

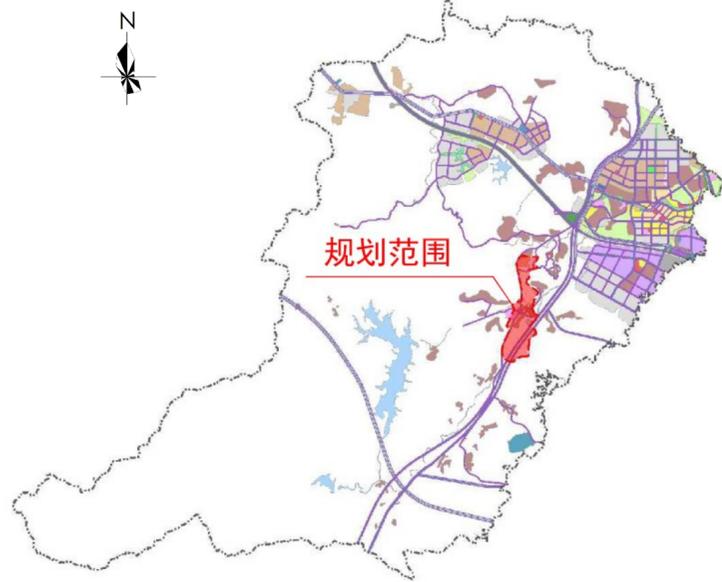
鹤山市龙口镇金岗片区控制性详细规划草案第二次公示文件

一、规划背景

随着经济的快速发展，居民收入的提高，催生了居民对于生活质量、生态环境品质的追求，金岗片区目前的基础设施、人居环境品质、以及片区的整体面貌还有待进一步完善和提升，也不符合其作为龙口镇域南部发展副中心的功能定位。

为更好的指导金岗片区规划建设管理，合理确定片区的土地使用，提高土地的利用效益和有效开发，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，鹤山市龙口镇人民政府启动编制《鹤山市龙口镇金岗片区控制性详细规划》。

规划草案已于2022年11月16日进行第一次公示，因规划范围调整和规划内容变动较多，故进行规划草案第二次公示。



区位示意图

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划地段位于龙口镇区南部，湓蓼、松岗、三洞、五福、那白村交界处。规划地段为东、南至龙口河，西至S270及划定的城镇开发边界，北至湓蓼村大树坊村，总用地面积约162.79公顷，较第一次草案公示，新增北部用地面积约50.76公顷。

2、现状特征

① 用地情况：现状用地以非建设用地为主，包括耕地、园地、林地、草地、陆地水域、其他土地等共131.43公顷，占比80.74%；建设用地31.36公顷，占比19.26%，主要包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业用地和交通运输用地等。

② 道路情况：规划片区现状道路南北向为省道S270，可便捷的联系至龙口镇区、鹤城镇，道路宽度约8-15米左右，双向两车道；东西向通过乡道Y083和Y928联系五福村和那白村，道路宽度约6-10米；其他为乡村道路，道路宽度为3-5米。

