

江门市鹤山市雅瑶镇国土空间总体规划 (2021—2035年)

公示草案

鹤山市雅瑶镇人民政府
2024年10月

目录

01

规划概述

02

规划目标与策略

03

总体格局

04

优化产业空间布局

05

综合交通体系

06

统筹设施布局

07

统筹用地配置

08

规划实施保障

0 | 规划概述

1.1 规划编制背景

以镇级国土空间规划编制，助力鹤山典型县建设

2023年，鹤山市被列入广东省“百千万工程”首批典型县名单，要求集中资源打造典型样板，为全省高质量发展提供有益借鉴。鹤山市为保障典型县建设工作落实到位，发挥规划引领作用，推进镇级国土空间规划编制工作，引导“百千万工程”建设项目有序开展，保障空间资源合理配置、用地布局集约高效。

雅瑶镇配合鹤山市典型县建设工作，按照《广东省镇级国土空间总体规划编制技术指南（试行）》编制《江门市鹤山市雅瑶镇国土空间总体规划（2021—2035年）》，进一步增强规划服务支撑能力，助力“百千万工程”不断走深走实，实现乡村振兴。



0 | 规划概述

1.2 规划期限与范围

人口现状

雅瑶镇常住人口34208人，其中城镇人口12696人，乡村人口21512人。

社会经济

2023年，成功纳入省承接产业有序转移主平台，全年规模以上工业产值100亿元，规模以上工业增加值21.6 亿元；大力推动陈山村“铁夫故里”文旅项目发展，推进南靖红茶种植示范园区、上南芸蓼烟特色产业示范项目建设，促进村集体增收致富。

资源特征

雅瑶镇属丘陵地貌，地势西高东低，由西向东倾斜。地处南亚热带季风区，属亚热带季风气候，一年四季气候温和，雨量充沛，无霜期长。境内有雅瑶河、古蚕河、上南河、建良水4条河流。

区位交通

雅瑶镇位于鹤山市东南部，珠江三角洲西部，北与沙坪街道接壤，东南与蓬江区棠下镇接壤，西连桃源镇，南与鹤城镇、共和镇相连。依托江肇高速、江沙公路、江门大道等区域交通对外联系，内联蓬江、新会等江门市区，外接广佛，区位优势条件较好。

