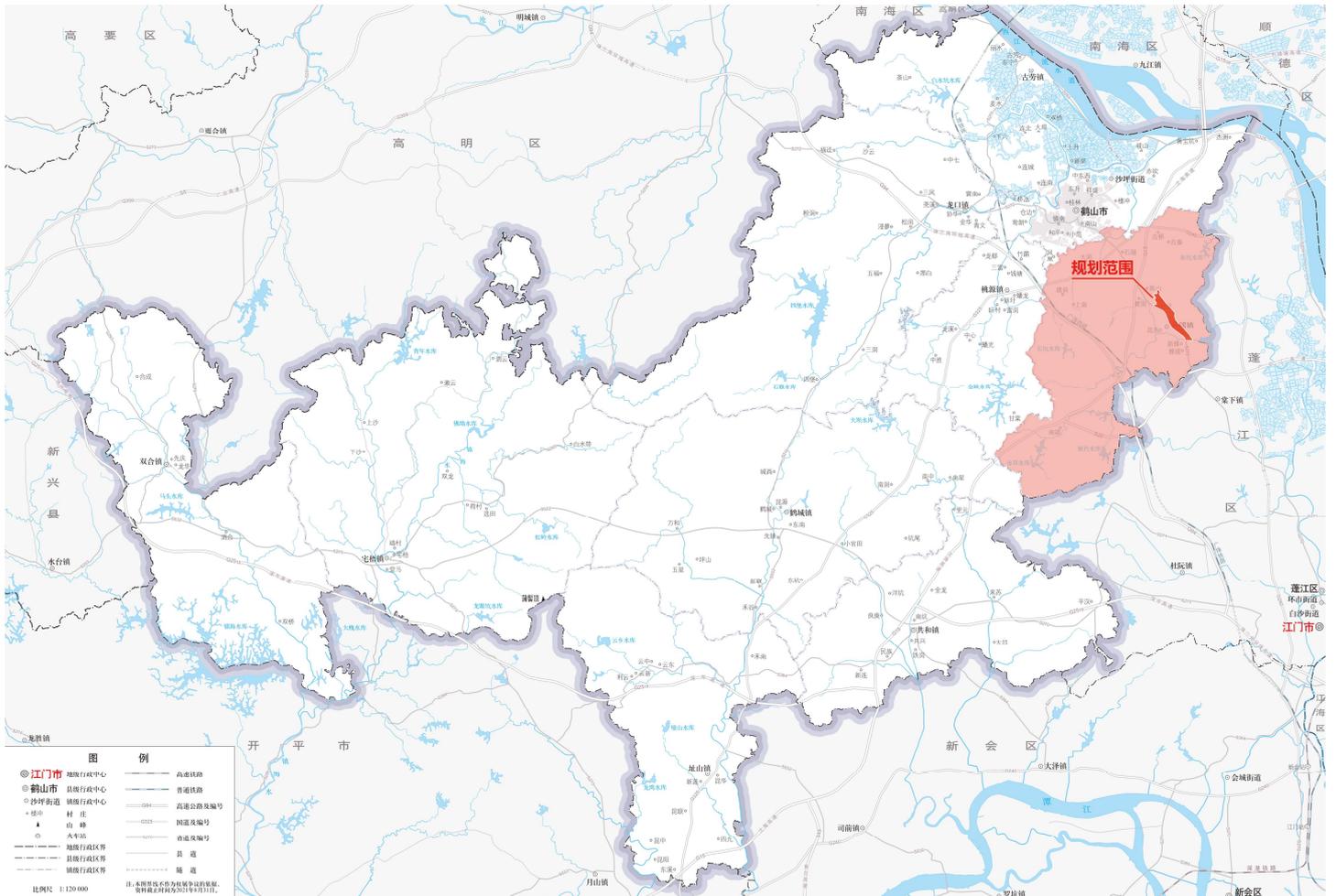


《鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

一、 规划背景

随着粤港澳大湾区建设、广东省“百千万工程”对乡镇产业升级、基础设施完善的推动和鹤山市“工业立市”发展战略的深入实施，为推动雅瑶镇区高质量发展，提升雅瑶镇的综合实力，全面促进雅瑶镇城乡融合发展，在具体落实鹤山市国土空间总体规划相关要求的基础上，亟需对规划区的用地布局、道路交通、基础设施等内容进行优化调整。现依据《中华人民共和国城乡规划法》《城市规划编制办法》等相关规定，依程序启动本次规划编制工作。



