鹤山市龙口镇福迳工业区北区控制性详细规划公示文件

一、规划背景

为更好地适应地区经济的发展和城市的提质改造，推动地方经济建设，依据《中华人民共和国城乡规划法》，龙口镇政府拟开展《鹤山市龙口镇福迳工业区北区控制性详细规划》编制工作。

本规划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。



区位图

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划区位于鹤山市龙口镇西北部福迳工业区北区，总用地面积约为64.94公顷。

2、现状用地

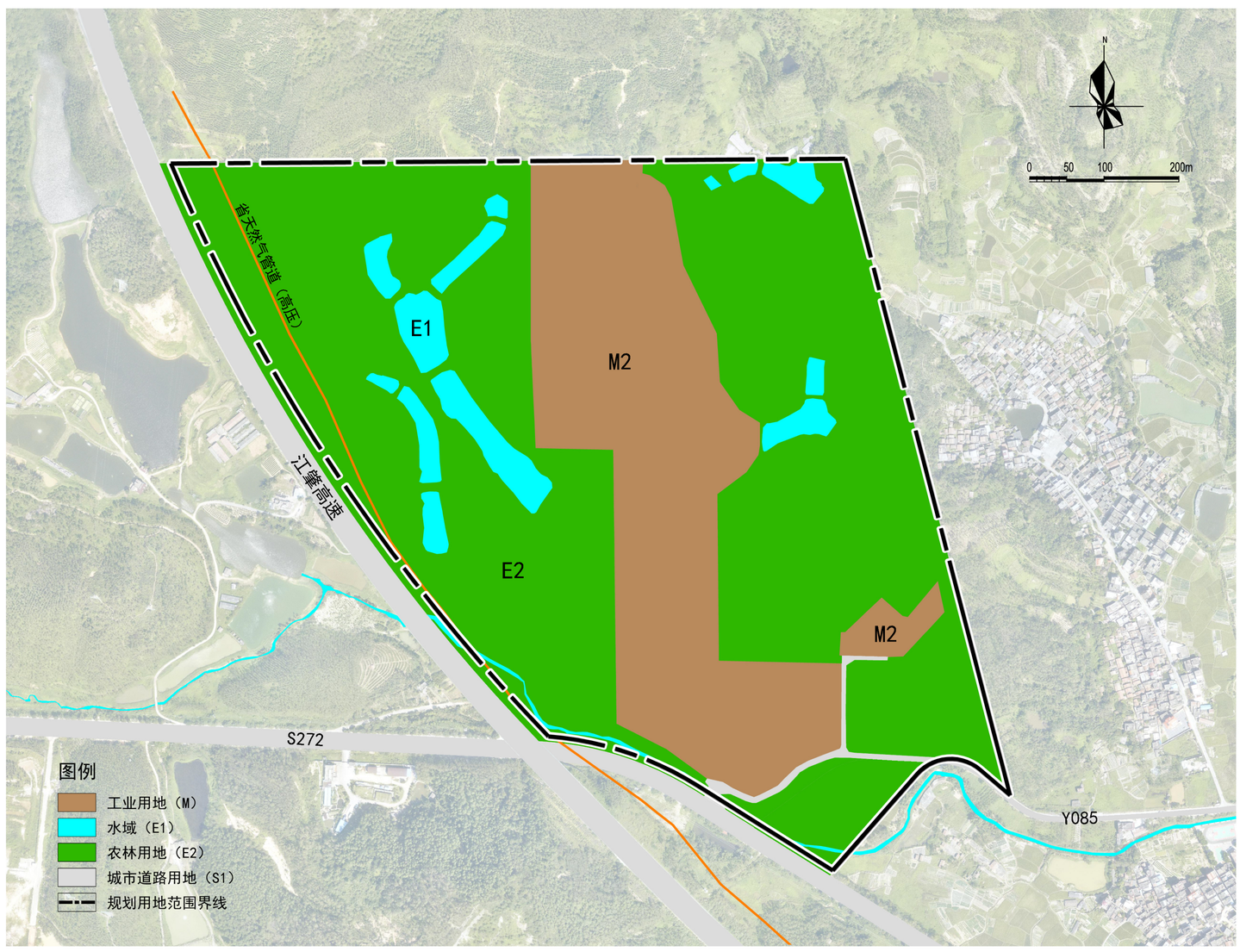
地块内现状已开发建设用地主要为工业用地，用地面积为17.91ha，占总用地面积的27.58%；非建设用地包括农林用地和水域，用地面积分别为42.94ha和3.72ha。

