

《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》草案公示文件

一、 规划背景

为加速提质鹤山市经济高质量发展，进一步梳理整合片区资源和发展空间，打造经济增长“新引擎”；同时为优化城市发展格局，提升城乡空间品质，推进低效闲置土地盘活利用，强化空间重塑，推动村级工业园升级改造，为鹤山市腾挪新发展空间，助力鹤山争先进位，积蓄高质量发展新动能；

在具体落实《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》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深化。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。



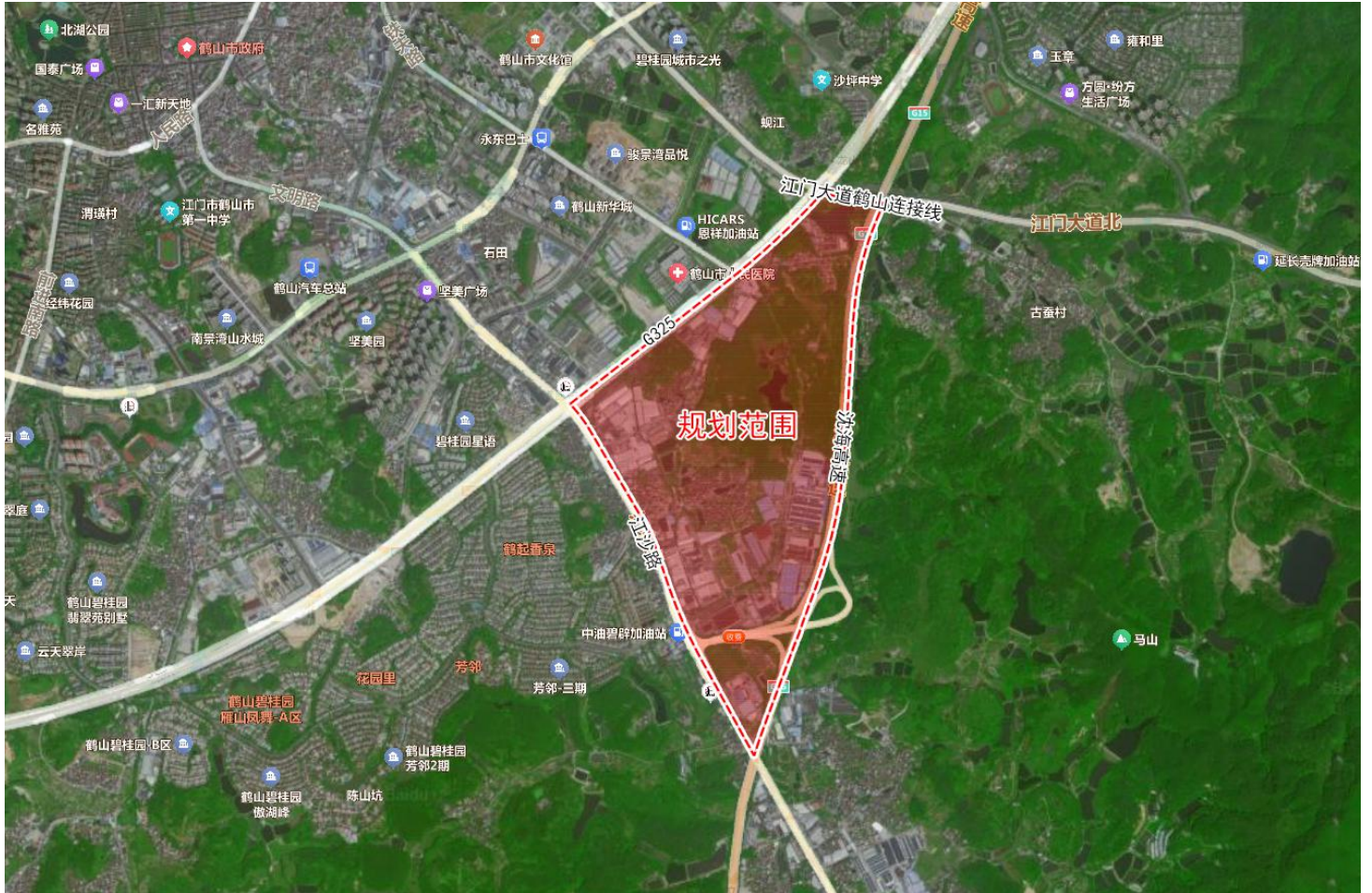
规划区在鹤山市的位置

(底图出处：广东省标准底图服务子系统 审图号：粤S(2021)200号)

