

《鹤山市雅瑶镇南部片区长坑单元控制性详细规划》

(原名：鹤山市雅瑶镇南部片区JM-HS-03-03单元控制性详细规划)

草案公示文件

一、规划背景

雅瑶镇以推进国土空间详细规划工作为背景，围绕全域全要素覆盖的详细规划“一张图”的目标，传导落实总体规划的战略目标、底线管控、功能布局、空间结构、资源利用等方面要求，加强规划实施过程中统筹引导和系统协同，根据鹤山市最新单元划定成果对南部片区长坑（JM-HS-03-03）单元的控制性详细规划开展编制。

针对长坑单元的建设发展需求，近期主要围绕珠肇高铁建设的基建工程配套用地进行落实，确保项目建设期间所需的混凝土、水泥搅拌等相关的上游设备投送顺利，保障区域轨道线路的如期实施；远期将与雅瑶战略性新兴产业园的远期规划逐步接轨，配合首期、二期的黄洞、南靖单元的建设投产，将在未来搭建大园区西部的高端制造拓展片，在落实新型产业和一、二类产业的同步建设的同时，发育成宜居宜业的产业新城新面貌。

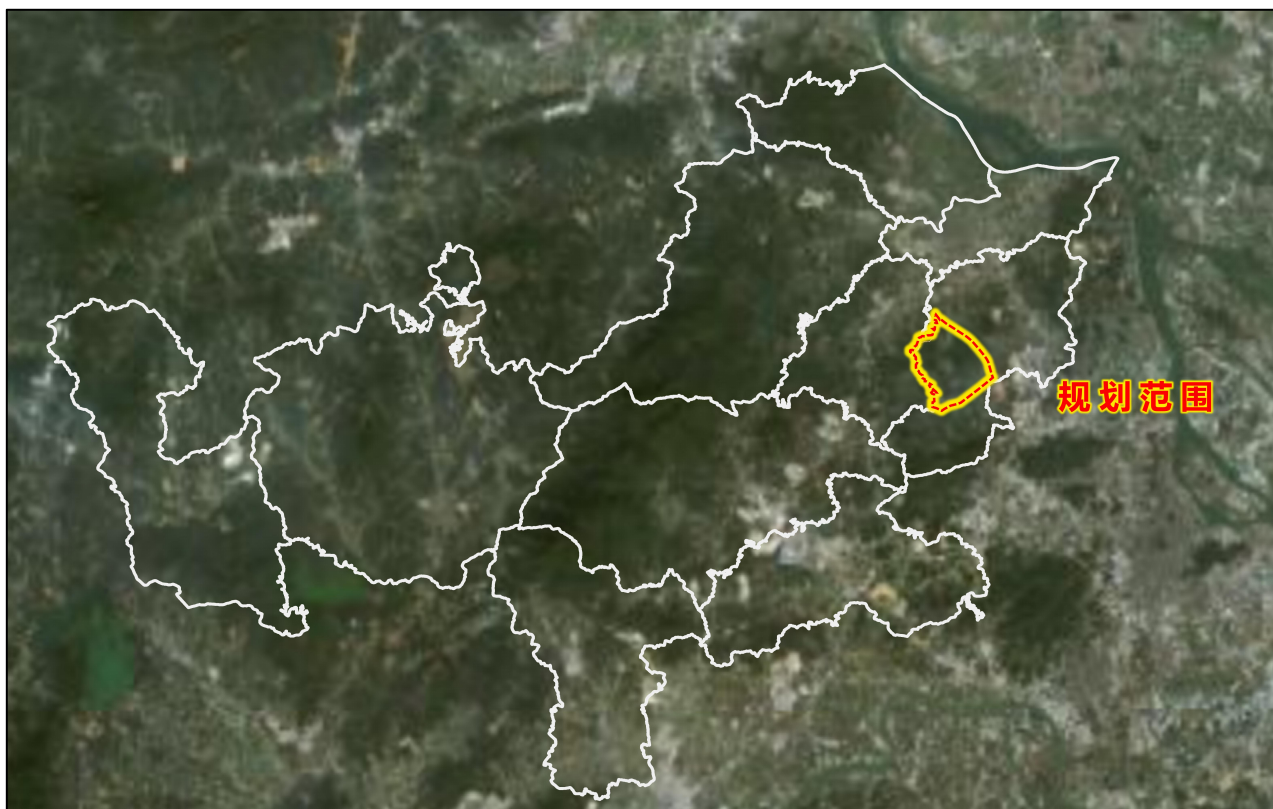


图1 规划区处在鹤山市的位置

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

《鹤山市雅瑶镇南部片区长坑单元控制性详细规划》

(原名：鹤山市雅瑶镇南部片区JM-HS-03-03单元控制性详细规划)

草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划范围为：东北至珠三角环线高速，东南至沈海高速，西北至上南村西侧村界，西南至南靖村西北侧村界规划范围面积约 1343.33ha (20149.95 亩)。



图2 规划范围示意图 (底图出处：百度地图 GS (2023) 3206 号-甲测资字 11111342-京 ICP 证 030173 号)

《鹤山市雅瑶镇南部片区长坑单元控制性详细规划》

(原名：鹤山市雅瑶镇南部片区JM-HS-03-03单元控制性详细规划)

