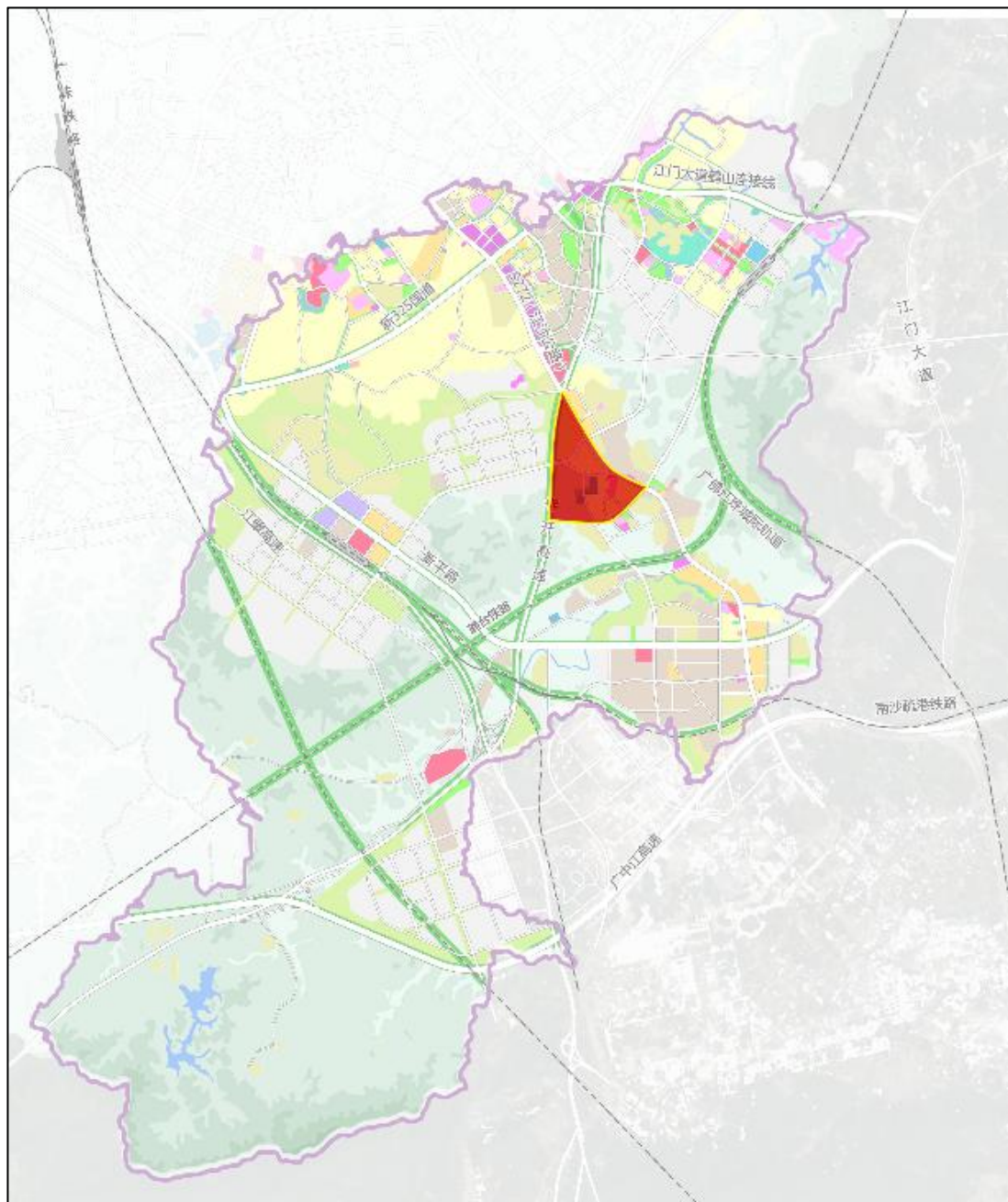


《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划》 (2021年8月局部调整) 公示文件

一、规划背景

《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划》（以下简称“《规划》”）已于2016年11月25日通过鹤山市人民政府批准实施。

