

鹤山市桃源镇龙胜片区04-01单元控制性详细规划

草案公示文件

一、规划背景

珠西国际陆港南部片区为珠西物流枢纽中心产业新城珠西国际陆港板块的重要组成部分，现行控规《鹤山市珠西国际陆港南部片区控制性详细规划》于2022年7月通过规委会评议，并于2022年10月获批。

1. 因片区项目建设对现状天然气管道存在安全风险问题，国家石油天然气管网集团有限公司广东运维中心对珠西国际陆港南部片区控制性详细规划提出了新的要求。为此, 鹤山市物流管委会聘请第三方安全技术评价单位进行了珠西物流园规划建设项目涉天然气管道安全评价工作，并取得了国家石油天然气管网集团有限公司广东运维中心的回复意见。

2. 现行控规需与最新批复的鹤山市国土空间规划中城镇开发边界相协调。

为推进片区项目落地实施，根据国家石油天然气管道集团有限公司广东运维中心对珠西国际陆港南部片区控规回复意见和涉天然气管道安全评估报告提出的建议，结合鹤山市国土空间规划中城镇开发边界、控制性详细规划单元的划定界线，鹤山市物流管委会申请对现行控规进行修编，并重新命名为《鹤山市桃源镇龙胜片区04-01单元控制性详细规划》。



审图号：粤S (2021) 200号

广东省自然资源厅 监制

规划区在鹤山市的位置示意图

鹤山市桃源镇龙胜片区04-01单元控制性详细规划 草案公示文件

二、规划范围及现状用地情况

1、规划范围

结合最新的单元划定界线和城镇开发边界，本次规划范围东至棠都村、西至文堂路（Y926乡道）、北至江肇高速、南至坑溪村，总用地面积约91.68公顷。

2、用地现状情况

现状用地以非建设用地为主，用地面积80.58公顷，占总用地面积的87.89%。非建设用地主要为林地，林地用地面积约48.45公顷，占总用地面积的52.85%。建设用地主要为农村宅基地，农村宅基地用地面积7.36公顷，占总用地面积的8.03%。

