

鹤山市龙口镇福迳工业区西区控制性详细规划公示文件

一、规划背景

为顺应新的发展形势和需求，推动地方经济建设，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规规范要求，龙口镇政府拟开展《鹤山市龙口镇福迳工业区西区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）编制工作。

本规划以《鹤山市龙口镇总体规划》（2018-2035年）为指导，结合龙口镇的发展需求及规划片区的功能特点与环境特征进行分析，对规划片区的用地布局、道路交通、功能定位等进行优化调整，详细规定各项控制指标和其他规划管理要求，作为城市规划管理的依据，为规范城市建设行为提供法治平台，并为修建性详细规划的编制提供指导。



二、规划区位及范围

本次规划项目位于鹤山市龙口镇西北部，福迳工业区西区，总用地面积约为102.82公顷。

三、现状分析

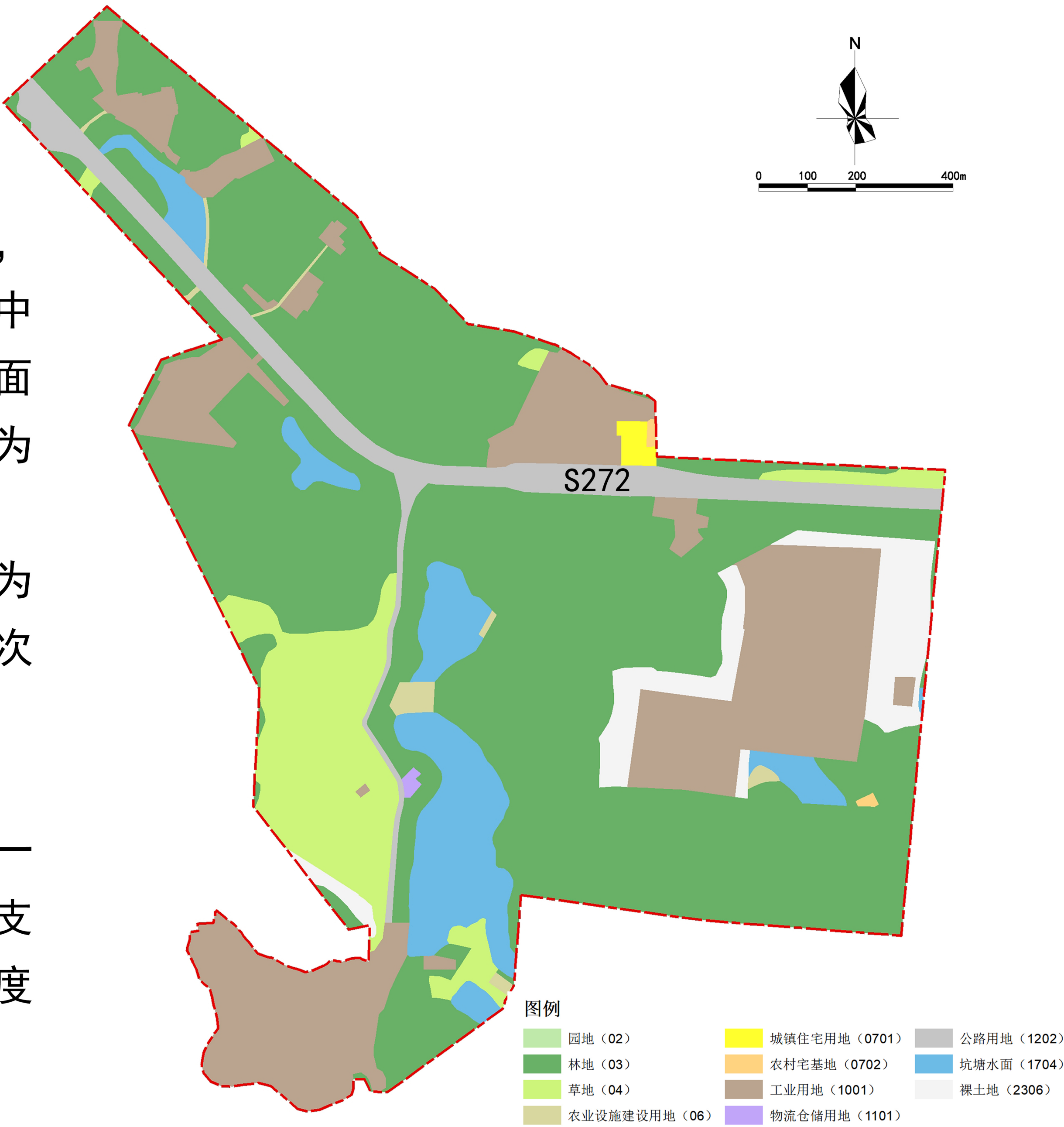
1、现状用地

规划区现状以工业、林草用地为主，少量养殖坑塘用地，整体开发较低；其中建设用地面积为27.26公顷，占总用地面积比例约26.51%；非建设用地面积为75.56公顷，占比约73.49%。

规划区内城市建设用地以工业用地为主，约占总建设用地面积的74.46%，其次为交通运输用地。

2、现状交通