③ 公共服务与市政设施情况：

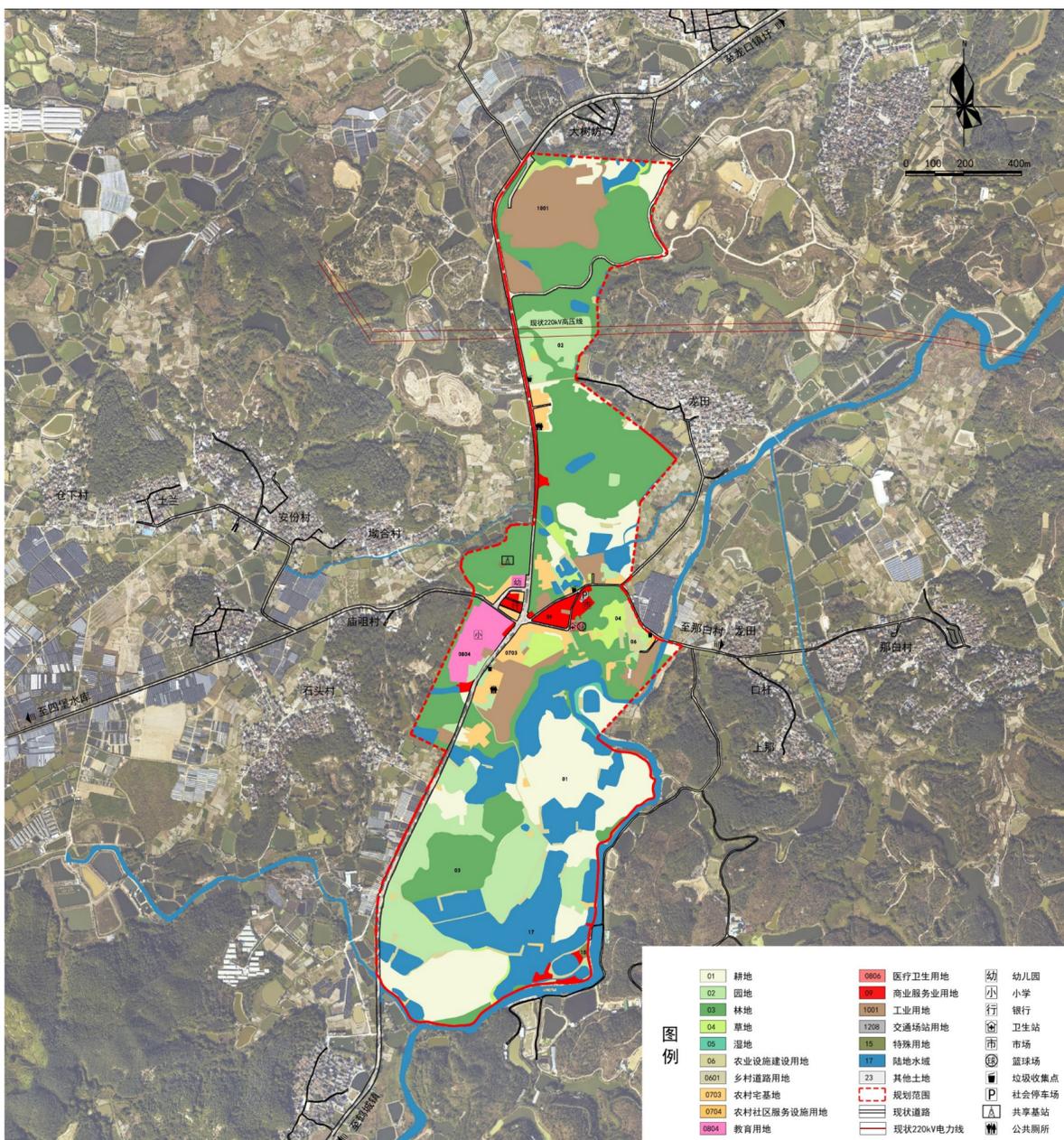
教育设施：金岗幼儿园（4班）、金岗小学（21班）

医疗卫生设施：金岗医院

商业设施：银行、市场、南兴加油站

农村社区服务设施：那白村党群服务中心

市政设施：垃圾收集点、公共厕所



国土空间用地用海现状汇总表

用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积 (ha)	比例 (%)
01	耕地	27.55	16.92
02	园地	19.55	12.01
03	林地	47.86	29.40
04	草地	3.49	2.14
05	湿地	0.31	0.19
06	农业设施建设用地	3.59	2.21
07	居住用地	5.22	3.21
其中	0703 农村宅基地	5.16	3.17
	0704 农村社区服务设施用地	0.06	0.04
08	公共管理与公共服务用地	3.42	2.10
其中	0804 教育用地	3.27	2.01
	0806 医疗卫生用地	0.15	0.09
09	商业服务业用地	2.44	1.50
10	工矿用地	14.40	8.85
其中	1001 工业用地	14.40	8.85
12	交通运输用地	5.73	3.52
其中	1207 城镇道路用地	5.66	3.18
	1208 交通场站用地	0.07	0.04
15	特殊用地	0.15	0.09
17	陆地水域	29.05	17.84
23	其他土地	0.03	0.02
合计		162.79	100

