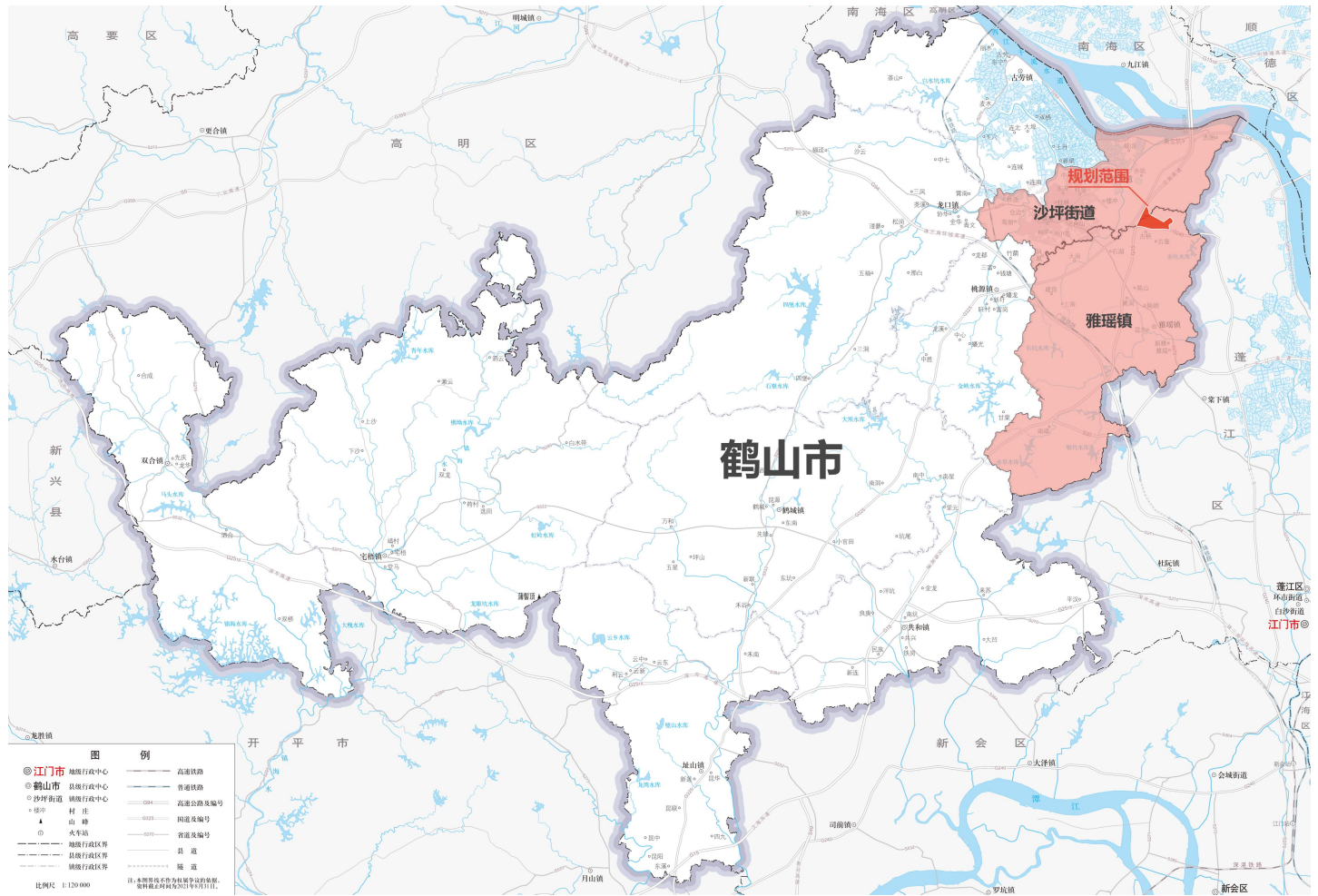


《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北地段控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

