

《鹤山市珠西物流中心（西站片区）控制性详细规划（2025年12月局部调整）》第二次草案公示文件

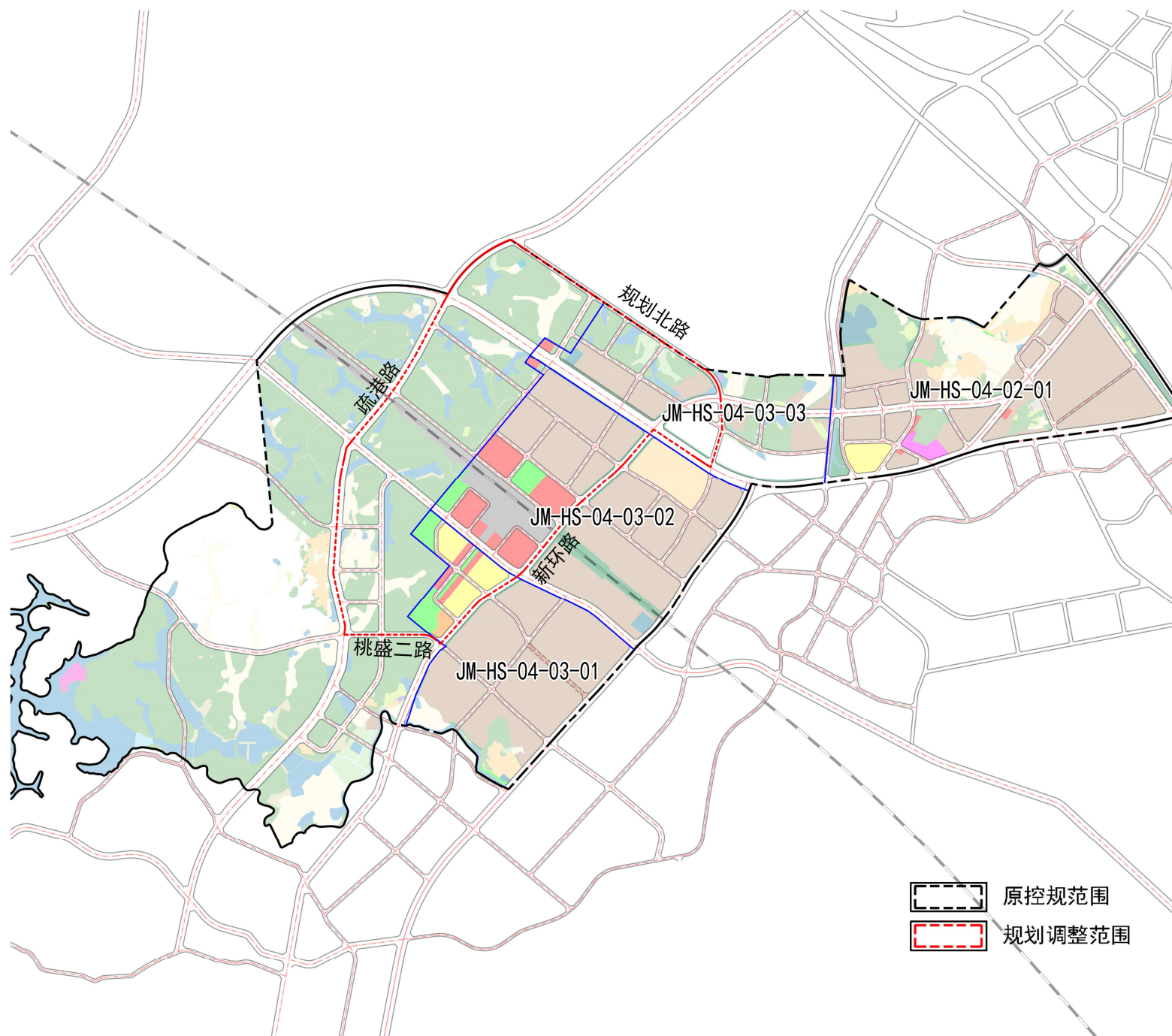
一、规划背景

《鹤山市珠西物流中心（西站片区）控制性详细规划》于2024年4月获鹤山市人民政府批复（鹤府复〔2024〕52号）并正式实施。自实施以来，较大程度上指导了规划片区的城乡规划建设，引导了规划片区向有序、健康的方向发展。