规划区在鹤山市的位置

(来源：广东省标准地图服务子系统 审图号：粤S(2021)200号)

《鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

二、 规划范围

项目位于鹤山市雅瑶镇东部，规划范围东至石级山、飞鹅山，南至雅瑶河，西至江沙路，北至陈山村村域界线；总用地面积约 95.07 公顷（1426.05 亩）。



规划地块范围示意图

(来源：百度地图 GS(2023)3206 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

《鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

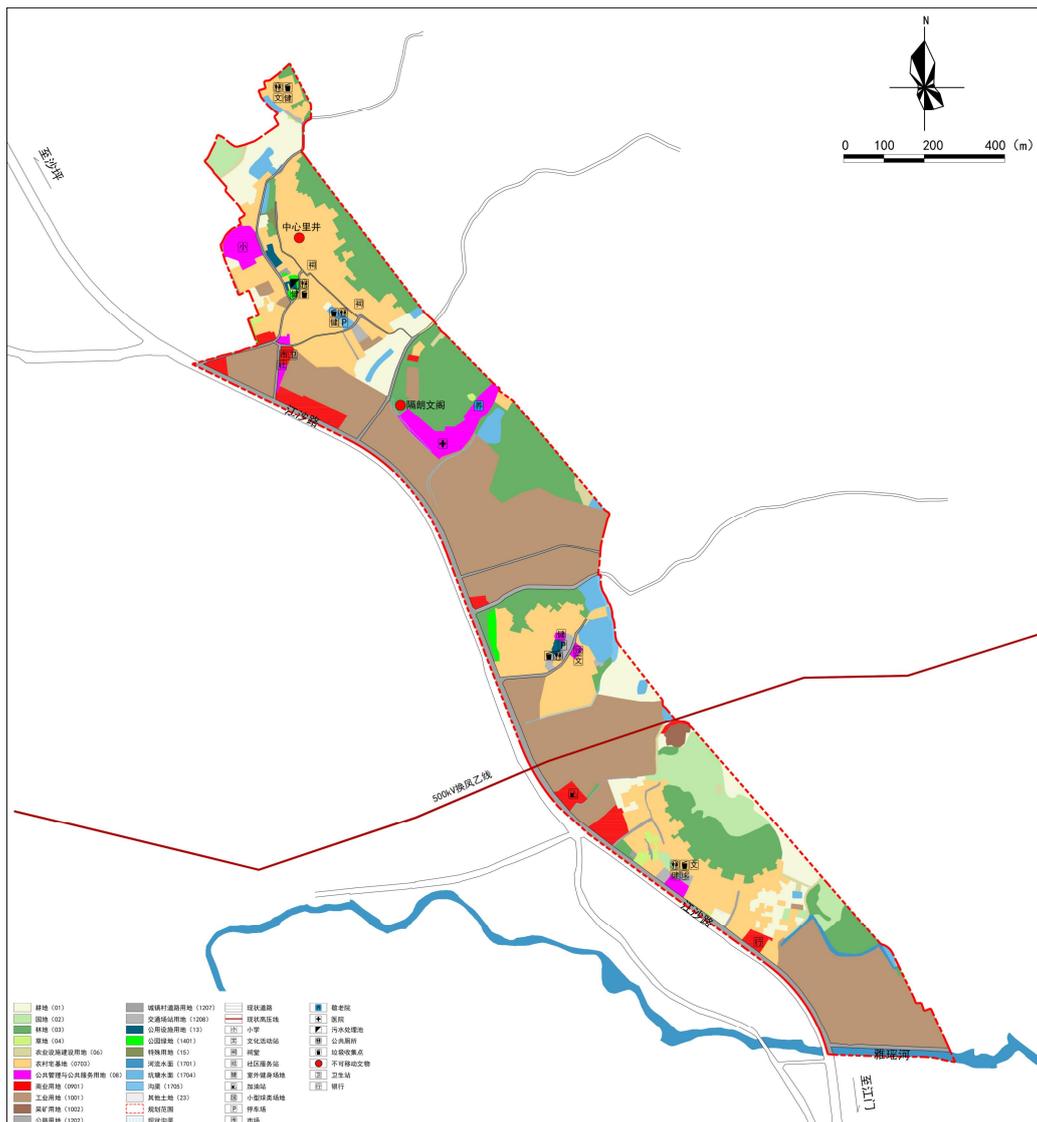
三、现状分析

规划区现状用地以建设用地为主,用地面积约 63.05 公顷,占总用地面积的 66.32%,主要为工业用地和农村宅基地,其中工业用地面积为 31.35 公顷,占总用地面积的 32.98%。

非建设用地主要为林地、耕地和园地,用地面积约 32.02 公顷,占总用地面积的 33.68%。

规划区主要通过江沙路联系周边区域,距离片区北侧陈山高速出入口约 2.0 公里,通过陈山高速出入口与沈海高速衔接,对外交通较为便捷;内部交通以工业园区道路和村庄连接道路为主。

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	7.09	7.46
02	园地	4.24	4.46
03	林地	16.08	16.91
04	草地	0.37	0.39
06	农业设施建设用地	0.63	0.66
07	居住用地	19.76	20.78
其中 0703	农村宅基地	19.76	20.78
08	公共管理与公共服务用地	2.65	2.79
09	商业服务业用地	2.39	2.51
其中 0901	商业用地	2.39	2.51
10	工矿用地	31.62	33.26
其中 1001	工业用地	31.35	32.98
1002	采矿用地	0.27	0.28
12	交通运输用地	5.97	6.28
其中 1202	公路用地	0.35	0.37
1207	城镇村道路用地	5.07	5.33
1208	交通场站用地	0.55	0.58
13	公用设施用地	0.25	0.26
14	绿地与开敞空间用地	0.33	0.35
其中 1401	公园绿地	0.33	0.35
15	特殊用地	0.08	0.08
17	陆地水域	3.59	3.78
其中 1701	河流水面	0.85	0.89
1704	坑塘水面	2.51	2.64
1705	沟渠	0.23	0.24
23	其他土地	0.02	0.02
总用地		95.07	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)