草案公示文件

2、土地利用现状

现状用地以林地（03）和陆地水域（17）为主，其余用地主要为工矿用地（10）；

现状外部道路主要为江肇高速、沈海高速；

内部主要为乡道 Y901、Y948、Y951 等。

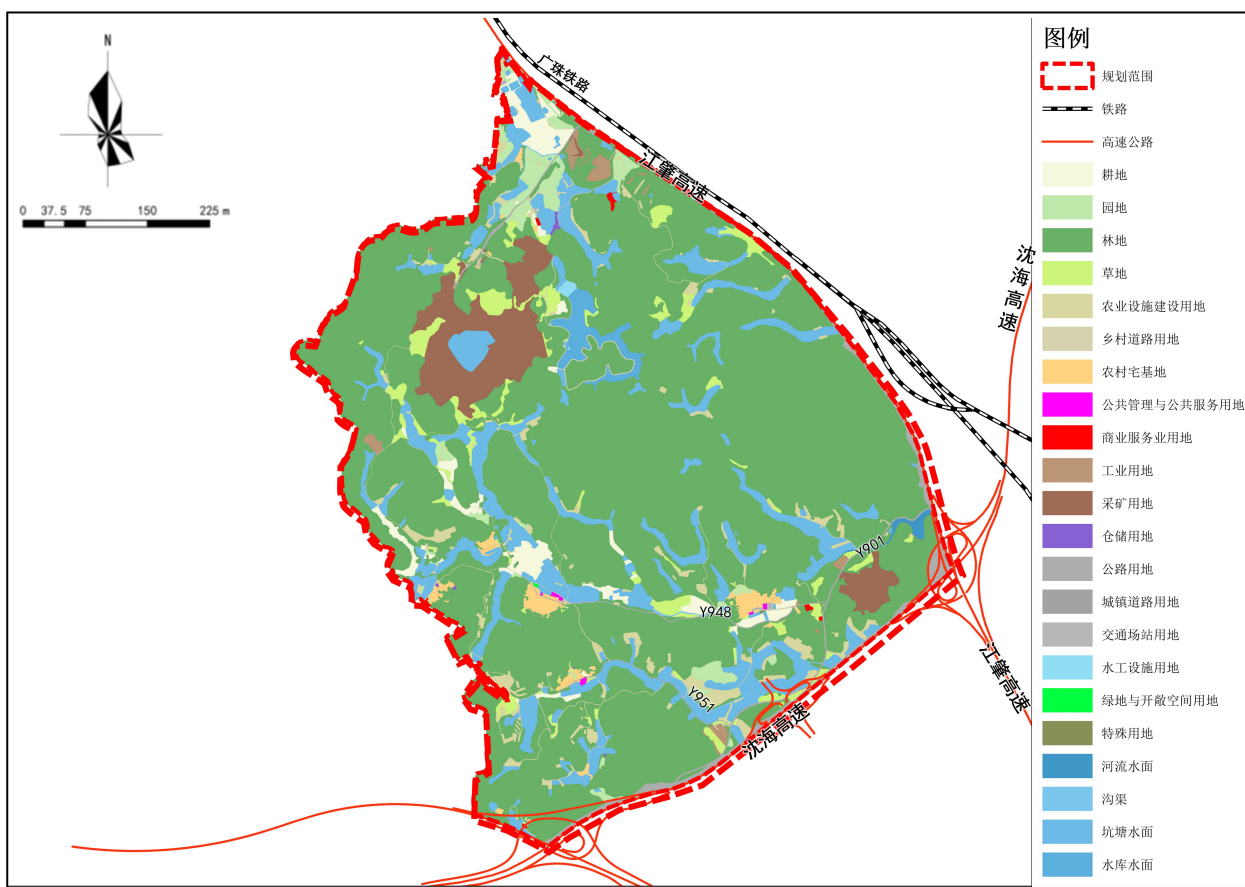


图3 国土空间用地用海现状图

《鹤山市雅瑶镇南部片区长坑单元控制性详细规划》

(原名：鹤山市雅瑶镇南部片区JM-HS-03-03单元控制性详细规划)

草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

规划功能定位：完善产业和服务配套联动周边发展，远期规划建设为以创新产业为主导的大园区新型产业拓展片。

2、人口与用地规模

人口规模：预测本规划区内常住人口约 5357 人。

用地规模：规划总用地面积 1343.33ha，其中建设用地 179.87ha，城镇建设用地 159.24ha。

3、用地规划布局

规划总用地面积为 1343.33ha，其中主要为林地（03），面积 656.91ha，占比约 48.9%。其余还有耕地（01）、园地（02）、草地（04）、农业设施建设用地（06）、居住用地（07）、商业服务业用地（09）、工矿用地（10）、物流仓储用地（11）、道路与交通设施用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）、陆地水域（17）等其他用地类型。