为更好衔接《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》2026年动态维护方案，落实上位规划最新管控要求，并结合鹤山西站深化设计与实施方案，因站台实施位置与原控规初步确定的站台位置不一致，导致原控规中基于站台中轴线布局的两侧规划用地、道路衔接等相关要素无法准确指导当前规划实施。亟需通过局部调整满足片区规划新要求，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，依程序启动本次规划调整编制工作。

二、规划范围

本次规划调整范围位于原控规中部，涉及JM-HS-04-03-01、JM-HS-04-03-02、JM-HS-04-03-03三个街区，四至范围为：东至新环路，西至疏港路，北至规划北路、南至桃盛二路，总用地面积约266.38公顷。



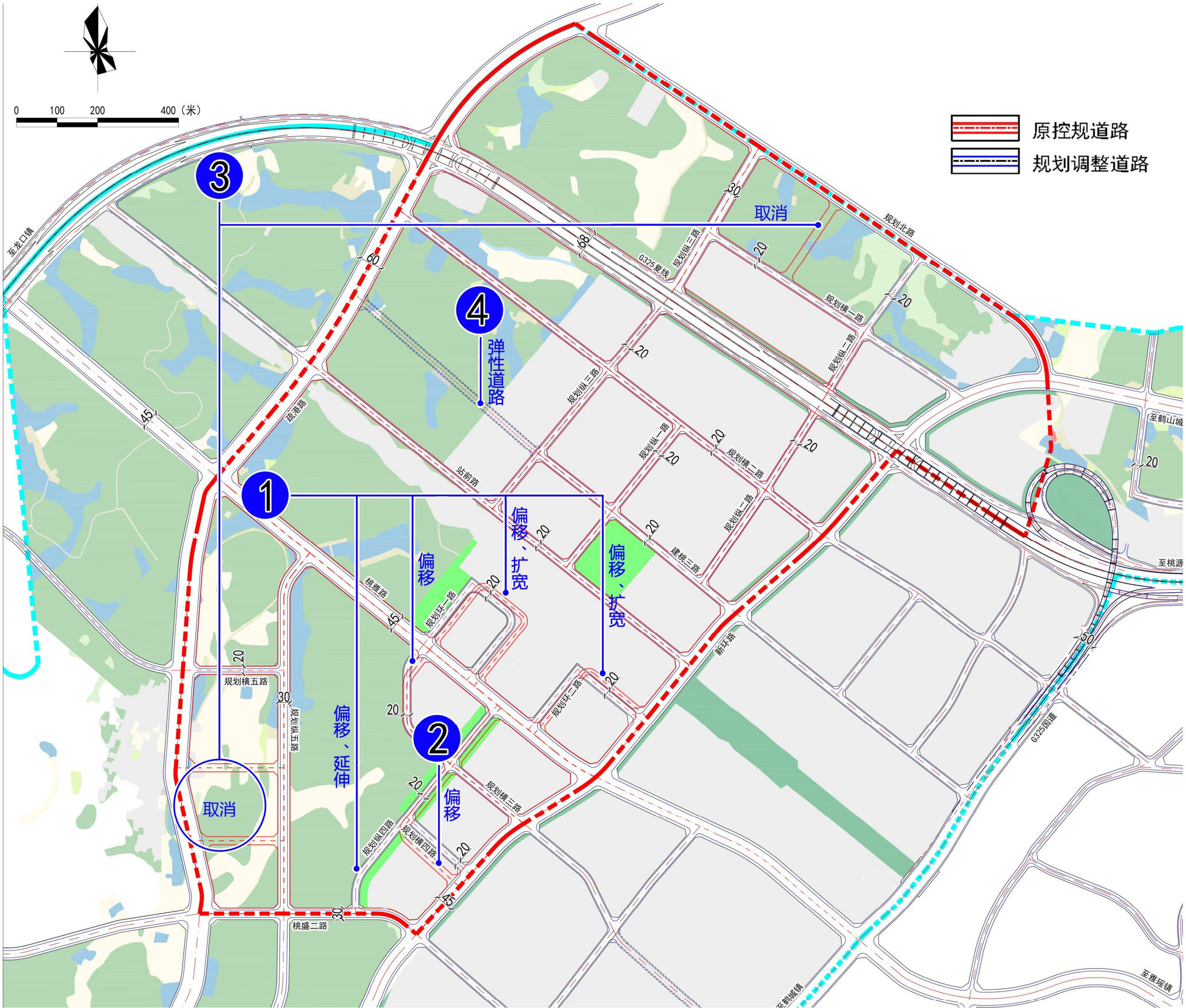
