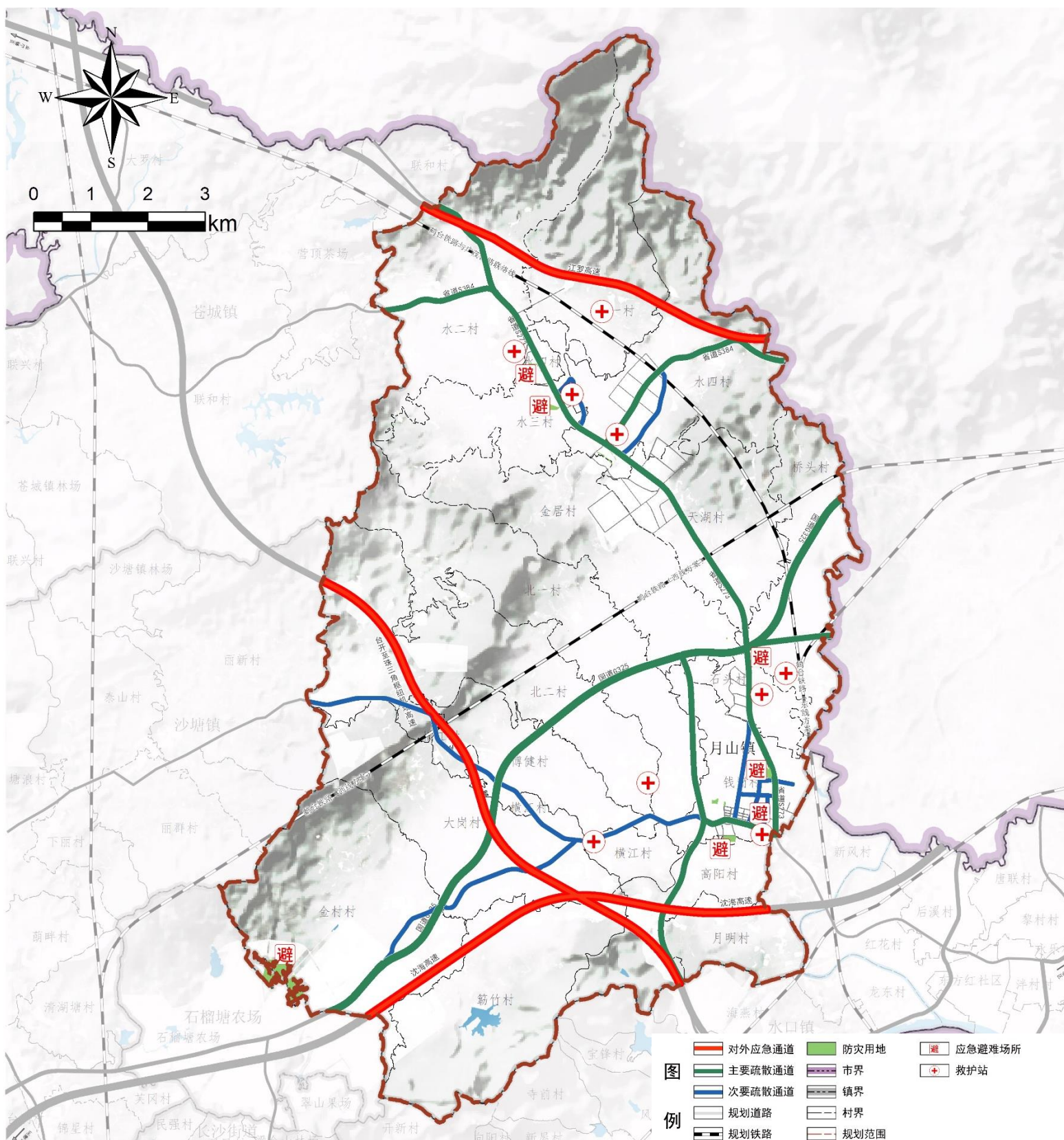
消防安全

利用镇内供水设施和天然水体作为消防水源，按100-120m的间距沿道路配置消防栓，完善专职消防队、森林防火阻隔系统建设。

利用公园、广场、绿地、学校、体育馆设置紧急避难场所，完善应急疏散通道建设，规划月山镇人民政府为镇级应急指挥中心。



应急避难



06

国土整治修复与存量更新

- 国土综合整治与生态修复
