

# 《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》 草案公示文件

## 一、 规划背景

为适应新时期鹤山市宅梧镇高质量发展的要求，深入推进“百千万工程”典型镇建设，完善宅梧镇公共服务设施及基础设施体系，构建功能完善、产城融合的片区发展新格局。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。本规划以《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》《江门市鹤山市宅梧镇国土空间总体规划（2021-2035年）》为指导，结合片区的建设实际及发展需求，对规划片区的用地布局、路网系统及配套设施等进行优化，为该片区今后发展建设提供更科学的法定依据。



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)

# 《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》 草案公示文件

## 二、 规划范围

规划区位于鹤山市宅梧镇南部，东至 S273 省道，西至宅新路，南、北至宅梧河，总用地面积约 219.78 公顷（3296.70 亩）。



规划地块范围示意图

(来源：百度地图 GS(2025)4125 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

# 《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》 草案公示文件

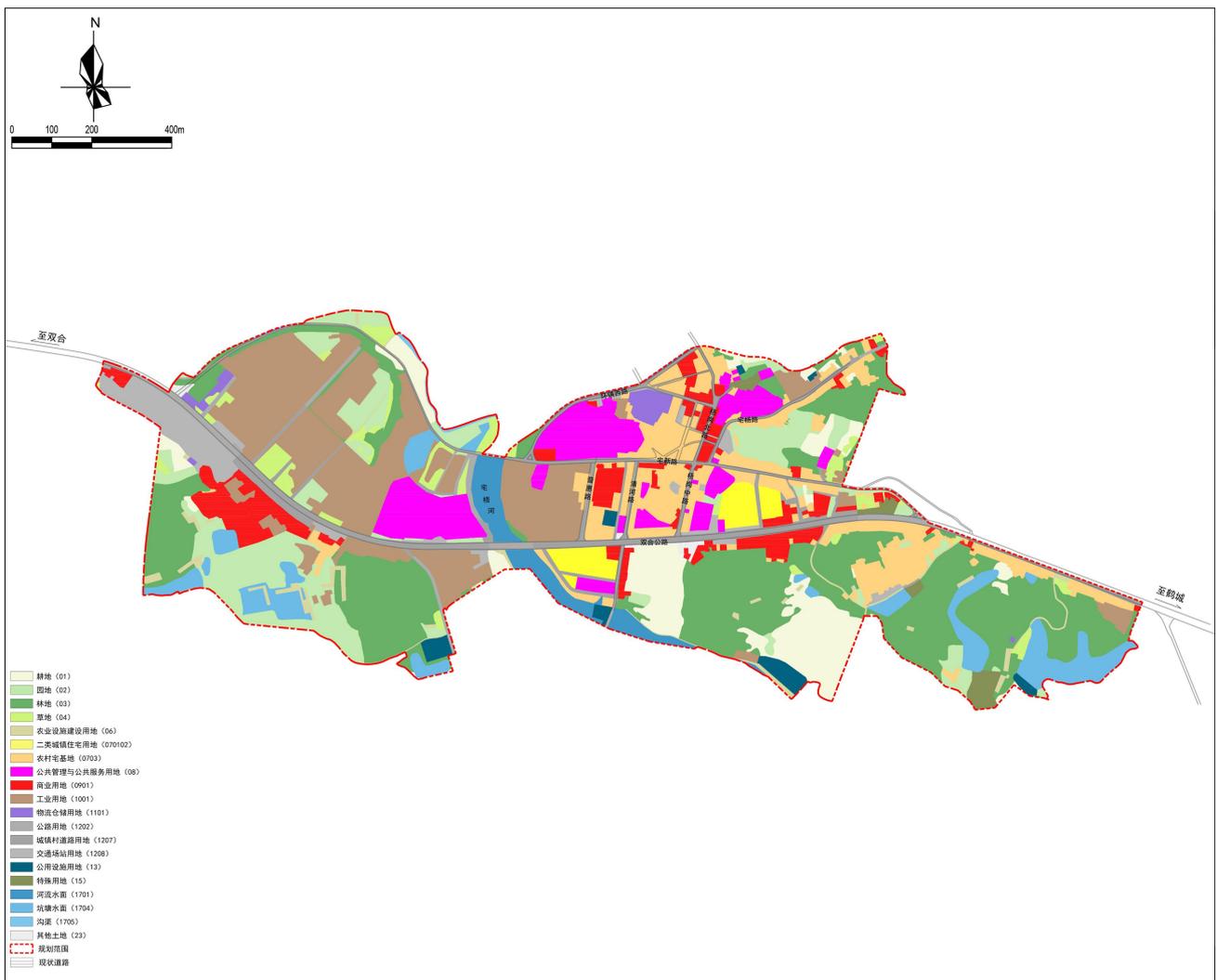
## 三、现状分析

规划区总用地面积约 219.78 公顷，现状建设用地面积约 111.81 公顷，占总用地面积的 50.87%，主要为工业用地和农村宅基地，其中工业用地面积为 33.61 公顷，占总用地面积的 15.31%。

