

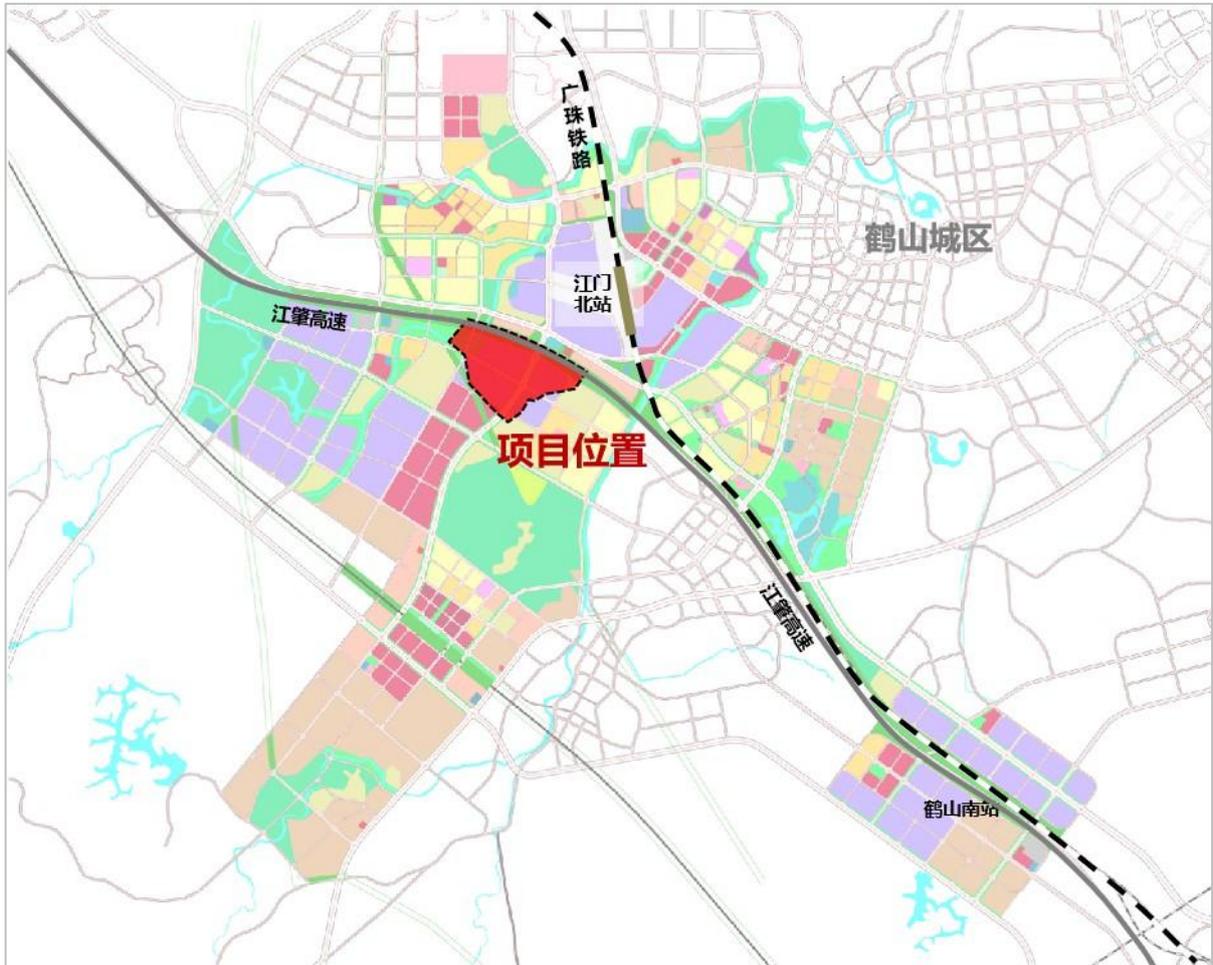
《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》

草案公示文件

一、规划背景

鹤山市珠西物流产业新城（以下简称“产业新城”）是鹤山市融入广佛肇都市圈的北部门户，也是鹤山市产城融合发展的前沿阵地。

珠西国际陆港位于“产业新城”核心区，随着普洛斯、维龙、嘉民等物流项目的落地，江肇高速以北、江门北站周边区域产业用地空间有限，江肇高速南部片区的开发已经提上日程。本次规划将落实国土空间总体规划的要求，优化、细化《珠西物流枢纽中心产业新城总体发展规划》相关内容，编制《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》，为该片区开发和建设提供规划依据。