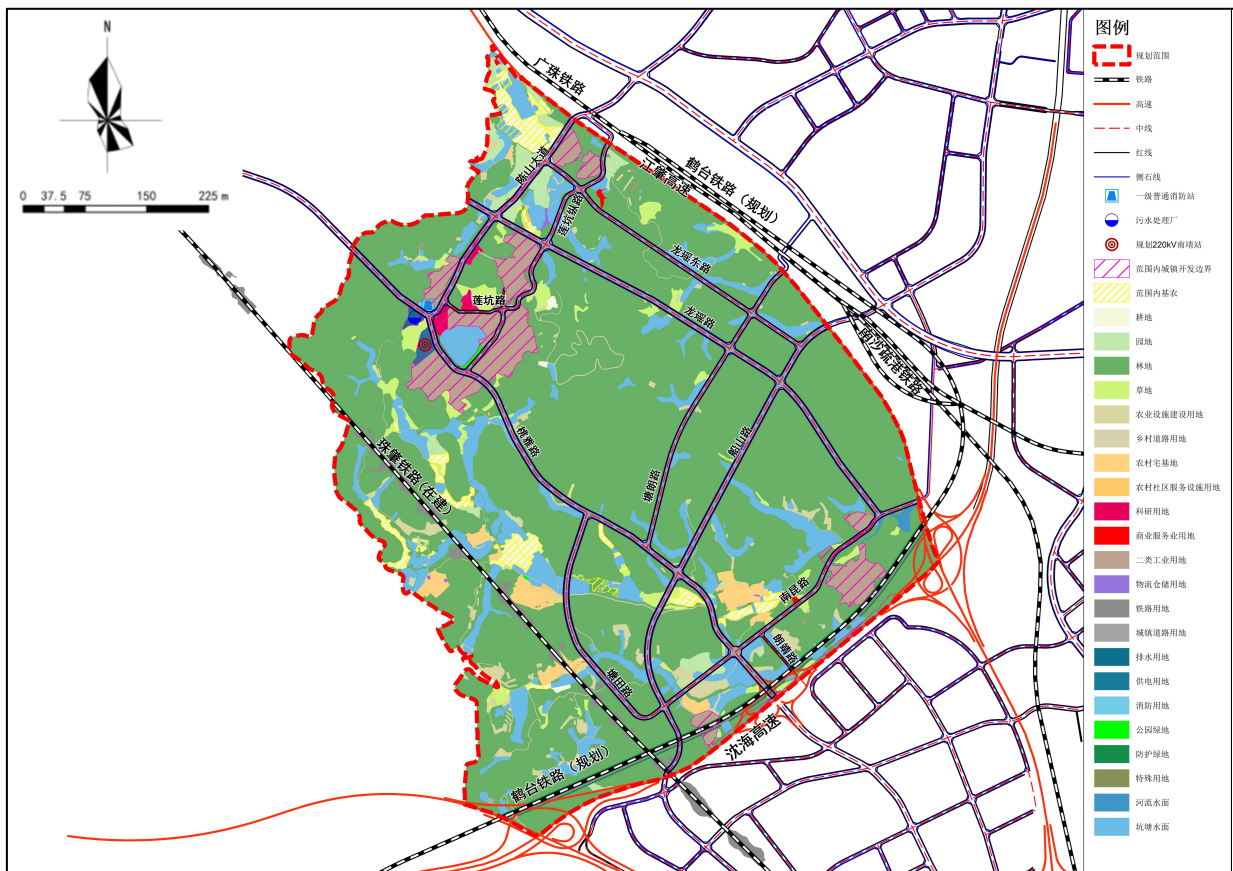


图 4 国土空间用地用海规划图

《鹤山市雅瑶镇南部片区长坑单元控制性详细规划》

(原名：鹤山市雅瑶镇南部片区JM-HS-03-03单元控制性详细规划)

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。

保留现有周边的江肇高速、沈海高速以及规划控制珠肇高铁、鹤台铁路等区域性枢纽干线。

主干道：规划陈山大道、船山路、桃雅路，道路红线宽度控制为40米；

次干道：规划龙瑶路、塘田路，道路红线宽度控制为40米；莲坑纵路、龙瑶东路、塘朗路、南昆路，道路红线宽度控制为30米；

支路：规划莲坑路，道路红线宽度控制为24米；朗靖路，道路红线宽度控制为15米。

2、道路网络

规划道路系统衔接国土空间总体规划，形成“五纵三横”的道路网络骨架。

五、公共服务配套设施及市政公用设施规划

1、公共服务配套设施

鉴于范围内产业布局南北分散，无规划居住用地，范围内城镇建设用用地公共服务配套主要以自身产业用地内部配套满足，其余依托范围东北侧配套板块的设施满足；南部保留昆东村数自然村主要按村/组层级的乡村生活圈进行配套布局，并接受东侧昆东村委会辐射；远景待战略性新兴产业覆盖建设后产业园区以及周边零散保留村落主要按社区生活圈配套。

规划新增科研用地（0802）共3处，分别为JM-HS-03-03-0118、0125和0129地块，总面积约2.91ha；规划新增公园绿地（1401）共6处，分别为JM-HS-03-03-0119、0124、0126、0123、0133和014地块，总面积约1.04ha。以上均位于范围西部。

2、市政公用设施

规划新建220kV南靖站（JM-HS-03-03-0132地块）落实县级国土空间总体规划要求，规划主变容量3x180MVA，占地面积2.01ha；新增一处莲花坑污水处理厂（JM-HS-03-03-0128地块）作为北侧产业集聚的污水处理设施，日均污水处理量为2800m³/d，占地面积0.8ha；新增一处一级普通消防站（JM-HS-03-03-0127地块），占地面积0.78ha。以上均位于范围西北部。