非建设用地面积约 107.97 公顷，占总用地面积的 49.13%，主要为耕地、园地、林地和陆地水域。

规划区主要通过双合公路联系周边区域，距离片区南侧宅梧高速出入口约 4.0 公里，通过宅梧高速出入口与深岑高速衔接，对外交通较为便捷；内部交通以宅新路、宅杨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	14.71	6.70
02	园地	19.28	8.78
03	林地	48.40	22.04
04	草地	5.25	2.39
06	农业设施建设用地	3.51	1.60
07	居住用地	25.06	11.41
其中	0701 城镇住宅用地	3.74	1.70
	0703 农村宅基地	21.32	9.71
08	公共管理与公共服务用地	13.55	6.17
09	商业服务业用地	11.42	5.20
其中	0901 商业用地	11.42	5.20
10	工矿用地	33.61	15.31
其中	1001 工业用地	33.61	15.31
11	仓储用地	1.62	0.74
其中	1101 物流仓储用地	1.62	0.74
12	交通运输用地	22.62	10.30
其中	1202 公路用地	4.23	1.93
	1207 城镇村道路用地	11.80	5.37
	1208 交通场站用地	6.59	3.00
13	公用设施用地	2.18	0.99
15	特殊用地	1.75	0.80
17	陆地水域	16.26	7.41
其中	1701 河流水面	4.99	2.27
	1704 坑塘水面	10.85	4.94
	1705 沟渠	0.42	0.19
23	其他土地	0.56	0.26
总用地		219.78	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）

