

鹤山市龙口镇霄南东区控制性详细规划公示文件

一、规划背景

为进一步推进鹤山市控规全覆盖，促进龙口霄南片区优化空间布局，提高规划布局的科学性与合理性，合理确定片区的土地使用、完善公服配套设施、交通设施等控制要求，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，龙口镇人民政府启动编制《鹤山市龙口镇霄南东区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。



规划片区在龙口镇位置示意图

二、规划区位及范围

规划项目地块位于龙口镇区东部，东至规划省道270、西至霄南村、北至龙口与古劳镇界、南至龙口河，总用地约20.39公顷。

三、现状分析

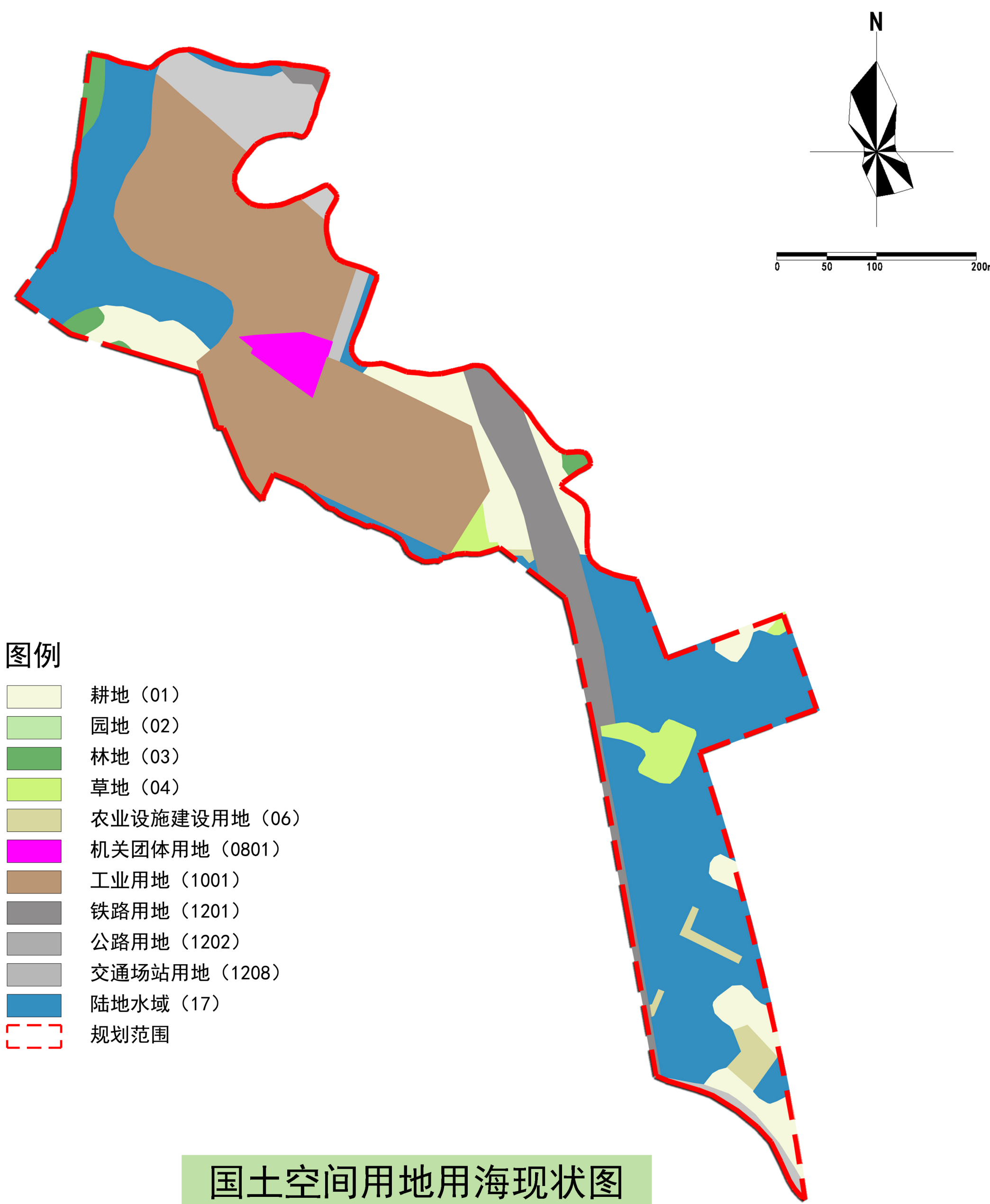
1、现状用地