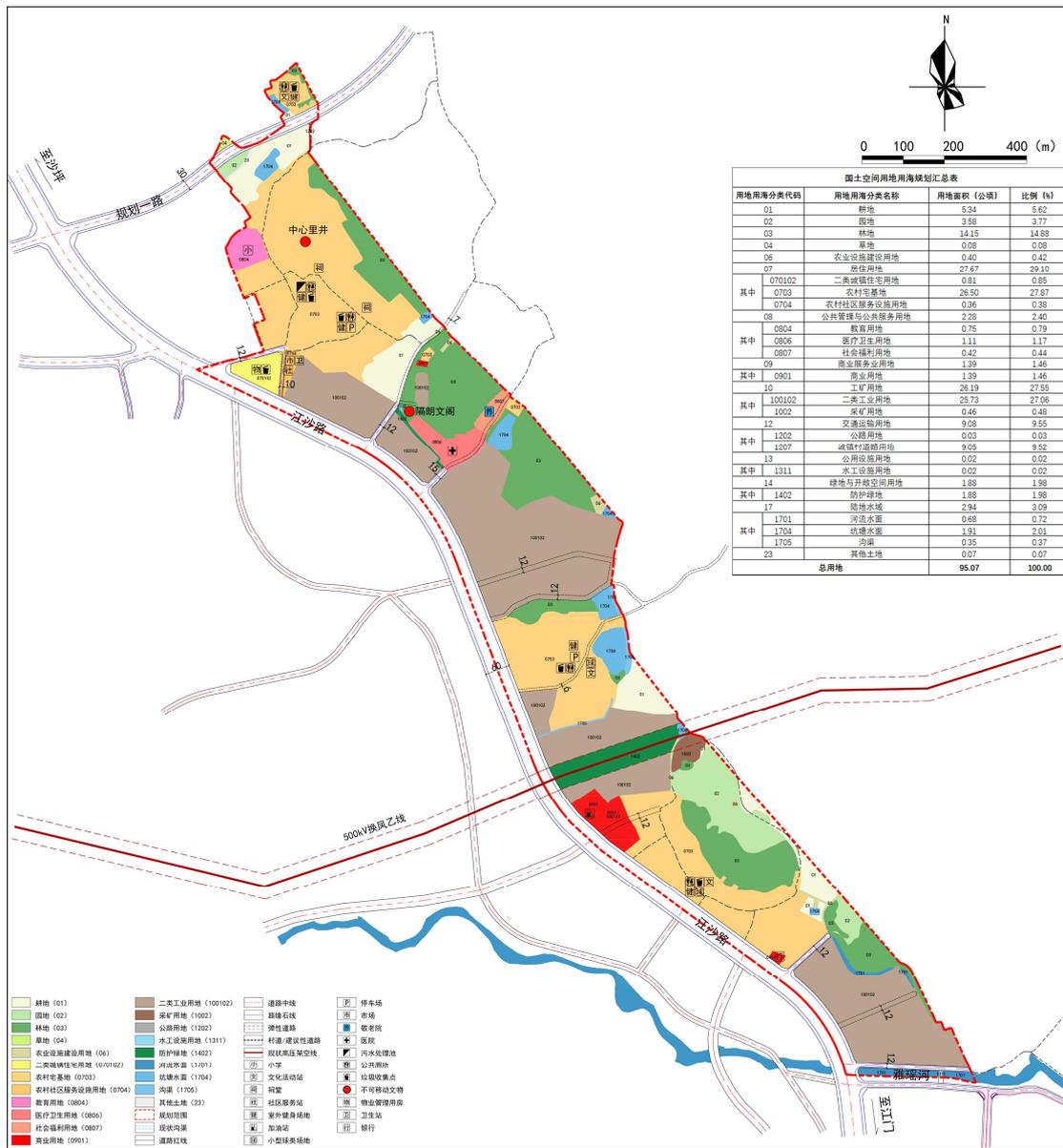
《鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

四、规划内容

1、**规划目标：**本次规划结合片区现状基础建设，优化用地布局和道路网系统，完善公共服务及基础设施服务配套，统筹产业发展与城乡人居建设，推动现有工业产业提质增效与村庄居住环境优化提升有机融合，打造集产业发展、生活居住于一体的圩镇产城融合发展片区。

2、**人口与用地规模：**规划总用地面积为 95.07 公顷，其中建设用地面积为 68.51 公顷，占总用地面积的 72.06%，非建设用地面积为 26.56 公顷，占总用地面积 27.94%；规划预测片区人口总规模约 0.35 万人，其中就业人口约 0.16 万人，居住人口约 0.19 万人（村庄居住人口约 0.14 万人）。

3、**用地布局：**规划区建设用地以农村宅基地和二类工业用地为主，其中农村宅基地面积约 26.50 公顷，占总用地面积的 27.87%，二类工业用地面积约 25.73 公顷，占总用地面积的 27.06%。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