现状用地

以农林用地为主，面积约60平方公里；建设用地约20平方公里。

0 | 规划概述

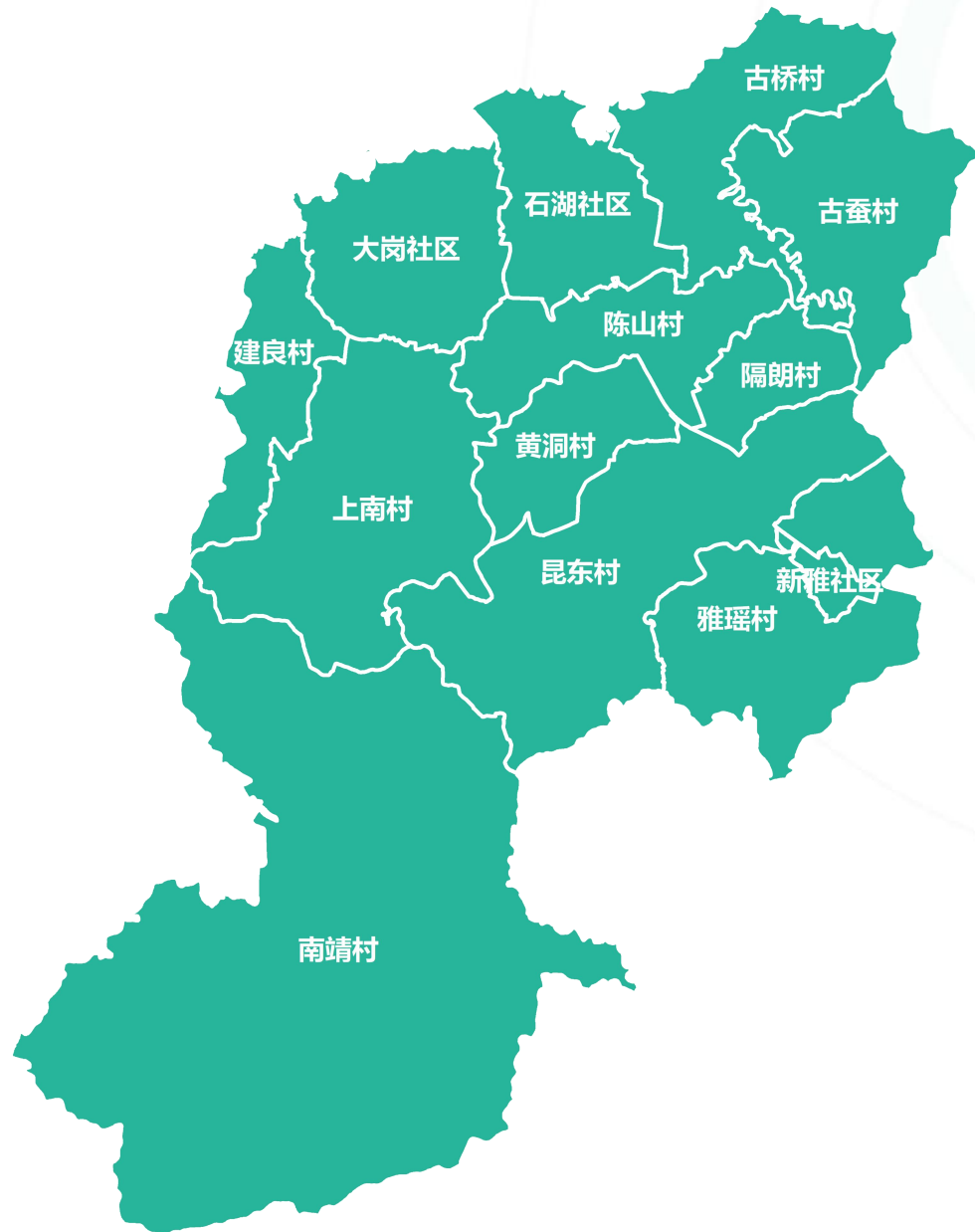
1.2 规划期限与范围

规划期限

本规划基期为2020年，期限为2021年至2035年，近期至2025年，远景展望至2050年。

规划范围

本规划范围为雅瑶镇全域范围，包括3个社区，10个行政村，不涉及海域。



02 规划目标与策略

2.1 上位指引

落实江门市对雅瑶镇“**综合型**”的城镇职能定位，以产城融合建设为抓手，统筹安排镇的产业平台、生活服务、基础设施、公共服务设施建设。

落实鹤山市对桃源镇的规划定位，重点推进**鹤山东站、鹤山南站**两大交通枢纽的建设及其周边配套发展；大力推进**江门市（鹤山）战略性新兴产业园**建设，承接广州、深圳产业转移，推动产业结构升级，发展高质量产业。持续推进**陈山村、隔朗村**等传统村落、历史文化的保护利用，大力发展乡村旅游。



02 规划目标与策略

2.2 城市性质

高新产业转移样板区 珠西山水宜居特色小镇

- 大力推进**江门市（鹤山）战略性新兴产业园**建设，承接广州、深圳产业转移，推动产业结构升级，发展高质量产业。
- 抓好生态美建设，推动城乡面貌提升，以**陈山火龙、铁夫故里**为文化内核，大力打造红色文旅、生态乡村游等特色乡村旅游品牌。

02 规划目标与策略

2.3 空间发展策略

底线约束

划定生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界等强化对资源的管控，坚守人口规模、土地资源、生态环境等底线，提高资源的合理化利用水平。

品质提升

统筹配置片区各镇城乡公共服务设施，改善人居环境，营育片区地域景观，利用连片农业优势，塑造田园风光，保护和传承历史文化，彰显西江流域特色，打造便利共享、活力多元的宜居家园。

转型发展

新机遇、新动力给予片区产业发展转型的机遇，抓创新、赋新能，做强地域特色农业，技术升级传统制造业，重点打造江门市（鹤山）战略性新兴产业园，利用区位优势，积极融入江门承接产业有序转移主平台。

区域协同

积极融入鹤山市“两翼双城”城镇发展格局，开展制造业、生态等领域的合作。协同推进西江流域生态空间格局优化和城镇化高效协调，提升区域国土空间治理现代化水平。

空间优化

以人为本的城镇化为核心，优化城镇空间布局结构，推动构建城镇发展新格局，提高空间配置效率，顺应人口发展趋势，有效聚集城镇功能与人口，塑造形态多元化、结构协同化、约束刚性化的空间布局。

土地综合整治

实施全域土地综合整治，以乡镇为基本实施单元，整体推进农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复，优化生产、生活、生态空间格局。