《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》草案公示文件

二、规划范围

项目位于鹤山市雅瑶镇北部，规划范围北至江门大道鹤山连接线，东至沈海高速，南至江沙路，西至 G325；总规划用地面积约 218.23 公顷（3273.45 亩）。



规划地块范围示意图

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

《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》草案公示文件

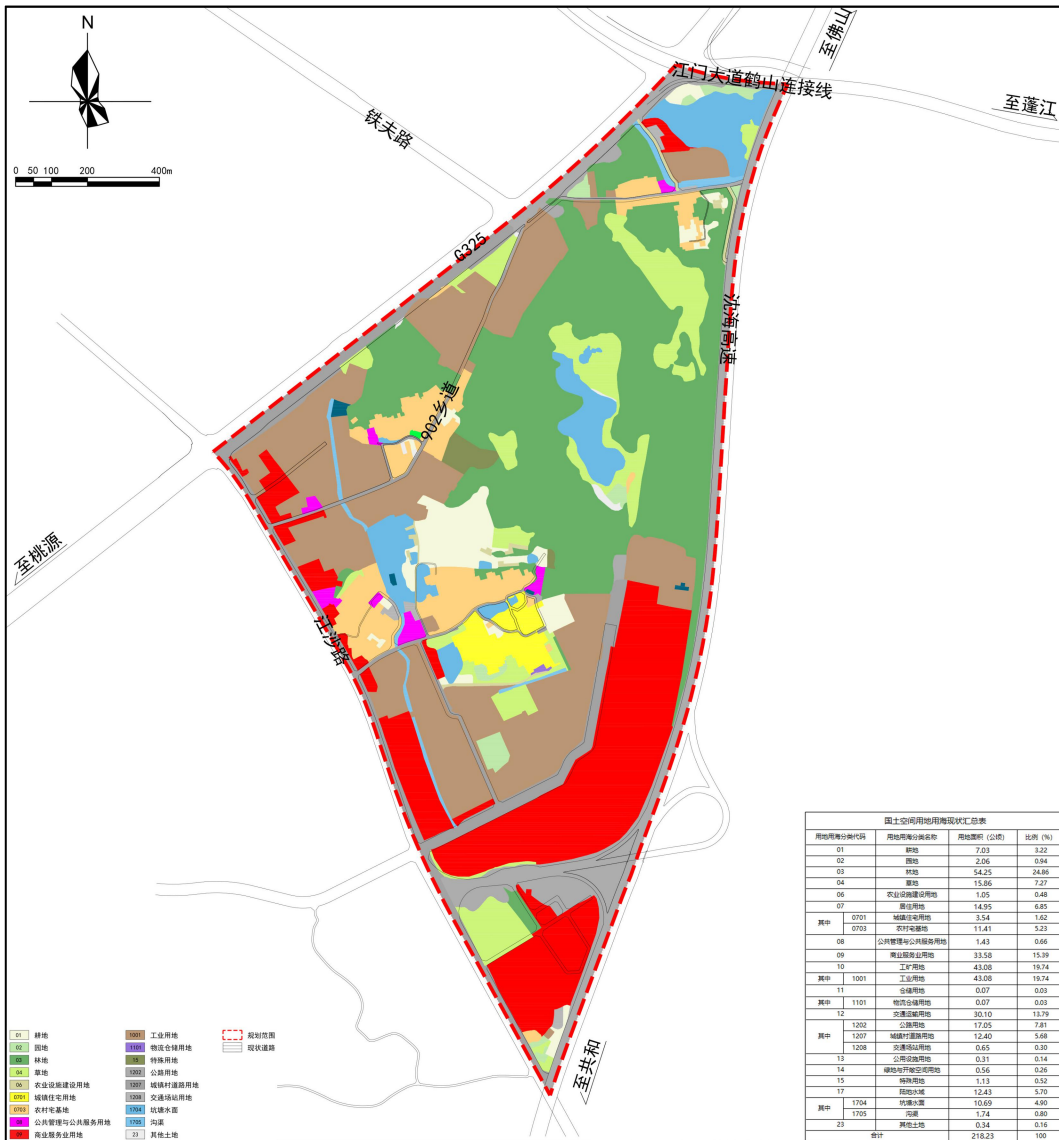
三、现状分析

规划区现状用地主要以建设用地为主，建设用地面积 125.21 公顷，占总用地面积的 57.38%，非建设用地面积 42.62 公顷。

建设用地主要为工业用地、商业服务业用地和交通运输用地，其中工业用地面积为 43.08 公顷，占总用地面积的 19.74%。非建设用地主要为林地、草地、耕地和陆地水域。