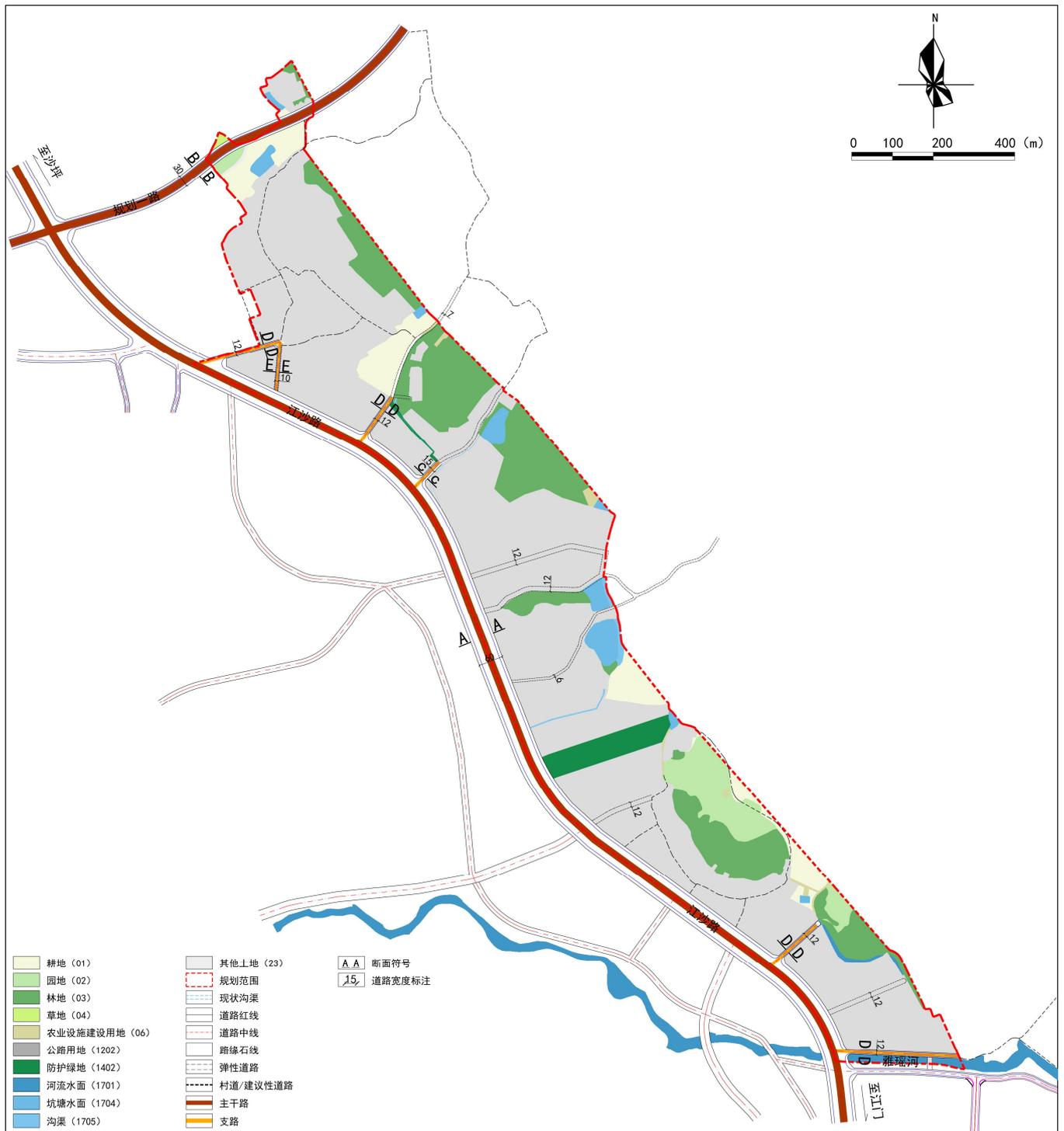
五、道路系统规划

规划区道路等级主要分为主干路和支路两个等级，确保片区内交通有效组织运行。

主干路：江沙路（60米）、规划一路（30米）。

支路：包括规划15米宽道路、规划12米宽道路、规划10米宽道路。

其他：为村道，道路宽度4-7米。

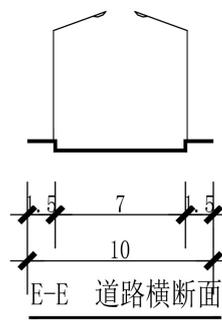
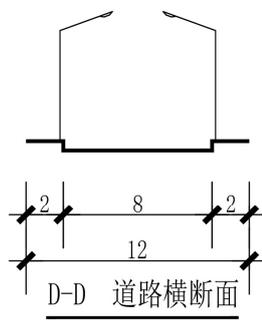
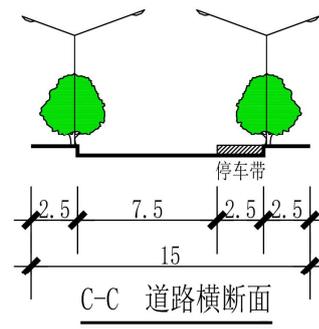
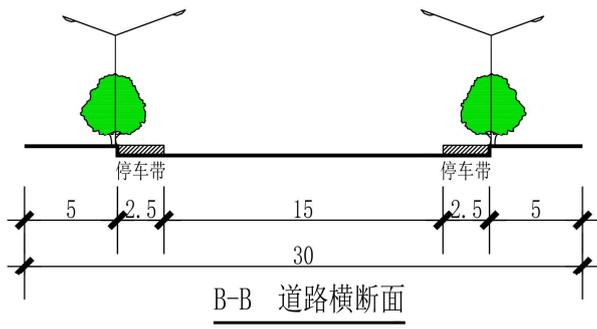
