

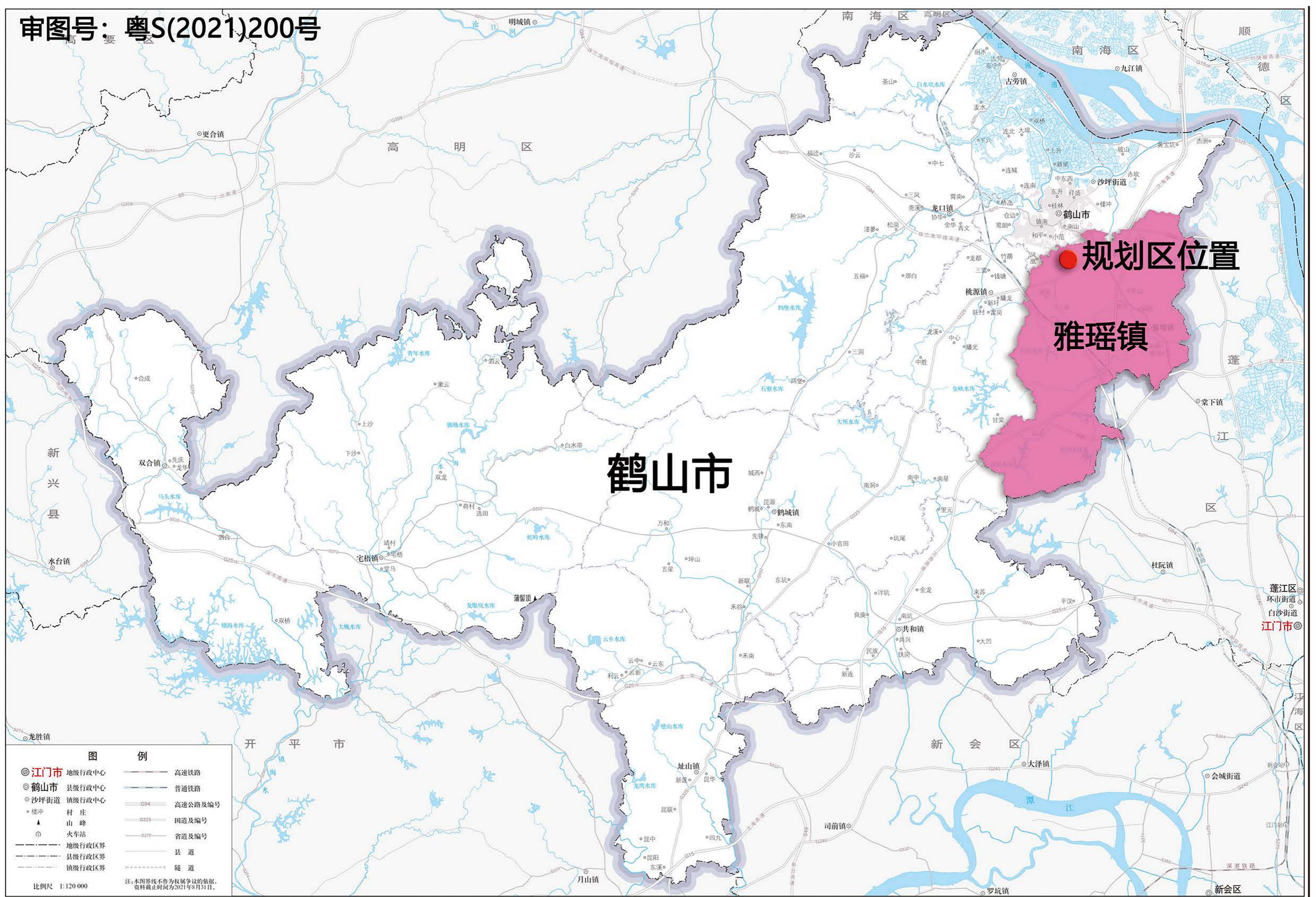
《鹤山市雅瑶镇大岗片区大岗单元控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

为助力广东省发展“百千万工程”，推动鹤山市高质量发展，壮大雅瑶镇综合实力，全面促进城乡融合，将大岗片区大岗单元打造为宜居宜业的现代化社区，为全面融入鹤山市中心城区提供了有力支撑。

为科学指导地块的土地开发利用和开发建设的有序进行，为地块开发提供必要的法律依据，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。

