

《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

为更好地实施《鹤山市宅梧镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》，并落实近期计划重点建设项目，促进宅梧镇区骏马工业区一带的进一步高质量发展，亟待通过控规编制全覆盖以契合国土空间利用新形势新要求。结合最新单元划定与地块管控要求，现计划开展对镇区单元东片区的控规编制工作。



图一 规划区处在宅梧镇的位置（底图来源：《鹤山市宅梧镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》）

《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》
草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划范围位于鹤山市宅梧镇镇区东侧，四至范围为：西至宅梧镇敬老院（原骏马工业区单元控规西界），北至原规划骏马北路（规划后走线或调整），东至潭江坑水库，南至双和公路-同兴薄膜厂-香草小镇。范围面积约 171.48 公顷。

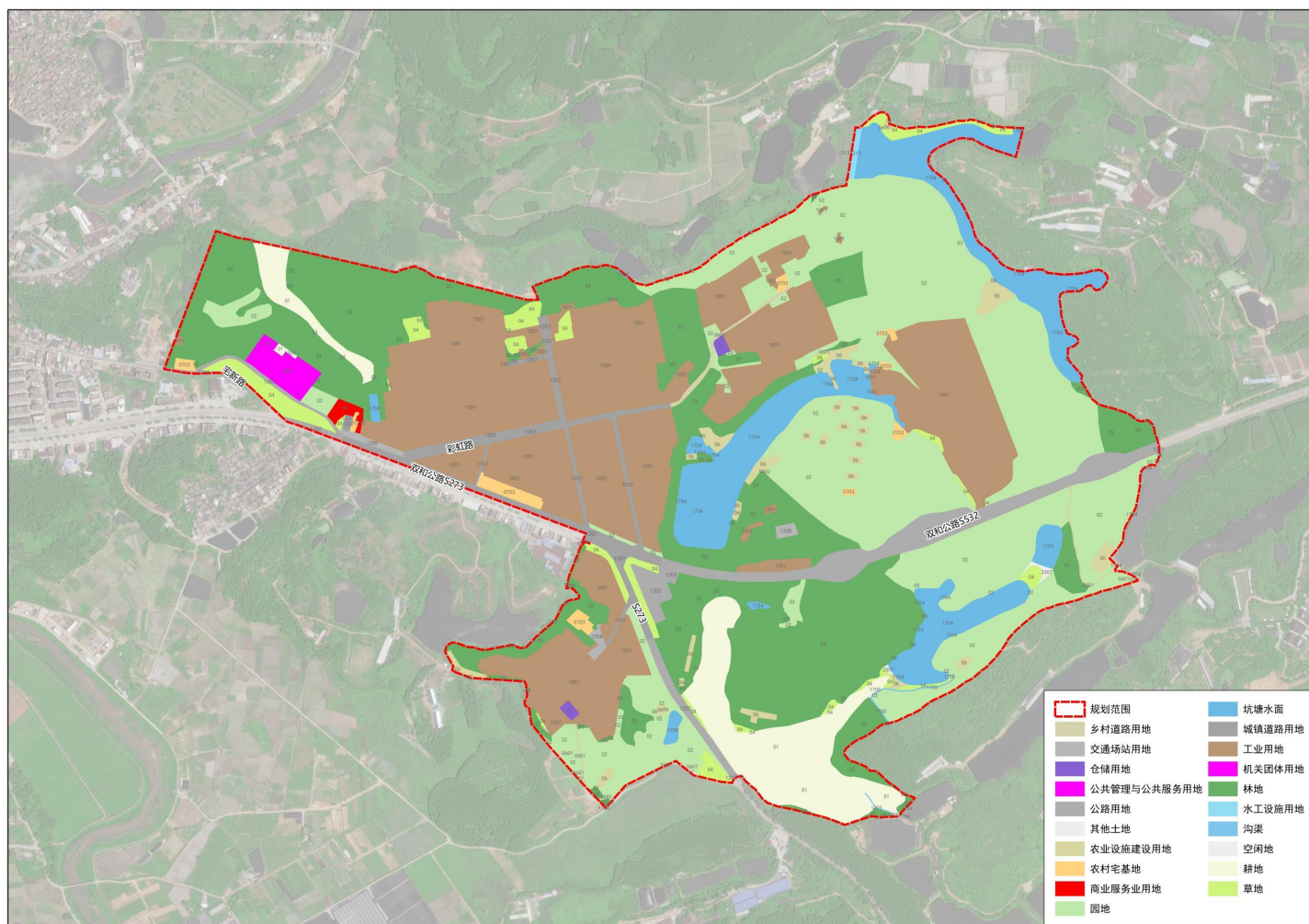


图二 规划范围示意图 (底图来源: 百度地图, GS(2025)4125 号)

《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》 草案公示文件

2、土地利用现状

规划范围内总用地面积 171.48ha，建设用地主要集中在范围西侧，以二类工业用地(100102)为主，用地面积约 42.55ha，占总用地面积的 24.81%；东侧为未利用地，目前大部分已平整，有待建设。



《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》 草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

规划功能定位为：承接空港 1 小时交通圈辐射效能，镇区东部空港经济产业升级组团。

2、人口预测与用地规模

人口预测：

服务配套规模由常住人口决定，本规划区常住人口主要由产业人口构成。规划范围内服务人口总规模约 5159 人。

用地规模：

规划总用地面积为 171.48 公顷，建设用地 88.16 公顷，城镇开发边界内用地 62.62 公顷，界外 19.60 公顷，城镇开发边界外建设用地将结合镇级国土空间总体规划落实；待国土空间总体规划调整后方可实施的面积约 2.54ha。

