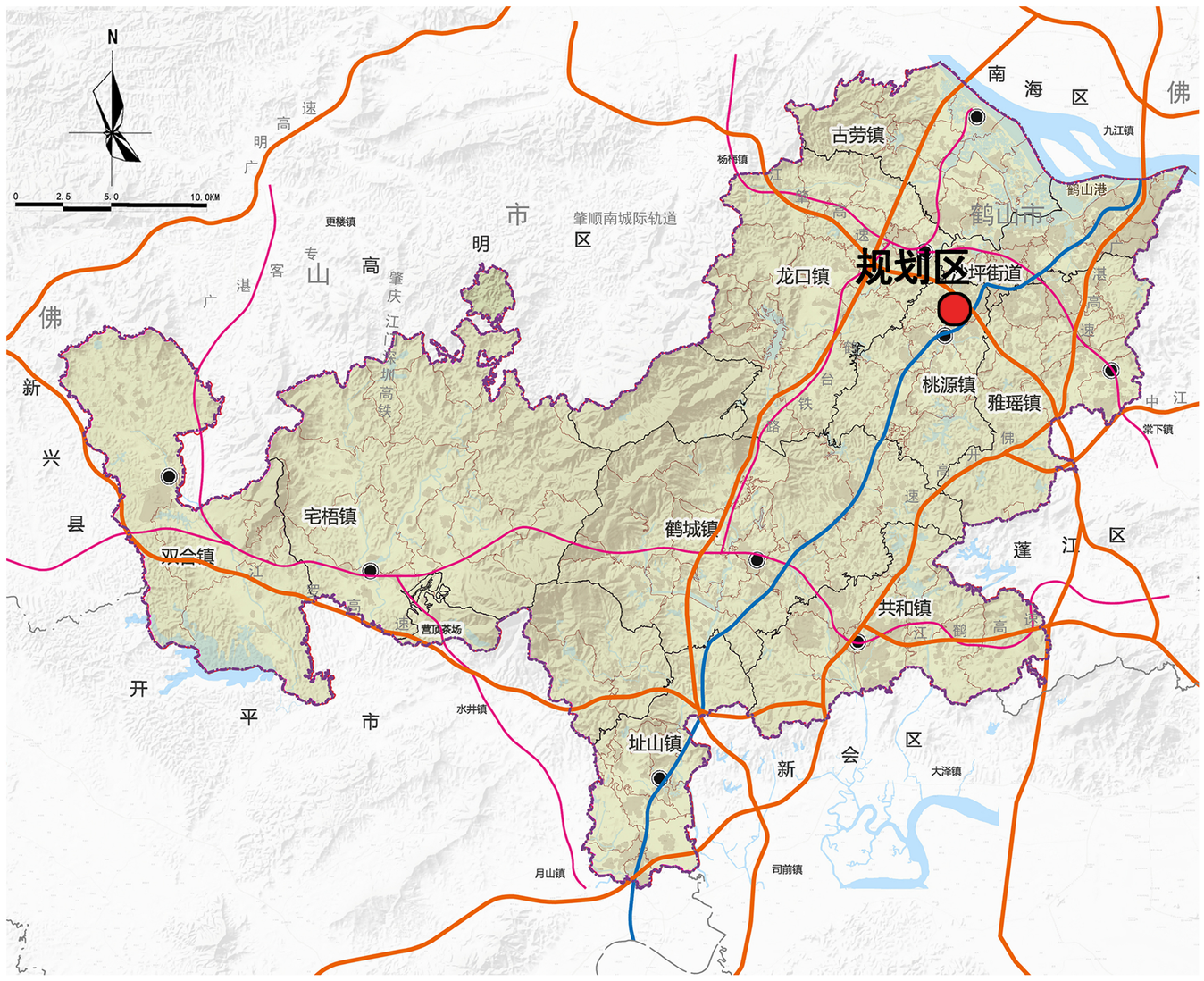
珠西物流中心（西站片区）控制性详细规划公示文件

一、规划背景

为具体落实鹤山市国土空间总体规划、江门大型产业集聚区概念方案等上层次规划要求，并衔接《鹤山西站枢纽周边TOD概念及交通规划》主要研究结论，统筹考虑西站片区TOD开发建设和镇当前社会经济发展需求，按近远期原则，对规划片区进行整合优化。