规划区主要通过 G325 国道、江沙路、沈海高速联系周边区域，陈山高速出入口位于片区南侧，对外交通较为便捷；内部交通以工业园区道路、902 乡道为主，村庄内部道路为辅。

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	7.03	3.22
02	园地	2.06	0.94
03	林地	54.25	24.86
04	草地	15.86	7.27
06	农业设施建设用地	1.05	0.48
07	居住用地	14.95	6.85
其中	0701 城镇住宅用地	3.54	1.62
	0703 农村宅基地	11.41	5.23
08	公共管理与公共服务用地	1.43	0.66
09	商业服务业用地	33.58	15.39
10	工矿用地	43.08	19.74
其中	1001 工业用地	43.08	19.74
11	仓储用地	0.07	0.03
其中	1101 物流仓储用地	0.07	0.03
12	交通运输用地	30.10	13.79
其中	1202 公路用地	17.05	7.81
	1207 城镇村道路用地	12.40	5.68
	1208 交通场站用地	0.65	0.30
13	公用设施用地	0.31	0.14
14	绿地与开敞空间用地	0.56	0.26
15	特殊用地	1.13	0.52
17	陆地水域	12.43	5.70
其中	1704 坑塘水面	10.69	4.90
	1705 沟渠	1.74	0.80
23	其他土地	0.34	0.16
合计		218.23	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）

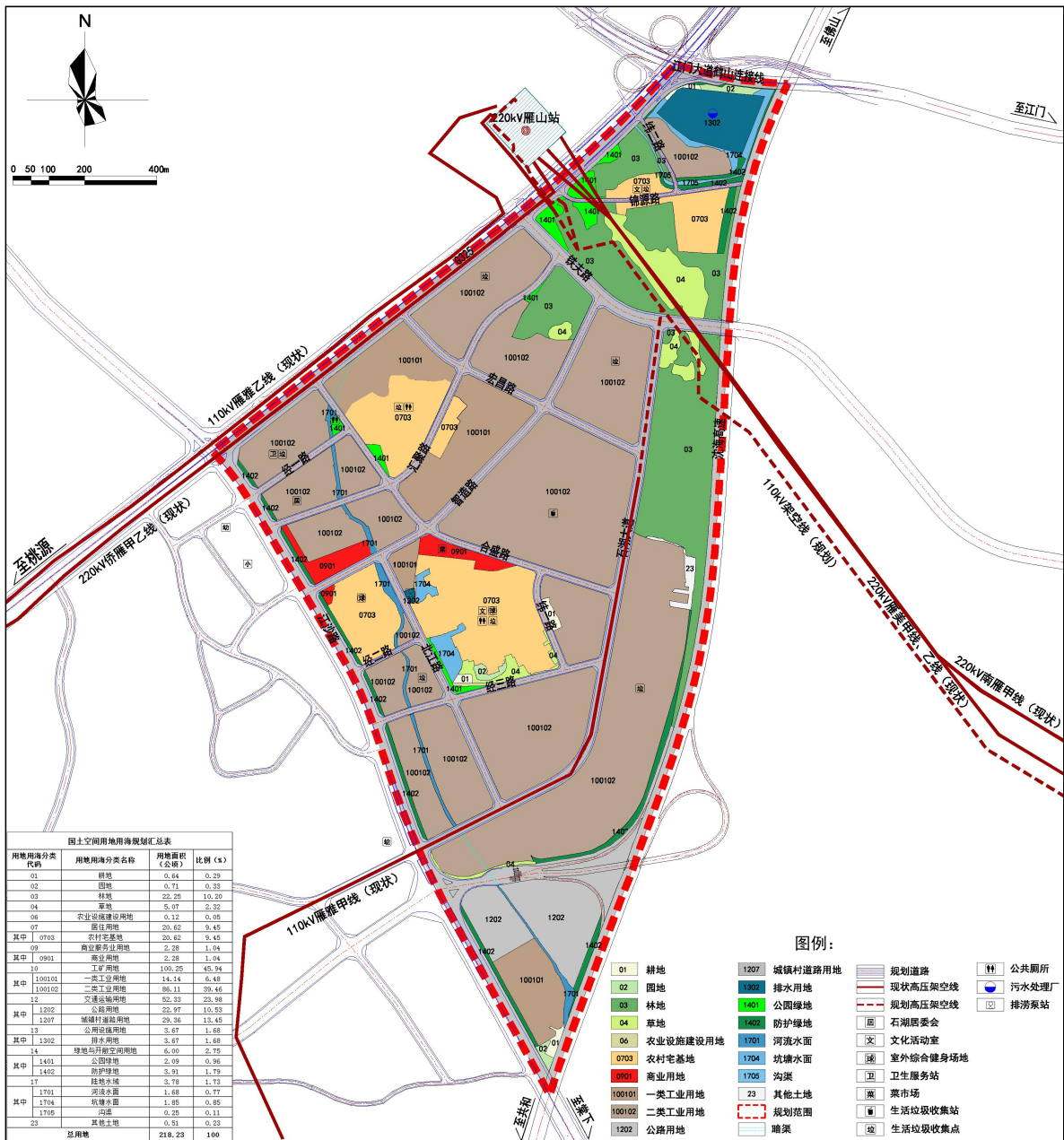
《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》草案公示文件