- 存量建设用地盘活利用

6.1 国土综合整治与生态修复

推进高标准农田建设

实施月山镇高阳村等5个村高标准农田建设项目、月山镇横江村等7个村高标准农田改造提升项目。

实施河流治理和水生态修复

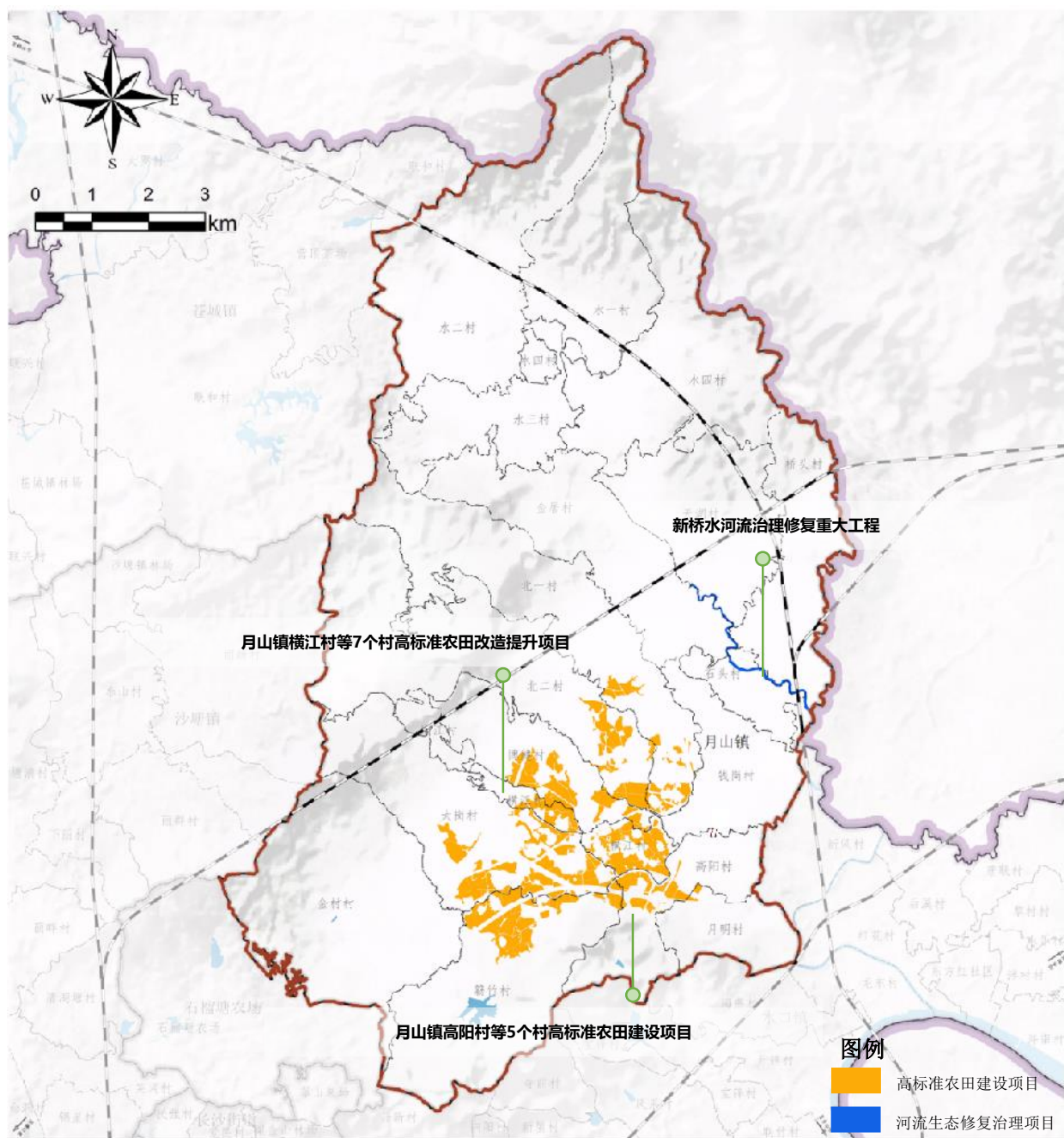
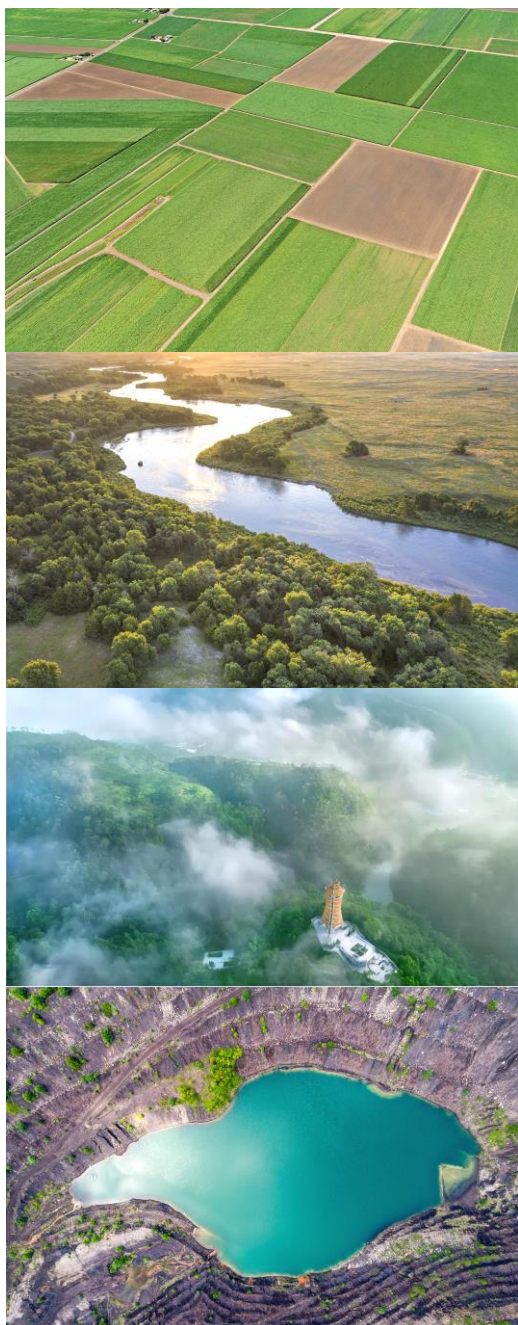
推进新桥水流域水环境治理。