国土空间用地用海现状图

鹤山市龙口镇金岗片区控制性详细规划草案第二次公示文件

三、规划内容

1、规划定位

根据上位规划指引，结合区域发展诉求和自身发展条件分析，其发展定位为：

龙口镇以商贸服务、工业发展为主导的镇域副中心。

2、发展规模

本次规划地段居住总人口规模约为0.14万人。

3、空间结构

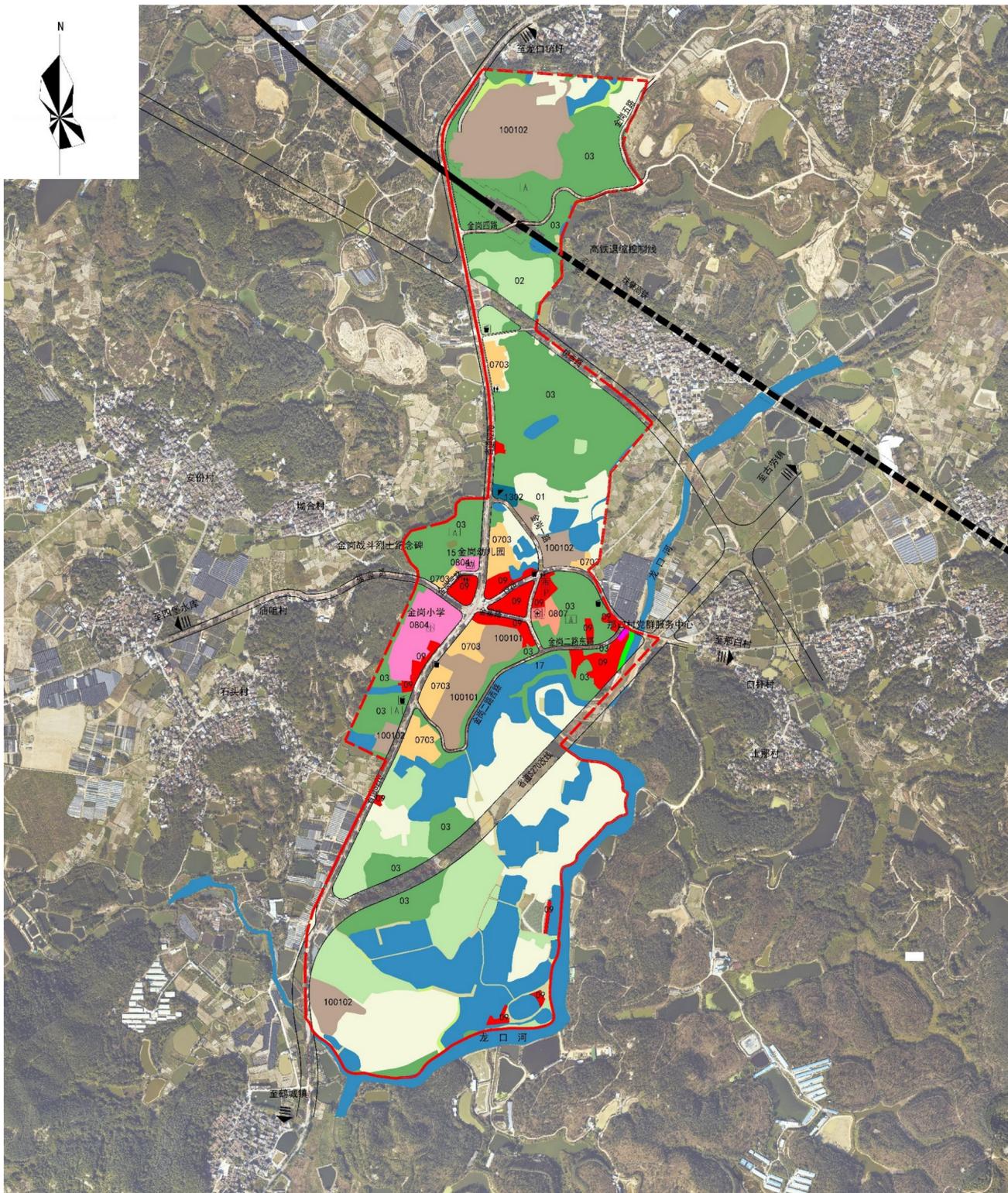
规划形成“一心一轴一廊三片区”的空间结构。

一心——金岗圩核心区；一轴——沿省道S270分布的城市发展轴；一廊——龙口河生态景观观光廊道；

三片区——北部工业发展片区、北部农林发展片区、南部农业发展片区。

3、用地布局

根据上位规划，综合考虑未来产业发展门类，规划建设用地主要为工业用地和商业服务业用地为主。工矿用地包括一类工业用地和二类工业用地，一类工业用地主要分布在规划地段核心区南部，位于金岗二路西路西侧。二类工业用地一处分布在金岗一路东侧和乡道Y928北侧；一处位于规划地段北部，省道S270东侧；另有部分零散工业用地沿省道S270和省道S270改线进行布置。商业服务业用地一处分布在核心区，包含现状农贸市场和沿现状金富路、乡道Y928两侧的商业，另一处分布在规划地段东侧。居住用地包括农村宅基地和二类城镇住宅用地，农村宅基地主要保留沿省道S270分布的现状村民住宅，二类城镇住宅用地结合区内商业用地进行设置。沿规划地段北侧、西侧外围和南侧分布的耕地、园地、林地、草地均予以现状保留。



用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积 (公顷)	比例 (%)
01	耕地	25.65	15.76
02	园地	16.77	10.30
03	林地	42.47	26.09
04	草地	0.82	0.50
06	农业设施建设用地	2.25	1.38
07	居住用地	4.96	3.05
其中 0703	农村宅基地	4.90	3.01
其中 0704	农村社区服务设施用地	0.07	0.04
08	公共管理与公共服务用地	3.87	2.37
其中 0804	教育用地	3.30	2.03
其中 0806	医疗卫生用地	0.13	0.08
其中 0807	社会福利用地	0.44	0.27
09	商业服务业用地	5.58	3.43
10	工矿用地	15.23	9.36
其中 100101	一类工业用地	3.79	2.33
其中 100102	二类工业用地	11.44	7.03
12	交通运输用地	18.08	11.11
其中 1206	城市轨道交通用地	0.83	0.51
其中 1207	城镇道路用地	17.24	10.59
13	公用设施用地	0.34	0.21
其中 1302	排水用地	0.34	0.21
14	绿地与开敞空间用地	0.18	0.11
其中 1401	公园绿地	0.18	0.11
15	特殊用地	0.06	0.03
17	陆地水域	26.54	16.30
合计	规划总用地	162.79	100.00