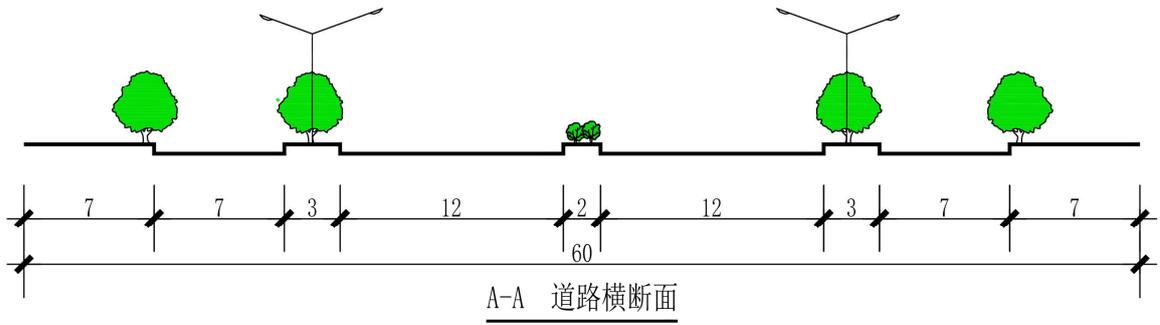


道路系统规划图

《鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

六、道路断面规划

主要道路规划横断面分为 5 种，详见下图。



道路断面规划图

《鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

七、公共服务设施规划

本次规划依据《江门市国土空间规划技术标准与准则》（2025年），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：保留现状1处小学，用地面积7535 m²，位于地块JM-HS-03-01-0102。