加强山林生态治理与保护

推进梁金山自然保护区生态修复与保育，皂幕山绿化造林和高质量水源林建设。

推进矿山生态修复

推进绿色矿山建设，实施“边开采、边覆绿”。



6.2 存量建设用地盘活利用



推进城中村三旧改造

加快推进月山镇区品质提升和土地综合开发，优先推进城镇开发边界内及周边的旧村庄改造。

探索农村集体土地与城镇国有土地权属置换，积极开展城中村改造试点，优化月山镇区城镇用地结构，完善公共服务设施建设，提升城镇空间品质和景观风貌。

规划期内，重点推进**月山镇区三旧改造项目**。



推进产业园区低效和闲置工业用地升级改造



推进水井工业园、石头工业园、白石头工业园三大园区的**已批准建设未使用土地、闲置用地和低效工业用地**腾退利用，实现产业用地升级改造。

07

规划实施保障

- 7.1 规划实施传导
- 7.2 近期实施计划

7.1 规划实施传导

■ 指导城镇单元详细规划

- 结合城镇开发边界和镇区功能布局、道路边界和用地边界，划定详细规划管理单元。镇区详细规划编制应以镇级规划明确的详细单元进行，结合单元综合确定地块容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等指标控制。

■ 指导村庄规划

- 本次规划按照广东省镇级国土空间总体规划有关要求编制，村庄规划根据各村发展条件按需编制；未编制村庄规划的，按本次规划的村庄建设指引有关要求实施通则式管控。另外村庄规划应严守永久基本农田、历史文化保护线等底线，落实耕地保有量、永久基本农田保护任务。严控村庄建设用地总规模，引导农房集中建设、统一规划。