省道S272贯穿规划区，内部形成“一横一纵”的主次路网骨架，其余均为支路。因快速路分割，整体主次干路网密度低，道路系统结构不完善。



鹤山市龙口镇福迳工业区西区控制性详细规划公示文件

四、规划内容

1、功能定位

本次规划目标根据上位规划指引，基于现状工业基础下的工业园区发展新态势，充分发挥鹤山市作为“粤港澳大湾区”珠西门户城市的区位优势，将规划片区打造成为：食品材料加工基地及金属制造特色产业片区，产业孵化、技术应用为一体的现代工业区。

2、发展规模

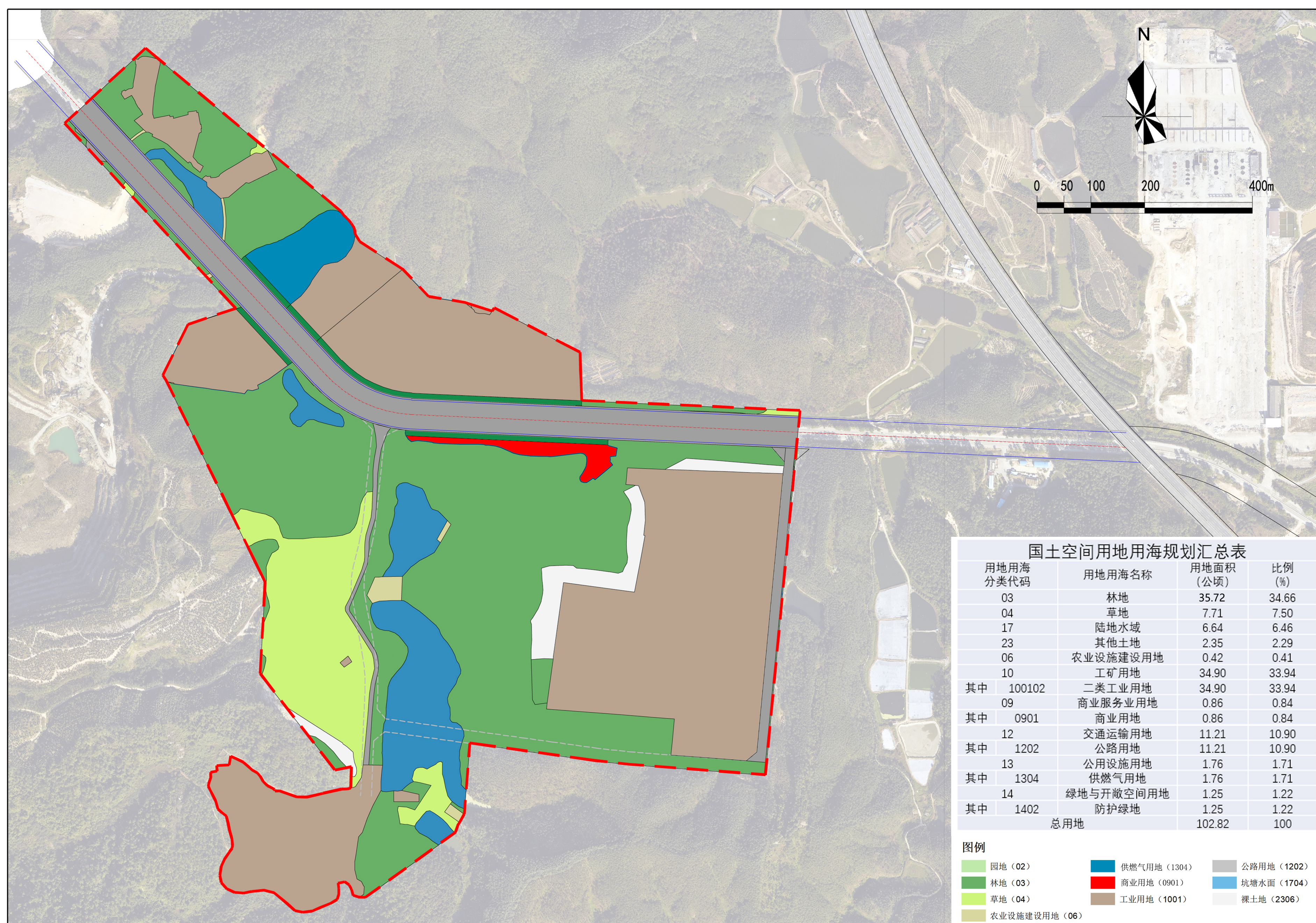
用地规模：规划片区总用地面积为102.82公顷，其中，建设用地面积约50.06公顷。