图例

01 耕地	0807 社会福利用地	幼 幼儿园
02 园地	09 商业服务业用地	小 小学
03 林地	100101 一类工业用地	卫 卫生站
04 草地	100102 二类工业用地	市 农贸市场
06 农业设施建设用地	1302 排水用地	P 社会停车场
070102 二类城镇住宅用地	1401 公园绿地	污 污水处理站
0703 农村宅基地	15 特殊用地	共 共享基站
0704 农村社区服务设施用地	17 陆地水域	公 公共厕所
0804 教育用地	规划范围	垃 垃圾收集点
0806 医疗卫生用地		

国土空间用地用海规划图

鹤山市龙口镇金岗片区控制性详细规划草案第二次公示文件

四、道路交通规划

规划道路共划分为四个等级：快速路、主干路、次干路、支路。

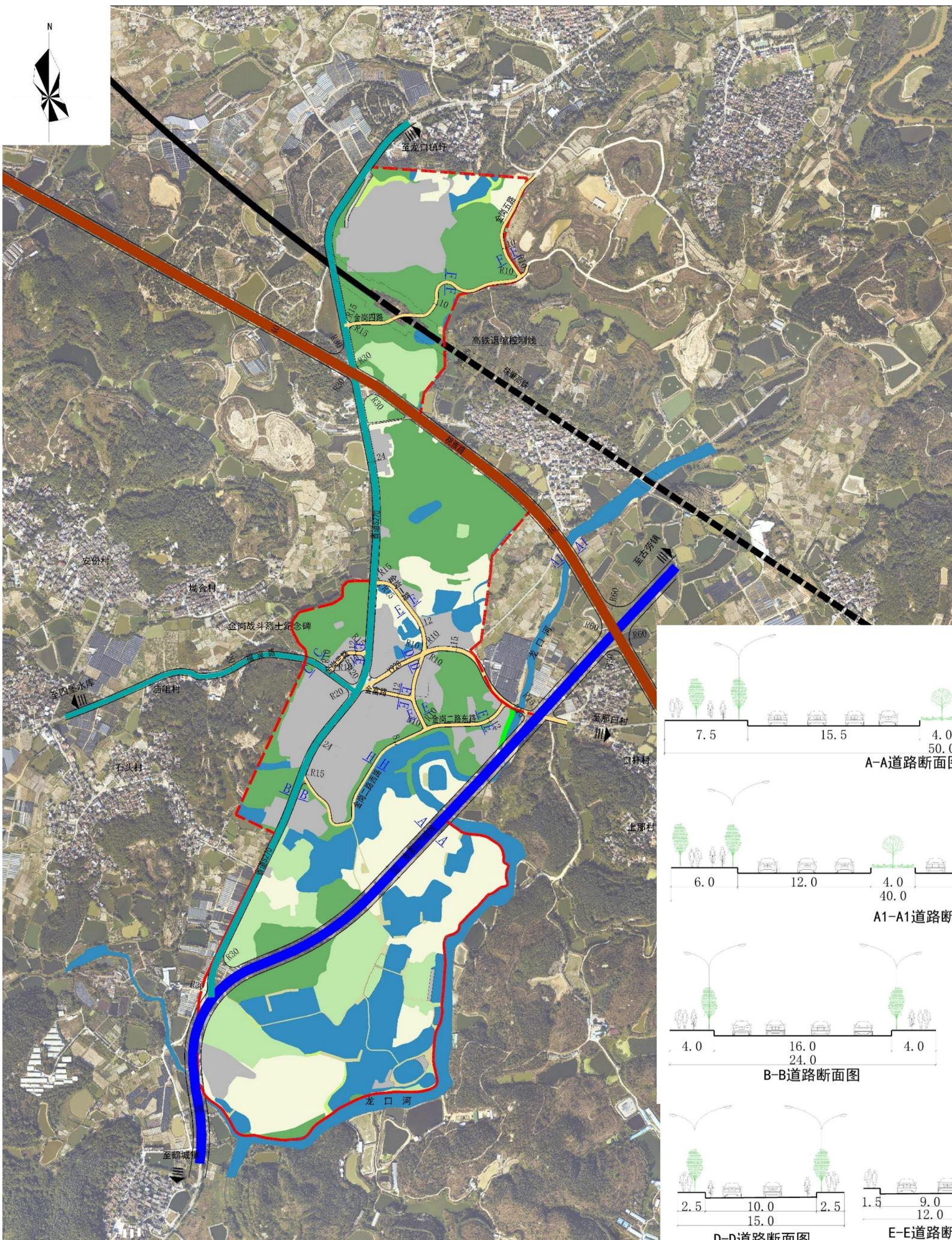
快速路：省道S270改线，红线宽度50米。

主干路：桃雅路，红线宽度为40米。

次干路：省道S270，红线宽度24米；福泉路，红线宽度20米。

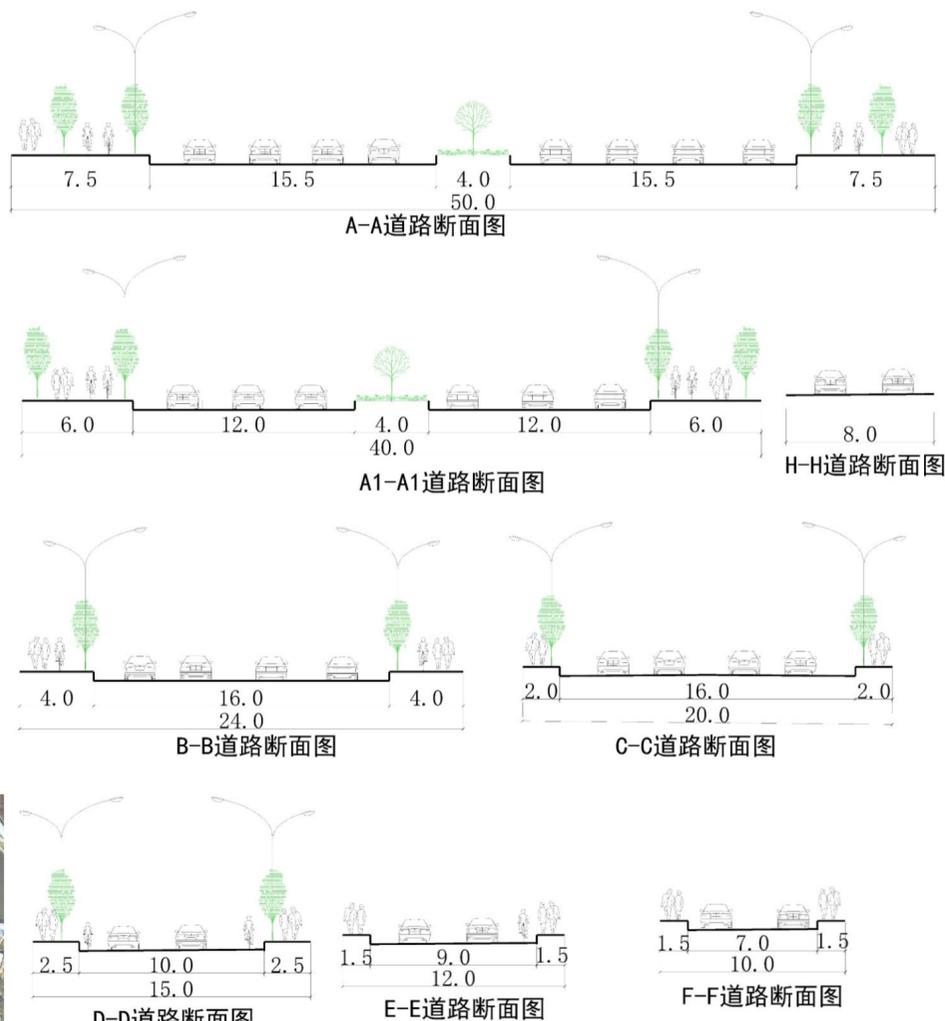