3、现状道路

规划片区周边现状已建设道路主要有江肇高速公路、S272。路面宽分别为33米、24米，道路通车状况良好；内部交通主要为现有乡道Y085，路面宽为7米。

4、市政公服设施现状

规划片区现状无其他公共服务设施。片区西侧现状敷设一条省天然气管道（高压）。



土地利用现状图

鹤山市龙口镇福迳工业区北区控制性详细规划公示文件

三、规划内容

1、功能定位

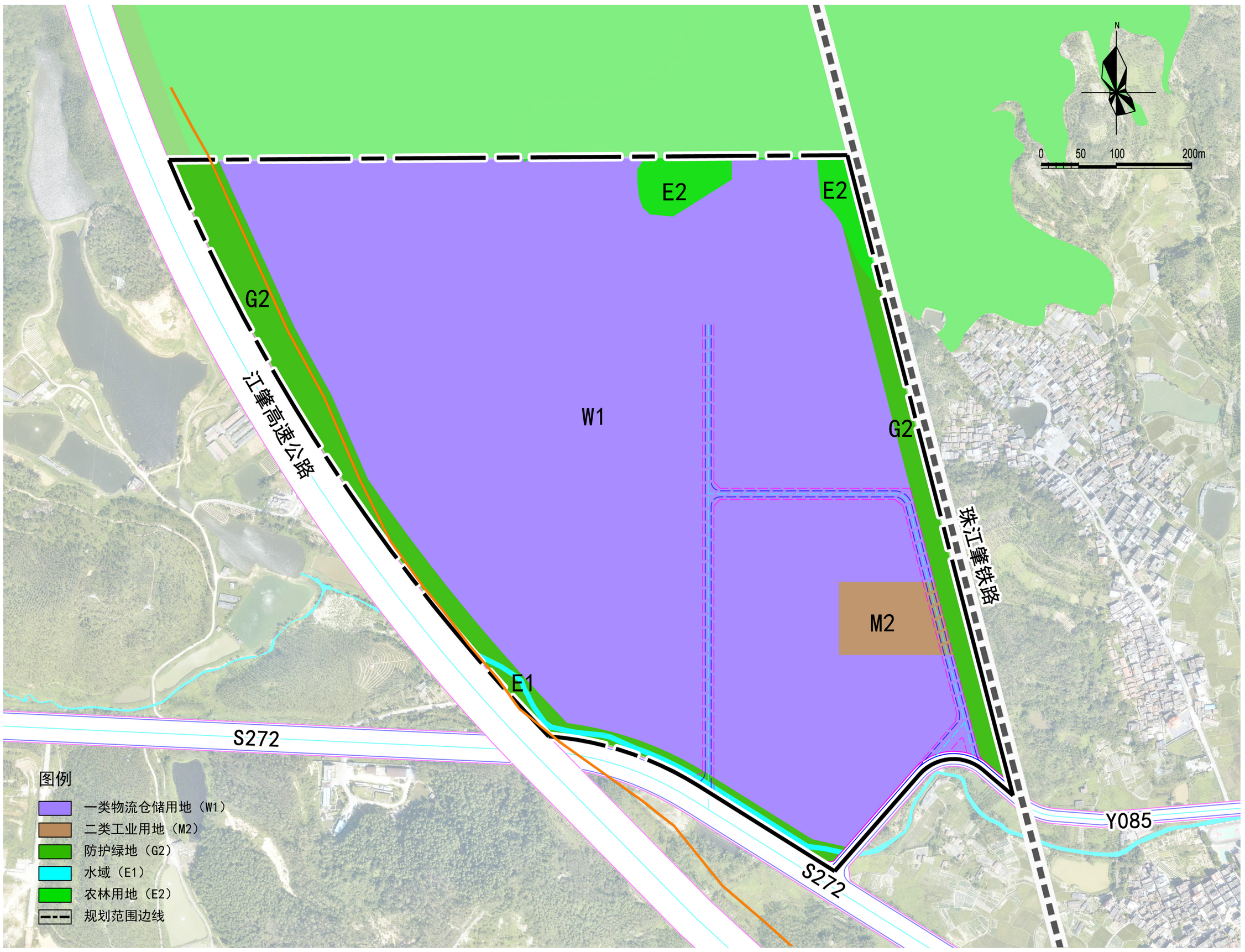
规划将充分发挥鹤山市作为“粤港澳大湾区”珠西门户城市的区位优势，围绕鹤山市作为“粤港澳大湾区“现代新型物流服务业需求和粤西产业物流发展的功能定位，建设集研发测试、产业孵化、技术应用为一体，符合国际国内发展趋势的现代物流园区。