《鹤山市雅瑶镇南部片区长坑单元控制性详细规划》

(原名：鹤山市雅瑶镇南部片区JM-HS-03-03单元控制性详细规划)

草案公示文件



图 5 道路交通规划图

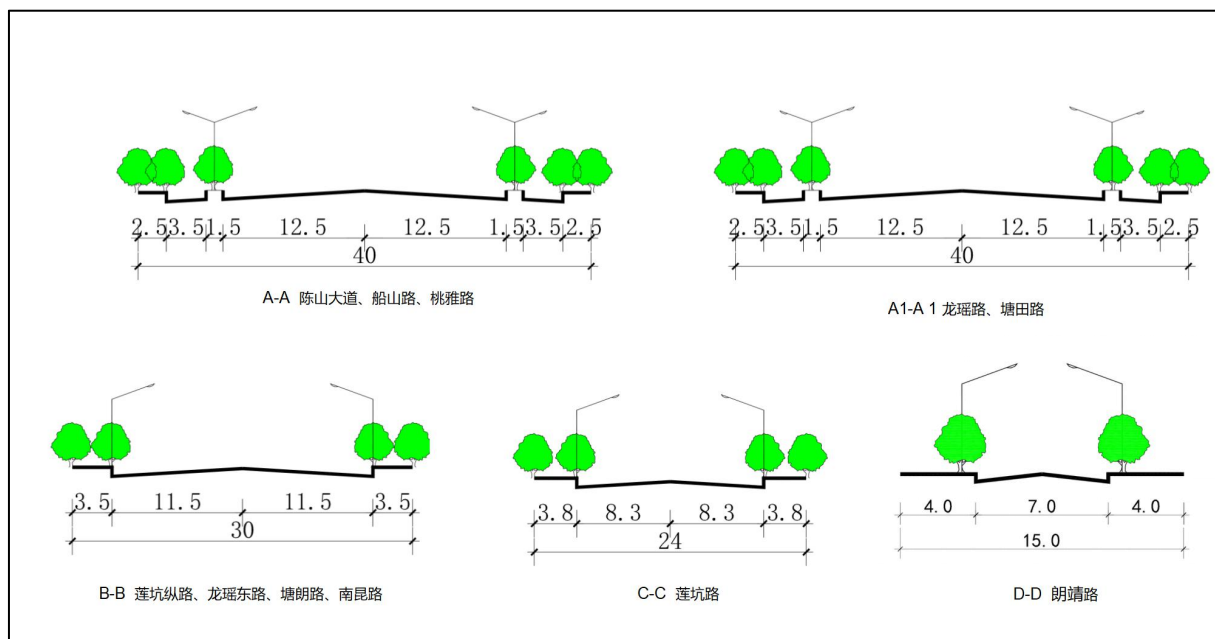


图 6 道路断面规划图

《鹤山市雅瑶镇南部片区长坑单元控制性详细规划》

(原名：鹤山市雅瑶镇南部片区JM-HS-03-03单元控制性详细规划)

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-03-03”单元，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“03”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）雅瑶镇代码，“03-03”代表该雅瑶镇所属03号管理单元（南部片区长坑单元），即“JM-HS-03-03”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）雅瑶镇（镇街级）03号管理单元（南部片区长坑单元）。

整个本片区内共划分2个管理街区，分别为：JM-HS-03-03-01至02。

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-03-03-0101”，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“03”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）雅瑶镇代码，“03-03”代表该雅瑶镇所属03号管理单元，“0101”代表雅瑶镇03号管理单元（南部片区长坑单元）01号街区01号地块，即“JM-HS-03-03-0101”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）雅瑶镇（镇级）03号管理单元（南部片区长坑单元）01号街区01号地块。

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128个地块。

《鹤山市雅瑶镇南部片区长坑单元控制性详细规划》

(原名：鹤山市雅瑶镇南部片区JM-HS-03-03单元控制性详细规划)