规划片区现状及周边主要道路有江肇高速、文堂路、乡道Y888和乡道Y889，片区道路暂未形成体系，亟待完善。



国土空间用地用海现状图

鹤山市桃源镇龙胜片区04-01单元控制性详细规划 草案公示文件

三、规划内容

1、功能定位

集智慧物流、分拣集散、智能仓储、电商服务和高端制造等五大功能于一体的综合型智慧电商物流园。

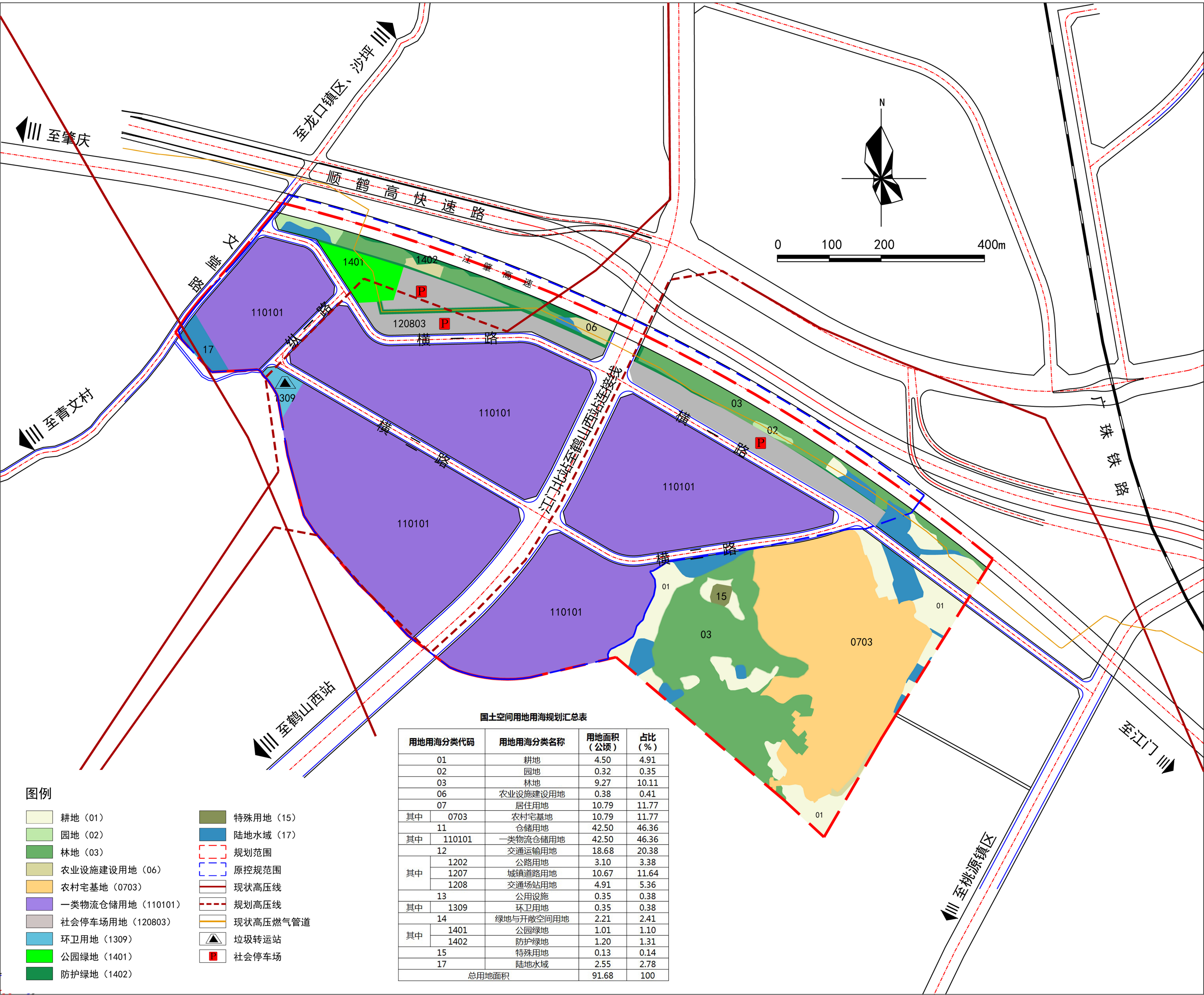
2、人口与用地规模

用地规模：规划片区总用地面积91.68公顷。其中，建设用地面积74.66公顷。

人口规模：规划预测片区人口约0.88万人，主要为就业人口和农村居住人口。

3、用地规划布局

规划片区总用地面积为91.68公顷，包括建设用地面积74.66公顷，非建设用地面积17.02公顷。建设用地中，以物流仓储用地为主，用地面积约42.50公顷，占总用地面积46.36%；其余主要为农村宅基地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等。