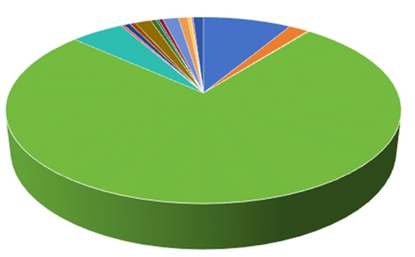


区位图

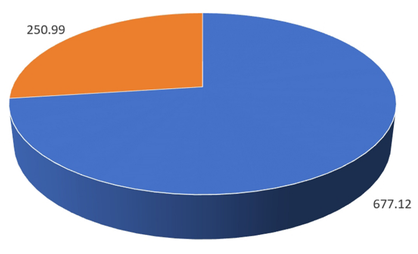
二、规划范围及现状

1、规划范围

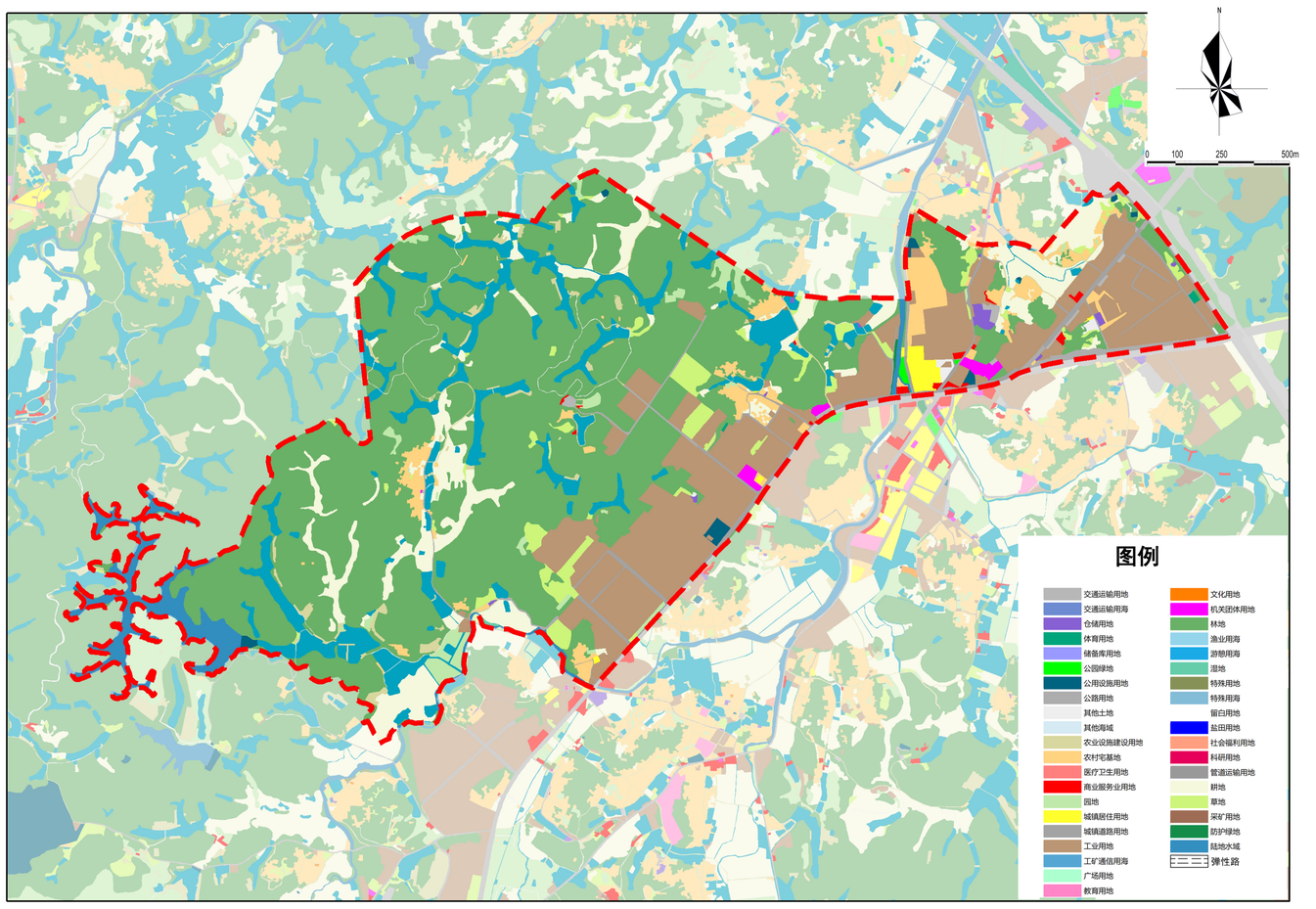
规规划范围面积为928.11公顷，位于江门市鹤山市桃源镇，东至珠三角环线高速，南至德胜工业园，西至325国道改线道路，北至龙田村。