规划将在充分衔接最新国土空间总体规划的基础上，按新的技术标准及相关文件要求编制地块控制性详细规划，为推进重点项目建设提供法定依据。



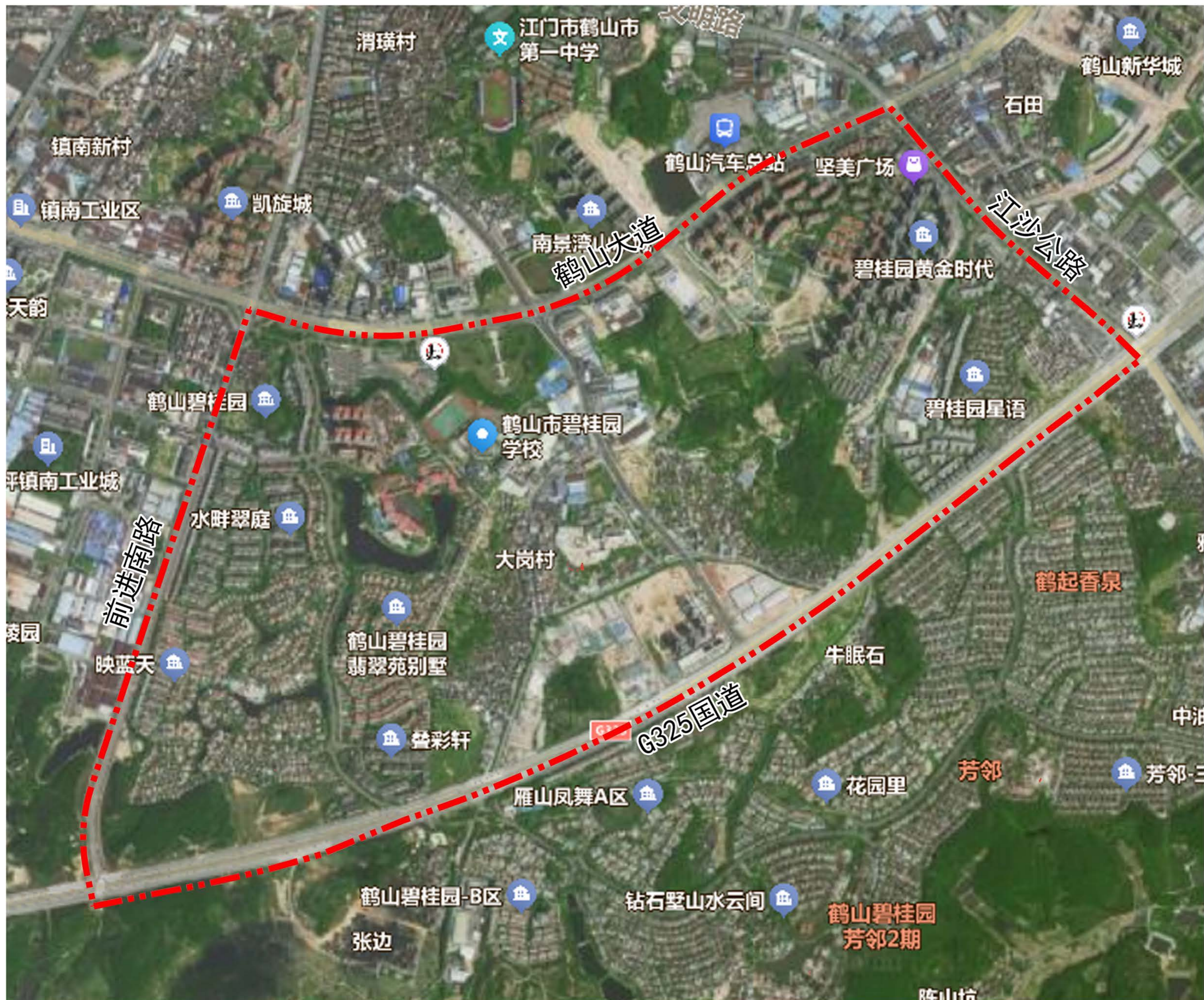
规划区在鹤山市的位置

(底图出处：广东省标准底图服务子系统 审图号：粤S(2021)200号)

《鹤山市雅瑶镇大岗片区大岗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，规划范围北至鹤山大道，东至江沙公路，西毗前进南路，南靠G325国道；总规划用地面积412.49公顷（6187.41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)

《鹤山市雅瑶镇大岗片区大岗单元控制性详细规划》 草案公示文件

三、现状分析

1、现状用地

规划片区现状用地以建设用地为主，建设用地总面积约317.60公顷，以居住用地和交通运输用地为主。非建设用地总面积约94.89公顷，占总用地面积的23.00%，主要为林地和耕地。