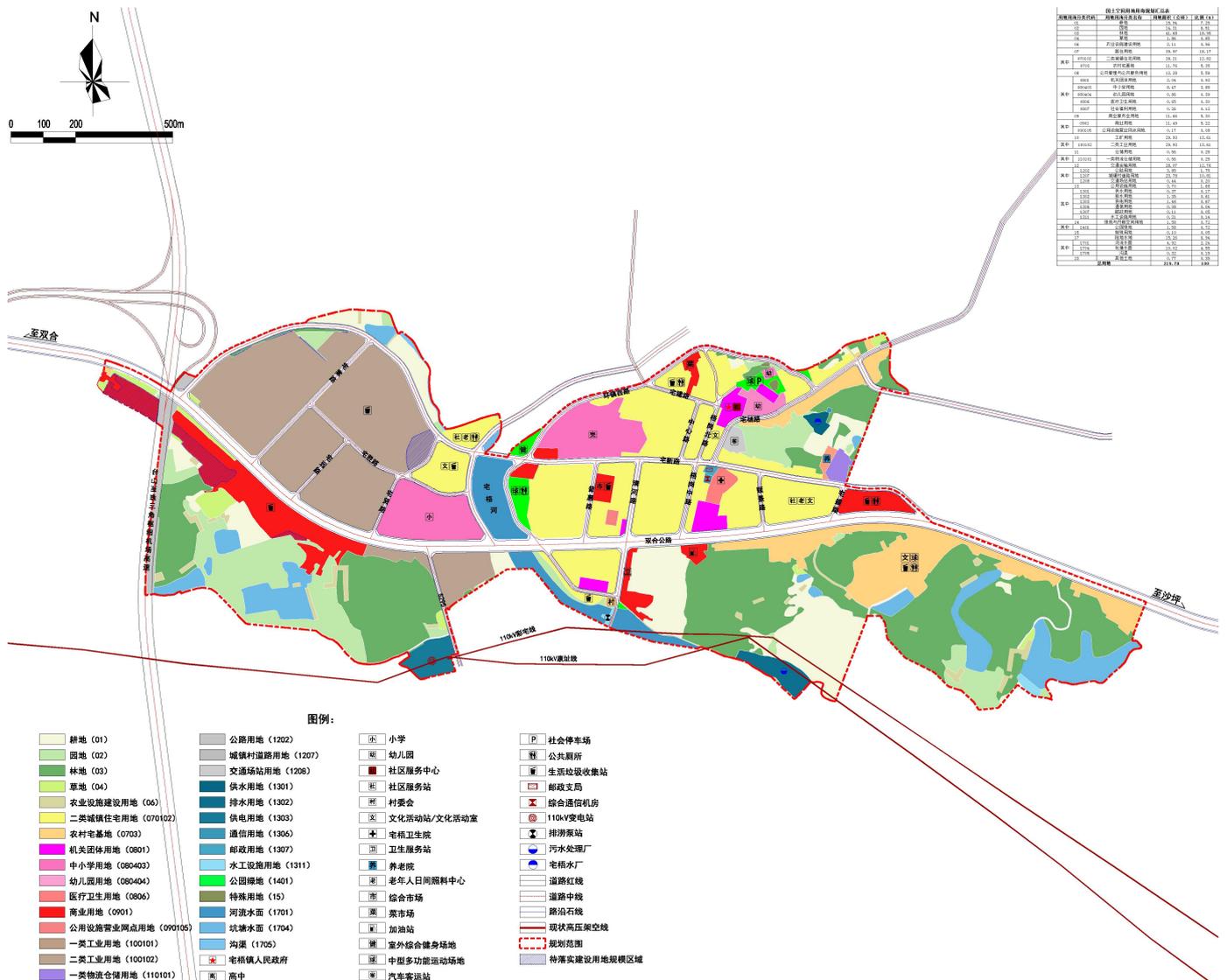
# 《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》 草案公示文件

## 四、规划内容

1、**规划目标：**聚焦产城融合一体化，结合“百千万工程”完善美丽圩镇品质提升，优化镇区公共配套服务设施布局，推动榜塘工业园区提质增效，打造集行政办公、居住、产业和综合服务功能为一体的宜居宜业宜游的综合镇区。

2、**人口与用地规模：**规划总用地面积为 219.78 公顷，其中建设用地面积为 129.39 公顷，占总用地面积的 58.87%，非建设用地面积为 90.39 公顷，占总用地面积 41.13%；规划预测片区人口总规模约 10850 人，其中就业人口约 1800 人，居住人口约 8300 人（村庄居住人口约 750 人）。

3、**用地布局：**规划区建设用地以居住用地、工矿用地和交通运输用地为主，其中居住用地面积约 39.97 公顷，占总用地面积的 18.17%；工矿用地面积约 29.93 公顷，占总用地面积的 13.61%；交通运输用地面积约 28.07 公顷，占总用地面积的 12.76%。



国土空间用地用海规划图

# 《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》 草案公示文件

## 五、 道路系统规划

规划区道路等级主要分为快速路、次干路和支路三个等级，确保片区内交通有效组织运行。

快速路：双合公路（40米）。

次干路：包括宅新路（18米）、规划18米宽道路。

支路：包括规划20米宽道路、清河路（19米）、宅棠路、环镇西路、普惠路、梧岗中路、宅杨路（15米）、宅胜路、宅远路、宅贤路、S295、宅建路、中心路、梧岗北路、颐景路、宅盛路（12米）、规划8米宽道路、规划7米宽道路。