支路：乡道Y928，红线宽度15米；金富路，红线宽度12米；金岗一路、金岗三路、金岗二路东路，红线宽度12米；金岗四路、金岗五路，红线宽度10米；金岗二路西路，红线宽度8米。

(注：以上道路金岗一路、金岗二路西路、金岗二路东路、金岗三路、金岗四路、金岗五路为暂命名。)



图例

- | | |
|------|----------|
| 01 | 耕地 |
| 02 | 园地 |
| 03 | 林地 |
| 04 | 草地 |
| 06 | 农业设施建设用地 |
| 1401 | 公园绿地 |
| 17 | 陆地水域 |
| | 快速路 |
| | 主干路 |
| | 次干路 |
| | 支路 |
| | 铁路 |
| | 规划范围 |



道路系统规划图

道路断面示意图

鹤山市龙口镇金岗片区控制性详细规划草案第二次公示文件

五、公共服务设施规划

1、公共服务设施

商业服务业设施：规划保留现状农贸市场和金富路两侧的商业区，继续强化其商业功能，打造形成核心商业服务区。

教育设施：保留现状金岗小学和金岗幼儿园用地，为片区和周边村庄提供教育配套服务，其中金岗小学用地规模为30202平方米，规模为36班；金岗幼儿园用地规模为2776平方米，规模为9班。