规划区内建设用地主要集中在片区北部，以工业用地为主，部分为交通运输用地，少量机关团体用地。

非建设用地以陆地水域为主，部分为耕地，少量园地、林地、草地以及设施农用地。

2、现状交通

规划区内现状道路主要为龙古公路，道路宽度约7米；广珠铁路自北向南穿越本规划区。



国土空间用地用海现状图

鹤山市龙口镇霄南东区控制性详细规划公示文件

四、规划内容

1、规划目标与功能定位

结合现状实况与发展需求，优化片区用地布局和道路网系统，完善片区基础设施及配套。本次规划主要分为南北两个功能组团，其中，北部组团打造为医疗防疫新材料制造基地，南部组团打造为霄南特色餐饮配套区。

2、发展规模

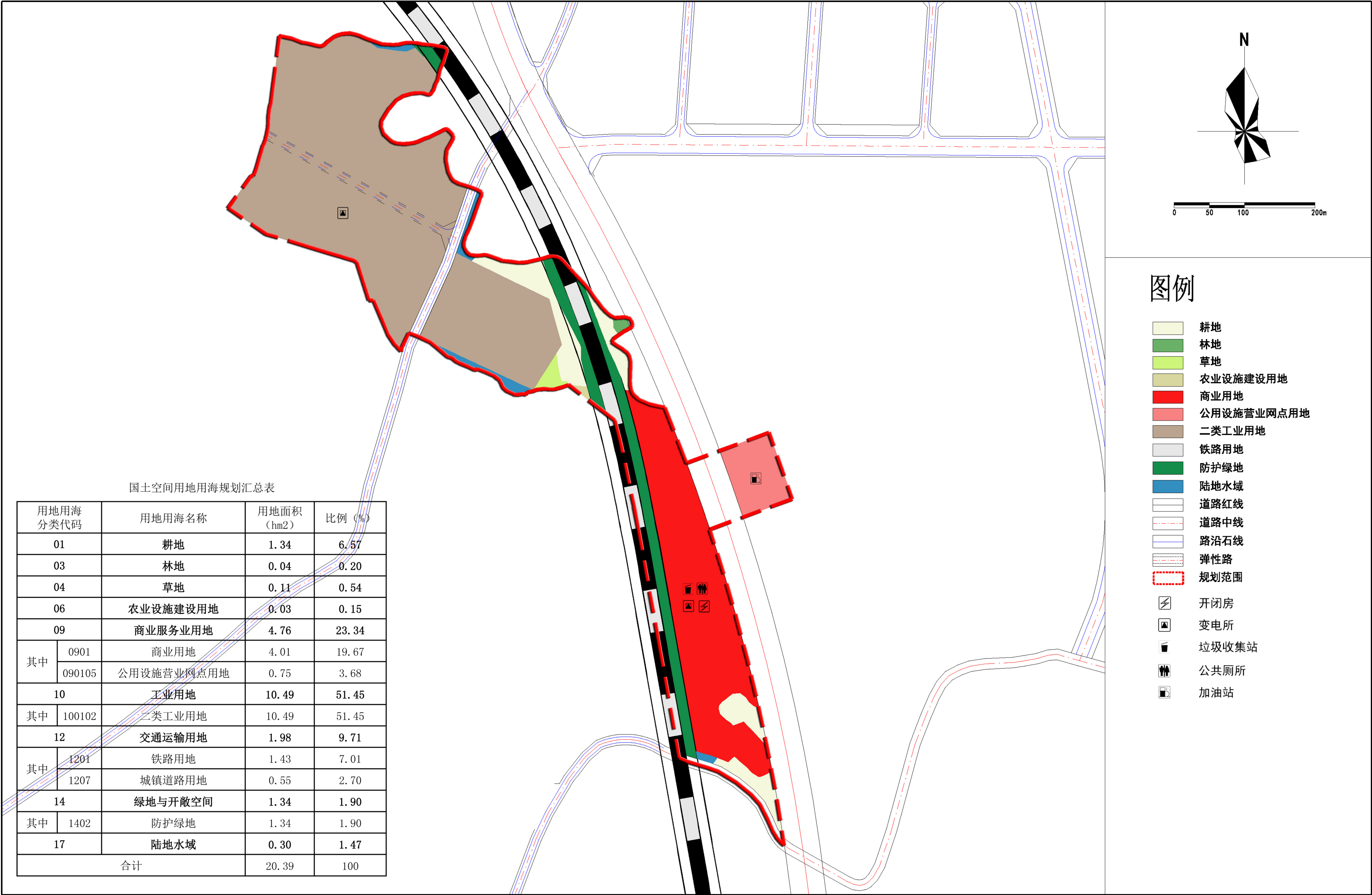
用地规模：规划片区总用地面积为20.39公顷，其中建设用地规模为18.57公顷。