区位示意图

《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》

草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

本次规划范围为珠西国际陆港南部片区，北至江肇高速，南临西岗村，西至 Y926 乡道，东至棠都村，总用地面积约 63.92 公顷。

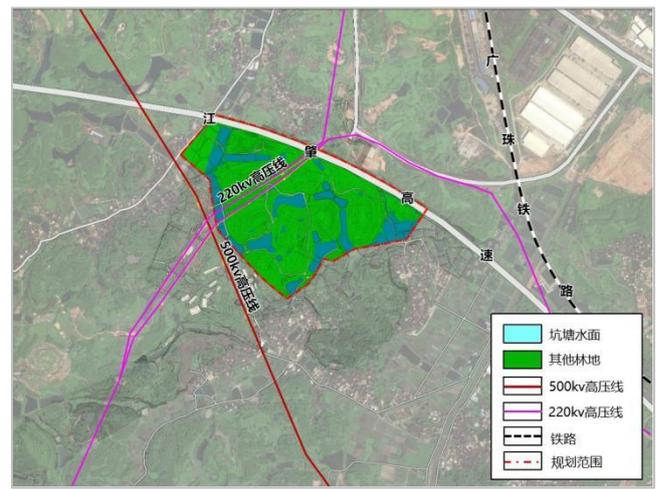
2、土地利用现状

现状用地以非建设用地为主，主要为坑塘水面、其他林地。

规划区北部有江肇高速东西向穿过，其余为村庄道路，路网尚未成体系。



规划范围图



国土空间用地用海现状图

三、规划内容

1、规划目标

依托江门北站铁路货场、江肇高速等对外交通设施，与北片区一起建成鹤山市国际陆港，大力发展多式联运和仓储物流；借助国际陆港建设契机，扩大高端装备交易区，布局高端装备制造产业。