为深入落实乡村振兴与广东省“百千万工程”，紧捉毗邻江门大道带来的交通优势，加速融入鹤山城區及江门都市圈，推动雅瑶镇村高质量发展。本次控制性详细规划在具体落实上位国土空间总体规划，统筹江门大道沿线村庄城乡用地布局，引导村庄主动对接城市路网，完善基础设施，提升人居环境，以交通动脉带动村庄振兴与高质量发展。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：广东省标准底图服务子系统 审图号：粤S(2021)200号)

《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北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北部，与沙坪街道接壤；规划范围东、北至雁五线，西至沈海高速，南至江门大道；总用地面积约 102.47 公顷（1537.05 亩）。



规划地块范围示意图

(来源：2026 Baidu-GS (2025) 4125 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北地段控制性详细规划》
草案公示文件

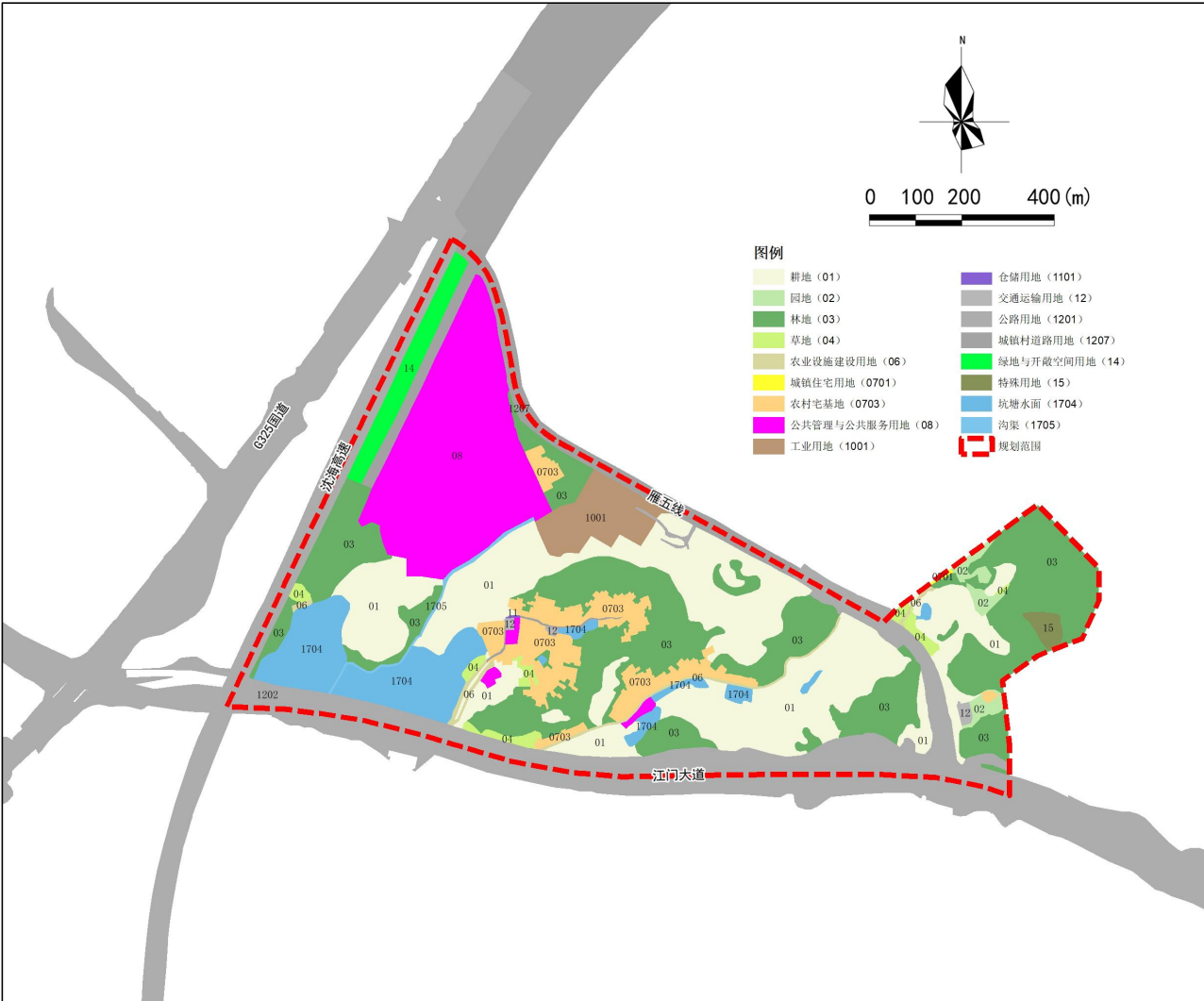
三、现状分析

规划区现状建设用地面积约 41.28 公顷，占总用地面积的 40.28%，主要为居住用地和公共管理与公共服务用地，其中居住用地面积为 5.64 公顷，占总用地面积的 5.50%。

非建设用地主要为林地、耕地和陆地水域，用地面积约 61.19 公顷，占总用地面积的 59.72%。

规划区主要通过雁五线、江门大道联系周边区域，距离片区北侧大雁山高速出入口、南侧陈山高速出入口约 4.0 公里，通过大雁山、陈山高速出入口与沈海高速衔接，对外交通较为便捷；内部交通以村庄连接道路为主。

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	25.29	24.68
02	园地	0.94	0.92
03	林地	25.62	25.00
04	草地	1.09	1.06