03 总体格局

3.1 构建“三心三轴三区”的国土空间开发利用格局

三心

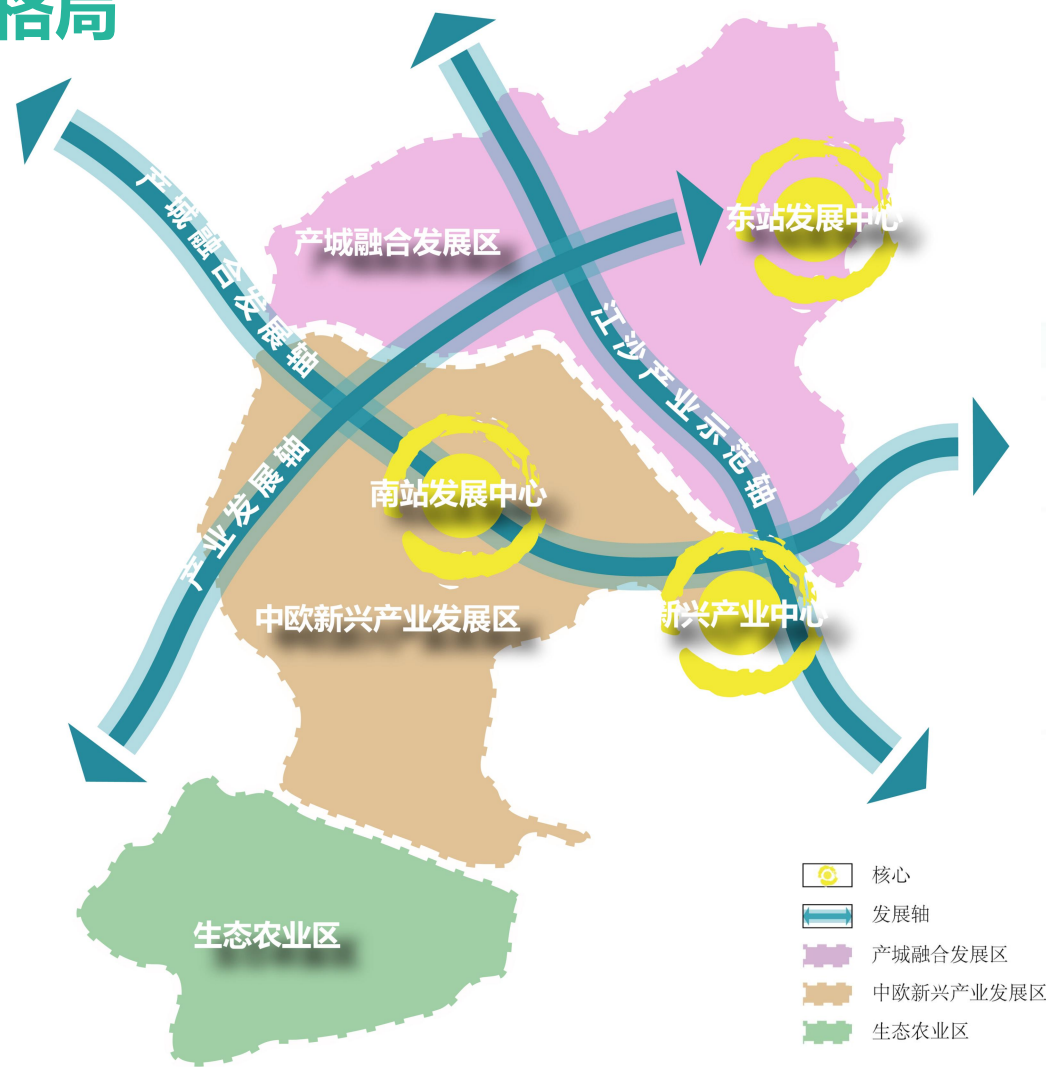
东站发展中心、南站发展中心、新兴产业中心。

三轴

沿顺鹤高快速路形成产城融合发展轴、沿G325形成产业发展轴、沿江沙公路形成江沙产业示范轴。

三区

产城融合发展区、中欧新兴产业发展区、生态农业区。



03 总体格局

3.2 落实底线，强化资源管控

- **耕地保护目标：**为实现耕地的总量动态平衡，严格落实上级下达的耕地保护任务

划定耕地保护目标**6.21平方公里**。

- **永久基本农田保护红线：**为保障国家粮食安全和重要农产品供给，实施永久特殊保护的耕地

落实永久基本农田保护红线**5.20平方公里**。

- **生态保护红线：**生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域

落实生态保护红线**1.03平方公里**。

- **城镇开发边界：**城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设、以城镇功能为主的区域边界

落实城镇开发边界**20.13平方公里**。



03 总体格局

3.3 打造“3+3+6”三级镇村体系结构

□ 一主两副

镇区（新雅社区、雅瑶村）是全镇的政治、经济、教育、文化和休闲主中心；大岗片区（大岗社区）和石湖片区（石湖社区）是全镇的副中心。

□ 重点发展村庄

包括昆东村、黄洞村、陈山村共3个行政村。具备一定的人口规模基础和较好的产业发展条件，强化综合服务和特色产业功能，辐射带动周边村。

□ 一般发展村庄

包括古蚕村、古桥村、隔朗村、上南村、建良村、南靖村共6条行政村，重点推进基本公共服务均等化，逐步缩小城乡生活水平和公共服务差距，提升土地节约集约利用水平。依托山地生态资源或田园乡野环境特色，发展休闲度假、生态观光旅游、乡村人文休闲旅游服务等职能。