2、发展规模

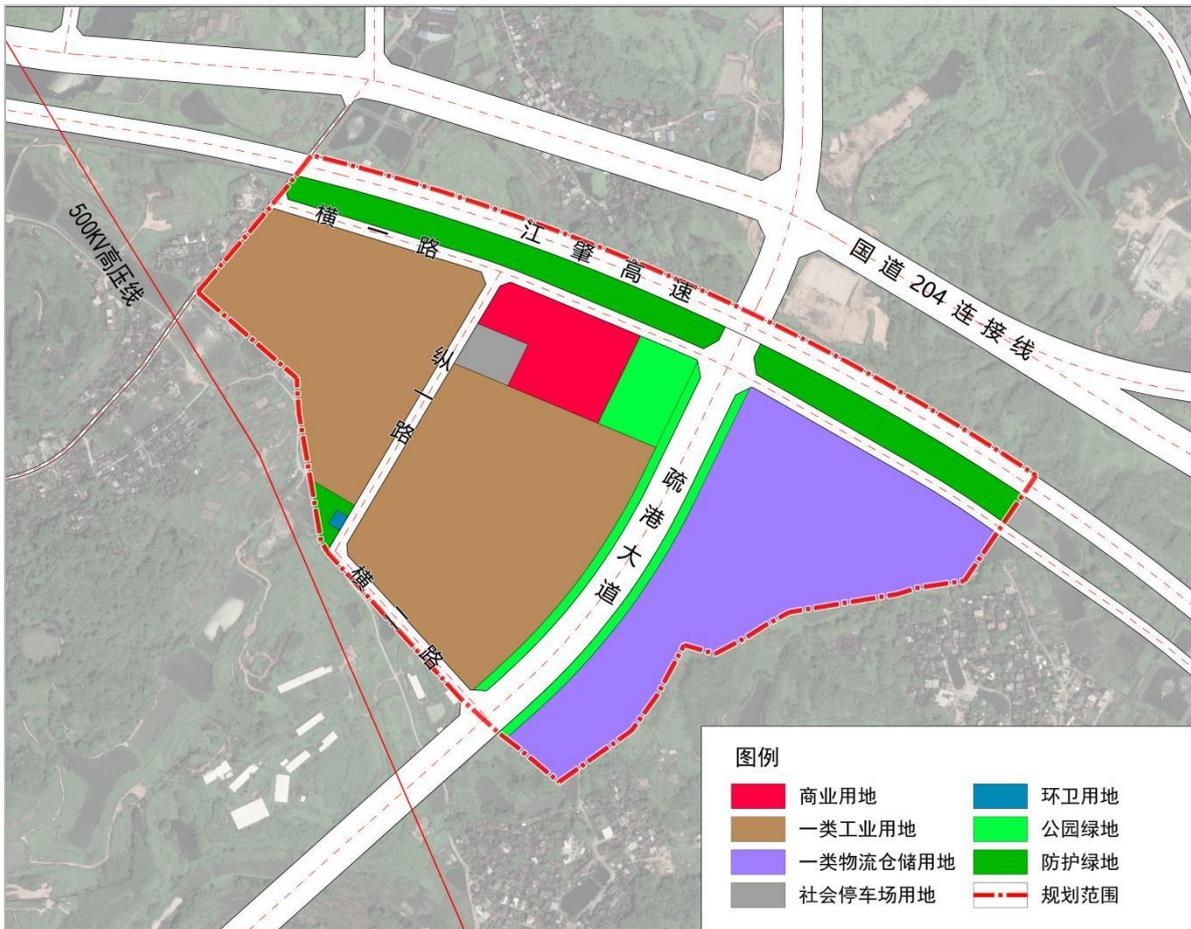
规划人口约为 0.8 万人，均为产业人口。规划建设用地面积 63.92 公顷。

《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》

草案公示文件

3、用地规划布局

规划城乡总用地面积为 63.92 公顷，其中主要为一类工业用地（100101）面积 23.45 公顷、城镇道路用地（1207）面积 8.42 公顷、一类物流仓储用地（110101）面积 15.06 公顷，其余为商业用地（0901）、公路用地（1202）、公园绿地（1401）和防护绿地（1402）等。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》