2、现状交通

规划片区可通过鹤山大道、G325国道、江沙公路及前进南路联系周边城市和镇街；片区内主要有碧桂大道、大岗路 and Y904乡道等，整体道路网体系有待进一步调整优化。

3、现状公服

行政办公设施：鹤山市交通运输局、大岗社区服务中心等

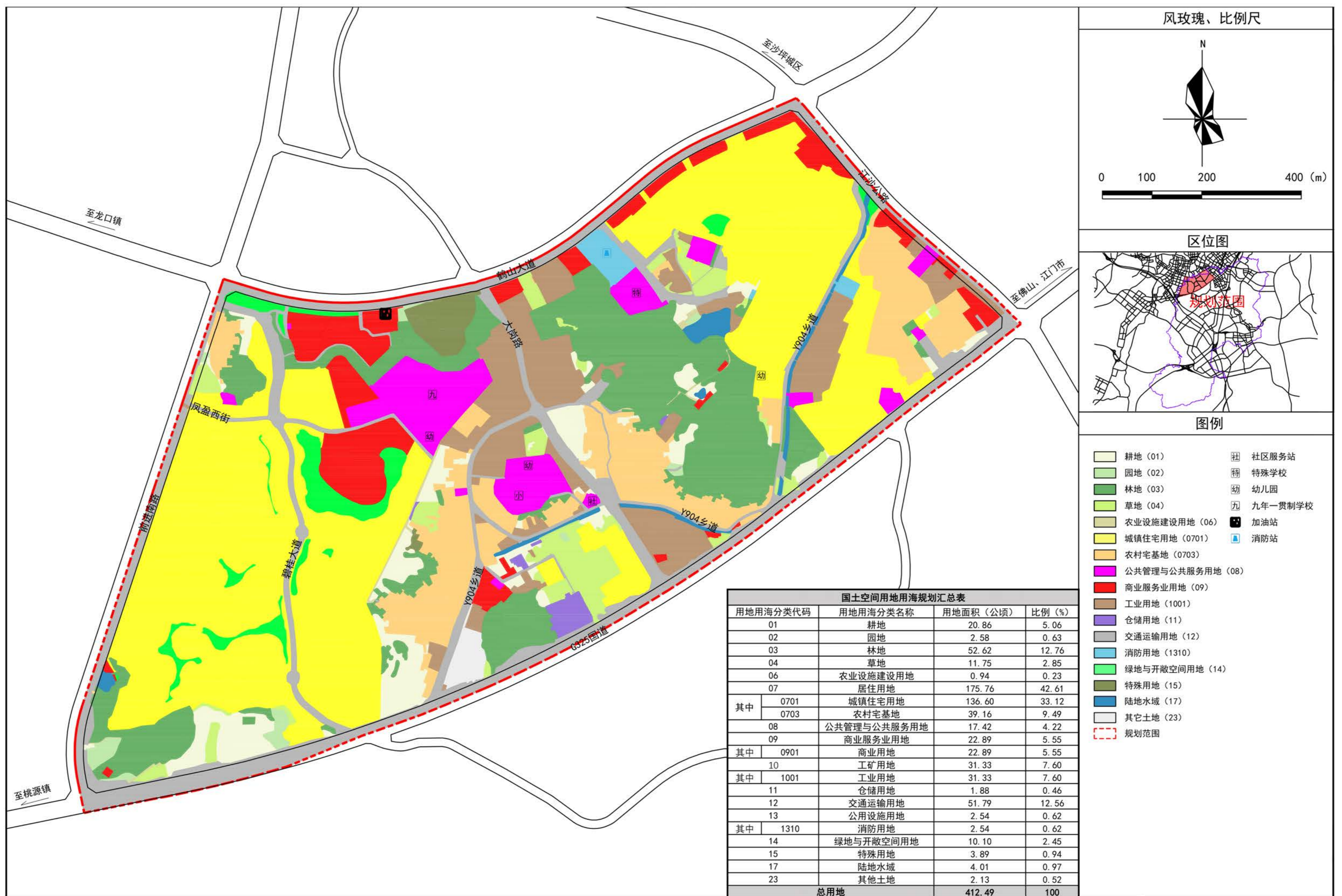
教育设施：鹤山碧桂园学校、大岗小学、唐韵幼儿园、碧桂园幼儿园、越秀幼儿园、鹤山市特殊学校等