建设用地构成（公顷）



建设用地构成（公顷）



土地利用现状图

2、现状概况

西站片区现状用地以工业用地、农林用地和村庄建设用地为主，有部分公共管理与公共服务用地及商业服务业设施用地。至2022年底，范围内现状建设用地250.99公顷，占规划范围总用地面积27.04%。现状建设用地主要为工业用地，占城市建设用地的比例为62.8%。

珠西物流中心（西站片区）控制性详细规划公示文件

三、规划内容

1、功能定位

鹤山新门户，科创新平台，产城新家园。

2、发展目标

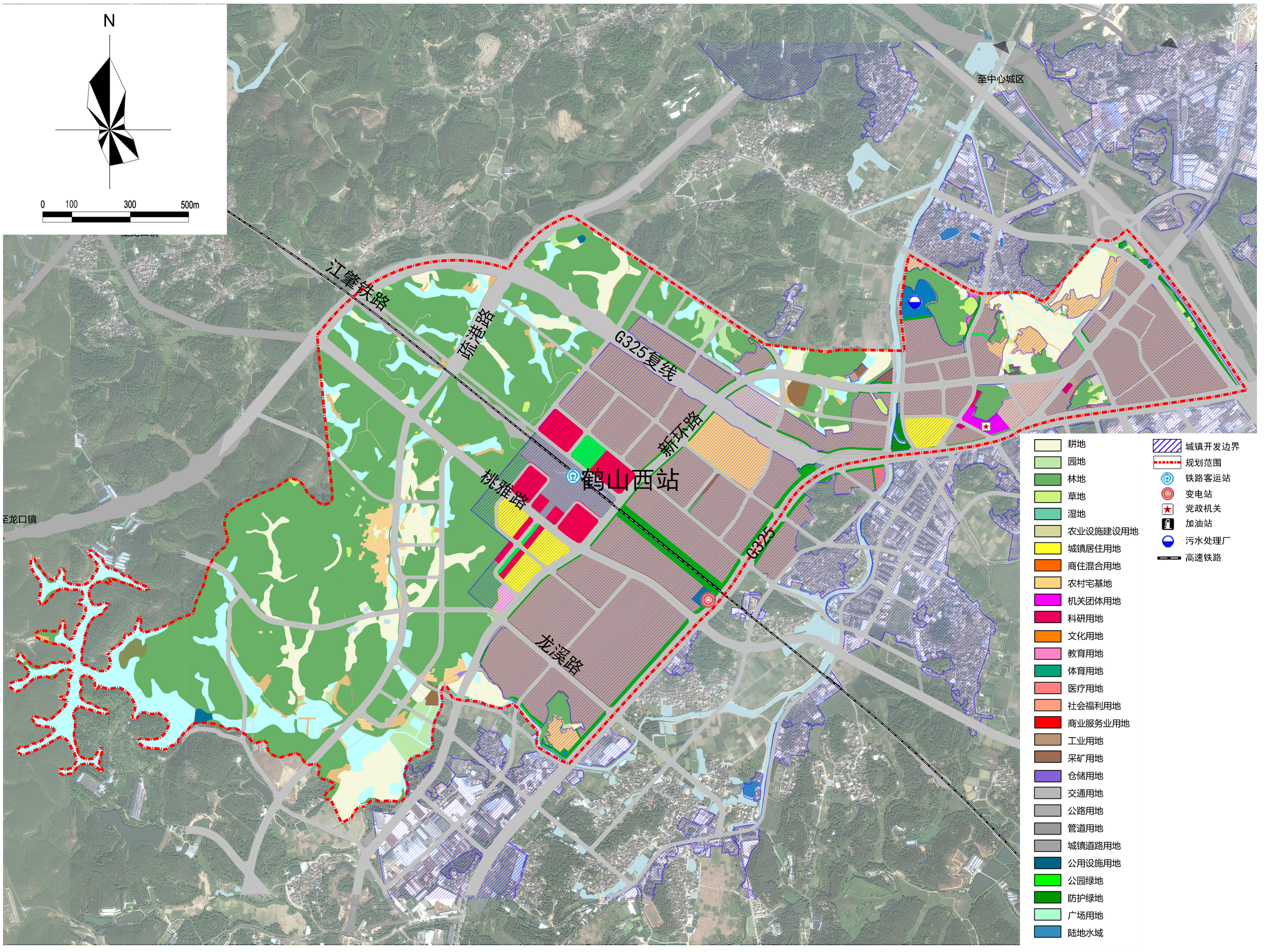
鹤山西站片区承担湾区高端要素转移，构建以“研发+试生产+制造”为核心，以总部与量产为支撑的产业体系，高度融入湾区，成为湾区前沿科技成果转化基地和制造腹地。