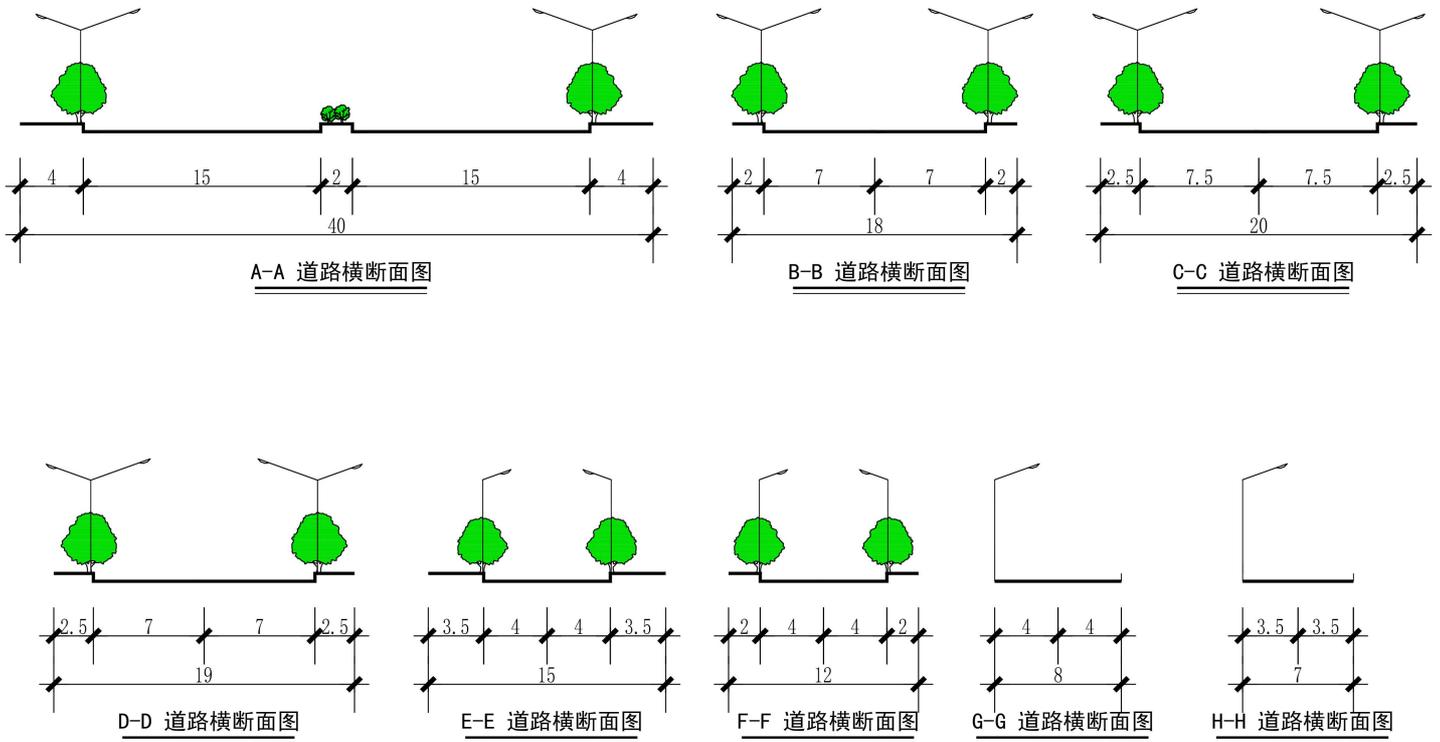


道路系统规划图

# 《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》 草案公示文件

## 六、道路断面规划

主要道路规划横断面分为 8 种，详见下图。



道路断面规划图

# 《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》 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。

**行政管理设施：**保留现状1处村委会；保留现状1处党政机关，为宅梧镇人民政府。

**教育设施：**保留现状2处幼儿园、现状1处小学、现状1处完全中学，其中完全中学用地面积42118m<sup>2</sup>，位于地块JM-HS-10-01-0303。

**社区服务设施：**保留现状1处社区服务中心；保留1处，新增1处社区服务站，位于地块JM-HS-10-01-0105、JM-HS-10-01-0345；保留2处、规划新增2处文化活动站/文化活动室；保留宅梧敬老院；新增2处老年人日间照料中心，位于地块JM-HS-10-01-0105、JM-HS-10-01-0345。

