

一、调整背景

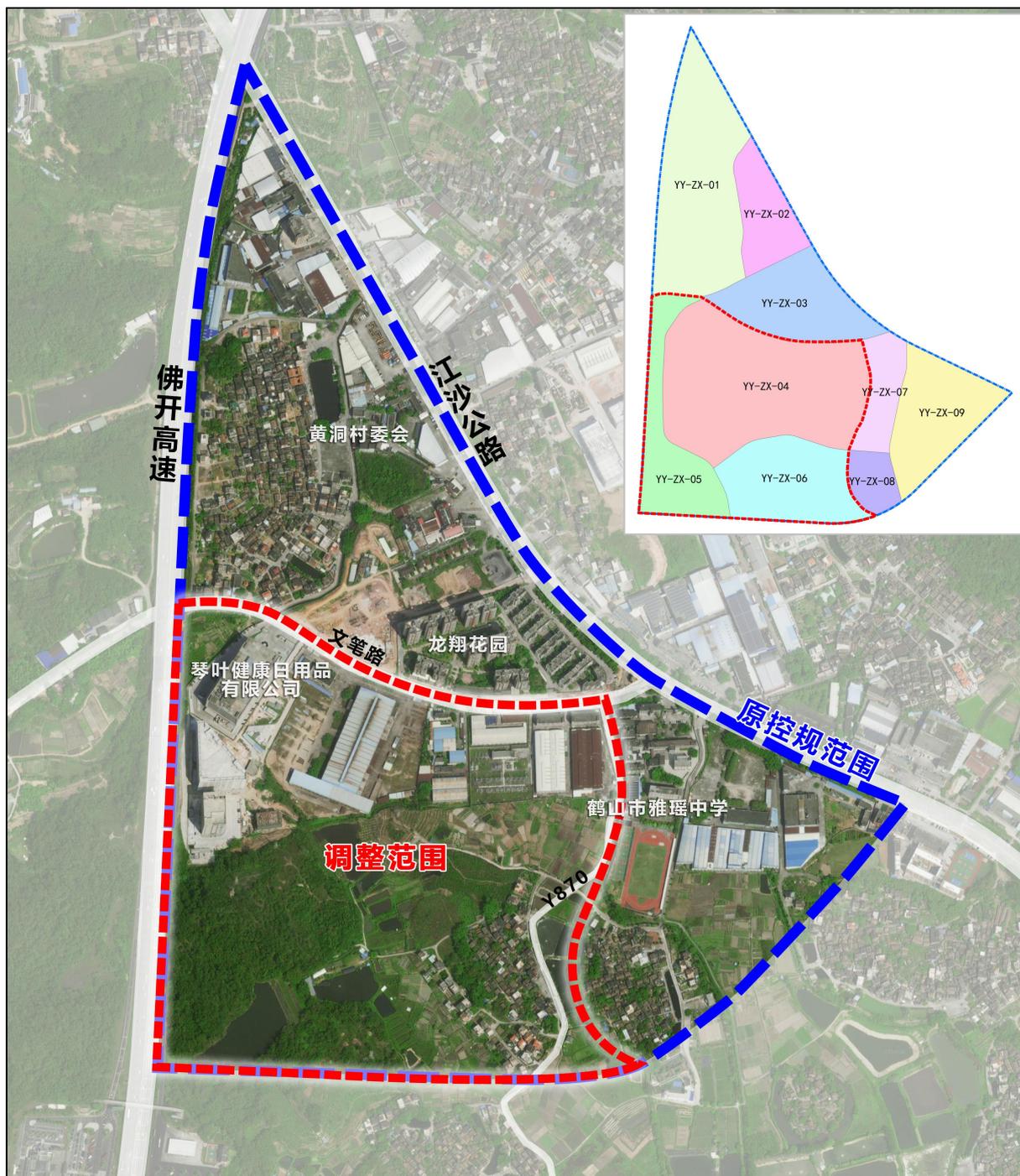
2022年9月，鹤山市人民政府批准了《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划（2021年8月调整）》（以下简称《2021版调整》）的实施，该规划对原控规用地功能布局、交通系统、市政系统等进行了全方位的深化和调整，结合国土空间规划三线管控等最新上位规划要求，使其更加适应日新月异的城镇发展，同时推进重点项目落地实施，协调周边产城融合。