规划范围示意图

《鹤山市珠西物流中心（西站片区）控制性详细规划（2025年12月局部调整）》第二次草案公示文件

三、调整内容

道路调整：

- 1、衔接鹤山西站站前广场设计方案，以站台中轴线为基准，对桃雅路两侧相邻规划道路及规划纵四路进行优化调整，并将规划环一路、环二路道路宽度由15米调整为20米；将规划纵四路向南延伸至桃盛二路。
- 2、因地块开发建设需要，将规划横四路向北侧偏移，道路宽度保持不变。
- 3、衔接鹤山市国土空间总体规划用地布局，取消位于规划区西侧、北侧暂无开发规模区域的规划支路路网；
- 4、考虑到规划地块未来两侧的开发需求，拟预留建桃三路向西延伸至疏港路的通道，增设弹性道路，以增强路网灵活性和地块开发适应性。



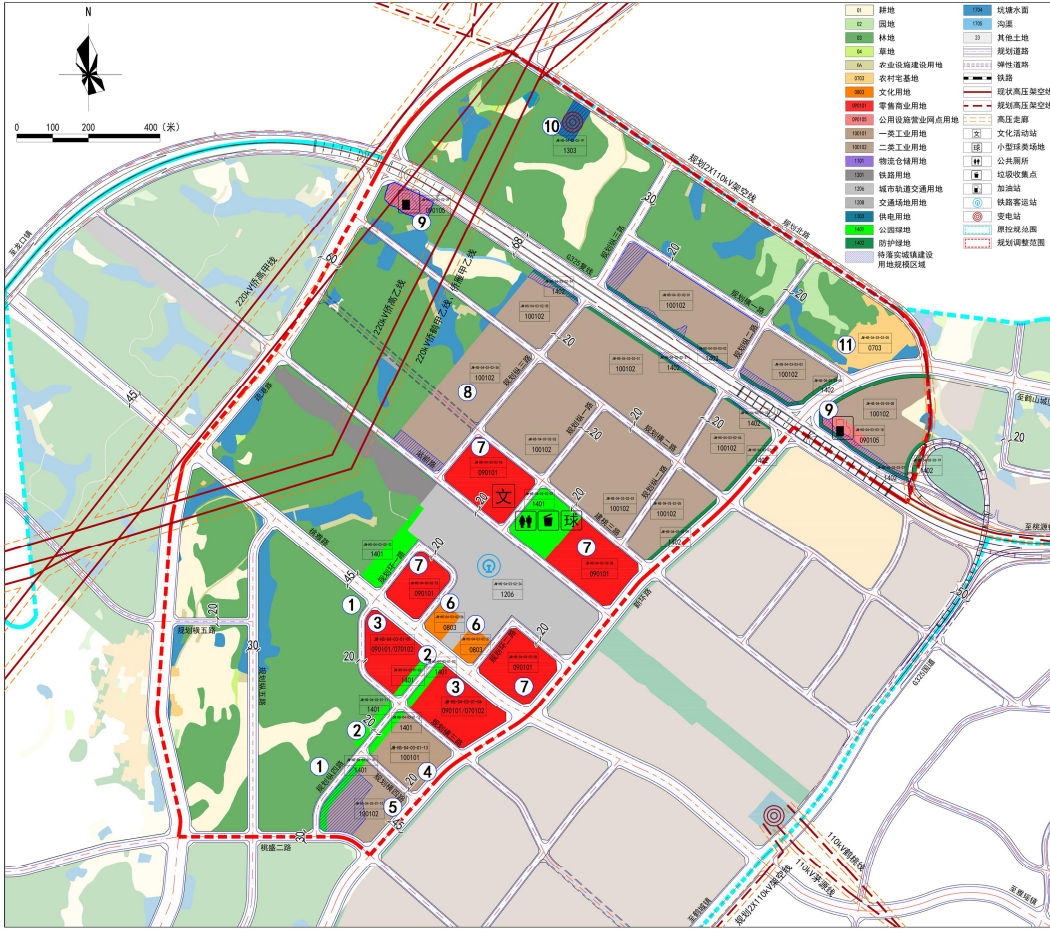
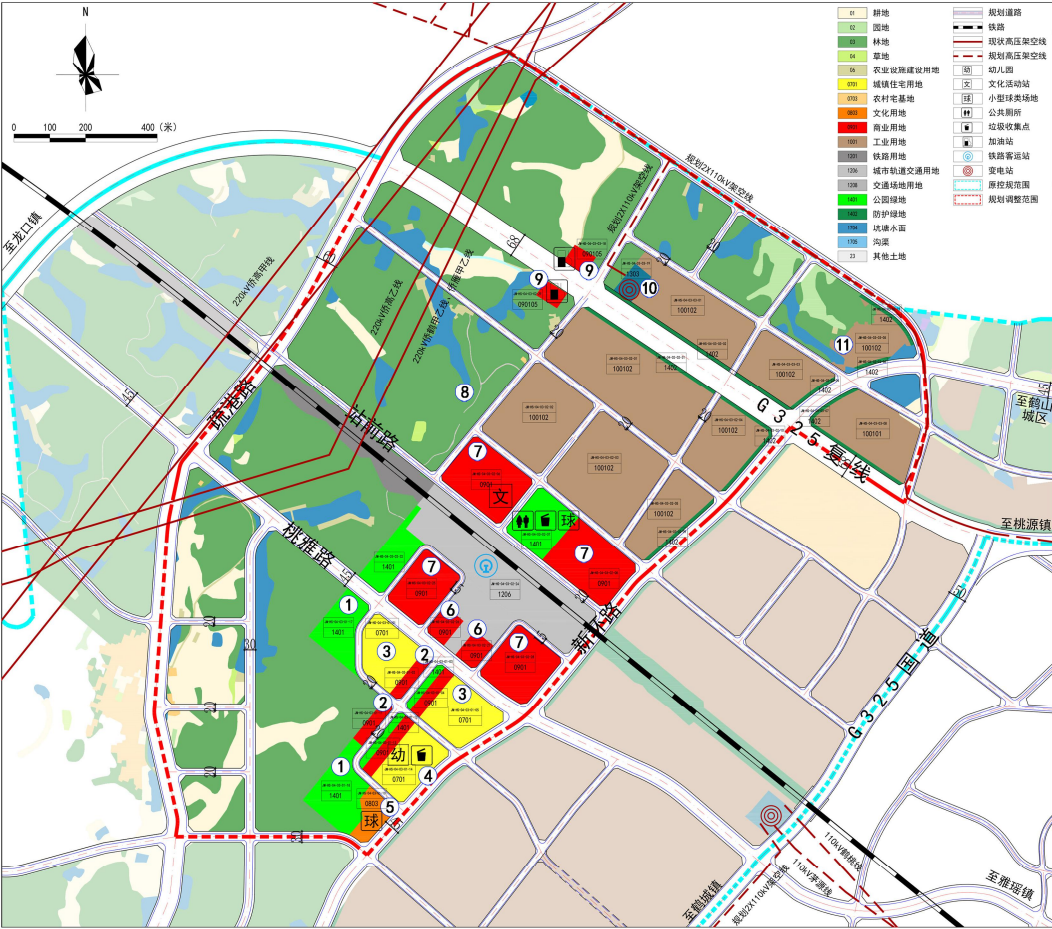
调整前后道路系统规划对比图