本年度拟调入城镇开发边界 1.49ha，调出 1.17ha；永久基本农田补划 2.40ha。

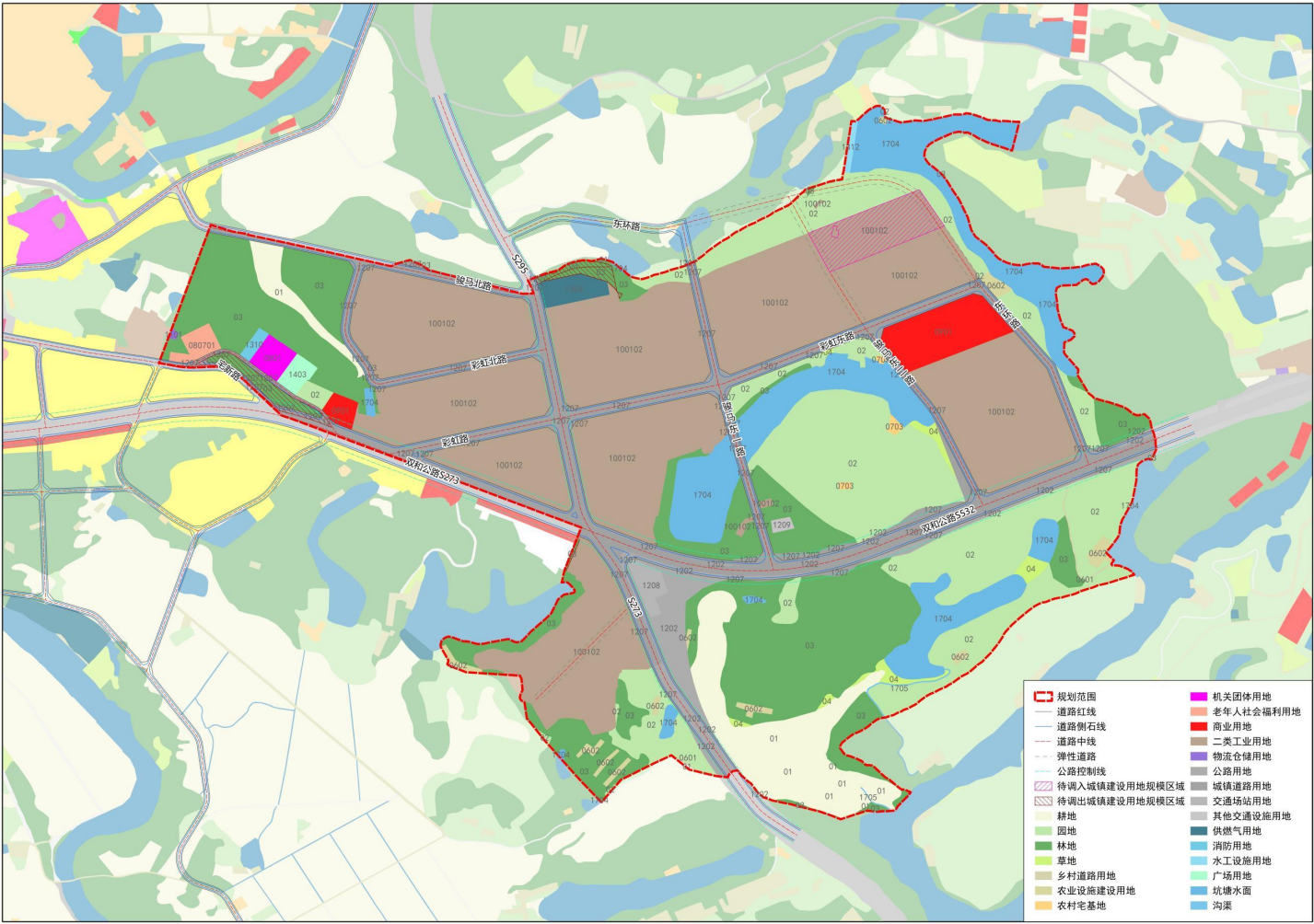
范围内不涉及生态保护红线。

3、用地规划布局

规划总用地面积为 171.48 公顷，整体以二类工业用地(100102)为主，用地面积约 56.82ha，占总用地面积的 33.13%，其中东部局部分布商业用地（0901）；非建设用地集中在范围中部和南部，以耕地和林地为主。

其余还有耕地（01）、园地（02）、林地（03）、草地（04）、农业设施建设用地（06）、居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、仓储用地（11）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、陆地水域（17）等其他用地类型。

《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》