公用设施：鹤山市消防救援大队

文化体育设施：主要为各自然村内文化楼、篮球场等

商业设施：加油站、大润发购物超市、碧桂园酒店及沿街商铺等

其他：鹤山市烈士陵园



国土空间用地用海现状图

《鹤山市雅瑶镇大岗片区大岗单元控制性详细规划》 草案公示文件

四、规划内容

1、功能定位

承接鹤山城区未来向南拓展和雅瑶镇衔接城区的重要空间载体；集居住、商业、教育、休闲于一体的生态宜居新中心。

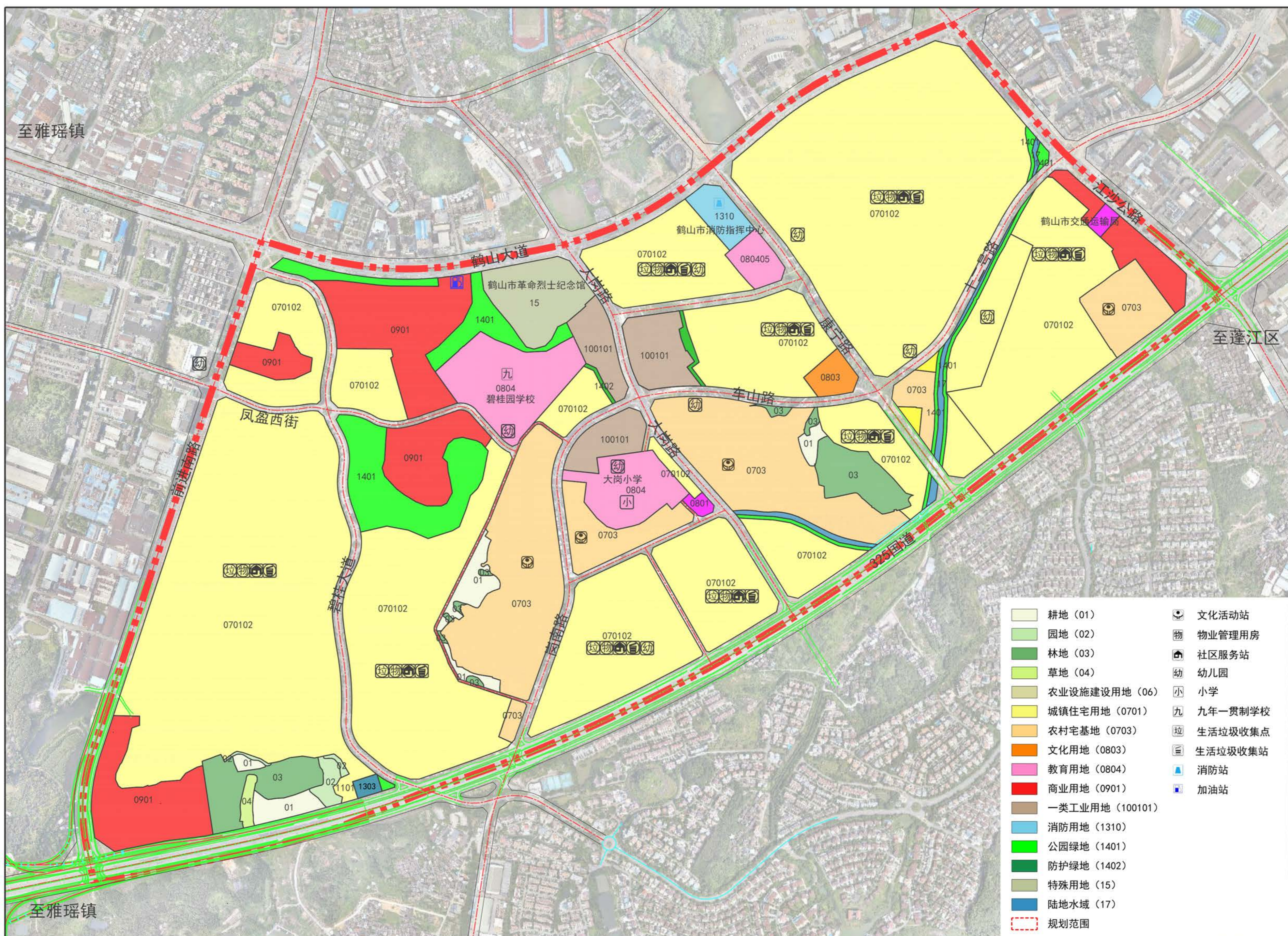
2、人口与用地规模

规划片区总用地面积412.49公顷。其中，建设用地396.95公顷，非建设用地15.54公顷。预测片区人口总规模约8万人。

3、用地布局

规划片区建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地等。非建设用地以陆地水域和林地为主，少量耕地、园地和草地等。