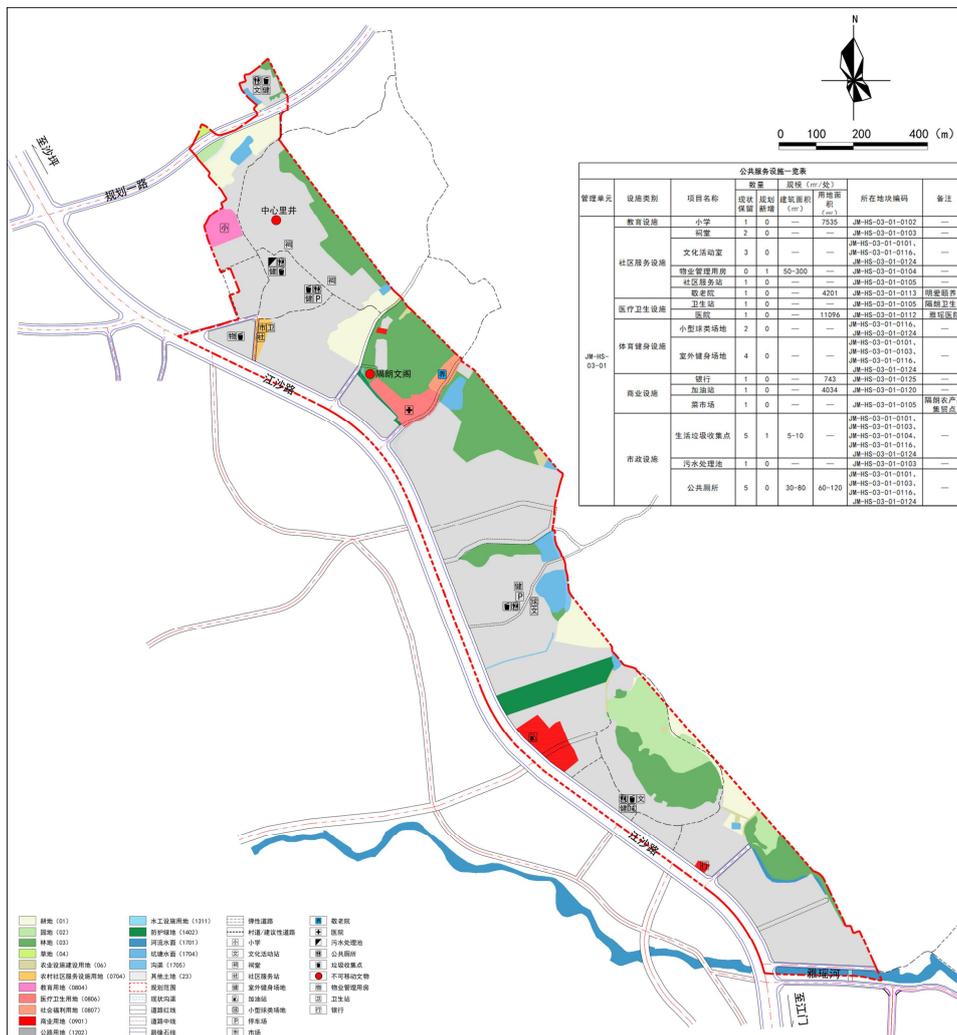
社区服务设施：保留现状2处祠堂、3处文化活动室、1处社区服务站；保留1处敬老院，用地面积4201 m²，位于地块JM-HS-03-01-0113；规划新增1处物业管理用房，建筑面积50-300 m²，位于地块JM-HS-03-01-0104。