草案公示文件



图四 国土空间用地用海规划图（底图来源：《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》）

《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》 草案公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

规划道路系统分为“主干道——次干道——支路”三级，确保规划区内交通有效组织运行。

主干道：双和公路（含 S273（S295 以西段）、S532（S295 以东段））（40 米），S295（双和公路以北段）、S273（双和公路以南段）（30 米）。

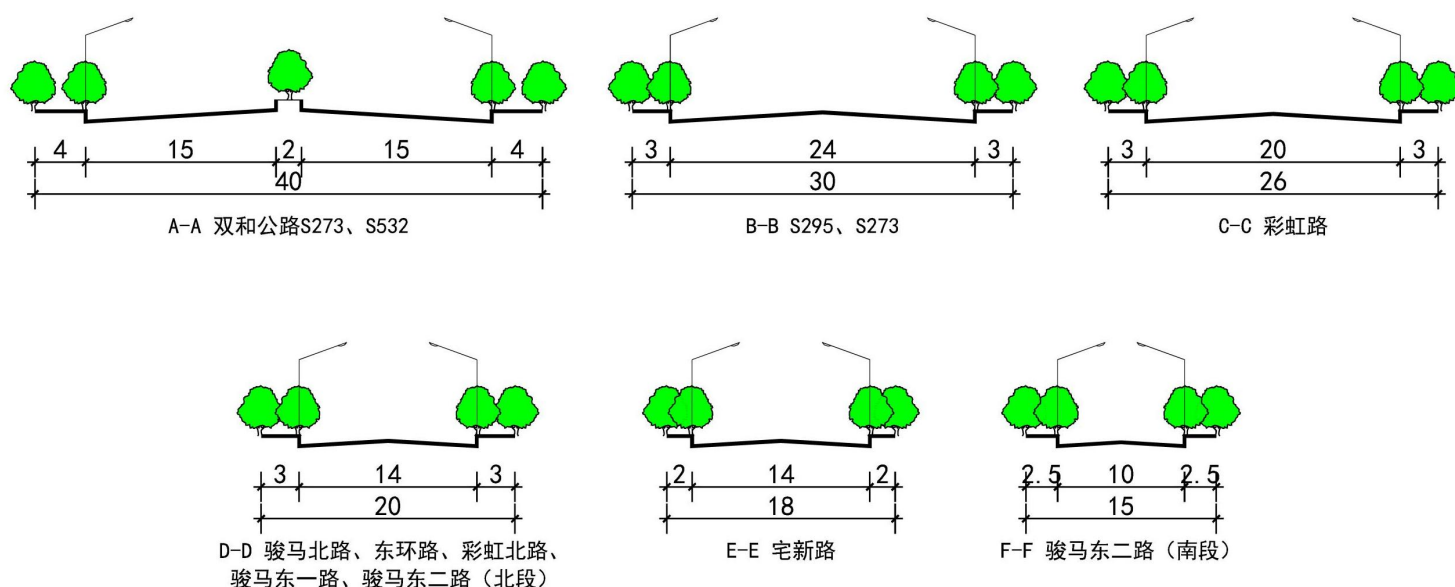
次干道：彩虹路、彩虹东路（26 米），骏马东一路（20 米），宅新路（18 米）。