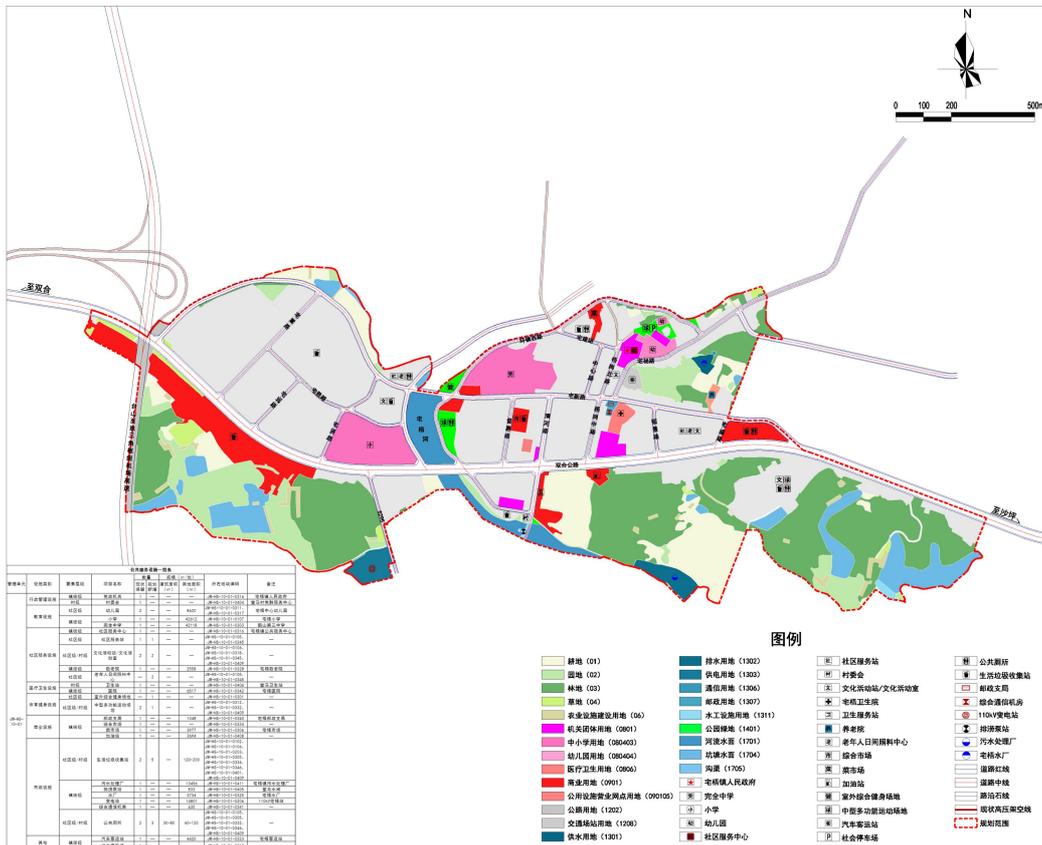
**医疗卫生设施：**保留现状堂马卫生站和宅梧医院，其中，宅梧医院位于地块JM-HS-10-01-0342。