04 优化产业空间布局

构建现代化产业体系，优化雅瑶产业空间布局

□ 优化第一产业，构建以生态农业为主导的现代农业集聚区

优化种植结构，扩大雅瑶茶叶、蔬菜、优质粮食等特色农业种植规模。大力发展生态农业、休闲农业和品牌农业，推进农业经营精细化、生产标准化、设施装备智能化，打造现代化的农业集聚区，促进农业高质量发展。

□ 强化第二产业，打造战略新兴产业集聚区

围绕鹤山南站，对接中欧班列，以江门市（鹤山）战略性新兴产业园为引领，大力发展高端装备制造、新一代信息技术等战略新兴产业。逐步推动朝阳工业园、大岗工业园、陈山-石湖工业园向现代物流、装备制造、生物医药、新材料、智能家居（家电）、定制服务等方向转型升级，打造先进制造产业集群，促进制造业高质量发展。

□ 活化第三产业，培育特色现代服务产业集聚区

结合陈山古村落、宋氏大宗祠等特色资源，完善旅游服务配套功能，提升镇域文旅产业建设水平。结合雅瑶公共活动中心、村活动广场等组织策划武术、戏曲、电影、音乐、读书等主题鲜明的“越夜越美丽”文化休闲活动，促进夜经济发展。