医疗设施：保留现状金岗卫生站，用地规模为1324平方米。

社会福利设施：新增社会福利用地一处，用地规模为4338平方米。

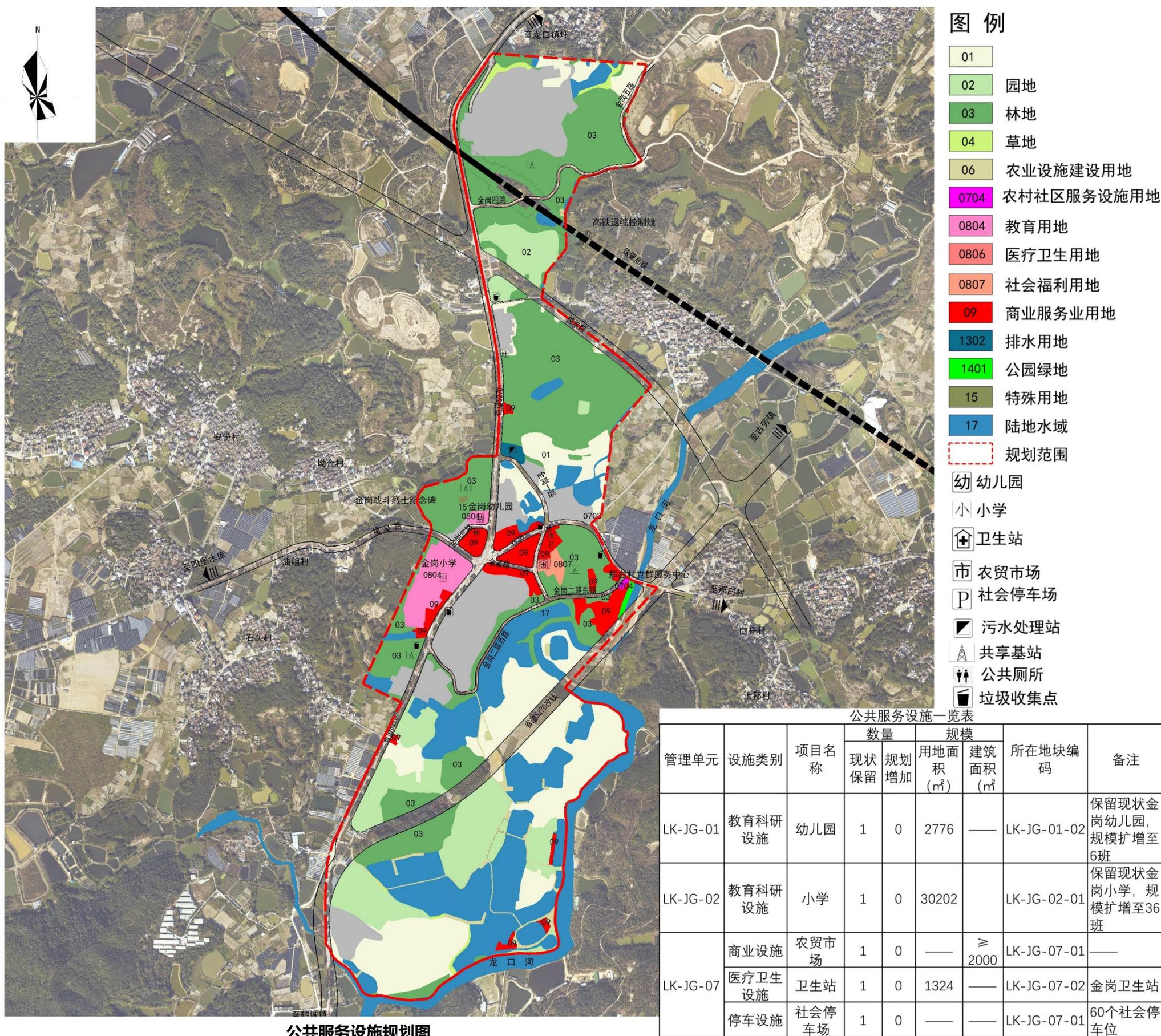
停车设施：完善农贸市场内的公共社会停车场，公共停车位不小于60个。

2、公用设施

排水设施：于金岗圩核心区北侧新增污水处理站一处，用地规模为3418平方米。

环境设施：结合农贸市场和西侧商业区分别设置2处公共厕所，保留北部村庄南侧的1处公共厕所，每处建筑面积为30~80平方米。保留现状位于核心区乡道Y928北侧、省道S270东侧和龙凌新村北部位于省道S270东侧的3处垃圾收集点，建筑面积不小于10平方米，同时结合林地在乡道Y928南侧和省道S270西侧新增2处垃圾收集点。