《鹤山市珠西物流中心（西站片区）控制性详细规划（2025年12月局部调整）》第二次草案公示文件

三、调整内容

用地调整：

- 1、落实《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》2026年动态维护方案，扣减规模区域公园绿地调整为林地；
- 2、为提升站前广场门户形象，增加规划纵四路道路两侧公园绿地；
- 3、合并01-01、01-02以及01-04、01-05地块，用地性质由二类城镇居住用地调整为零售商业用地，允许地块用地性质可由零售商业用地与二类城镇住宅用地之间相容转换；
- 4、合并01-13、01-14地块，用地性质由二类城镇住宅用地调整为一类工业用地；
- 5、01-10地块文化用地调整至02-26、02-27地块，用地性质由文化用地调整为二类工业用地；
- 6、02-26、02-27地块用地性质由商业用地调整为文化用地；
- 7、02-06、02-08、02-25、02-28地块用地性质由二级类商业用地明确至三级类零售商业用地；
- 8、落实《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》2026年动态维护方案，地块规划为二类工业用地；
- 9、结合征地工作安排，对原02-29、03-18（公用设施营业网点用地090105）位置进行优化调整，并增加地块用地面积；
- 10、为便于110kV架空线进出线接入，结合线路走向，将原03-19（供电用地1303）调整至架空线附近，调整后原地块用地性质更改为二类工业用地；
- 11、03-05地块现状为三富村村庄用地，考虑到村庄现状建设实际，予以保留，故将该地块用地性质由二类工业用地调整为农村宅基地。



调整前后国土空间用地用海规划对比图（左图：调整前，右图：调整后）