序号	用地用海代码	土地利用性质	用地面积(公顷)	比例(%)	
1	01	耕地	4.21	1.02	
2	02	园地	1.03	0.25	
3	03	林地	8.11	1.97	
4	04	草地	0.52	0.13	
5	07	居住用地	260.64	63.19	
	其中	070102	二类城镇住宅用地	220.51	53.46
	0702	城镇社区服务设施用地	0.48	0.12	
	0703	农村宅基地	40.13	9.73	
6	08	公共管理与公共服务用地	1.73	0.42	
	其中	0801	机关团体用地	0.83	0.20
	0803	文化用地	1.36	0.33	
	080403	中小学用地	12.86	3.12	
	080405	其他教育用地	1.73	0.42	
7	09	商业服务业用地	27.75	6.73	
其中	0901	商业用地	27.75	6.73	
8	10	工业用地	8.79	2.13	
	其中	100101	一类工业用地	8.79	2.13
9	12	交通运输用地	86.94	21.08	
	其中	1202	公路用地	3.60	0.87
	1207	城镇道路用地	83.34	20.20	
10	13	公用设施用地	0.80	0.19	
	其中	1303	供电用地	0.39	0.09
	1310	消防用地	1.92	0.47	
11	14	绿地与开敞空间用地	14.13	3.43	
	其中	1401	公园绿地	13.60	3.30
	1402	防护绿地	0.53	0.13	
12	15	特殊用地	5.49	1.33	
	其中	1506	殡葬用地	5.49	1.33
13	17	陆地水域	1.67	0.41	
	其中	1705	沟渠	1.67	0.41
合计			412.49	100	