人口规模：预测规划区就业人口约0.3万人。

3、用地布局

规划片区内建设用地以工业用地为主，约34.90公顷，占总用地面积的33.94%；公路用地约11.21公顷，占总用地面积的10.90%；绿地与开敞空间用地约1.25公顷，占总用地面积的1.22%；商业用地约0.86公顷，占总用地面积的0.84%；供燃气用地约1.76公顷，占总用地面积的1.71%。

非建设用地以林地为主，用地面积约35.72公顷，占总用地面积的34.66%。



国土空间用地用海规划图

鹤山市龙口镇福迳工业区西区控制性详细规划公示文件

五、道路系统规划

1、交通策略

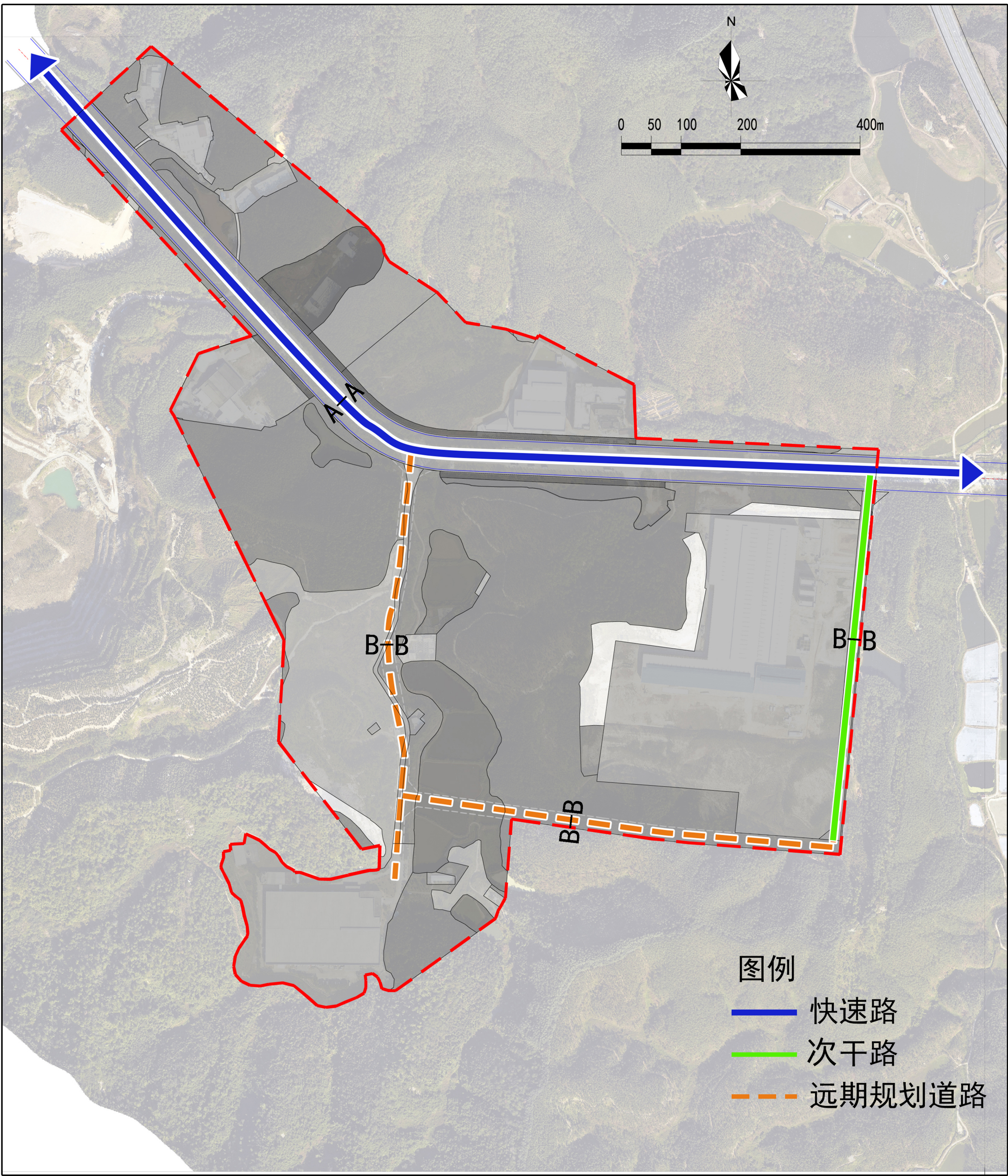
项目基地东侧紧邻江肇高速，省道S272贯穿规划区。规划结合现状环境及远期发展需求，道路骨架基本成环。片区内部道路与S272接相衔接，在满足因土地开发而产生的交通运输需求基础上,有序引导车辆通行，提高道路通行效率。