雅瑶红烟



江门市（鹤山）战略性新兴产业园



宋氏大宗祠

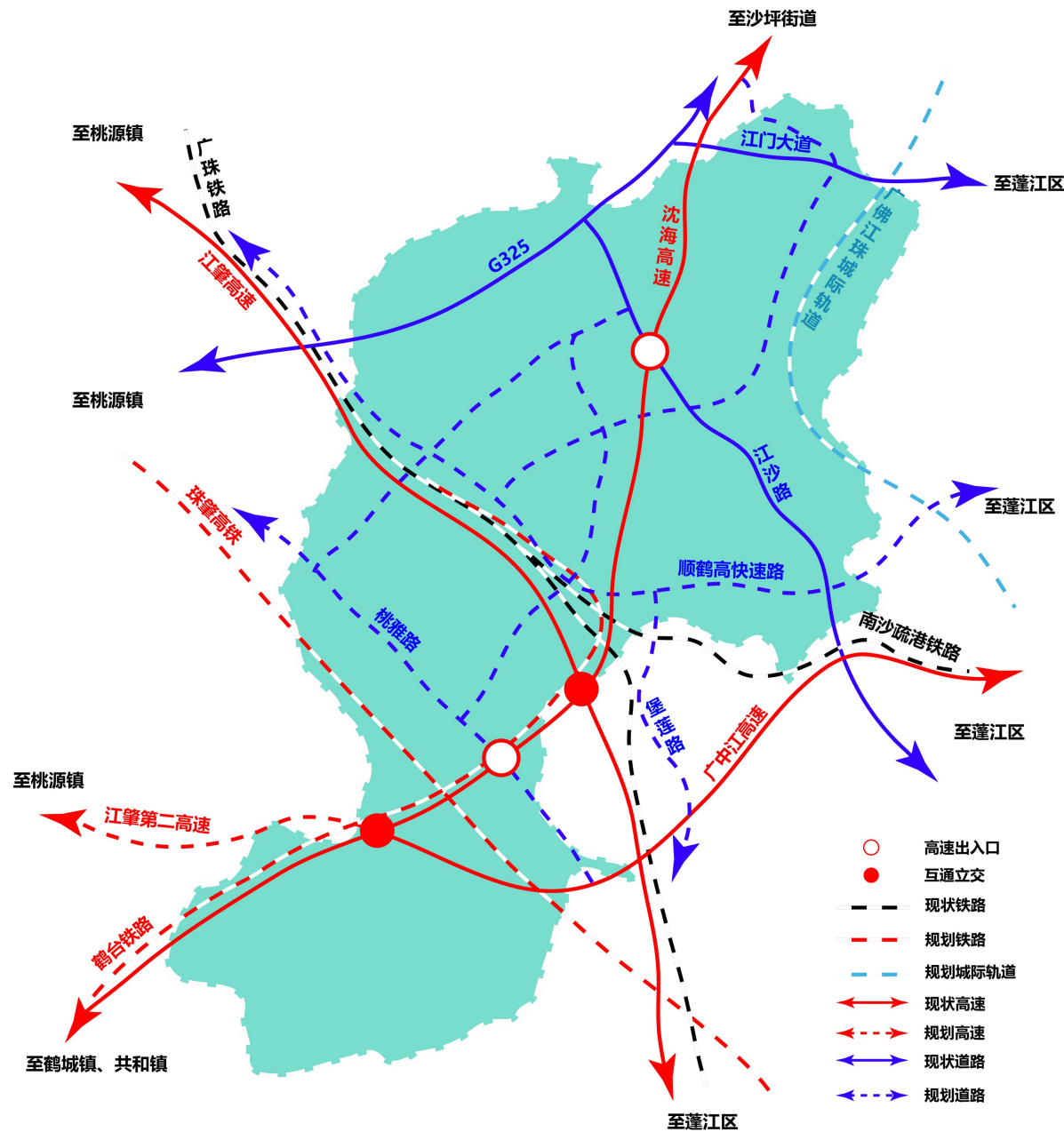


陈山火龙

05 综合交通体系

建设市镇村三级道路体系

- **优化鹤山市省道网络，促进城乡一体化发展。** 省道主落实辅优化，县道主要是对既有道路提升改造，同时结合用地方案、永久基本农田局部调整线位，强化镇村交通衔接。
- **形成“自由式”的主次干路网络，促进镇区内部系统循环。** 国道G325、顺鹤高快速路及堡莲路规划为城市交通性干道，疏解过境交通。由江沙路、桃雅路等道路构成雅瑶镇连接周边城镇的主干道，承担片区内及片区间的客运交通联系，提供主要的公交服务。