支路：骏马北路、东环路、彩虹北路、骏马东二路北段（20 米），骏马东二路南段（15 米）。

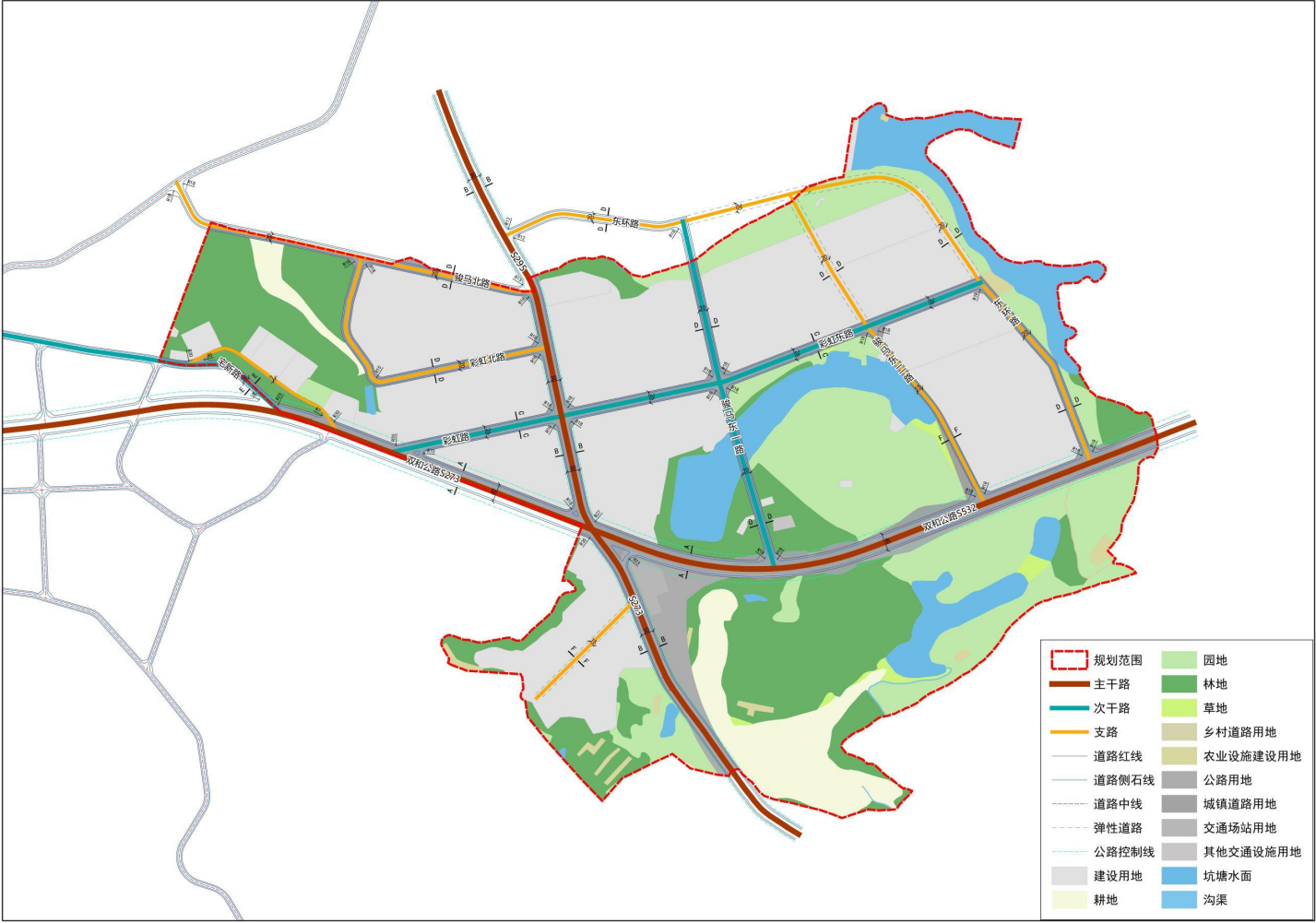
2、道路网络

对外以横向的双和公路（省道 S532-省道 S273）与纵向的省道 S295-S273 形成的十字路网作为骏马工业区的骨架路网，横向与西侧广州新机场-台山高速（规划）（通过规划镇区边缘高速出入口）和东侧江门市区-珠三角枢纽机场快速路（通过省道 S295）搭接，纵向与南侧深岑高速（通过宅梧高速出入口）搭接，打造融入新机场 1 小时交通圈的交通新格局；