国土空间用地用海规划图

鹤山市桃源镇龙胜片区04-01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

规划区内道路系统分为快速路、主干路、次干路和支路等四个等级。

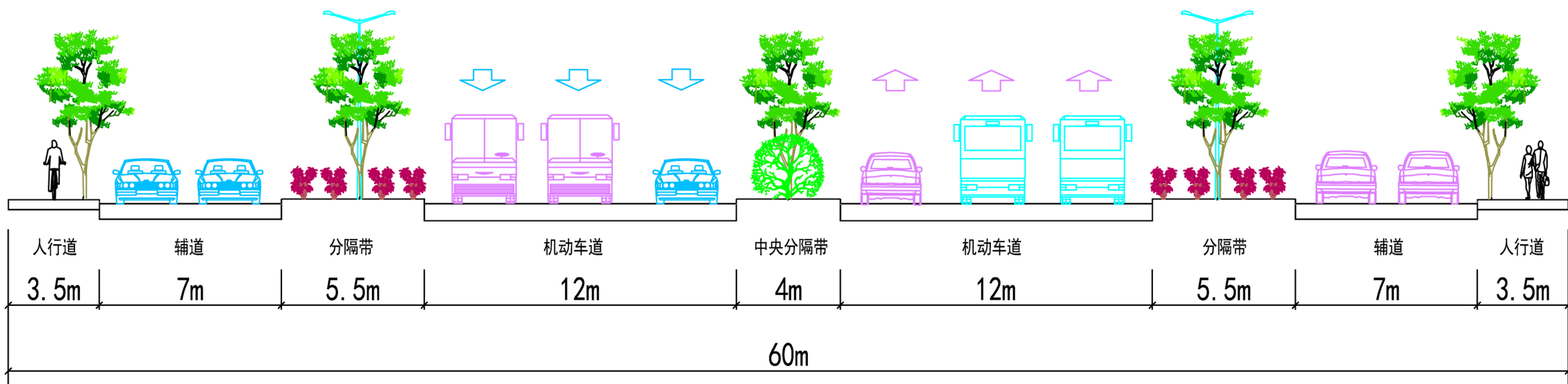
2. 道路断面

快速路：主要为江肇高速，道路红线宽40米，双向六车道；

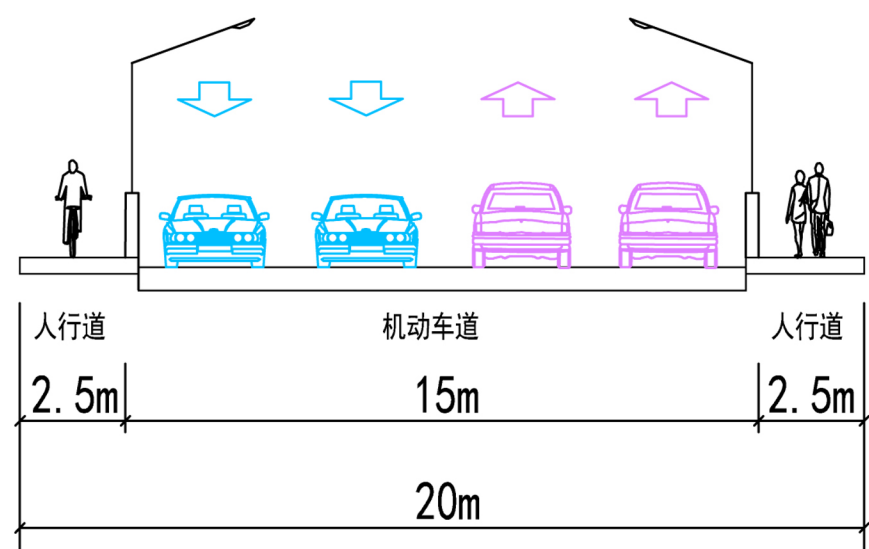
主干路：主要为江门北站至鹤山西站连接线，道路红线宽60米，双向六车道；

次干路：主要为横一路（江门北站至鹤山西站连接线至桃源河段），道路红线宽20米，双向四车道；

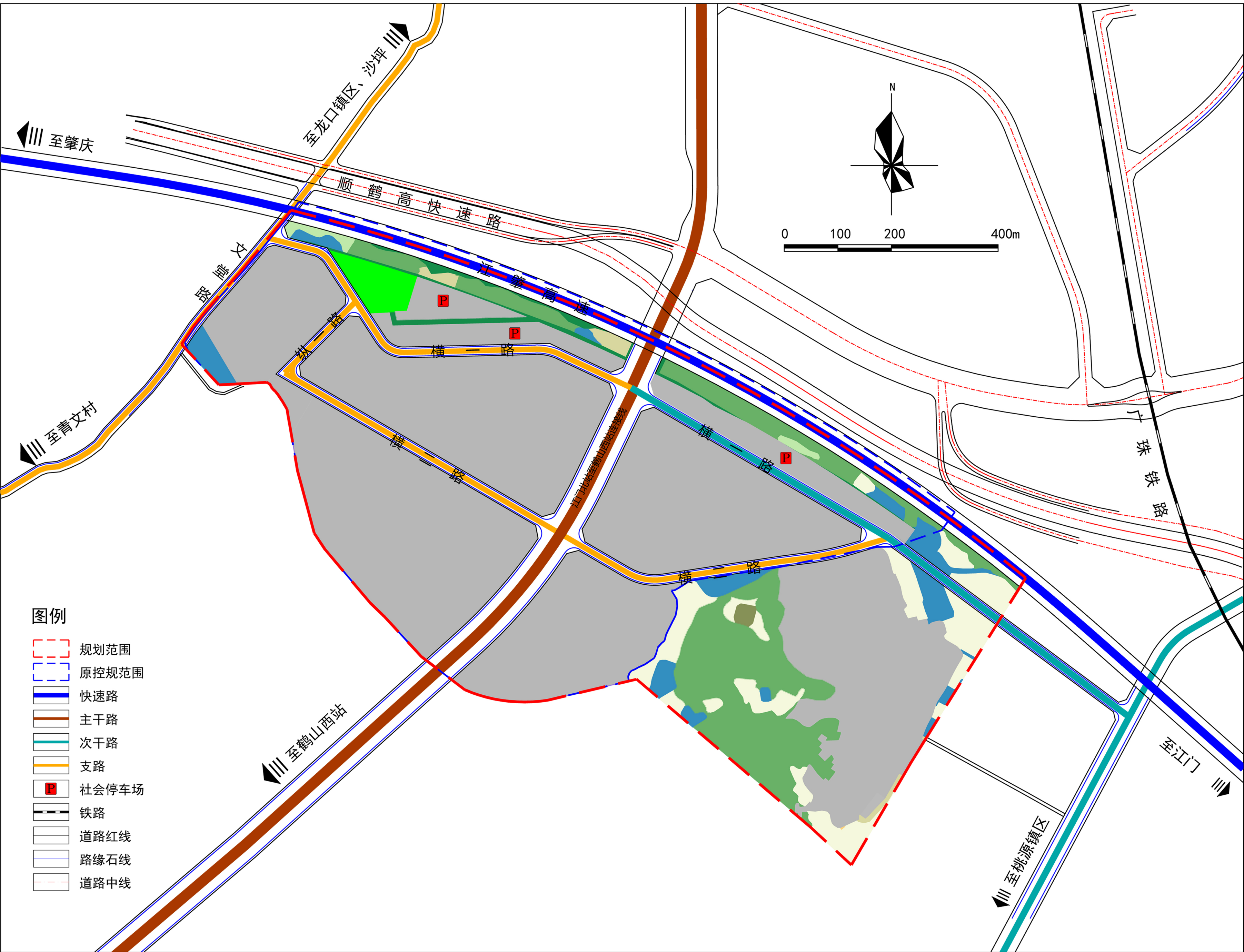
支路：主要有文堂路、横一路（江门北站至鹤山西站连接线至文堂路）、横二路、以及纵一路，道路红线宽20米，双向四车道。



江门北站至鹤山西站连接线



横一路、横二路、纵一路、文堂路



道路系统规划图

鹤山市桃源镇龙胜片区04-01单元控制性详细规划

草案公示文件

五、公共服务设施规划

规划片区以就业人口为主，公共服务设施主要为停车设施和环卫设施，其他主要由龙口镇区和沙坪城区公共服务设施来满足。

交通设施：主要为公共停车场，共3处，用地面积约4.91公顷。

环卫设施：主要为垃圾转运站，共1处，用地面积约0.35公顷。

公共服务设施配置一览表						
管理单元编码	设施类别	项目名称	数量	用地面积（m²）	所在地块编码	备注
JM-HS-04-01	停车设施	公共停车场	1	9546.74	04-01-0110	
			1	17846.62	04-01-0111	
	环卫设施	垃圾转运站	1	3537.84	04-01-0115	
	停车设施	公共停车场	1	21755.37	04-01-0119	



公共服务设施规划图

鹤山市桃源镇龙胜片区04-01单元控制性详细规划

草案公示文件

六、管理单元、地块划分及编码

本次规划采用五级十二位编码体系，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“JM-HS-04-01-0102”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）桃源镇（镇街）01号管理单元01号街区02号地块，本次规划为方便标注，省略地级市和县级代码进行编码。

规划共分为1个管理单元,1个街区，52个细分地块。规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。



地块划分编码图