为提升片区发展潜力，着重针对地段南侧的爱国主义教育基地宋氏大宗祠做好周边路网、用地的对接，充分达到保护当地不可移动文物的需求，并利用规划布局促进教育基地的发展。加强地块控制管理要求。

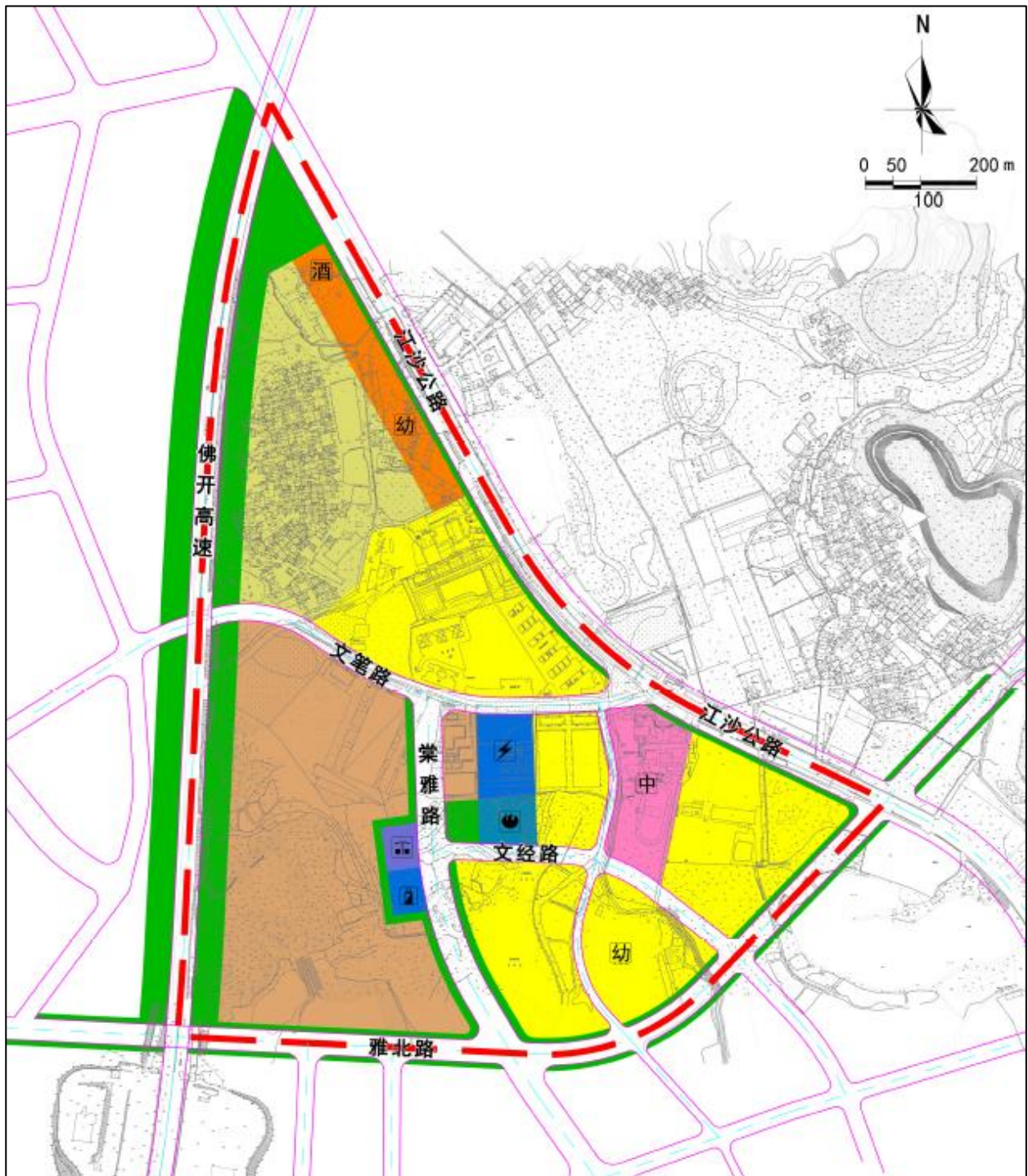


图一 涉及调整控规区域在雅瑶镇的区位

《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划》 (2021年8月局部调整) 公示文件

二、 涉及调整控规范围

本次涉及调整的为《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划》(以下简称“《规划》”)全范围,总用地面积为109.25公顷。