草案公示文件

四、道路系统规划

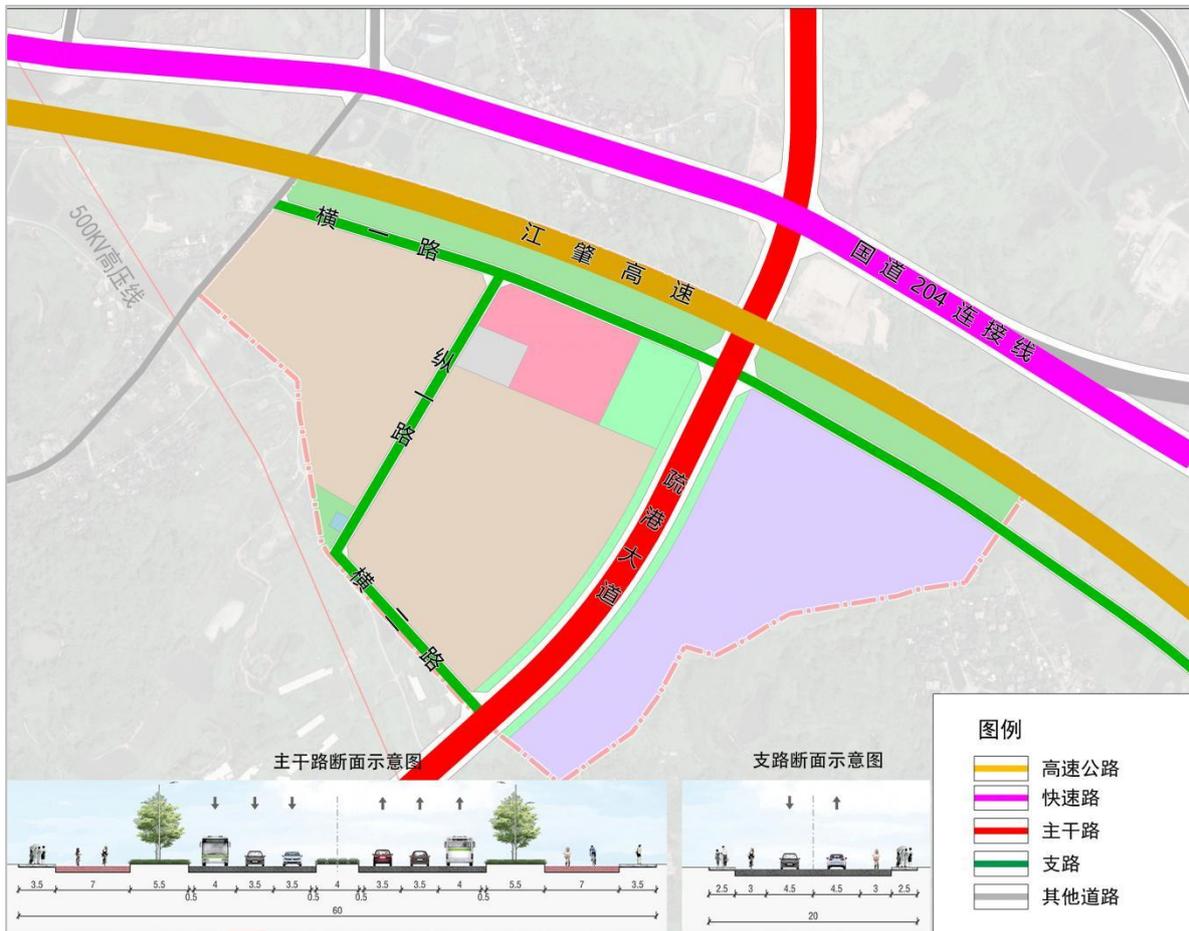
1、对外交通

江肇高速公路，在规划区北侧东西向穿过。

2、城市道路系统

主干路：疏港大道，红线宽度 60 米；

支路：横一路、横二路、纵一路，红线宽度 20 米。



道路交通规划图及断面图

《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》

草案公示文件

五、公共设施规划

1、商业服务设施

在横一路以南、纵一路以东新增 1 处商业服务设施用地，为产业社区中心用地，为规划区提供基本的生活和生产服务。

2、公用设施

环境设施：在规划区西南部、纵一路以西新增一处垃圾转运站，用地面积 0.05 公顷。

3、交通设施

在产业社区中心以南、纵一路一栋新增交通场站用地一处，用地面积 0.62 公顷。



公共设施规划图

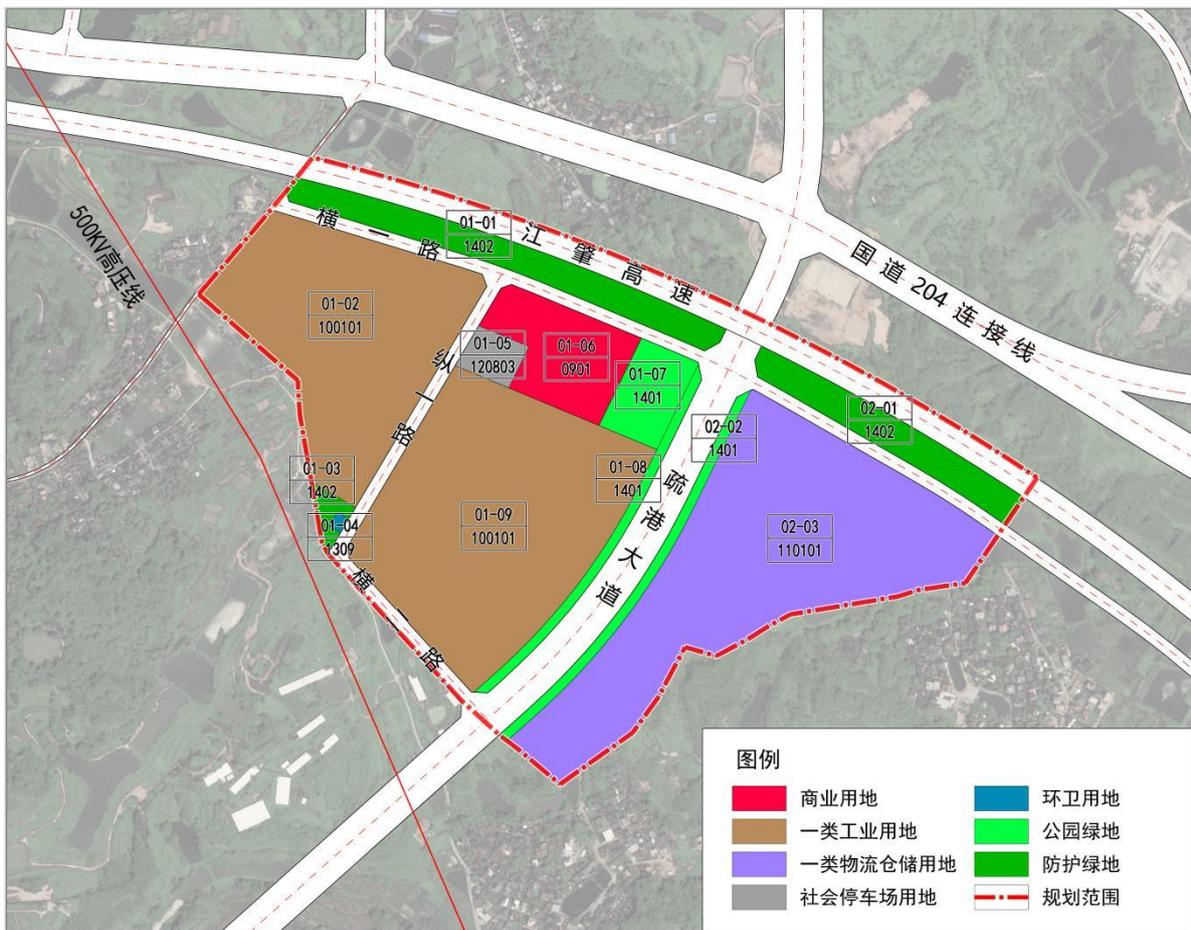
《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》