2、道路等级

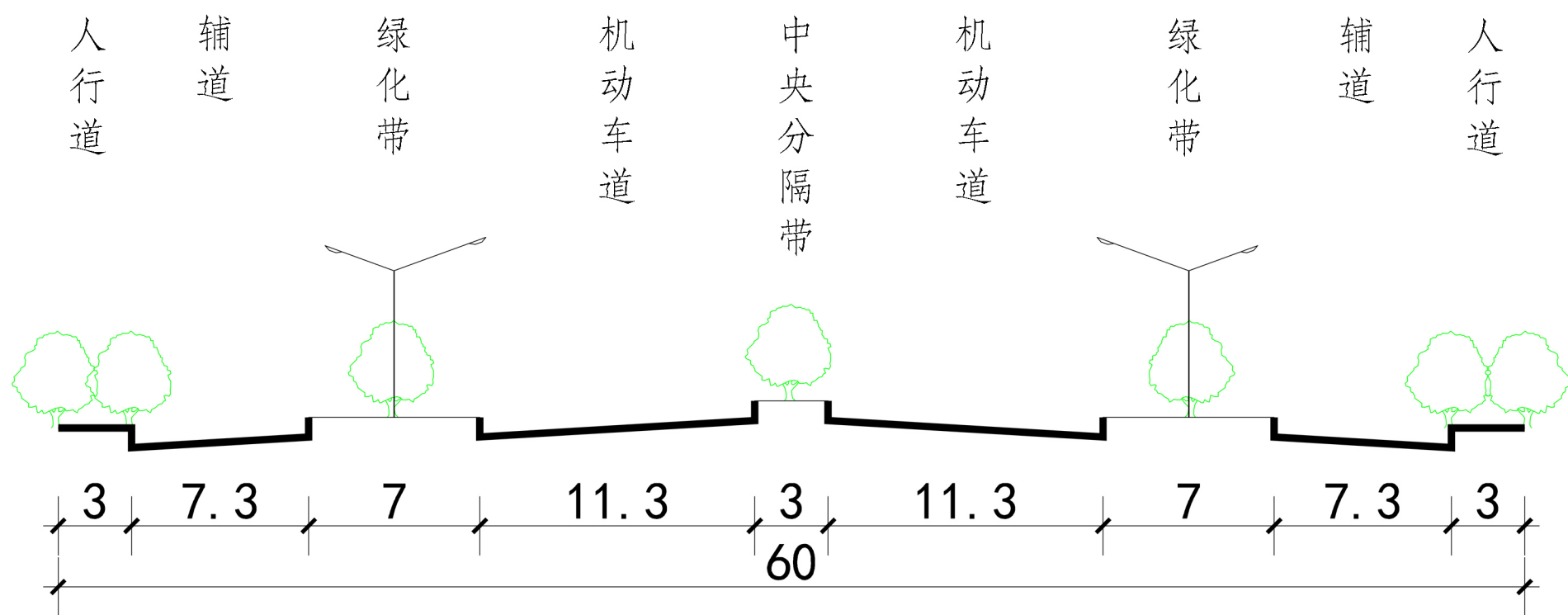
规划道路系统分为快速路、次干道两级，确保规划区内交通有效组织运行。

快速路：S272省道，采用四块板断面，道路红线宽为60米。

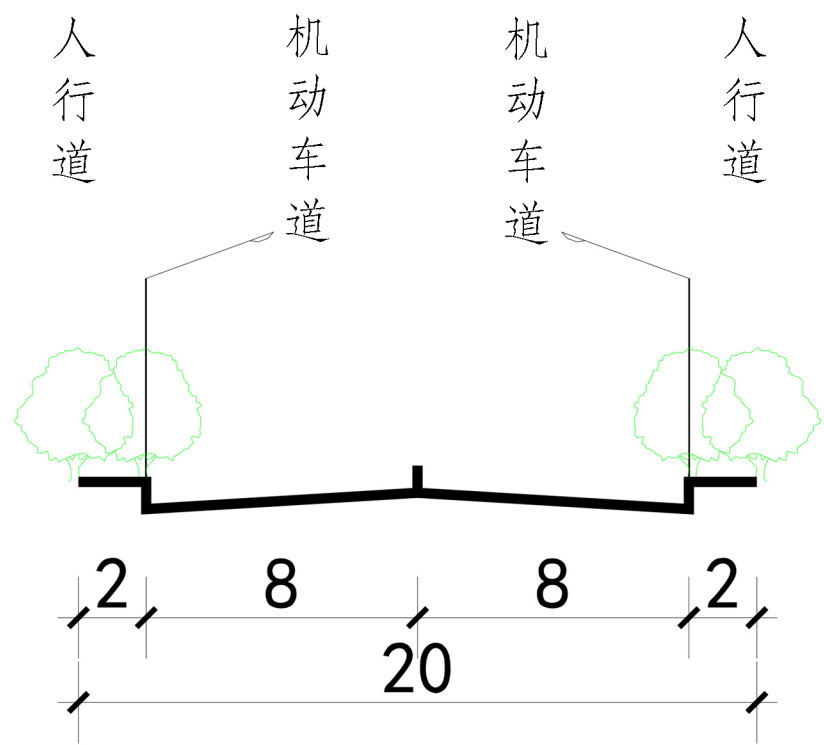
次干路：采用两块板断面，道路红线宽度20米。



道路系统规划图



A-A S272省道断面图



B-B 道路断面图

道路断面示意图

鹤山市龙口镇福迳工业区西区控制性详细规划公示文件

六、公共服务设施及公用设施规划

按照江门市标准以及规划区发展需求，根据层级分明、集约利用、开发共享的原则，合理布局公共服务配套及公用设施。

公共服务设施用地：

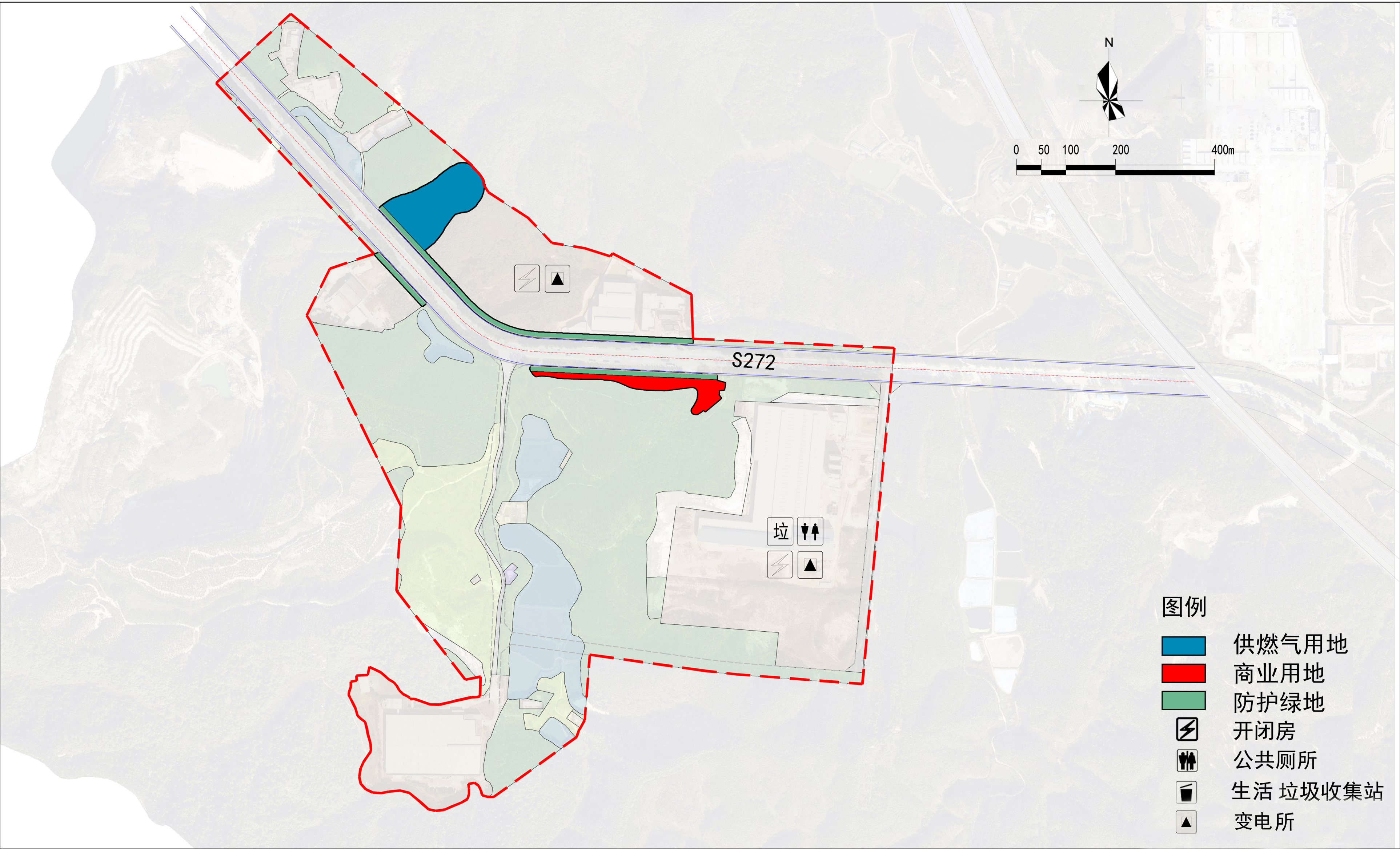
规划1处商业用地，用地面积为0.86公顷。

公用设施用地：

规划1处供燃气用地，用地面积为1.76公顷。

市政设施

规划设置公共厕所1处，建筑面积30-80m²；开闭房两处，建筑面积为70m²/处；变电所两处，建筑面积为60m²/处；生活垃圾收集站1处，建筑面积为80m²。



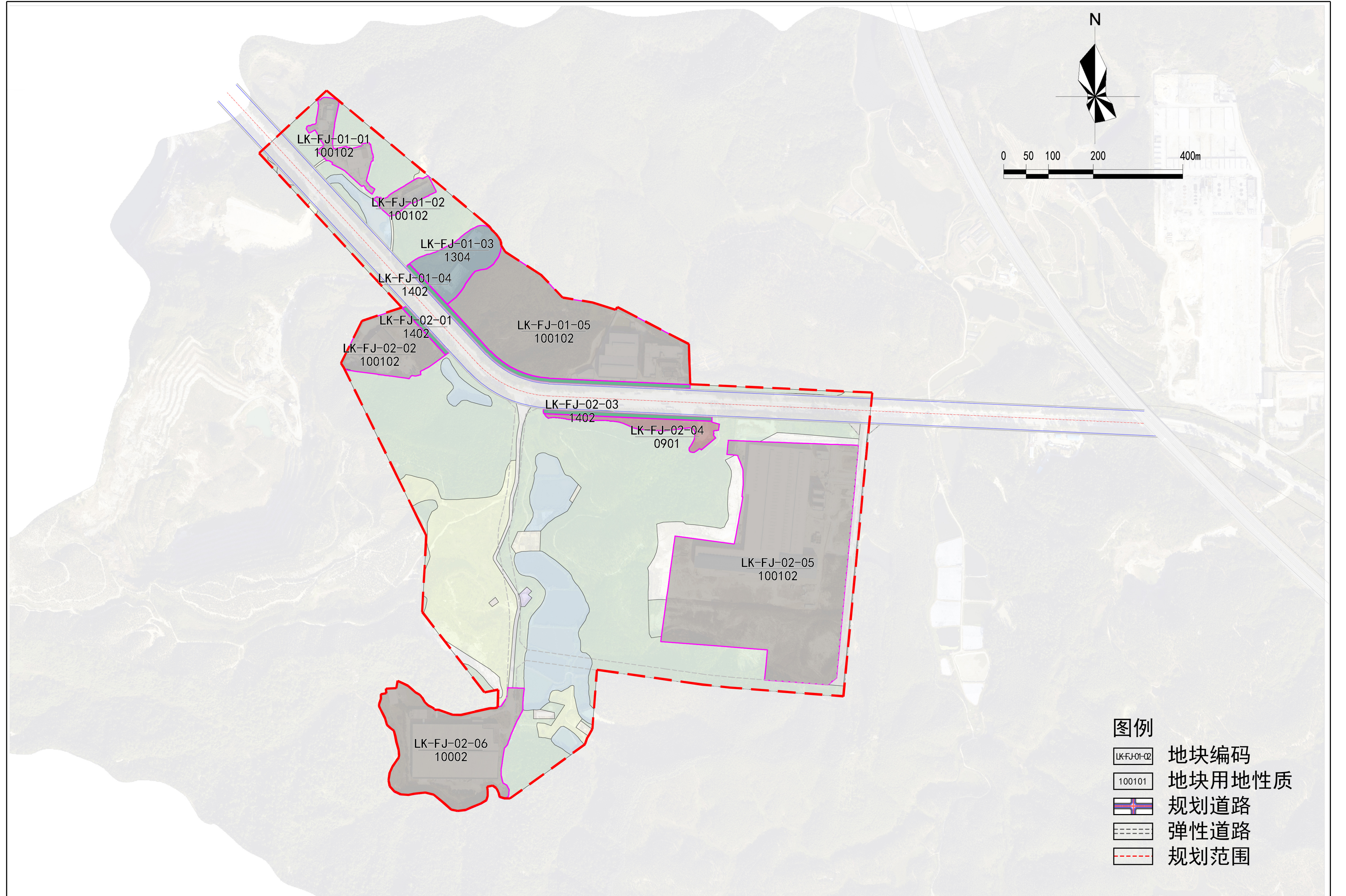
公共服务设施规划图

鹤山市龙口镇福迳工业区西区控制性详细规划公示文件