图二 涉及调整控规范围界线示意

《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划》 (2021年8月局部调整) 公示文件

三、调整原因

1、交通一体化建设与江门市（鹤山）战略性新兴产业园呼唤规划的协调

雅瑶镇处在鹤山市东沿，与江门市主城区北部相接，在《江门市综合交通一体化规划（2018-2035年）》中，高速线路：江肇高速、沈海高速（佛开高速）以及规划对接西部珠三角新干线机场的规划机场高速均过境雅瑶；铁路：规划江肇高铁（东线方案）、广州铁路、鹤台铁路（含城际，其中设江门北站于桃源距雅瑶较近）过境雅瑶，广佛江城际轻轨在东侧过境。无论现状或未来，雅瑶镇的发展以及日后的社会经济带动均深受交通一体化建设的影响，快速化的交通网络或带动周边整个区域发展走向以及部分功能板块的移动。由于线网密布，为配合交通一体化建设的落实，雅瑶镇整体规划布局与线路周边用地需进一步协调。

目前鹤山将围绕“全力打造中欧合作样板区”目标，大格局推进“一城一中心一基地一园区”平台载体建设，其中，江门（鹤山雅瑶）战略性新兴产业园大平台规划建设，积极培育和发展新材料、电子信息、生物医药、高端装备制造等优质产业。本单元处在江门（鹤山）战略性新兴产业园北侧，紧邻雅瑶产业集聚拓展的北延片，江门市（鹤山）战略性新兴产业园相关专项规划目前正在启动编制，促使实现与周边重点片区规划衔接，协调区域的发展需求。

2、顺应镇村用地的细化落实发展

乡村振兴的实现路径中，以宅基地制度改革为突破口是可选之策。改革发展要从客观实际出发制定政策、推动工作。继续深化农村宅基地制度改革，乡村振兴的活力和内生动力才得以不断产生。土地确权深入到村镇千家万户，因此涉及到村民切身利益的宅基地问题，在城镇规划中需充分衔接。

在原控规中，针对过境交通干线的征地、片区内部路网的发展、三旧改造计划等造成的拆迁等问题与实际乡村发展均存在不同程度的不一致，亟待下一步优化解决。深挖本底现状，重视占补平衡，充分在乡村原貌改动最少的基础上进行合法合规的融合式发展，降低乡村城镇化的冲击，达到缓和式提升。

3、深化落实国土空间三线的落实

由于原控规遵循的是上一版镇总体规划（2009-2020年版本）落实深化，于2016年11月批复实施；而雅瑶镇总体规划在2018年启动修编，2019年12月批复实施，时序处在控规批复实施之后，新总规已针对最新发展形势进行更新调整，且目前国土空间三线将向下落实用地到位，镇街层面的城乡规划需与国土进一步衔接。