06	农业设施建设用地	0.78	0.76
07	居住用地	5.64	5.50
其中	0701 城镇住宅用地	0.04	0.04
	0703 农村宅基地	5.60	5.47
08	公共管理与公共服务用地	14.17	13.83
10	工矿用地	2.82	2.75
其中	1001 工业用地	2.82	2.75
11	仓储用地	0.01	0.01
其中	1101 物流仓储用地	0.01	0.01
12	交通运输用地	16.14	15.75
其中	1202 公路用地	12.88	12.57
	1207 城镇村道路用地	3.04	2.97
	1208 交通场站用地	0.22	0.21
14	绿地与开敞空间用地	2.05	2.00
15	特殊用地	0.45	0.44
17	陆地水域	7.47	7.29
其中	1704 坑塘水面	7.07	6.90
	1705 沟渠	0.40	0.39
总用地		102.47	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）

《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北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：依托江门大道的交通优势，规划旨在将片区打造为城乡功能互补的宜居示范区，重点完善公共服务设施与市政基础设施。同时，强化村庄与城区的功能衔接，建设环境优美、设施完善、生活便利的现代化城郊村庄。

2、人口与用地规模：规划总用地面积为 102.47 公顷，其中建设用地面积为 61.93 公顷，占总用地面积的 60.44%，非建设用地面积为 40.54 公顷，占总用地面积 39.56%；规划预测片区人口总规模约 0.8 万人，其中城镇居住人口约 0.73 万人，村庄居住人口约 0.07 万人。

3、用地布局：规划区建设用地以居住用地和公共管理与公共服务用地为主，其中居住用地面积约 23.84 公顷，占总用地面积的 23.27%，公共管理与公共服务用地面积约 13.65 公顷，占总用地面积的 13.32%。