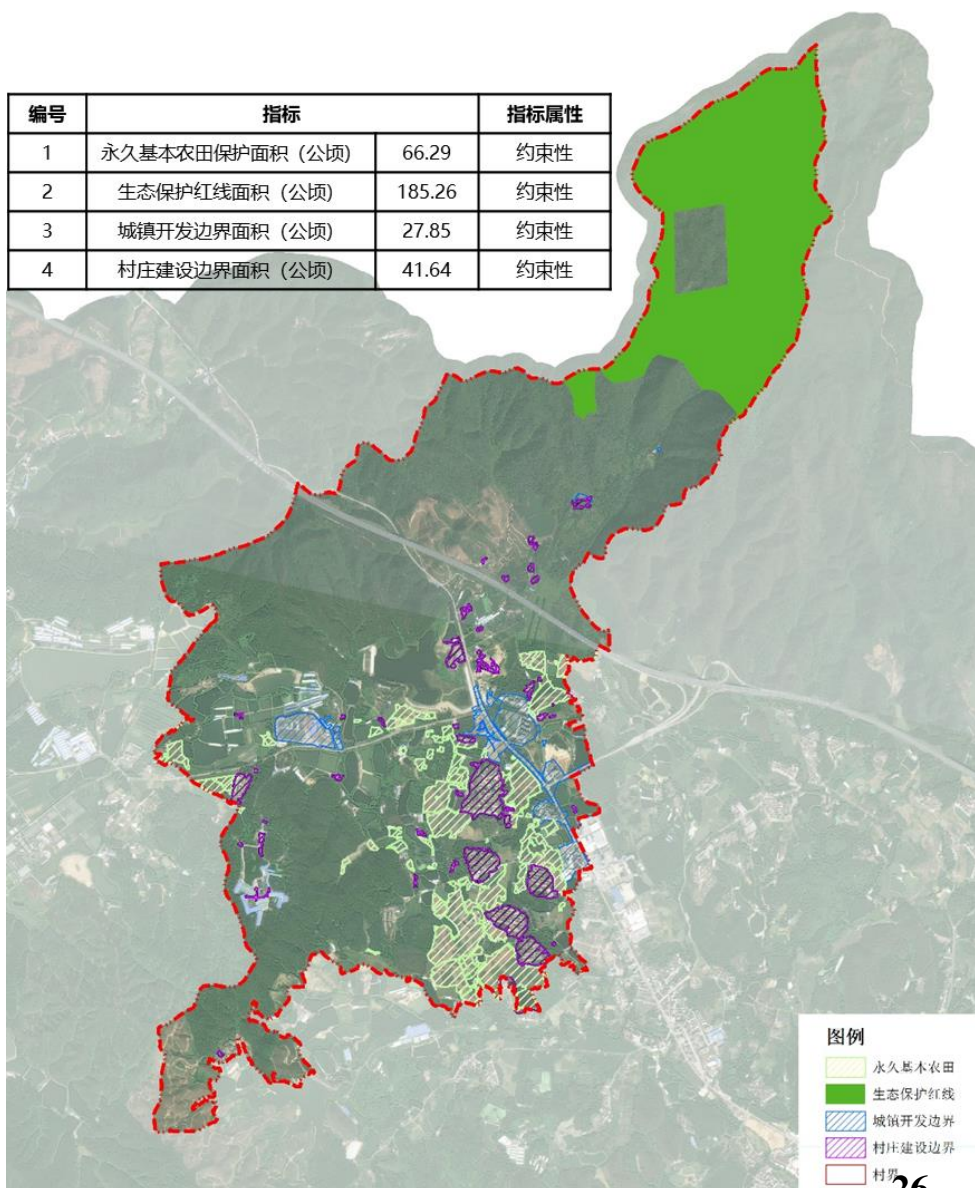
■ 村庄规划通则管理

- 对有条件编制村庄规划的，应通过“一图（空间管控图）、一表（规划指标表）、一村民使用手册”落实镇级规划底线管控和空间管控内容。

村庄规划空间管控通则表

类别	管制规则
宅基地	<p>①应在划定的农村宅基地建设范围内进行农村住宅建设。</p> <p>②严格执行“一户一宅”政策，新申请的宅基地，每户建筑基底面积不超过120平方米，单块宅基地上的住宅建设层数不得超过四层（第四层的建筑面积不得超过第三层建筑面积的一半），总高度不得超过14.1米。</p> <p>③新申请的宅基地，宜优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。</p>
公共服务设施	<p>①村域内公共服务设施和公用设施用地总体管控，容积率≤ 2.5，建筑密度$\leq 50\%$，绿地率$\geq 25\%$，建筑高度≤ 30米。</p> <p>②垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等设施属于公共服务设施用地，村民不得随意占用。</p>