国土空间用地用海规划图

《鹤山市雅瑶镇大岗片区大岗单元控制性详细规划》 草案公示文件

五、交通系统规划

1、道路等级

规划片区道路等级分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级。

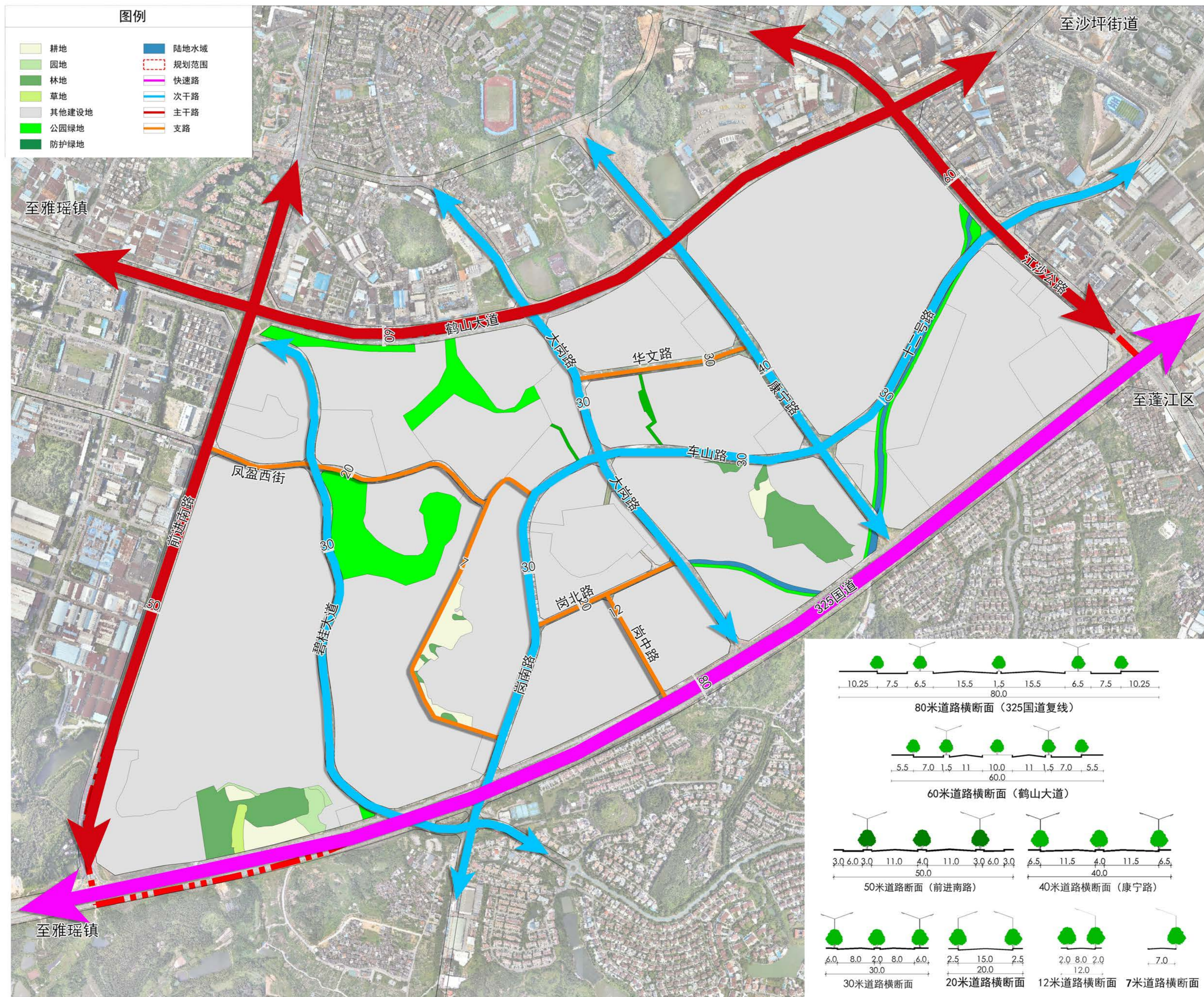
2、道路断面

快速路：主要指G325国道，道路红线宽度80米，双向八车道。

主干路：主要为鹤山大道、江沙公路和前进南路，其中鹤山大道和江沙公路道路红线宽度60米，双向六车道；前进南路道路红线宽度50米，双向六车道。

次干路：主要为康宁路、碧桂大道、岗南路、车山路、大岗路和十二号路，其中康宁路道路红线宽40米，双向六车道；其他道路红线宽度30米，双向四车道。

支路：主要有华文路、凤盈西街、岗北路、岗中路和大岗村道，其中华文路道路红线宽度30米，双向四车道；其余道路红线宽7-20米，分别为双向四车道和双向两车道。



道路系统规划图

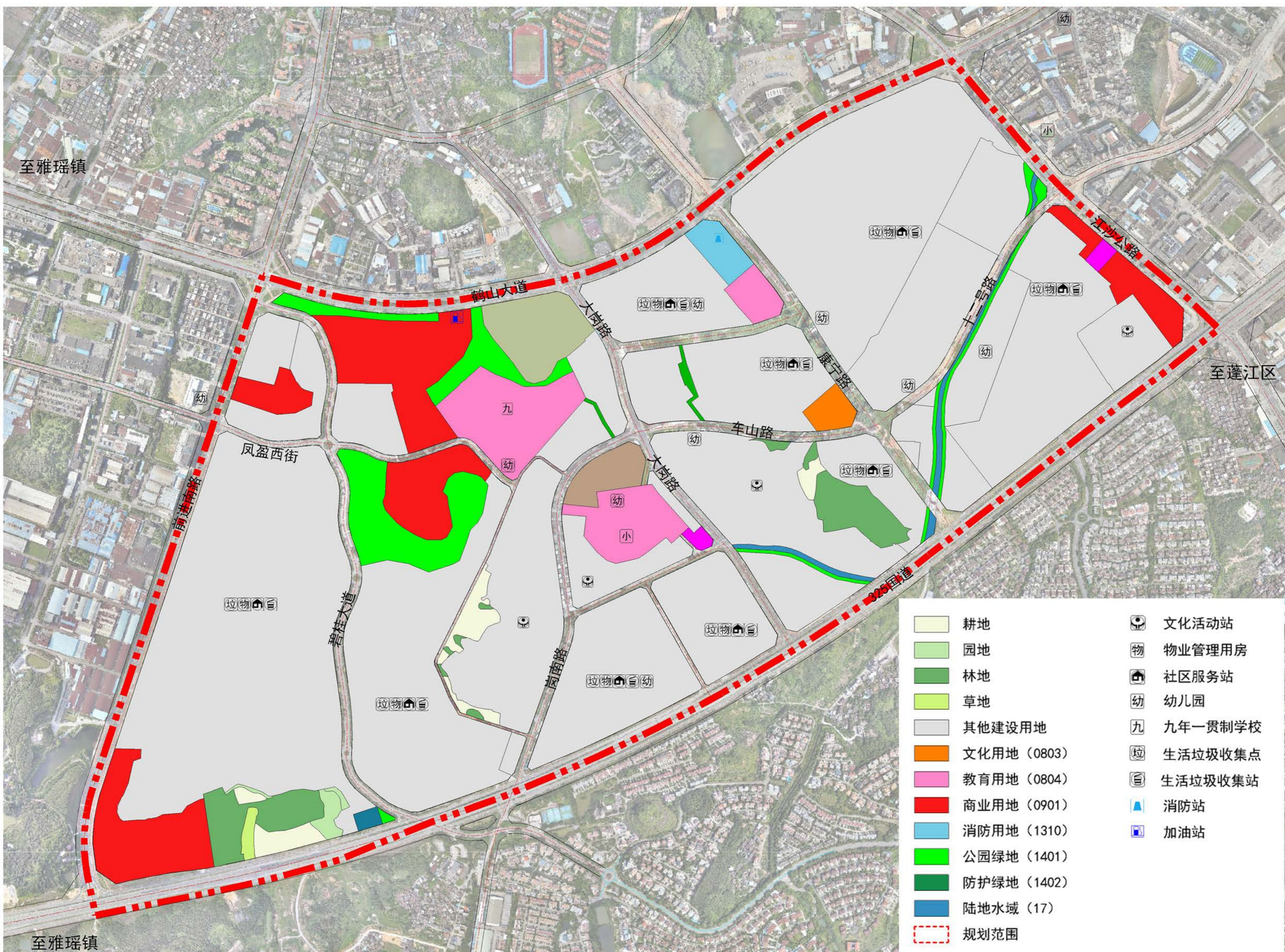
《鹤山市雅瑶镇大岗片区大岗单元控制性详细规划》 草案公示文件

六、公共服务设施规划

规划结合片区现状实际建设情况和规划发展需求，依据《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南(报批稿)》和《江门市城乡规划技术标准与准则》等相关规范要求进行合理配置。

公共服务设施规划一览表

管理单元	设施类别	项目名称	数量		规模		所在地块编码	备注
			现状保留	规划增加	每处建筑面积(m ²)	每处占地面积(m ²)		
JM-HS-01-16	社区服务	社区服务站	5	4	600-1000	500-800	01-16-0104、01-16-0117、01-16-0126、01-16-0127、01-16-0201、01-16-0206、01-16-0209、01-16-0302、01-16-0311	---
		物业管理用房	5	4	50-300	---	01-16-0104、01-16-0117、01-16-0126、01-16-0127、01-16-0201、01-16-0206、01-16-0209、01-16-0302、01-16-0311	---