人口规模：预测规划区人口约500人，主要为就业人口。

3、用地布局

规划片区内建设用地总面积为18.57公顷，占总用地面积的91.07%。其中，以工业用地和商业服务业用地为主，用地面积分别为10.49公顷和4.76公顷，分别占总用地面积的51.45%和3.34%。

非建设用地包括耕地、林地、草地、农业设施建设用地和陆地水域，用地面积总共为1.82公顷，占总用地面积的8.93%。



国土空间用地用海规划图

鹤山市龙口镇霄南东区控制性详细规划公示文件

五、道路系统规划

1、道路等级

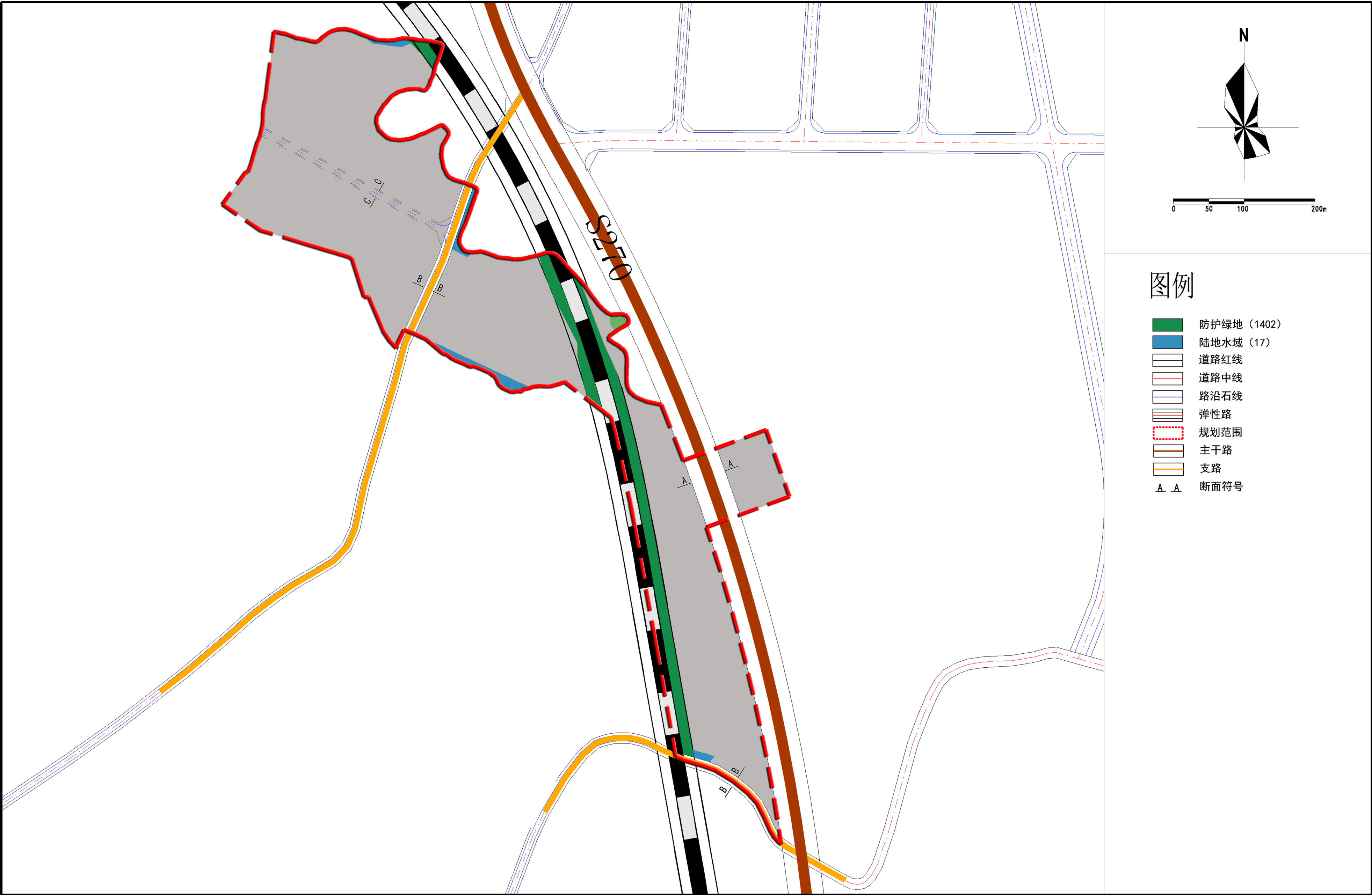
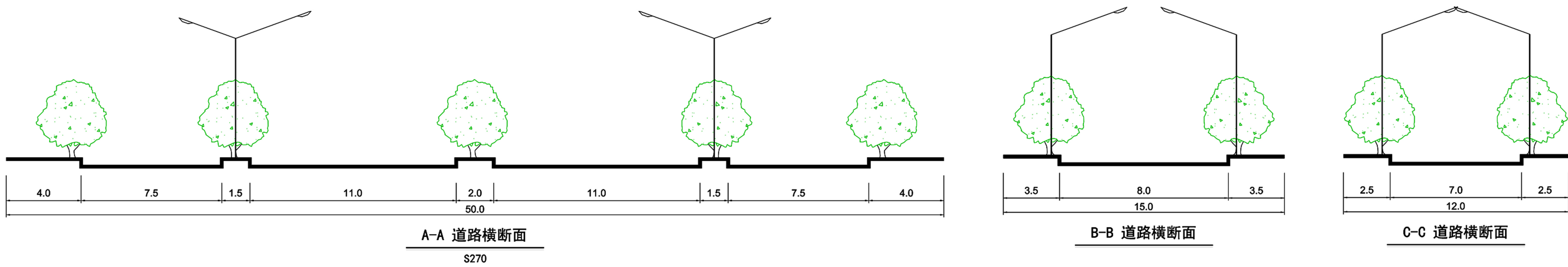
规划片区道路系统分为主干路和支路等两个等级。其中：