- **完善农村道路，打造优美乡村路径。** 统筹考虑各村交通需求、土地使用、经济发展等因素，确保乡村道路网布局合理。积极推进“四好农村路”建设，提升乡村道路水平。
- **打造千里步道，提升绿美慢性品质。** 建设雅瑶镇千里步道，串联山水生态节点，乐享高品质慢行生活。



06 统筹设施布局

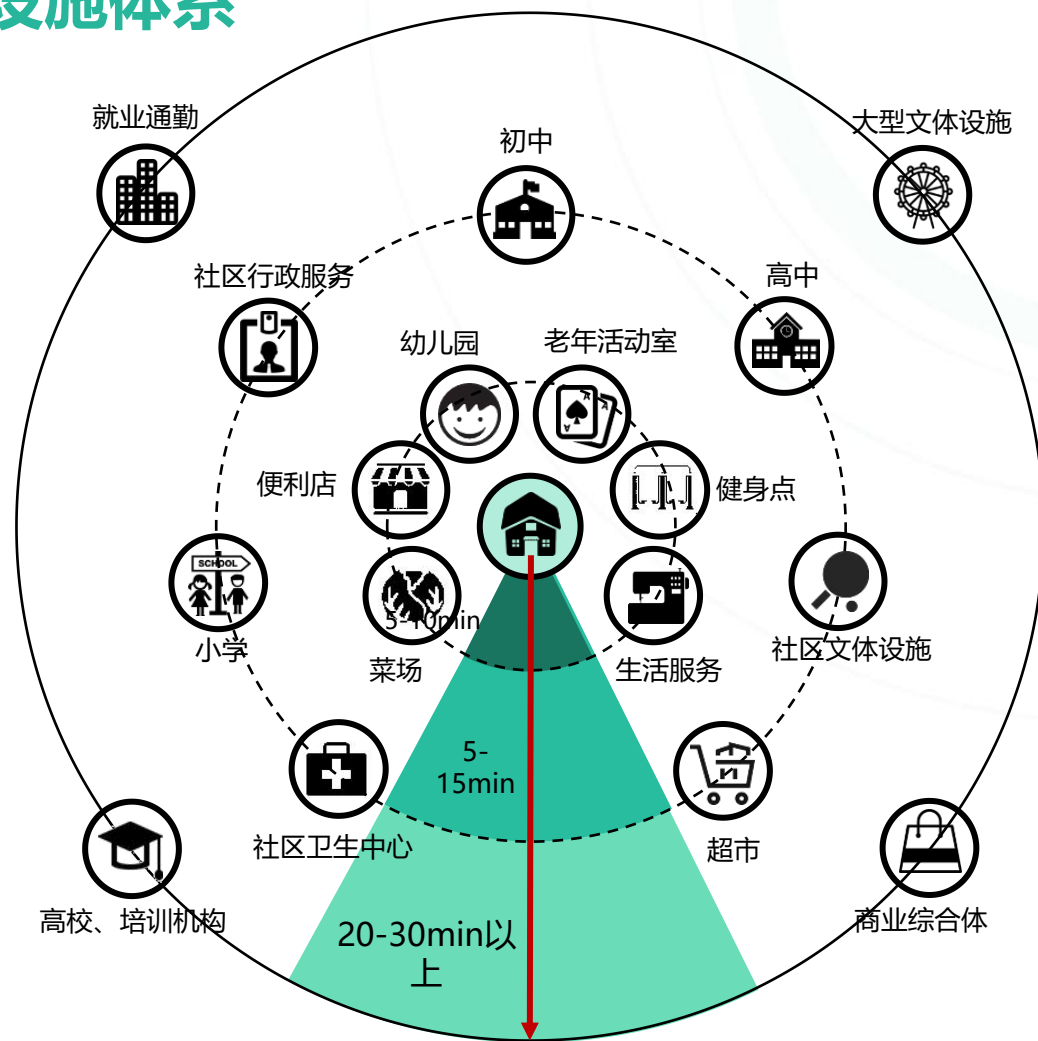
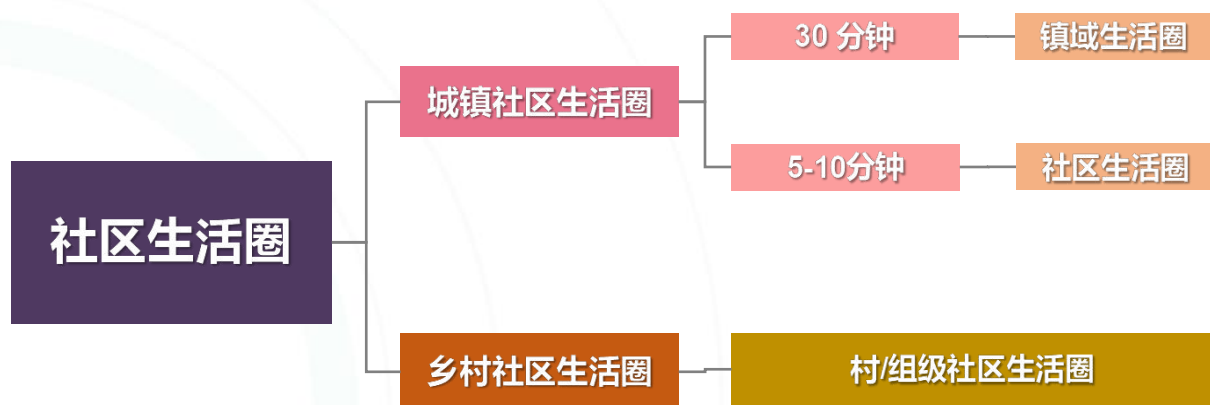
6.1 建立雅瑶镇“镇一村/组”两级公共服务设施体系