四、规划内容

1、**规划目标：**依托高快速等主要交通走廊，发挥区位和交通优势，承接深广产业转移，全面实施“园区再造”工程，与周边其他地区产业差异化发展，将石湖单元打造成为高效、集聚、复合的产城融合示范片区、先进装备智能制造集聚区。

2、**人口与用地规模：**规划总用地面积为 218.23 公顷，其中建设用地面积为 186.17 公顷，占总用地面积的 85.31%，主要以工矿用地、交通运输用地为主；非建设用地面积为 32.06 公顷，占总用地面积 14.69%，主要以林地为主。

规划预测片区人口总规模约 0.70 万人，其中就业人口约 0.59 万人，村庄常住人口约 0.11 万人。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》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。

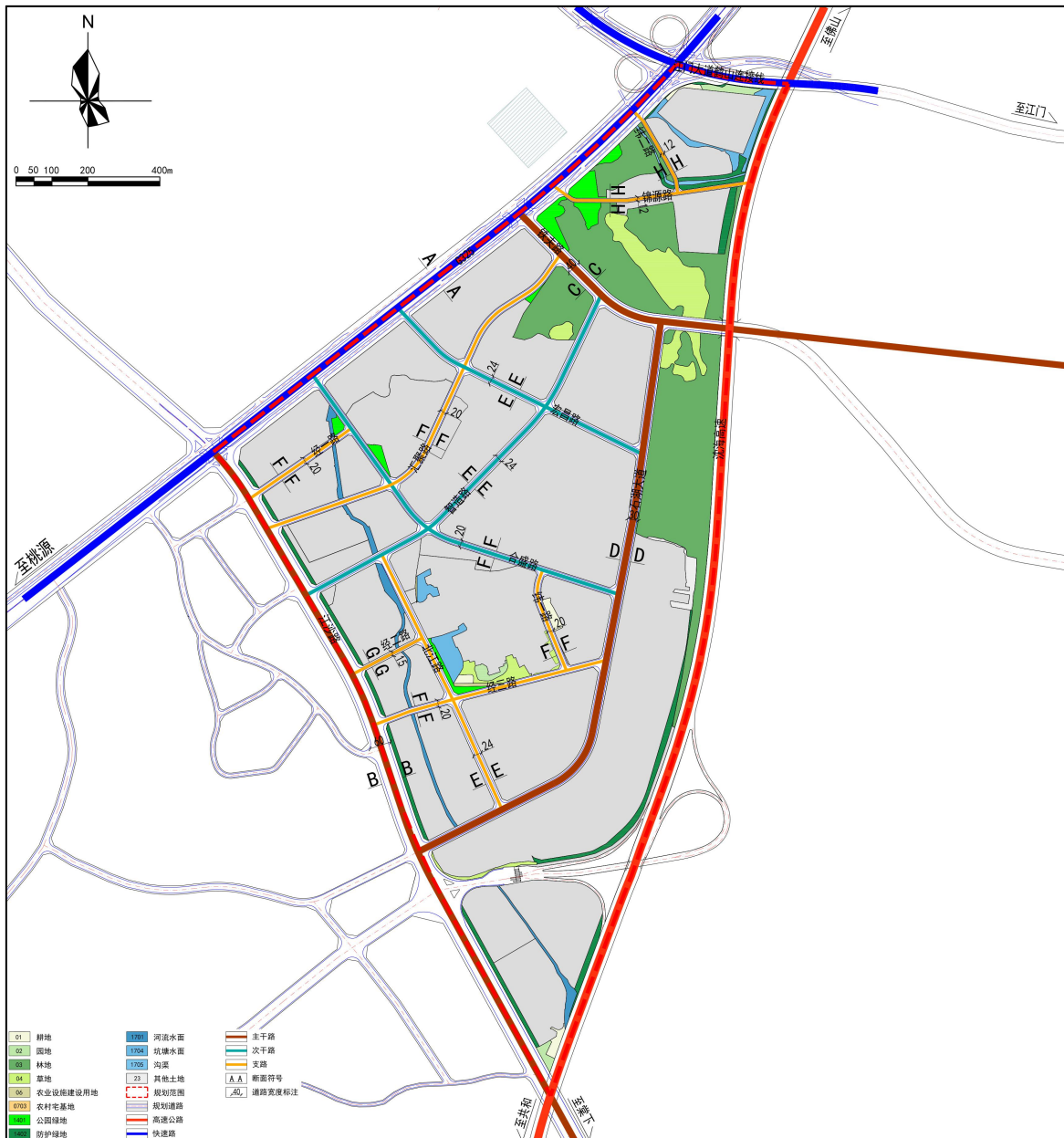
高速公路：沈海高速。

快速路：G325 国道、江门大道鹤山连接线。

主干路：江沙路（60 米）、铁夫路（40 米）、石湖大道（30 米）。