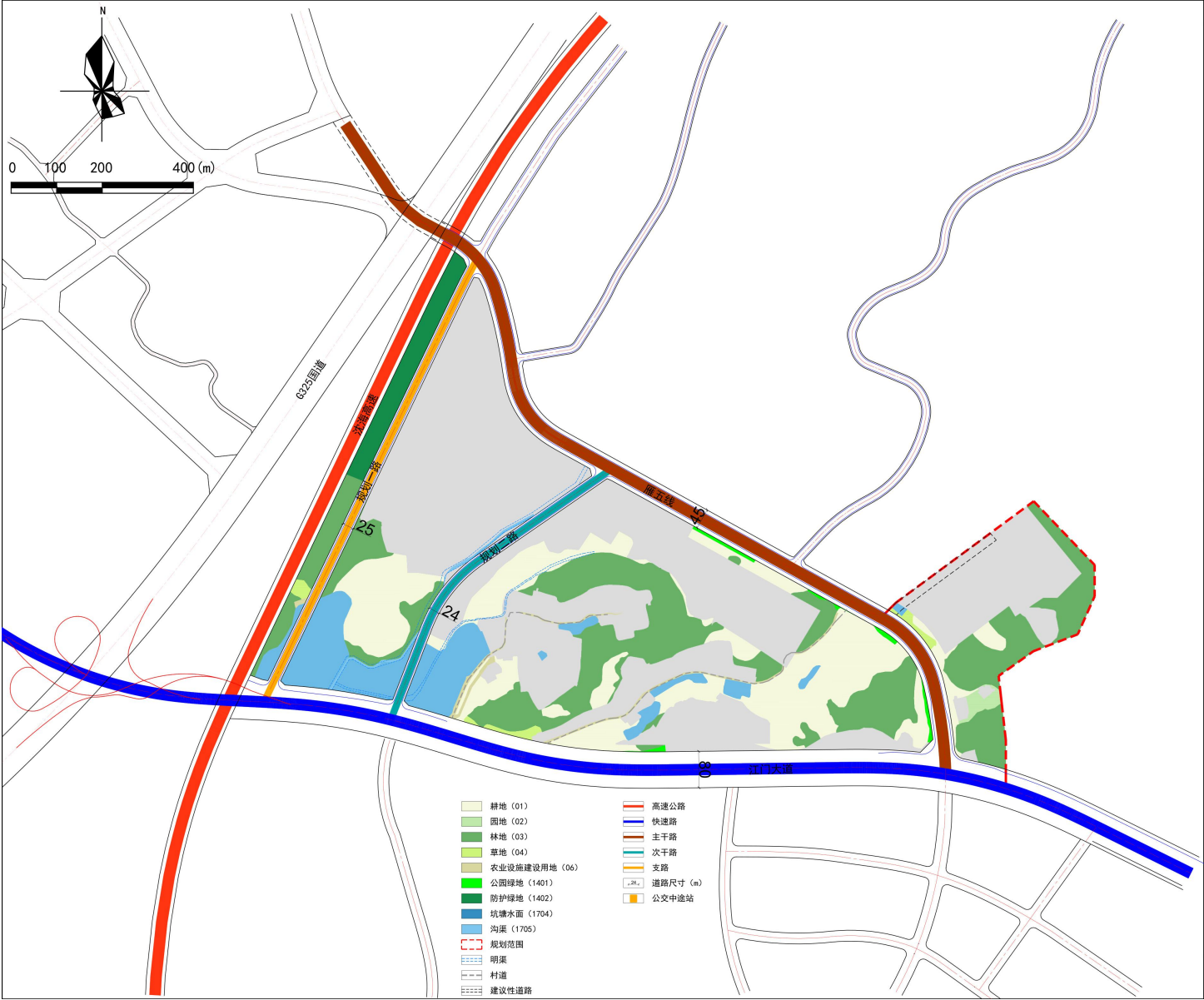
国土空间用地用海规划图

《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北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高速公路、快速路、主干路、次干路和支路五个等级，确保片区内交通有效组织运行。

- 高速公路：沈海高速；
- 快速路：江门大道（80 米）；
- 主干路：雁五线（45 米）；
- 次干路：规划二路（24 米）；
- 支 路：规划一路（25 米）；
- 其 他：为村道，道路宽度 4-7 米。