**体育设施：**新增1处室外综合健身场地；保留现状2处，新增1处中型多功能运动场地。

**商业设施：**保留现状邮政支局、综合市场、菜市场、加油站各1处。

**市政设施：**保留现状2处、新增5处生活垃圾收集站；保留现状污水处理厂、排涝泵站、水厂、变电站、综合通信机房各1处；保留现状2处、新增3处公共厕所。

**其他设施：**保留现状1处汽车客运站、1处社会停车场。



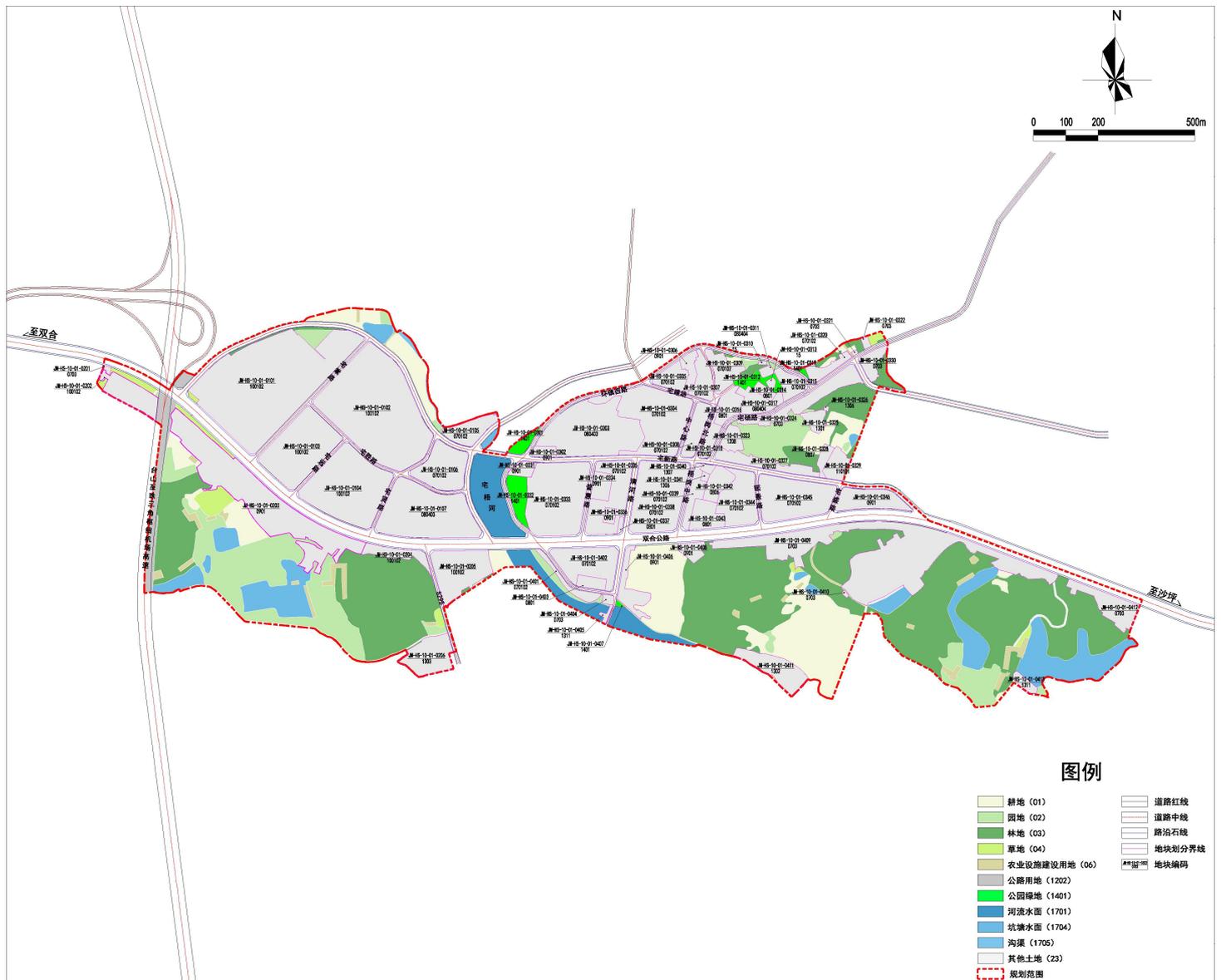
公共服务设施规划图

# 《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》 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-10-01-0101”即表示江门市鹤山市宅梧镇宅新片区宅梧镇区单元01号街区01号地块。

规划共分为1个管理单元，4个街区，共计72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