《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划》 (2021年8月局部调整) 公示文件

四、调整内容

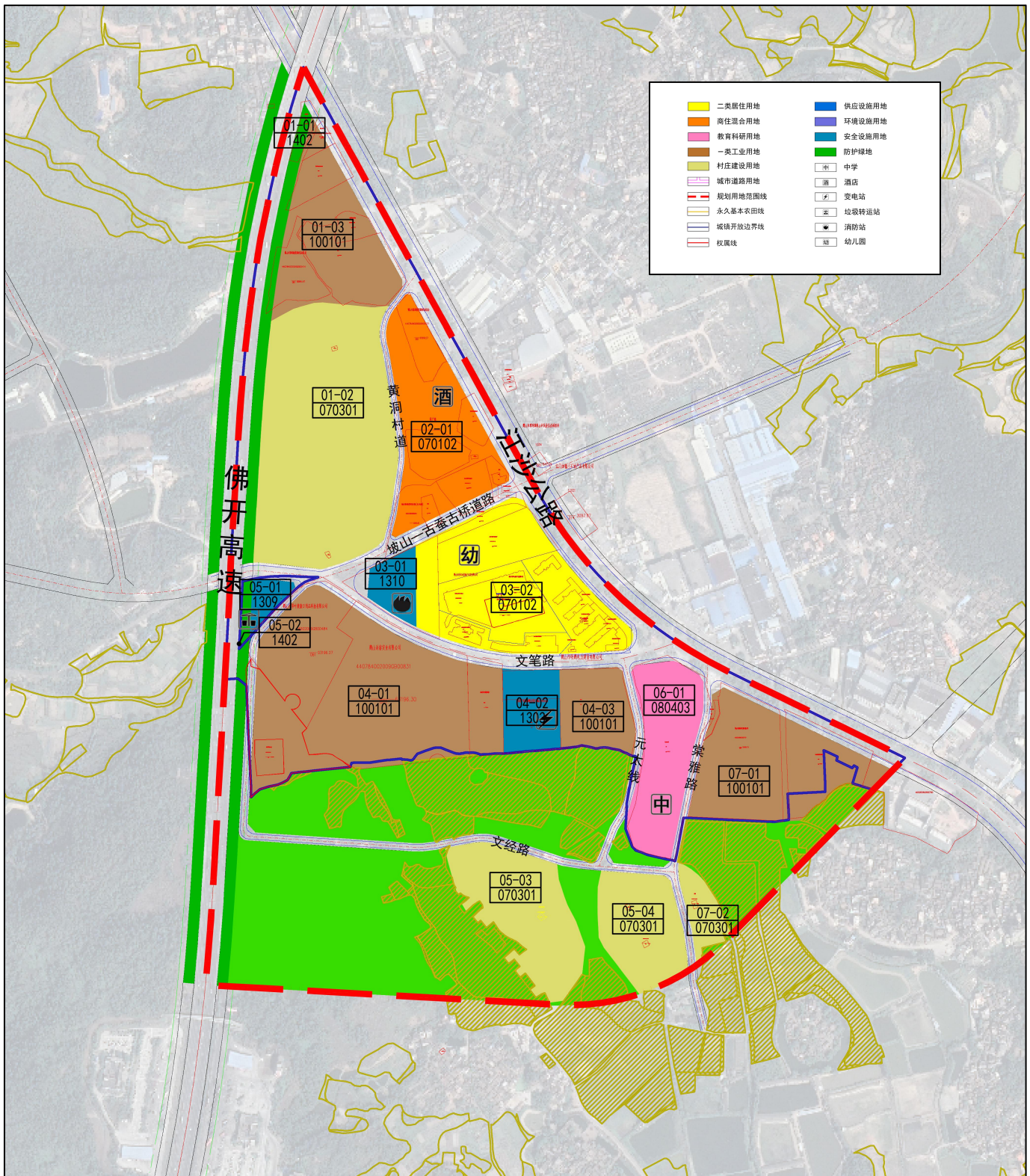
1、交通系统

- 1) 雅北路全段遵循三线划定及衔接南部产业园区路网取消；
- 2) 棠雅路原全段遵循三线划定及衔接南部产业园区路网取消，平移至雅瑶中学东侧，道路红线宽度 16m，衔接宋氏大宗祠村落；
- 3) 文经路衔接周边永久基本农田调整走线，道路红线宽度由 30m 调整为 16m；
- 4) 元太线衔接周边永久基本农田优化线型，取消文经路南段，道路红线 16m；
- 5) 衔接最新大园区规划坡山古蚕古桥道路走线，道路红线宽度 30m；
- 6) 规划控制现有黄洞村道拓宽并调整走线，道路红线宽度 12m；
- 7) 预留佛开高速东侧黄洞村弹性道路，宽度 10m。

2、用地布局及公共服务设施规划

- 1) 佛开高速两侧防护绿地(1402)经征地线核实与宅基地衔接，宽度按规范由 50m 调整为 20m+10m 建筑退距；
- 2) 片区北端防护绿地及村道以北核实权属调整为一类工业用地(100101)；
- 3) 坡山古蚕古桥道路改线引起北侧商住混合用地(070102 兼容 0901)面积及南侧二类城镇住宅用地(070102)改变；
- 4) 原棠雅路西侧原规划防护绿地遵循上位规划调整为一类工业用地(100101)；
- 5) 结合燃气用气发展，取消规划瓶装加气站；垃圾转运站及消防站按照三线划定重新选址，分别布局于文经路东侧、文笔路北侧；
- 6) 110kV 雅瑶站东侧用地调整为一类工业用地(100101)；
- 7) 雅瑶中学西侧用地核实权属调整为一类工业用地(100101)；
- 8) 文笔路南侧核实三线划定部分用地落实永久基本农田(0101)及一类农村宅基地(070301)，非城镇开发边界外用地按三调现状落实；
- 9) 雅瑶中学经核实权属红线后调整地块范围及用地面积。