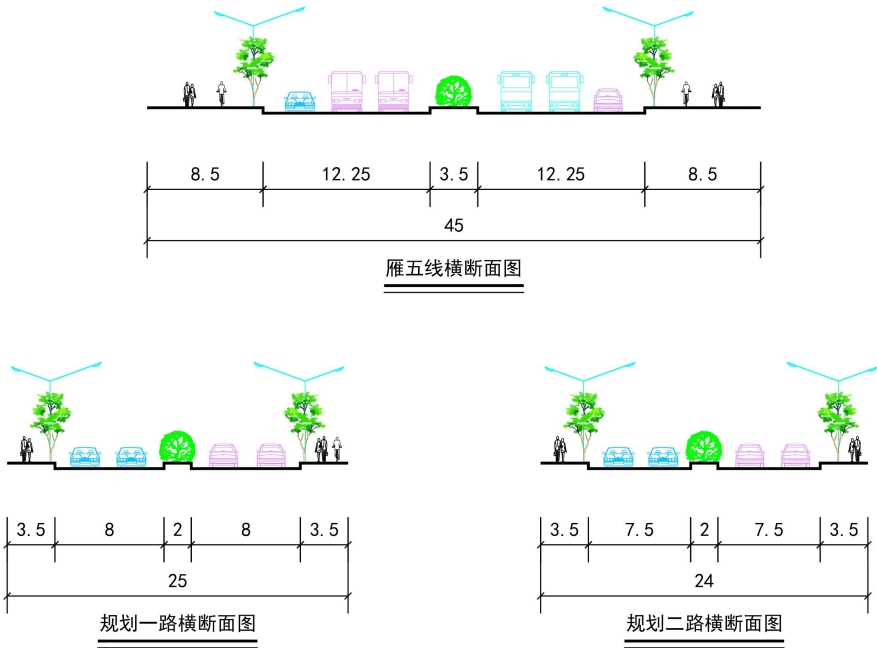


道路系统规划图

《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北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 3 种，详见下图。



道路断面规划图

《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北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：保留现状鹤山实验中学，用地面积 136517 m²，位于地块 JM-HS-01-08-0102。

社区服务设施：保留现状 1 处祠堂、2 处文化活动站、3 处小型球类场地；规划新增 3 处物业管理用房，建筑面积 50-300 m²；规划新增 3 处再生资源回收点，建筑面积 6-10 m²；规划新增 1 处 9 班幼儿园，建筑面积 3145.5-3839.4 m²，用地面积 5242.5-6399 m²，位于地块 JM-HS-01-08-0105；规划新增 1 处老年人日间照料中心，建筑面积 350-1750 m²。

市政设施：保留现状 2 处公共厕所；规划新增 3 处垃圾收集站，建筑面积≥122 m²，用地面积≥324 m²，位于地块 JM-HS-01-08-0105、JM-HS-01-08-0117、JM-HS-01-08-0121。



公共服务设施规划图

《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北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-01-08-0101”即表示江门市鹤山市北城区雁山片区雁山西单元 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 25 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

《鹤山市北城区雁山片区雁山西单元古桥北地段控制性详细规划》 草案公示文件

附表、 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	15.20	14.83
02		园地	0.33	0.32
03		林地	16.94	16.53
04		草地	0.66	0.64
06		农业设施建设用地	0.78	0.76
07		居住用地	23.84	23.27
其中	070102	二类城镇住宅用地	16.37	15.98
	0703	农村宅基地	7.15	6.98
	0704	农村社区服务用地	0.32	0.31
08		公共管理与公共服务用地	13.65	13.32
其中	0804	教育用地	13.65	13.32
09		商业服务业用地	3.28	3.20
其中	0901	商业用地	3.28	3.20
12		交通运输用地	18.29	17.85
其中	1202	公路用地	3.21	3.13
	1207	城镇村道路用地	14.86	14.50
	1209	其他交通用地	0.22	0.21
14		绿地与开敞空间用地	2.43	2.37
其中	1401	公园绿地	0.32	0.31
	1402	防护绿地	2.11	2.06
15		特殊用地	0.44	0.43
17		陆地水域	6.63	6.47
其中	1704	坑塘水面	6.34	6.19
	1705	沟渠	0.29	0.28
总用地			102.47	100