	行政办公	行政办公设施	2	---	---	---	01-16-0124、01-16-0313	现状大岗村委会和鹤山市交通运输局
	教育设施	幼儿园	3	5	3150-4550	5240-7580	01-16-0113、01-16-0122、01-16-0126、01-16-0201、01-16-0208、01-16-0301、01-16-0303、01-16-0309	现状保留碧桂园16班幼儿园、大岗15班幼儿园和星汇名庭6班幼儿园，规划在华文路北侧新增1处9班幼儿园，规划在车山村新增1处6班幼儿园，在岗中路西新增1处9班幼儿园，在康宁路东侧新增1处9班幼儿园，在十二号路南侧新增1处6班幼儿园
		小学	2	---	---	---	01-16-0113、01-16-0122	现状碧桂园九年一贯学校，其中小学30班；大岗小学
		中学	1	---	---	---	01-16-0113	现状碧桂园九年一贯学校，其中中学18班
	文化设施	特殊教育学校	1	---	---	---	01-16-0203	现状鹤山市特殊教育学校
	文化设施	文化活动站	4	---	250-1200	---	01-16-0120、01-16-0125、01-16-0208、01-16-0315	保留现状各自然村内文化活动站
	商业设施	加油站	1	---	---	---	01-16-0107	保留现状鹤山大道南侧加油站
	公用设施	供电设施	1	---	---	---	01-16-0128	现状变电站
		消防设施	1	---	---	---	01-16-0202	现状鹤山市消防指挥中心
环卫设施	生活垃圾收集点	5	4	---	---	01-16-0104、01-16-0117、01-16-0126、01-16-0127、01-16-0201、01-16-0206、01-16-0209、01-16-0302、01-16-0311	---	
	生活垃圾收集站	5	4	≥122	120-200	01-16-0104、01-16-0117、01-16-0126、01-16-0127、01-16-0201、01-16-0206、01-16-0209、01-16-0302、01-16-0311	---	
规划区外15分钟生活圈内	教育设施	中学	1	---	---	---	---	鹤山市第一中学
		小学	1	---	---	---	---	鹤山市振华学校
		幼儿园	2	---	---	---	---	金贝贝幼儿园、紫荆花幼儿园