《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划》 (2021年8月局部调整) 公示文件



图四 拟调整后控规土地利用编码图（黄色斜杠底纹为稳定耕地）

《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划》（2021年8月局部调整）
公示文件

五、调整后控规地块编码及控制指标（涉及调整编码）

拟调整地块规划调整后指标一览表

管理单元编码	地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积 (m ²)	容积率	计容总建筑面积 (m ²)	建筑密度	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	土地使用兼容性	兼容比例	建筑退界 (m)				机动车出入口方位	公共服务设施	市政服务设施	备注	地块变化
												东	南	西	北					
YY-ZX	01-01	1402	防护绿地	16822.35	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	南、西、北	—	—	—	面积变化
	01-02	070301	一类农村宅基地	33800.72	1.5	50701.08	≤40%	≥25%	≤12	—	—	0	0	0	0	南	—	—	—	面积变化
	01-03	100101	一类工业用地	33800.72	1.0-3.0	101402.16	40%-70%	0.2	≤60	—	—	5	6	0	0	东、西	—	—	—	性质调整, 面积变化
	02-01	070102	二类城镇住宅用地 (商住用地性质)	109254.25	2	218508.5	≤30%	≥30%	≤60	0901	100%	15	10	0	6	东、南	酒店、幼儿园	—	商住混合性质, 现状幼儿园	编码调整, 面积变化
	03-01	1310	消防用地	8883.82	1.5	13325.73	≤30%	≥30%	≤60	—	—	6	10	0	10	南、北	—	消防站	—	新增地块
	03-02	070102	二类城镇住宅用地	183600.86	2.8	514082.408	≤30%	≥30%	≤60	0901	20%	10	5	6	5	东、南、北	—	—	—	编码调整, 面积变化
	04-01	100101	一类工业用地	114654.22	1.0-3.0	343962.66	40%-70%	0.2	≤60	—	—	6	0	2	3	西、北	—	—	—	编码调整, 面积变化
	04-02	1303	供电用地	15653.51	1.5	23480.27	≤30%	≥30%	≤30	—	—	6	0	6	10	北	—	变电站	现状110kV雅瑶站	编码调整
	04-03	100101	一类工业用地	19033.80	1.0-3.0	57101.40	40%-70%	0.2	≤60	—	—	2	0	6	3	东、北	—	—	—	编码调整, 性质调整, 面

																				积变化
05-01	1309	环卫用地	4540.72	1.5	6811.08	≤30%	≥30%	≤30	—	—	0	6	0	10	南、北	—	垃圾压缩中转站	—	—	新增地块
05-02	1402	防护绿地	14885.25	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0	东、西、北	—	—	—	—	编码调整，面积变化
05-03	070301	一类农村宅基地	41596.25	1.5	62394.375	≤40%	≥25%	≤12	—	—	0	0	0	0	北	—	—	—	—	编码调整，性质调整，面积变化
05-04	070301	一类农村宅基地	28314.09	1.5	42471.14	≤40%	≥25%	≤12	—	—	0	0	0	0	东、北	—	—	—	—	编码调整，性质调整，面积变化
06-01	080403	中小学用地	34760.37	2.0	69520.74	≤30%	≥30%	≤60	—	—	6	0	6	10	东、西、北	中学	—	—	现状雅瑶中学	编码调整，面积调整
07-01	100101	一类工业用地	50990.70	1.0-3.0	152972.10	40%-70%	0.2	≤60	—	—	6	0	2	5	西、北	—	—	—	—	编码调整，面积变化
07-02	070301	一类农村宅基地	8519.94	1.5	12779.91	≤40%	≥25%	≤12	—	—	0	0	0	0	东、北	—	—	—	—	编码调整，性质调整，面积变化