为配合战略性新兴产业园发展，打造东部区域通道的重要节点，通过塑造宝盖路服务配套的节点形象，强化大园区服务共享环的新园区形象；同时结合发展时序和变更，配合市域国土空间总体规划和在编的镇级国土空间总体规划，重新对基础配套设施的规模的布局进行重排，合理化完善用地布局，高效节约用地最大化，因此开展《鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区控制性详细规划（2024年6月局部调整）》编制。

二、调整范围

原控规范范围：位于鹤山市雅瑶镇雅瑶中学周边片区，东至江沙公路，南至规划道路雅山路，西至佛开高速，北至江沙公路与佛开高速交叉口，总用地面积约 109.28 公顷；《2021 版调整》调整范围与原控规范范围相同。

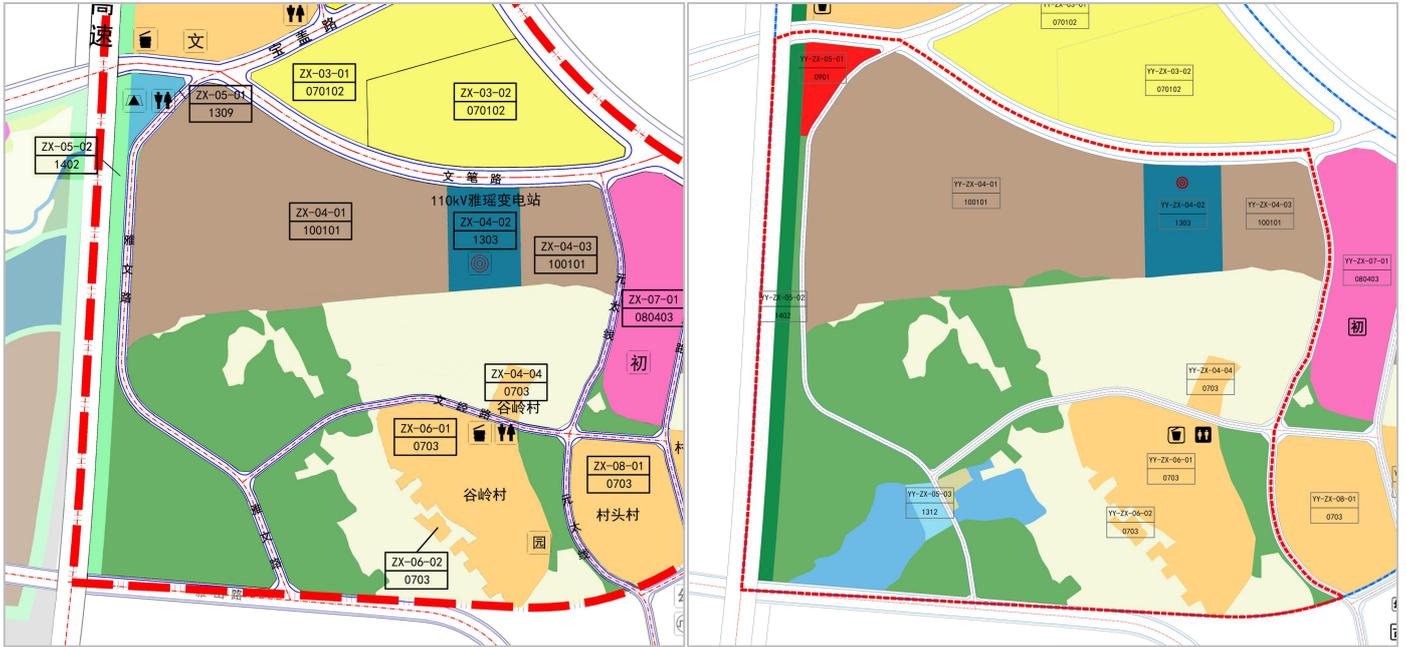
本次调整范围为原控规范范围西南部的 YY-ZX-04、05、06 管理单元，涉及面积 50.22 公顷。