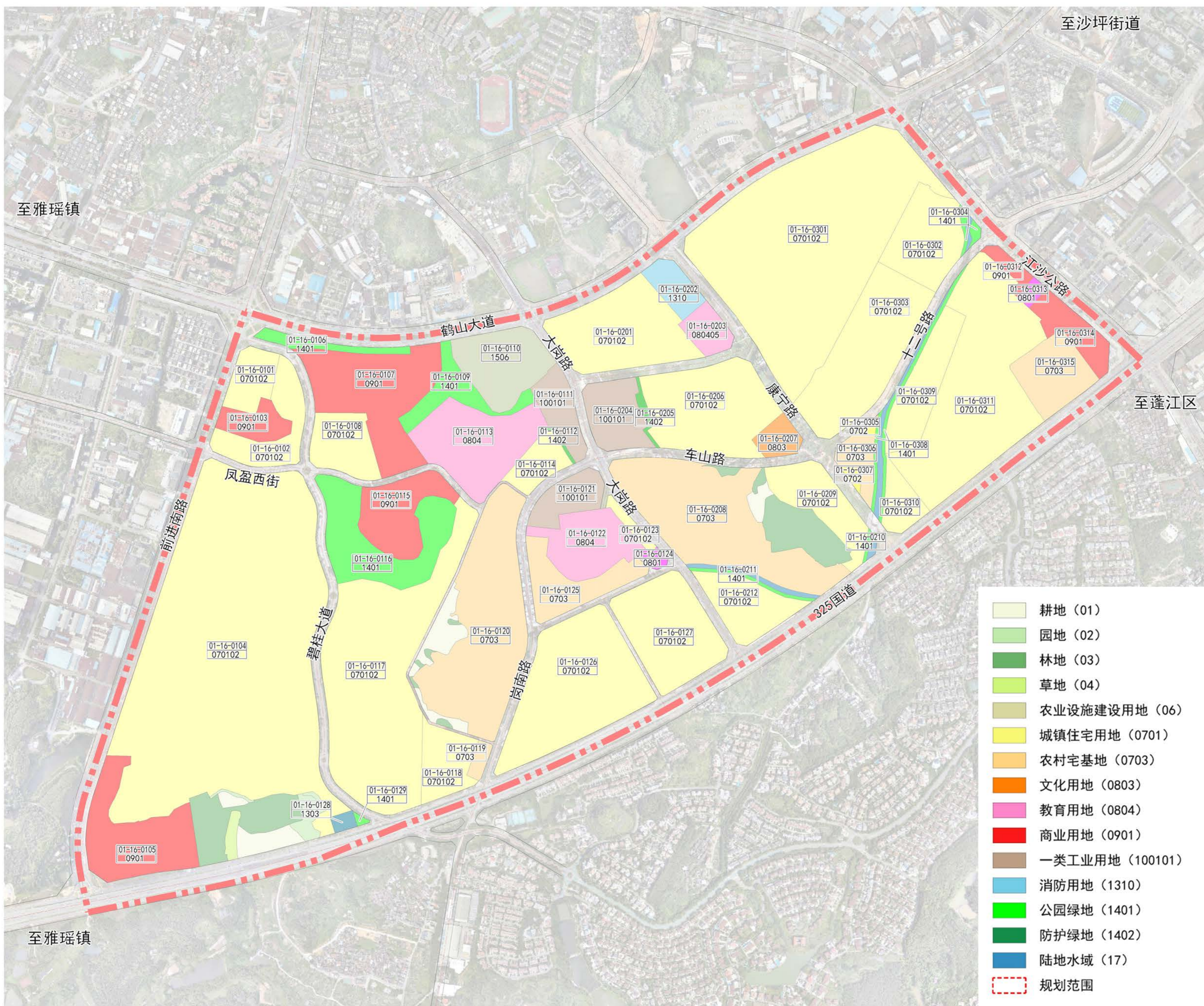
公共服务设施规划图

《鹤山市雅瑶镇大岗片区大岗单元控制性详细规划》 草案公示文件

七、管理单元、地块划分及编码

本次规划采用五级十二位编码体系，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“JM-HS-01-16-0101”代表江门市(地级市)鹤山市(县级)沙坪街道(镇街)16号管理单元01号街区01号地块。本次规划为方便标注，省略地级市和县级代码进行编码。

规划共分为1个管理单元,3个街区，共计56个细分地块。规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。



地块划分编码图