内部规划包括彩虹路、骏马工业路（S295）、骏马北路等满足产业发展需求的园区道路。



《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》 草案公示文件



图五 道路交通规划图及断面图

《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》 草案公示文件

五、 公共服务配套设施及市政基础设施规划

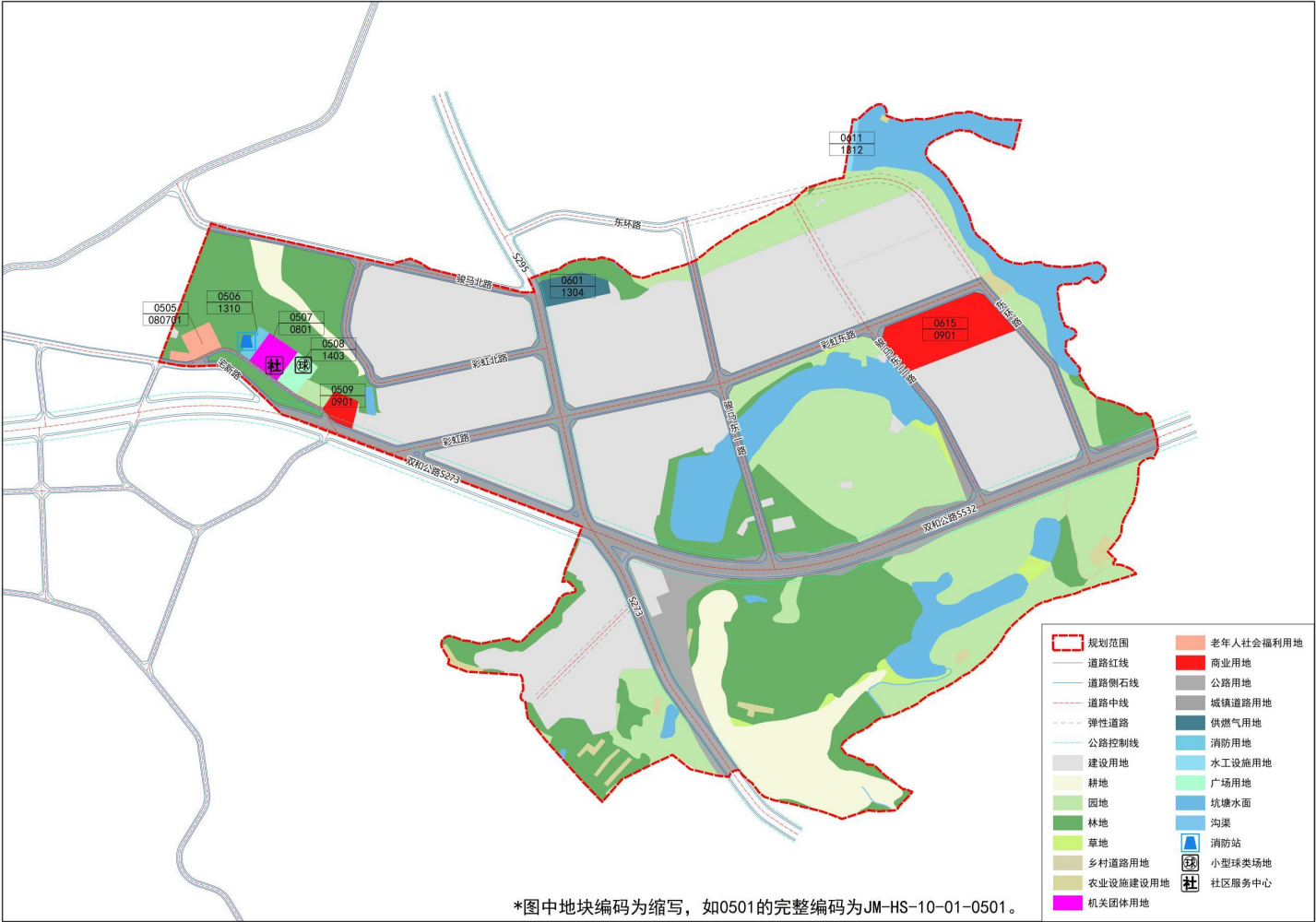
规划保留既有的公共服务配套设施。

保留现有宅梧镇人力资源和社会保障服务所（机关团体用地，0801）、宅梧全民健身文化广场（广场用地，1403）、宅梧专职消防救援站（消防用地，1310），均集中布局在规划范围西部；

规划新增一处社会保障用地，作为日后老年人养老服务设施的预留用地，面积 0.52ha。

规划新增一处商业用地（相容二类工业用地），作为工业区的配套预留用地，面积 2.73ha。

规划新增一处燃气供应站，作为工业区的燃气供给来源，面积 0.79ha。



《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》 草案公示文件

六、地块控制指标

1、管理单元划分

根据主要道路切割、村道、自然水体等自然界线作为管理单元划分的依据。

编码体系结合单元划定相关指南要求，原则上与行政管理层级对应，管理单元采用五级十二位编码方法，采用“市-县-镇-单元-地块（含街区）”5级编码体系。

本地块处在“JM-HS-10-01”单元，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“10”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）宅梧镇代码，“10-01”代表该宅梧镇所属01号（镇区）管理单元，即“JM-HS-10-01”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）宅梧镇（镇街级）01号（镇区）管理单元。

接续《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元西片区控制性详细规划》的街区编号，该控规范围含4个管理街区，为JM-HS-10-01-01至04，因此本控规整个本片区内共划分3个管理街区，为：JM-HS-10-01-05至07。