经营性用地	村域内经营性用地总体管控，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑高度 ≤ 30 米。

编号	指标	指标属性	
1	永久基本农田保护面积 (公顷)	66.29	约束性
2	生态保护红线面积 (公顷)	185.26	约束性
3	城镇开发边界面积 (公顷)	27.85	约束性
4	村庄建设边界面积 (公顷)	41.64	约束性



7.2 近期实施计划

加大镇区提质换容力度，完善道路交通、公共服务设施等设施配套。

道路交通

协同推进江门市中部八镇交通联动，省道S273扩建、国道G325改线、镇区道路优化提升。

三旧改造

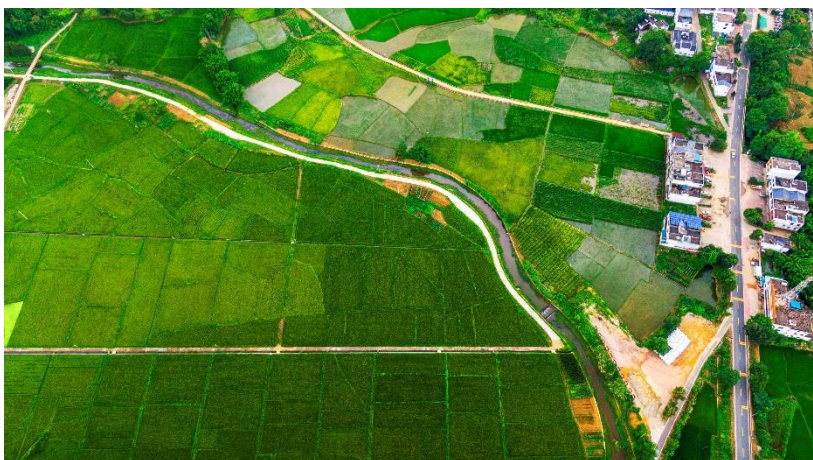
加快推进月山镇区品质提升和土地综合开发，重点推进月山镇区三旧改造项目。

生态修复及综合整治项目

大力推进生态系统修复治理和全域土地综合整治，水环境治理工程、高标准农田建设。

农村风貌管控

合理优化农村宅基地空间布局，统一管控乡村建筑和景观风貌。



月山，明天更美好！

公众意见提交途径：

联系人：何先生 联系电话：15975083671