□ 镇级服务公共中心 (1个)

雅瑶镇公共服务中心

□ 村级公共服务中心 (10个)

雅瑶村、昆东村、南靖村、建良村、陈山村、古桥村、古蚕村、隔朗村、黄洞村、上南村村级服务中心。



镇区一村/组生活圈与服务功能对应关系示意图

06 统筹设施布局

6.2 构建绿色智慧市政设施网络

构建安全可靠的给水系统

规划至2035年，城区向雅瑶镇供水的给水厂共有2座（新建1处，现状1处），分别为第二水厂（19.5万吨/日，现状）、第三水厂（19.5万吨/日，规划）。连通与中心城区、蓬江区的供水管网，逐步完善城乡供水管网一体化。



打造集约互联的排水系统

规划至2035年，镇域共设污水处理厂4处，新建第三污水处理厂（4.0万吨/日）、江门大型产业集聚区鹤山先行启动区污水处理厂（1.5万吨/日）、朝阳工业区污水处理厂（1.0万吨/日），扩建雅瑶镇污水处理厂（3.0万吨/日）。



加强电力供应与保障

保留现状110kV雅瑶站；规划新建1处220kV南靖站，规划新建2处110kV变电站（110kV陈山站、110kV朝阳站）。



升级燃气供应系统

镇域设置1雅瑶计量站（位于镇域南部）接受江门蓬江来气。

雅瑶镇域内近期主要采取中压管网联网方式。远期在沈海高速旁预留次高压天然气管道通道，接收来自棠下门站的次高压气源。



完善环卫体系建设

规划保留现状环卫服务站、碧桂园环卫服务站，新建1处雅瑶垃圾转运站、4处环卫服务站。

实现“分类投放、分类收集、分类运输、分类处理”，优化生活垃圾分类处理方式，推进固体废物资源化利用设施建设，发展循环经济。



07 统筹用地配置

7.1 全域土地综合整治思维优化利用

良田连片

统筹推进低效林草地和园地整理、农田基础设施建设、补充耕地、现有耕地提质改造、宜耕后备资源开发、高标准农田建设等，优化耕地布局，提高耕地质量和连片度。

产业集聚

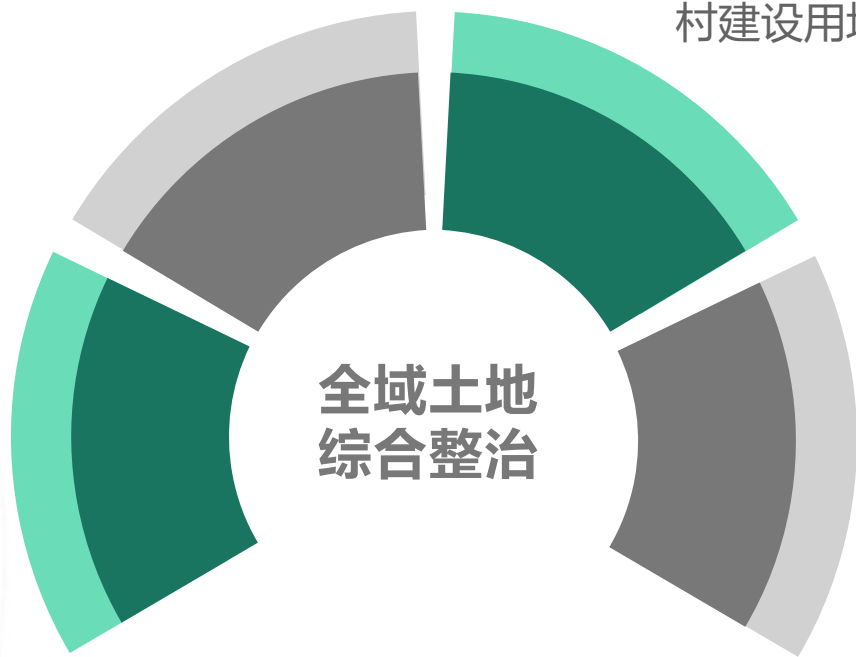
支持农村产业融合发展用地，支持农村新产业新业态融合发展用地，支持农村特色产业发展用地，提升农村建设用地使用效益和集约化水平，助推乡村全面振兴。

村庄集中

统筹各类建设用地需求，充分尊重农民意愿，稳妥有序开展拆旧复垦、增减挂钩等工作，有序开展农村宅基地、工矿废弃地以及其他低效闲置建设用地整理，优化农村建设用地布局结构，引导村庄集中建设。

生态优美

按照山水林田湖草系统治理的要求，结合农村人居环境整治等，优化生态用地布局，保护和恢复乡村生态功能，维护生物多样性，提高防御自然灾害能力，保持乡村自然景观和农村风貌。