主干路：省道270，道路红线宽为50米，双向6车道为主，设计车速40-60km/h；

支路：包括两条支部，道路红线宽度为15米，双向2车道，设计车速20-30km/h；

其他支路：北部片区规划一条弹性道路，道路红线宽为12米。

2、道路断面



道路系统规划图

鹤山市龙口镇霄南东区控制性详细规划公示文件

六、公共服务设施规划

1、规划原则

本次规划按照《江门市城乡规划技术标准与准则》遵循区域协调与资源共享原则，遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，合理布局各类服务配套设施。

2、市政设施及公服设施配置

商业设施：规划片区内设有商业一处；加油站1处。

市政设施：开闭房1处，建筑面积为70m²；
变电所2处，建筑面积为60m²/处。

环卫设施：垃圾收集站1处，建筑面积为80m²；
公共厕所1处，建筑面积为30-80m²。

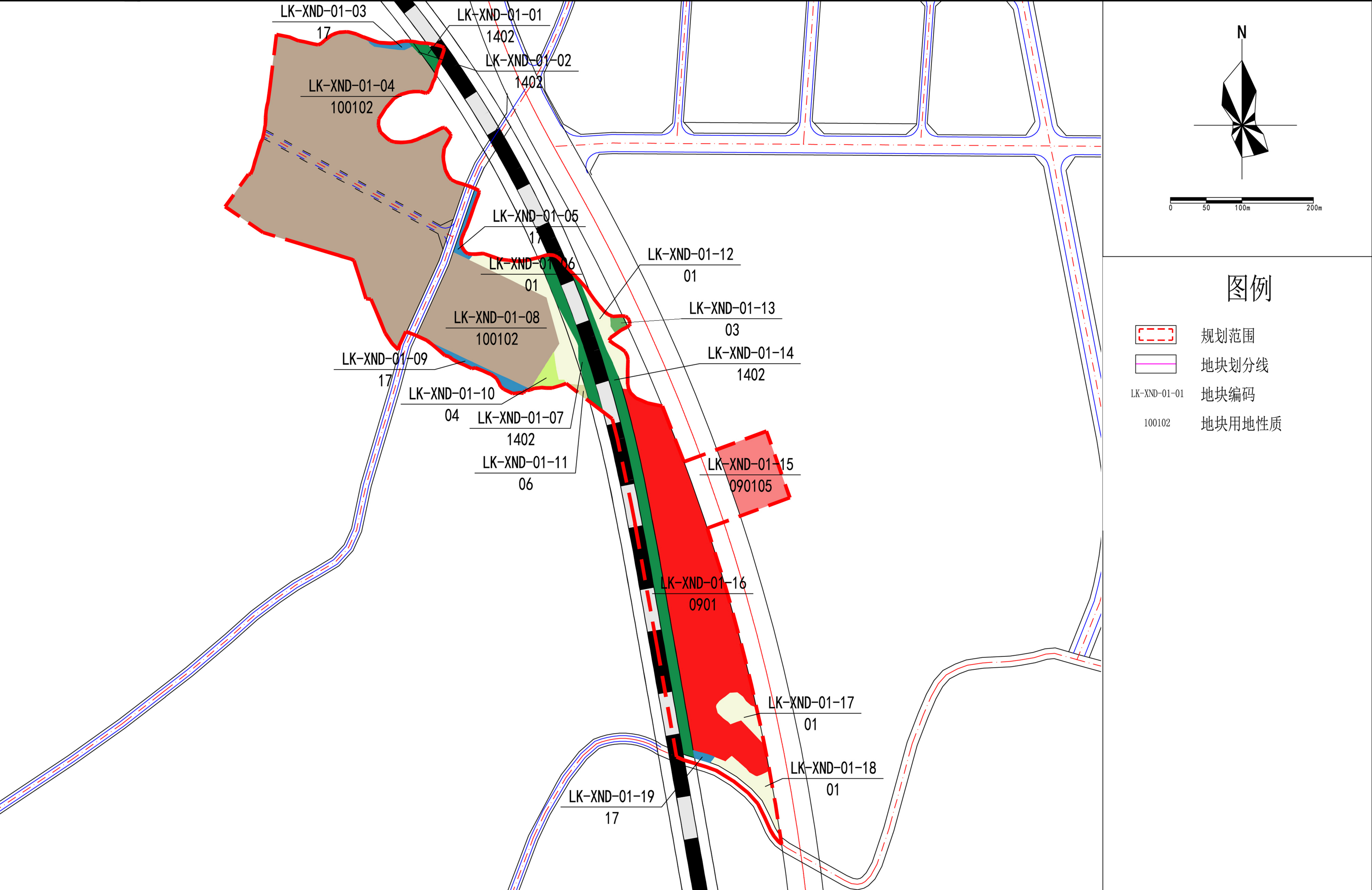


公共服务设施规划图

鹤山市龙口镇霄南东区控制性详细规划公示文件

七、地块指标控制

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“XX-AA-01-02”，其中“XX”代表控制性性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“AA”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表GH控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表GH控制性详细规划单元1号管理单元中的2号地块。例如“LK-XND-01-02”即表示龙口镇霄南东区控制性详细规划单元01号管理单元中的02号地块。



管理单元	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 (m²)	容积率	计容总建筑面积 (m²)	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	建筑退线 (m)				机动车出入口方位	停车位	绿地率 (%)	公共服务设施	市政公用设施	备注
											东	南	西	北						
LK-XND-01	LK-XND-01-01	1402	防护绿地	—	—	665	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-02	1402	防护绿地	—	—	88	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-03	17	防护绿地	—	—	554	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-04	100102	二类工业用地	100101	△	82087	1.2-3.5	98504-287304	60	30-70	2	5	5	5	东	0.2车位/100m²建筑面积	5-20	—	变电所	—