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

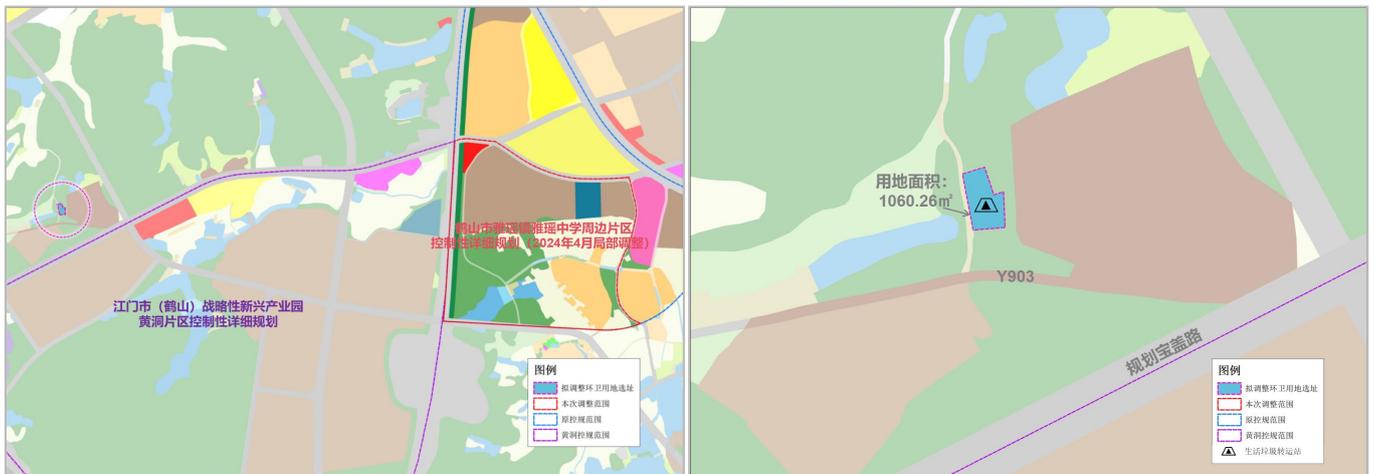
规划调整范围示意图

三、调整内容



调整前后国土空间用地用海规划对比图（左图：调整前，右图：调整后）

- 1、YY-ZX-05-01 地块原规划环卫用地（1309）调整为商业用地（0901），容积率上限为 3.5；
- 2、根据现场实际建设条件，将原规划雅文路红线宽度 16m 调整为 7m，并微调道路走线；
- 3、范围南部衔接国空总体规划水工设施用地（1312）、坑塘水面（1704）、农业设施建设用地（06）和林地（03）等用地；
- 4、原环卫用地（1309）结合镇域需求调整至范围外西侧的黄洞片区周边 Y903 广东省煜晟沥吉混凝土有限公司西侧地块（鹤山市国土空间总体规划用地性质为工业用地，处在城镇开发边界内），占地 1060.26 m²，建议日后扩建规模 1300 m²，未来结合雅瑶镇国土空间总体规划落实。



拟调整环卫用地及生活垃圾中转站选址（左图：与控制规相对位置，右图：拟调整选址）

四、地块控制编码

本次调整沿用《2021版调整》的编码方式进行编码，尽量减少原地块编码的变动原则进行编码调整，非建设用地不编码。

采用四级编码体系：规划镇街（2位字母）+片区代码（2位字母）+规划街区代码（2位数字）+规划地块代码（2位数字）。如“YY-ZX-01-02”即表示雅瑶镇雅瑶中学片区01街区02地块。

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（调整后）