七、地块控制指标

为便于对规划地块的开发建设进行控制，同时提高规划的可操作性，结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左至右确定地块编码。地块编码采用四级八位编码方式，由行政区划代码、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“LK-FJ-01-02”，其中“LK”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“FJ”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表LK控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表LK控制性详细规划单元1号管理单元中的2号地块。例如“LK-FJ-01-02”即表示龙口镇福迳工业区西区控制性详细规划单元01号管理单元中的02号地块。

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	用地面积（㎡）	地面以上总建筑面积（㎡）	容积率	建筑高度（m）	建筑密度（%）	建筑退线（m）				交通出入口方位	绿地率（%）	停车位	公共服务设施用地	市政公用设施用地	备注
									东	南	西	北						
LK-FJ-01-01	100102	二类工业用地	100101	11007.61	13209.13-38526.64	1.2-3.5	60	30-70	5	5	5	5	南	5-20	0.2车位/100㎡建筑面积	——	——	——
LK-FJ-01-02	100102	二类工业用地	100101	5431.70	6518.04-19010.95	1.2-3.5	60	30-70	5	5	5	5	南	5-20	0.2车位/100㎡建筑面积	——	——	——
LK-FJ-01-03	1304	供燃气用地	——	17562.61	21075.13	1.2	24	40	5	0	5	5	南	15	——	——	——	——
LK-FJ-01-04	1402	防护绿地	——	7346.13	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
LK-FJ-01-05	100102	二类工业用地	100101	88149.76	105779.71-308524.2	1.2-3.5	60	30-70	5	0	5	5	南	5-20	0.2车位/100㎡建筑面积	——	开闭房、变电所	——
LK-FJ-02-01	1402	防护绿地	——	1416.04	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
LK-FJ-02-02	100102	二类工业用地	100101	23113.64	27736.37-80897.74	1.2-3.5	60	30-70	5	5	5	0	东北	5-20	0.2车位/100㎡建筑面积	——	——	——
LK-FJ-02-03	1402	防护绿地	——	3779.40	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
LK-FJ-02-04	0901	商业用地	——	8619.81	17239.62	2.0	24	50	5	5	5	0	北	20	1.0车位/100㎡建筑面积	——	——	——
LK-FJ-02-05	100102	二类工业用地	100101	162361.99	194834.39-568267	1.2-3.5	60	30-70	5	5	5	5	东、北	5-20	0.2车位/100㎡建筑面积	——	开闭房、变电所、生活垃圾收集站、公共厕所	——
LK-FJ-02-06	100102	二类工业用地	100101	57855.77	69426.92-202495.2	1.2-3.5	60	30-70	5	5	5	5	北	5-20	0.2车位/100㎡建筑面积	——	——	——



地块编码图