次干路：包括宏昌路（24 米）、智造路（24 米）、合盛路（20 米）。

支路：包括北江路（24 米）、经一路（20 米）、汇聚路（20 米）、经三路（20 米）、纬一路（20 米）、纬二路（12 米）、锦源路（12 米）。

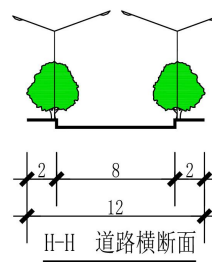
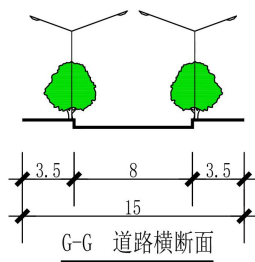
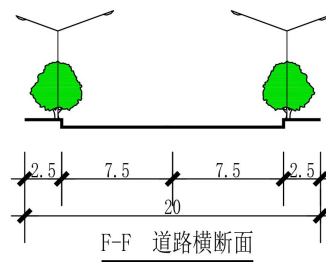
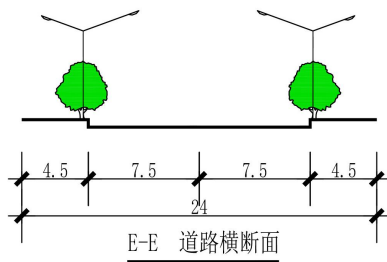
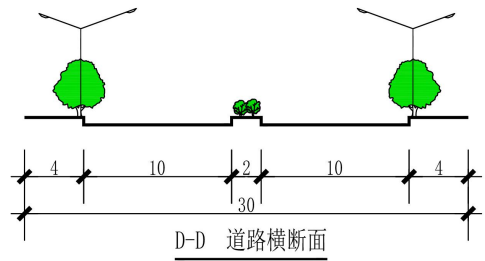
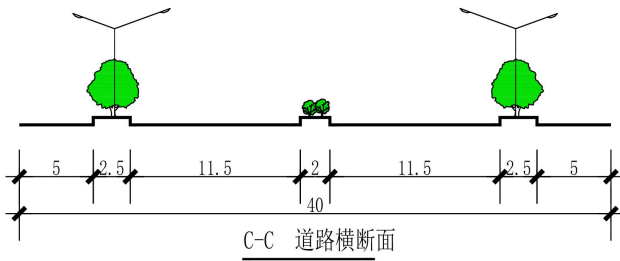
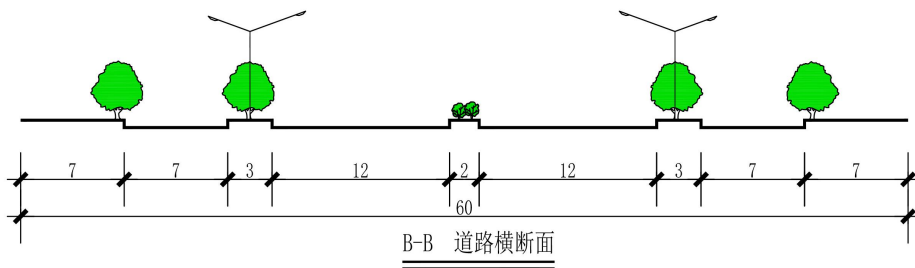
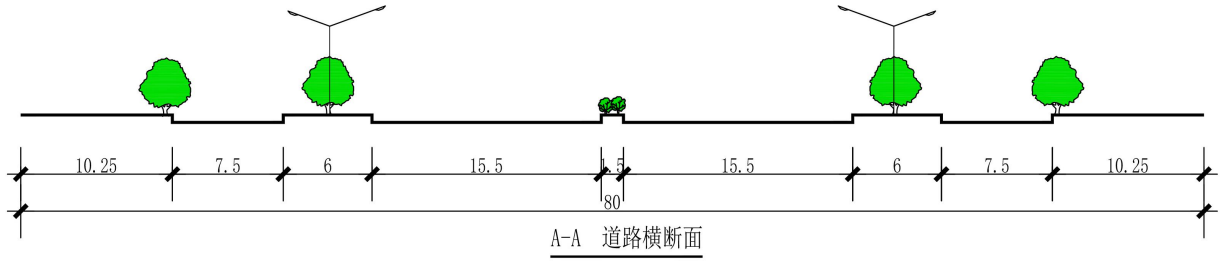


道路系统规划图

《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》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

《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》草案公示文件

七、公共服务设施规划

本次规划按照《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。

社区服务设施：保留现状石湖居委会及2处村级文化活动室。

医疗卫生设施：保留现状石湖卫生站，位于地块JM-HS-01-25-0212。

体育设施：保留现状2处村级室外综合健身场地。

商业设施：规划新增1处菜市场，位于地块JM-HS-01-25-0230。

市政设施：保留现状3处、新增5处生活垃圾收集点；规划新增1处生活垃圾收集站，建筑面积 $\geq 122\text{ m}^2$ ，用地面积 $\geq 324\text{ m}^2$ ，位于地块JM-HS-01-25-0210；保留现状2处公共厕所；保留现状1处排涝泵站，用地面积 911 m^2 ；规划新增污水处理厂1处，用地面积 35796 m^2 ，位于地块JM-HS-01-25-0103。