草案公示文件

六、地块指标控制

规划地块编码采用四级八位编码方式，由控制性详细规划编制区所属片区编码、控制性详细规划单元代码、管理单元代码、地块号组成。四者之间以“-”连接，即表示为“LG-NB-01-02”，其中“LG”代表控制性详细规划编制区所属片区（珠西国际陆港），“NB”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元（南部片区），“01”代表NB控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表NB控制性详细规划单元1号管理单元中2号地块。

地块编码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。用地性质代表地块土地使用的主导性质。



地块划分编码图

《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》

草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

用地代码		用地名称	用地面积 (ha)	用地比例
09		商业服务业用地	2.88	4.50%
其中	0901	商业用地	2.88	4.50%
10		工矿用地	23.45	36.69%
其中	1001	工业用地	23.45	36.69%
	其中	100101	一类工业用地	23.45
11		仓储用地	15.06	23.57%
其中	1101	物流仓储用地	15.06	23.57%
	其中	110101	一类物流仓储用地	15.06
12		交通运输用地	13.45	21.04%
其中	1202	公路用地	4.41	6.90%
	1207	城镇道路用地	8.42	13.17%
	1208	交通场站用地	0.62	0.96%
	其中	120803	社会停车场用地	0.62
13		公用设施	0.05	0.08%
其中	1309	环卫用地	0.05	0.08%
14		绿地与开敞空间用地	9.03	14.13%
其中	1401	公园绿地	3.34	5.22%
	1402	防护绿地	5.69	8.91%
合计		城乡用地	63.92	100.00%

《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》

草案公示文件

附表二：规划地块控制指标表

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(m ²)	地面以下总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率	建筑限高(m)	建筑密度	建筑退界(m)				机动车出入口方位	公共服务设施	市政设施	备注	
													东	南	西	北					
LG-NB	01-01	1402	防护绿地	—	—	30995	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	01-02	100101	一类工业用地	110101、0901、0902	▲	101839	407355	—	2.0—4.0	10%—20%	100	35%—50%	2	6	6	2	东, 北	—	—	—	
	01-03	1402	防护绿地	—	—	3095	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	01-04	1309	环卫用地	—	—	500	500	—	1.0	≥25%	—	≤40%	2	—	—	—	东	—	垃圾转运站	—	
	01-05	120803	社会停车场用地	—	—	6159	—	—	—	—	—	—	—	6	6	2	6	西	社会停车场	—	—
	01-06	0901	商业用地	0801、0902、0904	▲	28786	115142	—	4.0	≥20%	100	≤50%	10	6	2	2	西, 北	产业社区中心	—	—	
	01-07	1401	公园绿地	—	—	14448	—	—	—	≥75%	—	—	—	—	—	—	—	西, 北	—	—	—
	01-08	1401	公园绿地	—	—	9087	—	—	—	≥75%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	01-09	100101	一类工业用地	110101、0901、0902	▲	132637	530548	—	2.0—4.0	10%—20%	100	35%—50%	10	2	2	6	西, 南	—	—	—	—
	02-01	1402	防护绿地	—	—	22829	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	02-02	1401	公园绿地	—	—	9826	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	02-03	110101	一类物流仓储用地	1401、100101	▲	150647	451942	—	2.0—3.0	5%—20%	60	40%—70%	6	6	10	2	西, 北	—	—	—	—

备注：规划土地使用兼容性应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的规定要求，▲表示用地兼容比例由规划行政主管部门确定。