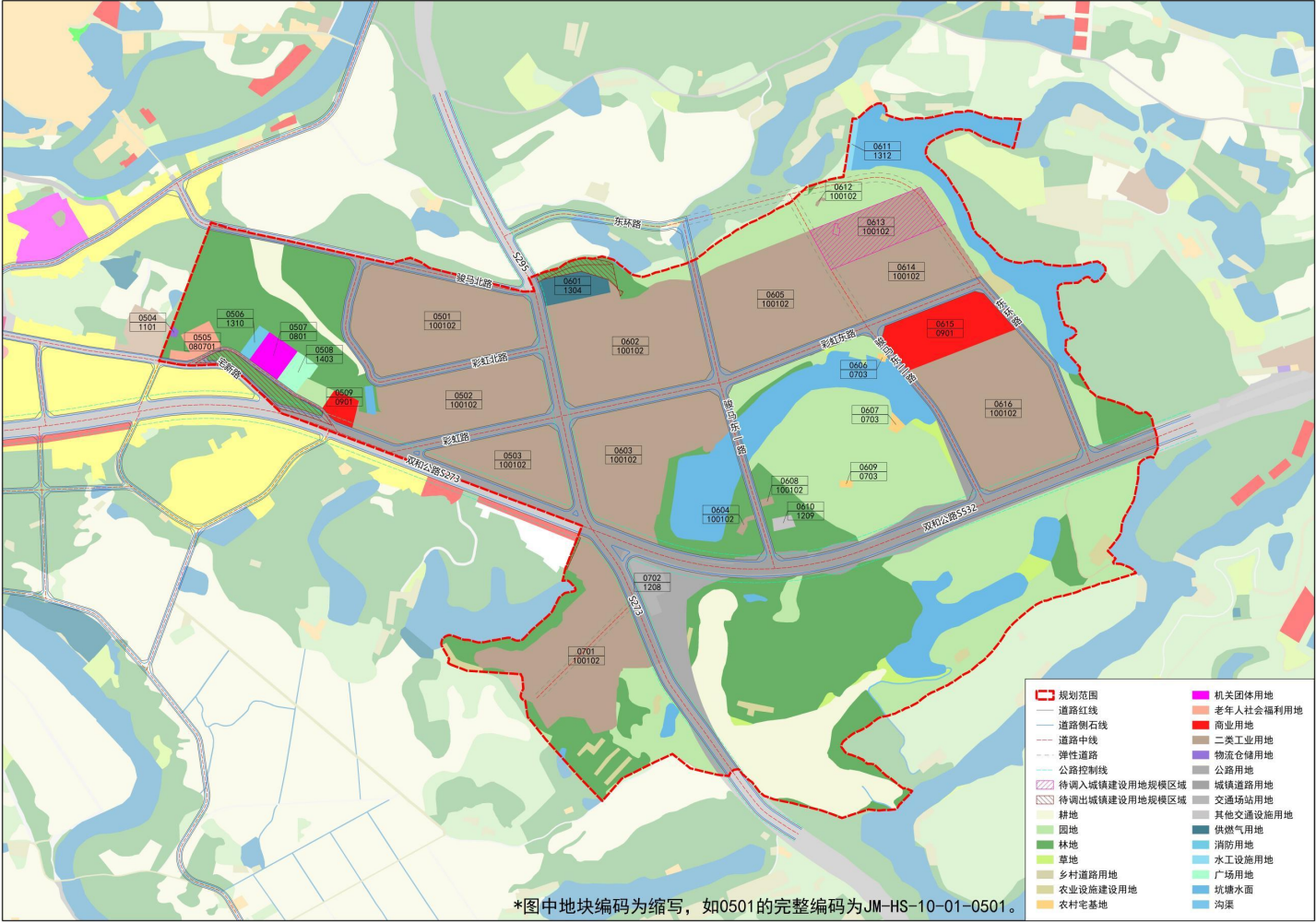
2、地块划分

结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左往右确定地块编码。

地块编码采用五级十二位编码方法，由地级市行政区划英文字母、县级市行政区划英文字母、所属镇街代码、管理单元代码、街区号+地块号组成，五者之间以“-”连接，即表示为“JM-HS-10-01-0102”，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“10”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）宅梧镇代码，“10-01”代表该共和镇所属01号（镇区）管理单元，“0501”代表宅梧镇01号（镇区）管理单元05号街区01号地块，即“JM-HS-10-01-0501”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）宅梧镇（镇街级）01号（镇区）管理单元05号街区01号地块。

整个本片区根据实际结合支路将每个管理单元划分为数量不等的地块。本次控规编制共划分27个地块，分别为：JM-HS-10-01-0501至JM-HS-10-01-0702。

《鹤山市宅梧镇宅心片区镇区单元东片区控制性详细规划》
草案公示文件



图七 地块划分编码图（底图来源：《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》）