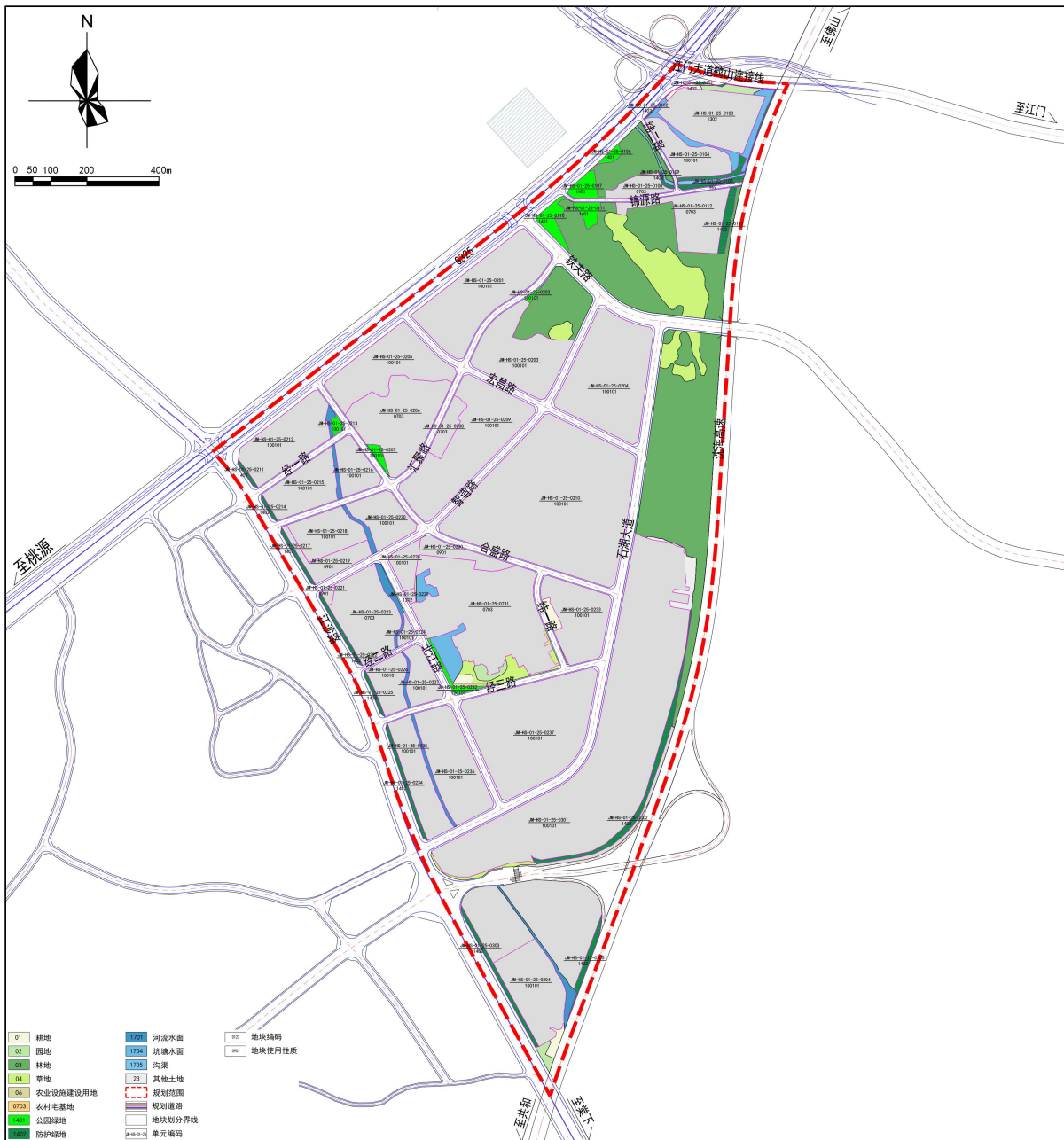
公共服务设施规划图

《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》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-01-25-0101”即表示江门市鹤山市北城区双古片区石湖单元01号街区01号地块。

规划共分为1个管理单元，3个街区，共计55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

《鹤山市雅瑶镇双古片区石湖单元控制性详细规划》草案公示文件

附表一、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	0.64	0.29
	02	园地	0.71	0.33
	03	林地	22.25	10.20
	04	草地	5.07	2.32
	06	农业设施建设用地	0.12	0.05
	07	居住用地	20.62	9.45
其中	0703	农村宅基地	20.62	9.45
	09	商业服务业用地	2.28	1.04
其中	0901	商业用地	2.28	1.04
	10	工矿用地	100.25	45.94
其中	100101	一类工业用地	14.14	6.48
	100102	二类工业用地	86.11	39.46
	12	交通运输用地	52.33	23.98
其中	1202	公路用地	22.97	10.53
	1207	城镇村道路用地	29.36	13.45
	13	公用设施用地	3.67	1.68
其中	1302	排水用地	3.67	1.68
	14	绿地与开敞空间用地	6.00	2.75
其中	1401	公园绿地	2.09	0.96
	1402	防护绿地	3.91	1.79
	17	陆地水域	3.78	1.73
其中	1701	河流水面	1.68	0.77
	1704	坑塘水面	1.85	0.85
	1705	沟渠	0.25	0.11
	23	其他土地	0.51	0.23
总用地			218.23	100