	LK-XND-01-05	17	防护绿地	—	—	821	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-06	01	耕地	—	—	6319	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-07	1402	防护绿地	—	—	2922	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-08	100102	二类工业用地	100101	△	22801	1.2-3.5	27361-79803	60	30-70	5	5	2	5	西	0.2车位/100m²建筑面积	5-20	—	—	—
	LK-XND-01-09	17	防护绿地	—	—	1322	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-10	04	草地	—	—	1052	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-11	06	农业设施建设用地	—	—	279	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-12	01	耕地	—	—	2292	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-13	03	防护绿地	—	—	440	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-14	1402	防护绿地	—	—	9676	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-15	090105	公用设施营业网点用地	—	—	7467	1.0	7467	24	30	—	—	10	—	—	—	20	加油站	—	—
	LK-XND-01-16	0901	商业用地	—	—	40128	3.0	120384	60	50	10	5	—	5	东	1车位/100m²建筑面积	20	—	公共厕所 垃圾收集站 变电所 开闭房	—
	LK-XND-01-17	01	耕地	—	—	2234	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-18	01	耕地	—	—	2508	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	LK-XND-01-19	17	防护绿地	—	—	263	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

备注：1、符合《工业项目建设用地控制指标》的特殊工业类型，其容积率可以小于1.0，建筑密度可以小于40%。 2、△一定条件下可相容，须由城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定。

地块划分编码图