2、用地布局

用地规模：规划总用地面积为64.94公顷，包括城市建设用地和非建设用地。其中：

城市建设用地包括物流仓储用地、道路与交通设施用地、工业用地、以及防护绿地等4大类，用地面积为63.12公顷，占总用地面积的97.20%。

非建设用地包括农林用地和水域，用地面积为1.82公顷，占总用地面积的2.80%。



土地利用规划图

鹤山市龙口镇福迳工业区北区控制性详细规划公示文件

四、道路系统规划

1、交通策略

项目基地北侧为林地，东、西、南三侧分别与江肇高速公路、省道和珠江肇铁路接壤，只能通过南侧开口与外界联系。规划结合现状环境及远期发展需求，主要将Y085与S272交叉口迁移至地块外围，片区内部则采用弹性道路分别与S272和Y085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

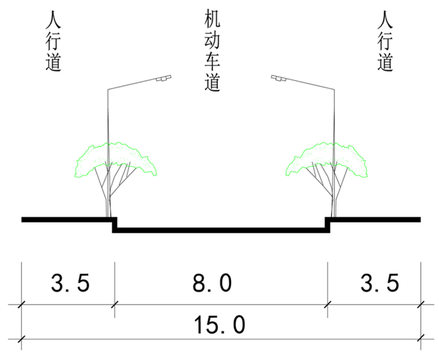
规划区内道路系统分为高速公路、快速路、和支路等三个等级。

高速公路：江肇高速，道路红线宽为60米。

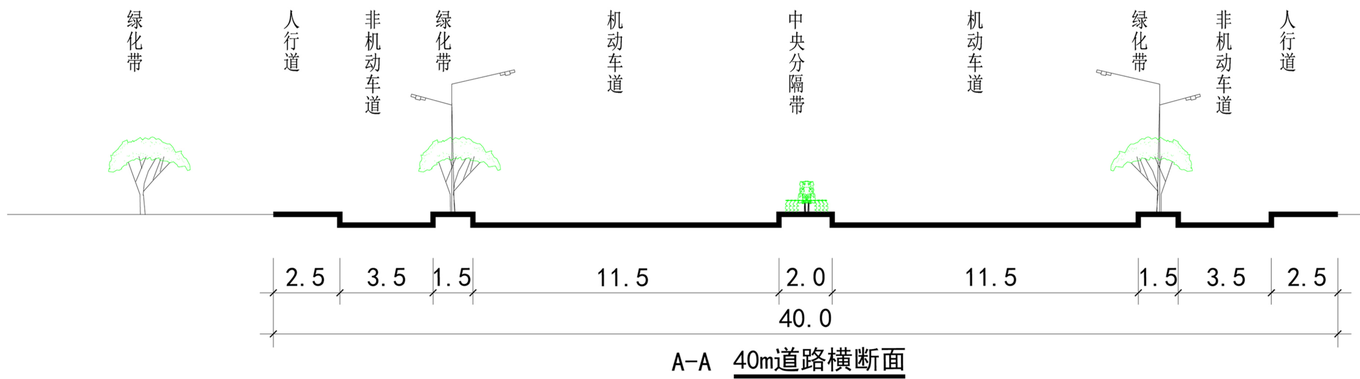
快速路：S272，采用四块板断面，道路红线宽为40米。

支路：Y085，采用机非混行单幅路断面，道路红线宽为20米。

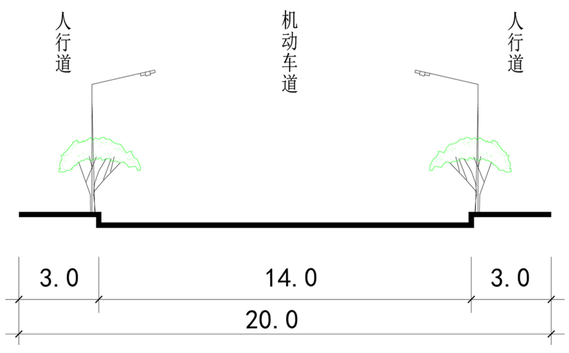