通信设施：保留规划地段西北侧的通信基站，同时结合规划地段北部、中部和西侧林地新增设置3处通信基站。



公共服务设施规划图

鹤山市龙口镇金岗片区控制性详细规划草案第二次公示文件

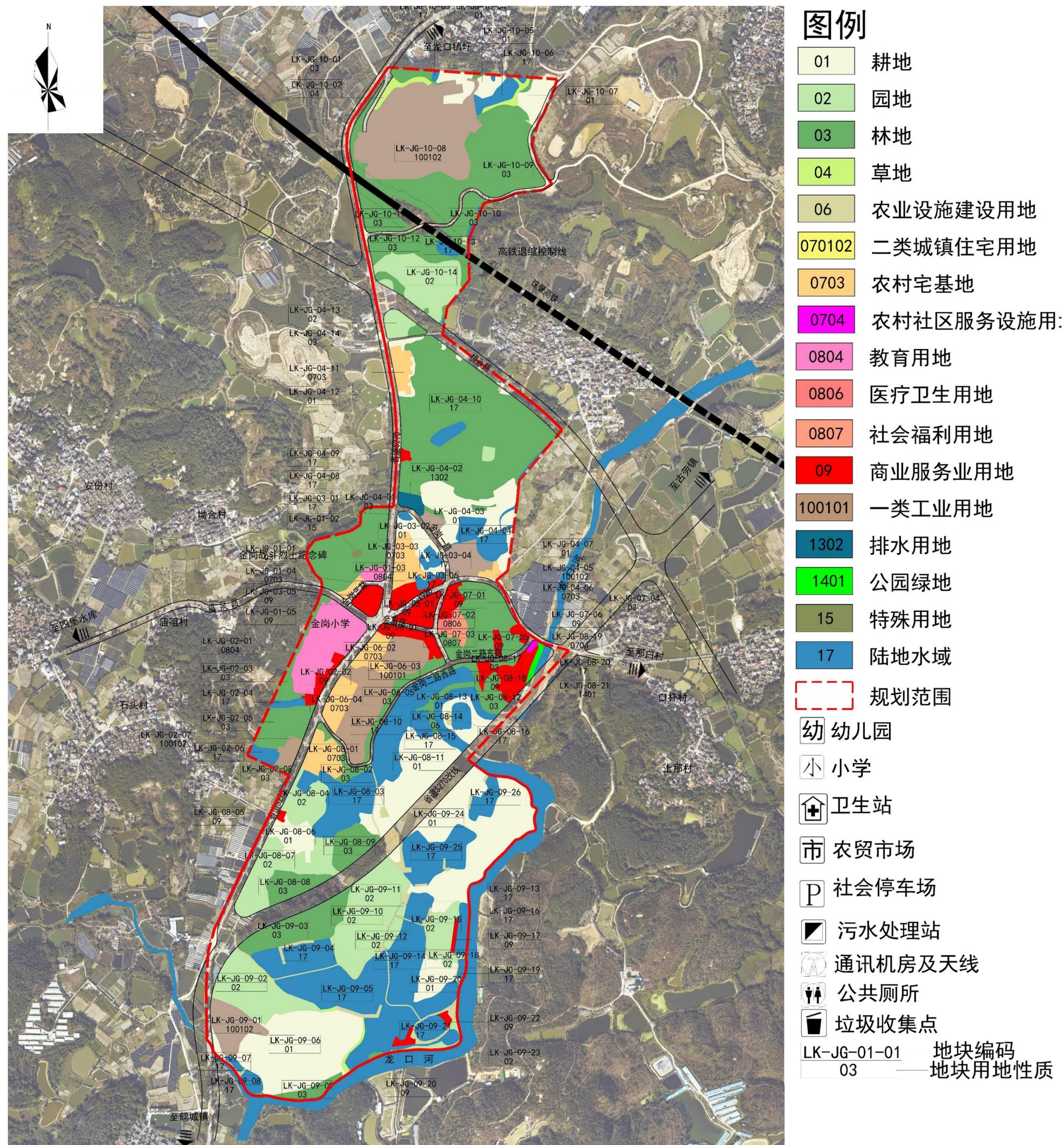
六、综合防灾规划

1、**人防工程规划**：规划以省道S270改线、桃雅路和省道S270作为主要人防、地震疏散通道，次干路（福泉路）作为次要疏散通道。

2、**消防工程规划**：发生重大事故时由鹤山市消防大队统筹联动抢险扑救。各商业区、厂区、居住区、学校应配备消防器材及其他紧急救援设施，事故发生时可以第一时间进行自救。

七、地块指标控制

规划地段内商业服务业用地容积率 ≤ 4.5 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ；工业用地的容积率 ≥ 1.2 ，建筑密度 $\geq 40\%$ ，绿地率5-20%，其他指标符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的要求。