07 统筹用地配置

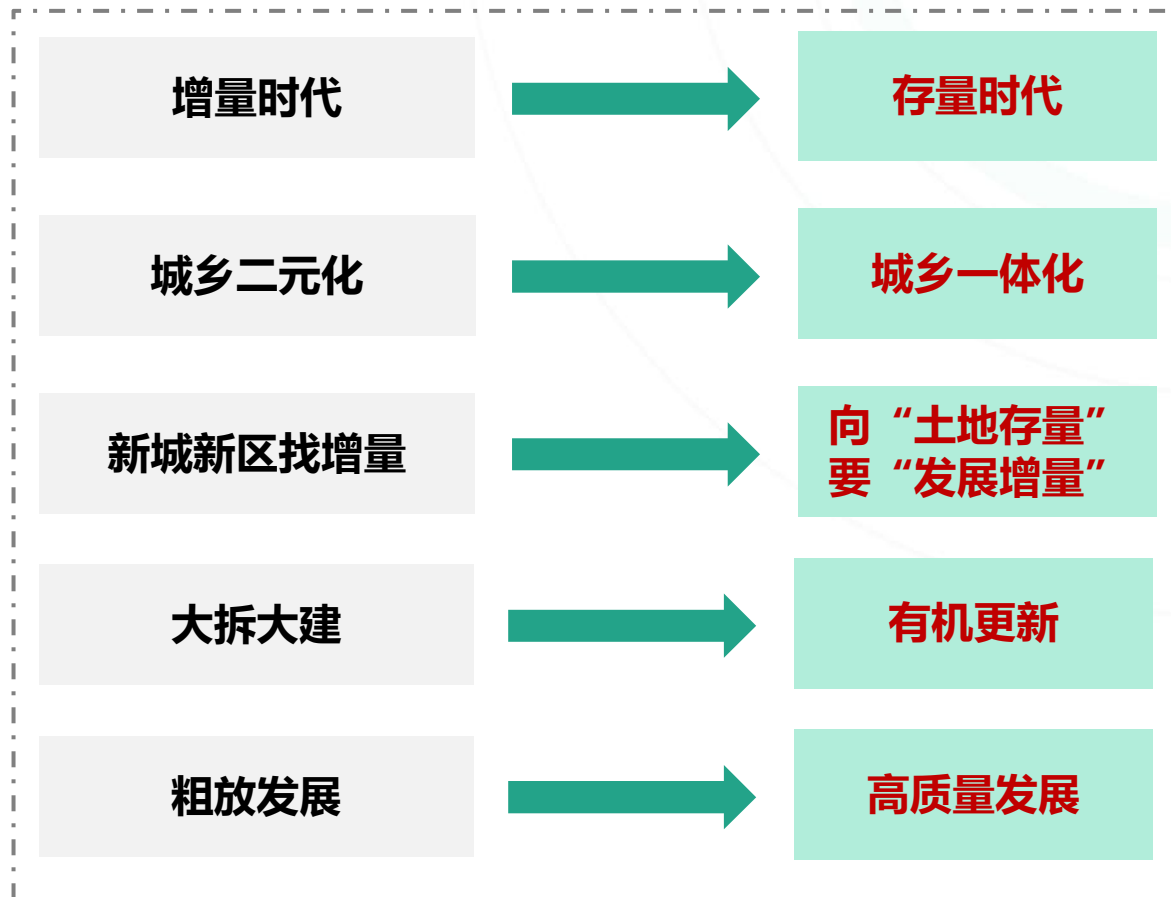
7.2 促进建设用地布局优化

加快批而未供、闲置土地处置。
深入推进城镇低效用地再开发。
稳妥推进旧城镇、旧村庄有机更新。
鼓励土地资源立体复合开发。

城镇用地

优化村庄建设空间布局，提升土地利用效率。
优先保障农民合理的宅基地建房需求。
完善各项公共服务和基础设施建设。
支持与保障乡村振兴产业项目落地。

村庄用地



08 规划实施保障

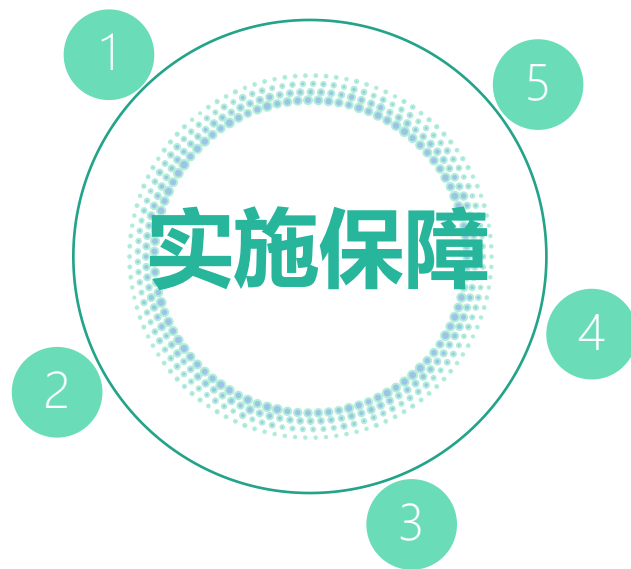
8.1 强化规划编制指引，建立定期体检评估制度

落实县级规划

严格落实上级规划确定的发展战略、城镇职能、指标分解等要求，确保详细规划编制符合上位规划的管理要求。

指导详细规划

- 在城镇开发边界以内，编制控制性详细规划，作为指导项目建设的法定依据；
- 在城镇开发边界以外的乡村区域开展村庄规划优化提升，通过编制实用性村庄规划或村庄规划通则管控要求的方式，实现规划管理全覆盖。



长期跟踪和监测

各部门共同协作，对各项指标进行分类管理，对所负责的评估指标进行长期跟踪和更新，配合实施评估工作的开展。

明确评估体系和流程

落实“一年一体检、五年一评估”的常态化实施监督机制。进行数字化规划管理。

建立定期体检评估制度

各部门配合鹤山市自然资源局开展“一年一体检，五年一评估”的工作。

08 规划实施保障

8.2 村庄规划通则管理



不需编制村庄规划或无条件、暂不编制村庄规划的村庄，可根据村庄规划通则管控要求，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据。

村庄规划通则管理

- 1.加强粮食安全、生态保护意识，村庄开发建设不得占用生态保护红线、永久基本农田。
- 2.村庄建设活动应在村庄建设边界内进行，引导村庄集中布局。
- 3.新申请的宅基地需严格执行“一户一宅”政策。
- 4.规划新增的村民农村宅基地用地面积不得超过120平方米，建筑层数不得超过4层，建筑高度不得超过15米。
- 5.村庄产业项目引进与用地，应符合乡村振兴用地政策。
- 6.严格保护自然生态，未经许可，任何单位和个人不得挖山取土、采伐、采挖林木，破坏自然山体。
- 7.加强历史文化保护，未经批准不允许随意改变文物保护单位原有状况、面貌及环境。

.....