其他支路：主要为内部弹性道路，采用机非混行单幅路断面，道路红线宽15米。



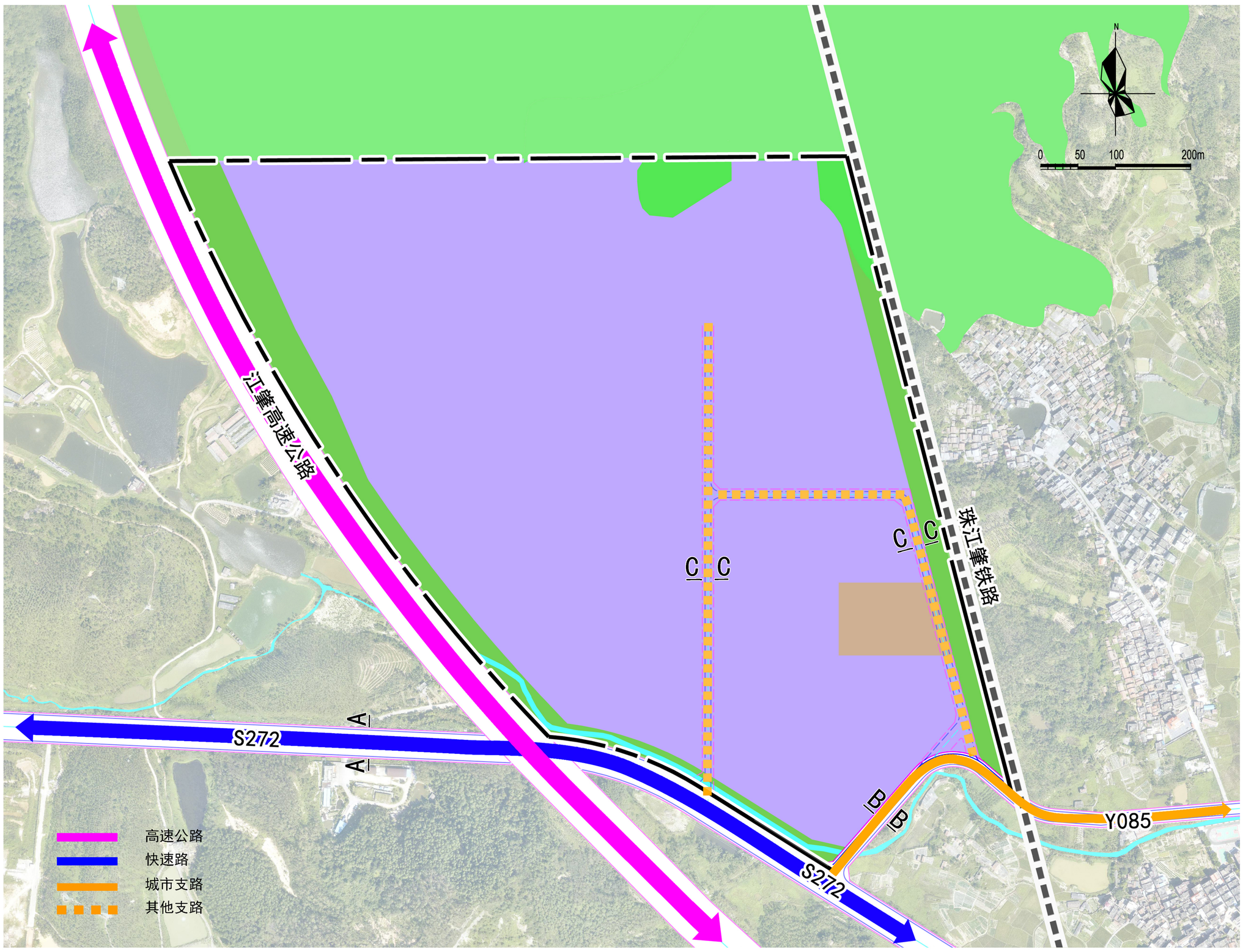
C-C 15m道路横断面



A-A 40m道路横断面



B-B 20m道路横断面

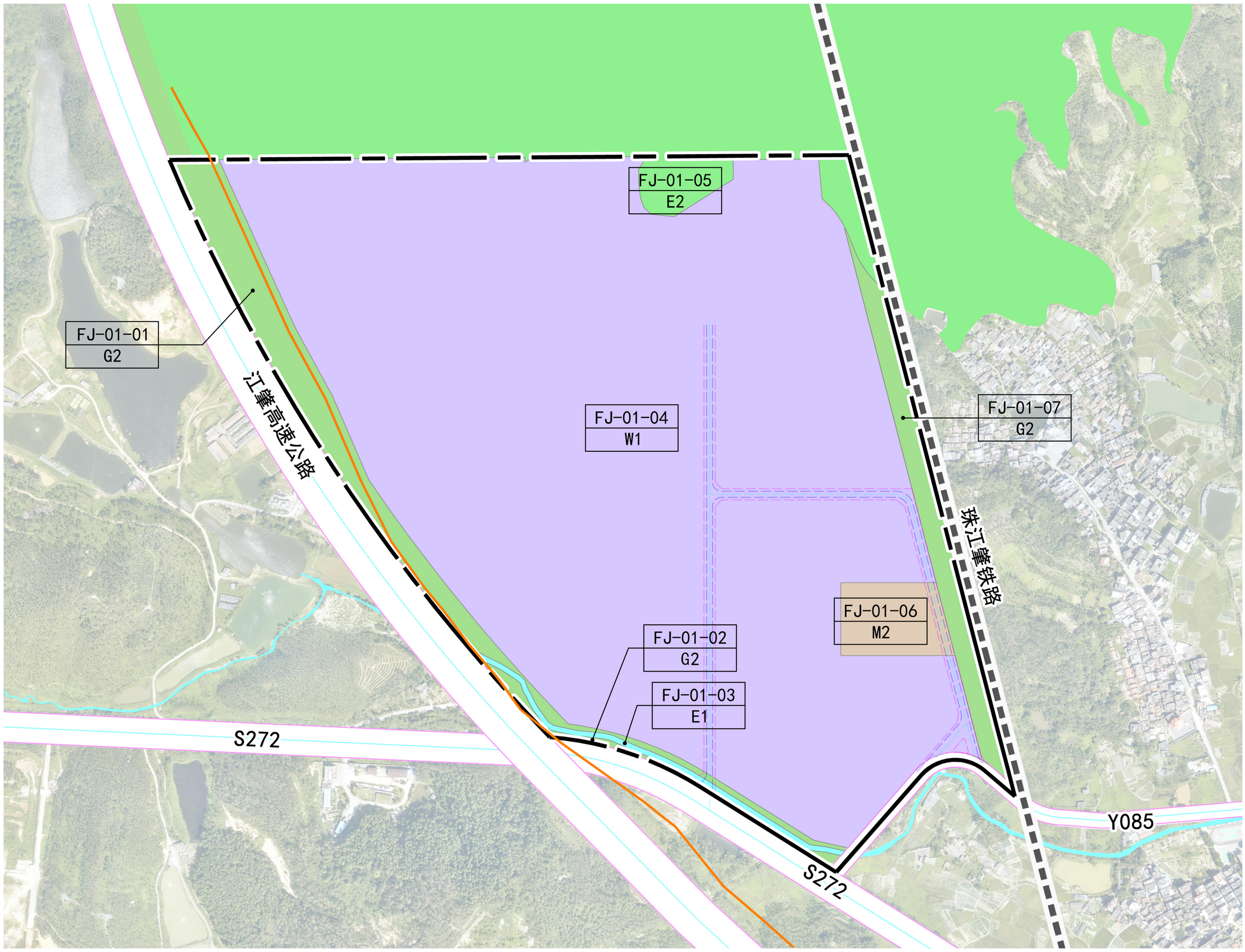


道路交通规划图

鹤山市龙口镇福迳工业区北区控制性详细规划公示文件

五、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，将规划区用地划分为若干规划单元和规划地块，参照《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》，地块编码采用三级编码办法，即“地块编制区代码＋地块单元代码+地块细分代码”组成。本规划区代码用字母“FJ”表示，代表福迳工业区北区；土地地块划分原则以城市道路及开发建设需要为依据界定地块的大小，规划地块代码和地块细分代码均以两位阿拉伯数字表示，编号次序为从上到下、从左到右的顺序编号，如“FJ—01－02”即表示福迳工业区北区01地块中的02号细分地块。



地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	用地面积（㎡）	地面以上建筑面积（㎡）	绿地率（%）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	建筑退界（m）				建议机动车出入口方位	备注
									东	南	西	北		
FJ-01-01	G2	防护绿地	38544	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FJ-01-02	G2	防护绿地	4266	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FJ-01-03	E1	水域	4051	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FJ-01-04	W1	一类物流仓储用地	551017	2204068	5-20	1.2-4.0	70	60	5	10	—	5	南	—
FJ-01-05	E2	农林用地	9501	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FJ-01-06	M2	二类工业用地	13524	54096	5-20	1.2-4.0	70	60	5	5	5	5	东	—
FJ-01-07	G2	防护绿地	20662	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

地块编码图