地块划分编码图

鹤山市龙口镇金岗片区控制性详细规划草案第二次公示文件

附：规划地块控制指标表

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	土地使用兼容性	兼容比例(%)	用地面积(m ²)	计容总建筑面积下限(m ²)	计容总建筑面积上限(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注	
													东	南	西	北						
LK-JG-01	LK-JG-01-01	03	林地	—	—	34739	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	共享基站	保留现状共享基站	
	LK-JG-01-02	15	特殊用地	—	—	556	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	烈士纪念碑	
	LK-JG-01-03	0804	教育用地	—	—	2776	—	4164	1.5	30	30	—	5	3	6	6	东、南	2个/100学生	—	—	保留现状金岗幼儿园	
	LK-JG-01-04	0703	农村宅基地	—	—	1936	—	—	—	—	—	—	3	5	6	6	—	—	—	—	—	
	LK-JG-01-05	09	商业服务业用地	07、0802	▲	5860	5860	26370	1.0-4.5	50	20	60	5	5	3	3	东、南、西、北	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	公厕	—
LK-JG-02	LK-JG-02-01	0804	教育用地	—	—	36102	—	72204	2.0	30	35	—	5	6	6	5	东、南	3个/100学生	—	—	小学	金岗小学
	LK-JG-02-02	09	商业服务业用地	0802	▲	4687	4687	21091.5	1.0-4.5	50	20	60	5	6	6	6	东	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	—	—
	LK-JG-02-03	03	林地	—	—	12099	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-02-04	17	陆地水域	—	—	2224	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-02-05	03	林地	—	—	15096	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	共享基站	—
	LK-JG-02-06	17	陆地水域	—	—	3738	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-JG-02-07	100102	二类工业用地	110102	▲	4456	5347.2	—	≥1.2	≥40	5-20	60	5	6	6	6	东	0.2个/100平方米建筑面积	—	—	—	—
	LK-JG-02-08	03	林地	—	—	664	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
LK-JG-03	LK-JG-03-01	01	陆地水域	—	—	859	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-03-02	01	耕地	—	—	6893	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-03-03	0703	农村宅基地	—	—	10324	—	—	—	—	—	—	6	6	5	6	西	—	—	—	—	
	LK-JG-03-04	17	陆地水域	—	—	3738	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-03-05	09	商业服务业用地	07、0802	▲	5563	5563	25033.5	1.0-4.5	50	20	60	6	3	5	6	南、西	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	垃圾收集点	—
	LK-JG-03-06	17	陆地水域	—	—	2273	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
LK-JG-04	LK-JG-04-01	03	林地	—	—	814	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-04-02	1302	排水用地	—	—	3418	—	—	—	—	—	—	6	3	3	6	西	—	—	—	污水处理站	—
	LK-JG-04-03	01	耕地	—	—	25082	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-04-04	17	陆地水域	—	—	13336	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-04-05	100102	二类工业用地	110102	▲	13513	16215.6	—	≥1.2	≥40	5-20	60	6	6	3	6	南、西	0.2个/100平方米建筑面积	—	—	—	—
	LK-JG-04-06	0703	农村宅基地	—	—	1914	—	—	—	—	—	—	6	3	6	6	南	—	—	—	—	
	LK-JG-04-07	01	耕地	—	—	2882	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-04-08	17	陆地水域	—	—	2491	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-04-09	09	商业服务业用地	—	▲	971	—	2427.5	2.5	50	20	24	6	6	5	6	西	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	加油站	—
	LK-JG-04-10	03	林地	—	—	13131 2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	LK-JG-04-11	0703	农村宅基地	—	—	6464	—	—	—	—	—	—	6	6	5	6	西	—	—	—	—	
	LK-JG-04-12	01	耕地	—	—	1639	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	公厕
	LK-JG-04-13	02	园地	—	—	5694	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	垃圾收集点
	LK-JG-04-14	03	林地	—	—	1328	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
LK-JG-05	LK-JG-05-01	09	商业服务业用地	07、0802	▲	9683	9683	43573.5	1.0-4.5	50	20	80	3	3	3	3	东、南、西、北	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	—	
LK-JG-06	LK-JG-06-01	09	商业服务业用地	07、0802	▲	6565	6565	29542.5	1.0-4.5	50	20	60	3	3	3	3	东、南、西、北	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	—	
	LK-JG-06-02	0703	农村宅基地	—	—	7958	—	—	—	—	—	—	6	6	5	6	西	—	—	—	—	
	LK-JG-06-03	100101	一类工业用地	110101	▲	37900	45480	—	≥1.2	≥40	5-20	60	6	3	5	6	南、西、东	0.2个/100平方米建筑面积	—	—	—	
	LK-JG-06-04	0703	农村宅基地	—	—	9082	—	—	—	—	—	—	6	3	5	6	南、西	—	—	—	垃圾收集点	
	LK-JG-06-05	03	林地	—	—	7922	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
LK-JG-07	LK-JG-07-01	09	商业服务业用地	0802	▲	4624	4624	20808	1.0-4.5	50	20	60	6	6	3	3	西、北	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	农贸市场、社会停车场	公厕
	LK-JG-07-02	0806	医疗卫生用地	—	—	1324	—	2648	2.0	30	35	60	6	6	3	6	西	0.6个/100平方米建筑面积	—	—	—	卫生站
	LK-JG-07-03	0807	社会福利用地	09	▲	4358	—	8716	2.0	30	35	60	6	6	3	6	西	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	—	—
	LK-JG-07-04	03	林地	—	—	31982	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	共享基站
	LK-JG-07-05	09	商业服务业用地	070102	▲	1688	—	5064	3.0	50	20	80	6	3	6	6	南	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	—	—
	LK-JG-07-06	09	商业服务业用地	070102	▲	1632	—	4896	3.0	50	20	80	6	3	6	6	南	0.7个/100平方米建筑面积	—	—	—	—