医疗卫生设施：保留现状隔朗卫生站和雅瑶医院，其中，雅瑶医院位于地块JM-HS-03-01-0112。

体育设施：保留现状2处小型球类场地和4处室外健身场地。

商业设施：保留现状1处菜市场、1处银行；保留现状1处加油站，位于地块JM-HS-03-01-0120。

市政设施：保留现状5处、新增1处生活垃圾收集点；保留现状1处污水处理池，位于地块JM-HS-03-01-0103；保留现状5处公共厕所。



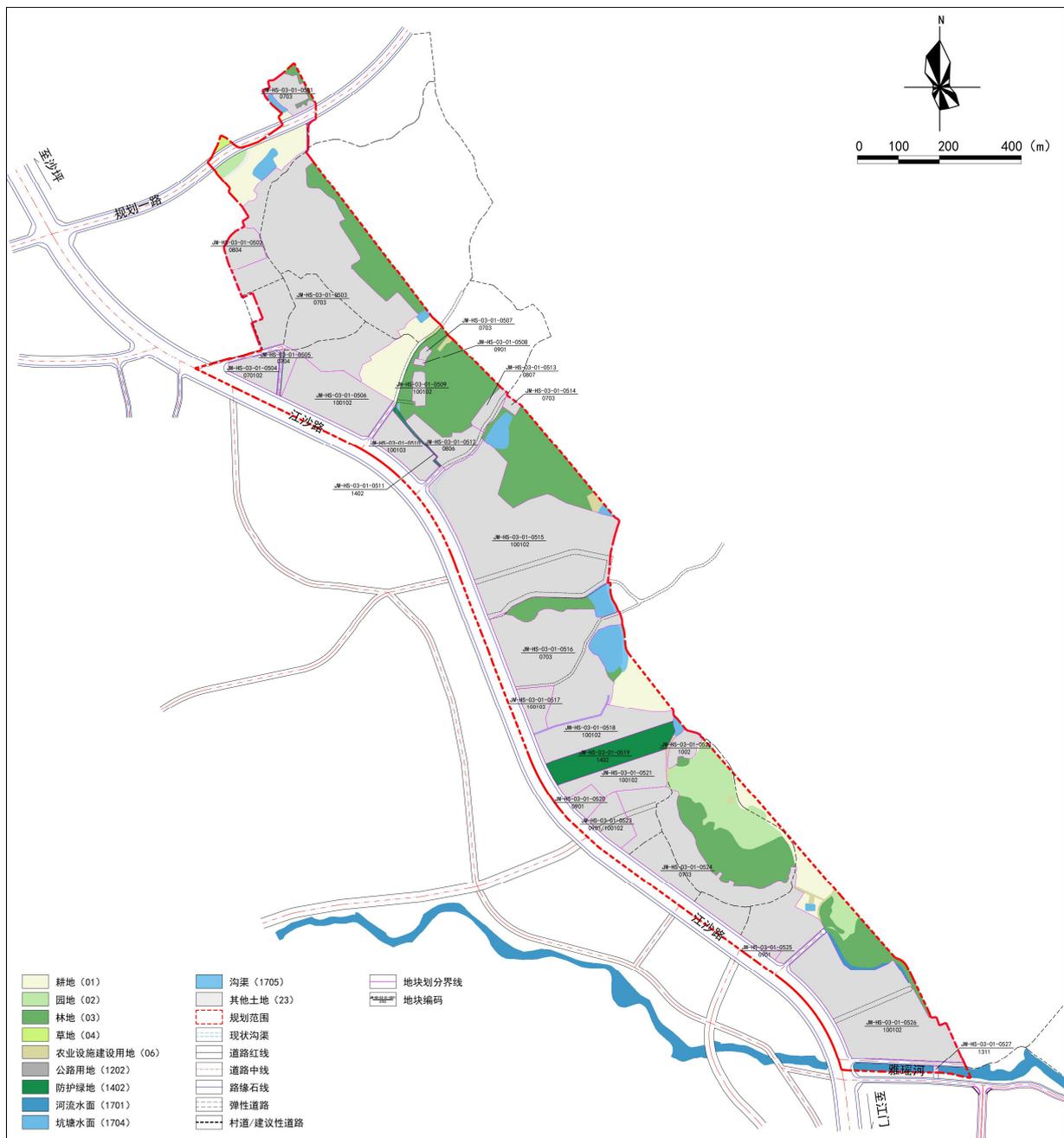
公共服务设施规划图

《鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元江沙路东地段控制性详细规划》 草案公示文件

八、地块控制指标

本次规划采用五级编码体系：规划地市代码（大写字母）+规划县代码（大写字母）+规划镇街代码（2位数字）+规划单元代码（2位数字）+规划地块代码（4位数字）。如“JM-HS-03-01-0501”即表示江门市鹤山市雅瑶镇江沙片区雅瑶圩镇单元05号街区01号地块。

规划共分为1个管理单元，1个街区，共计27个细分地块（非建设用地未进行编码）。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。



地块划分编码图