草案公示文件

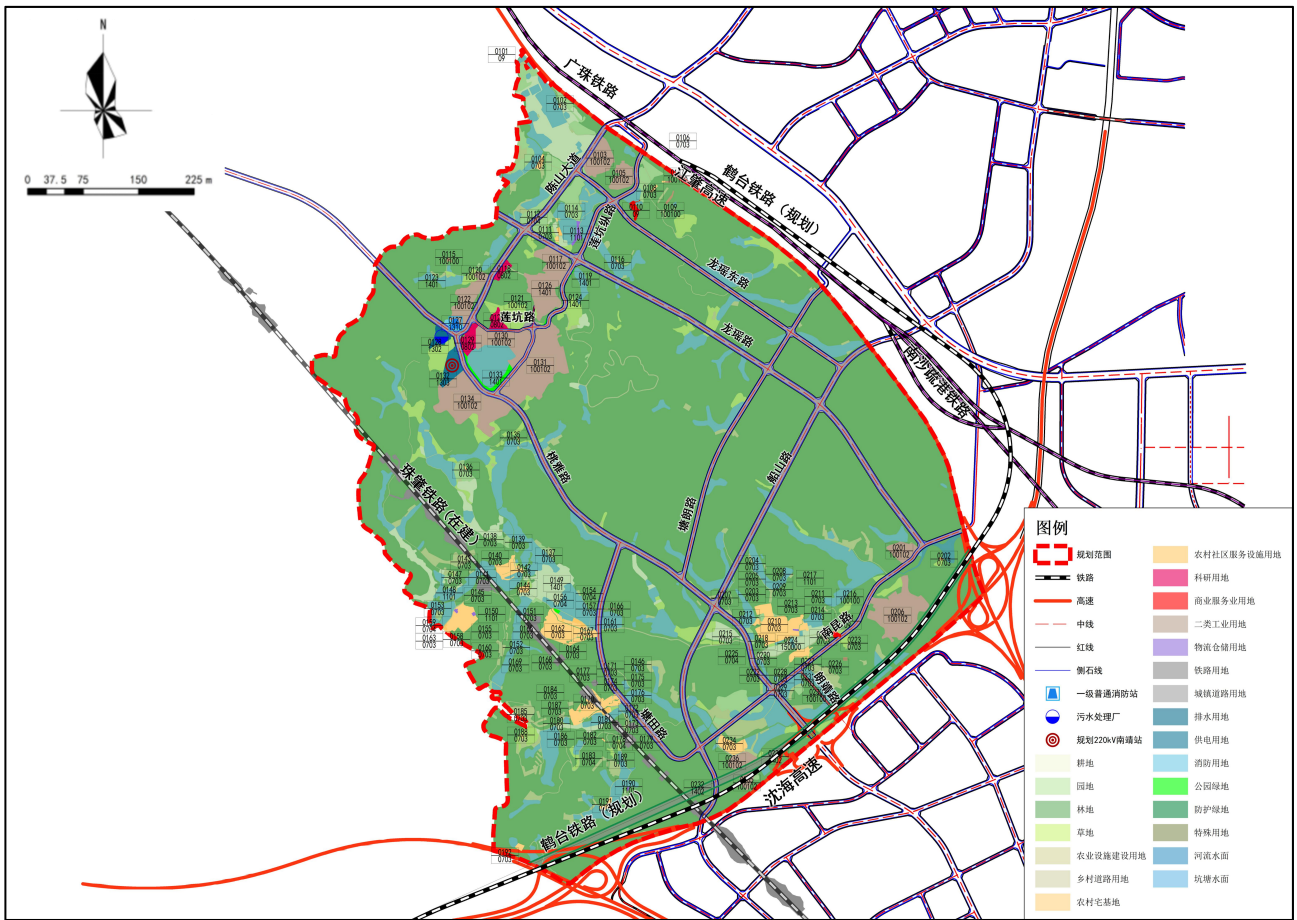


图 7 地块划分编码图