3、用地规划布局

城镇开发边界内规划总用地面积为372.3公顷，其中建设用地为350.97公顷、非建设用地为21.33公顷。规划建设用地包括居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务设施用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等7大类。

4、人口和用地规模

西站片区居住人口总规模为1.18万人，就业人口规模为4.23万人。城市建设用地规模为335.19公顷。



土地利用规划图

珠西物流中心（西站片区）控制性详细规划公示文件

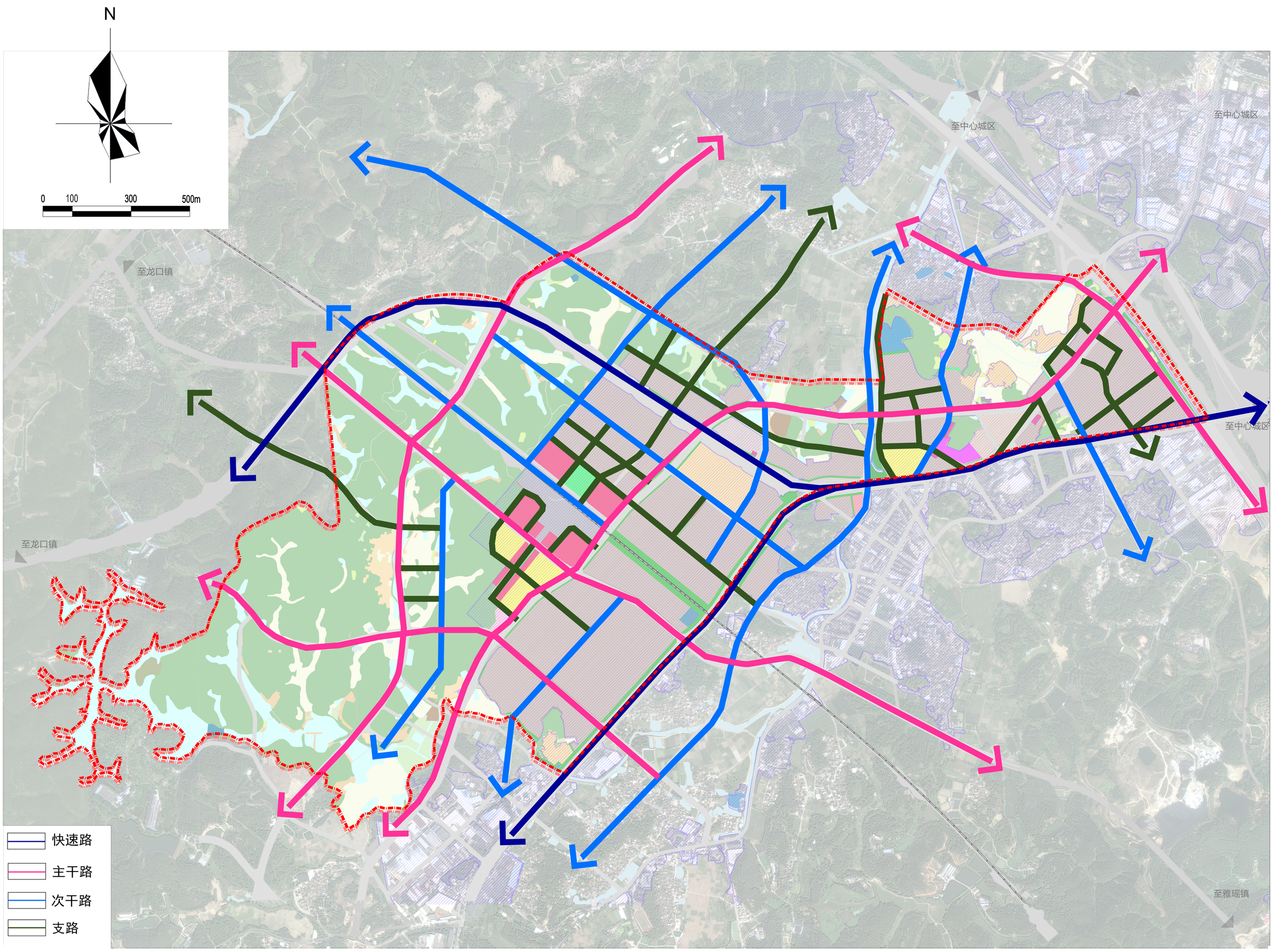
四、道路交通规划

1、道路系统规划

协调西站片区内外的交通网络，构建多模式、一体化的现代化综合交通体系，实现交通流畅，提升建桃工业片区的整体出行环境。

规划范围内道路系统分四个等级，分别为快速路、主干路、次干路和支路。

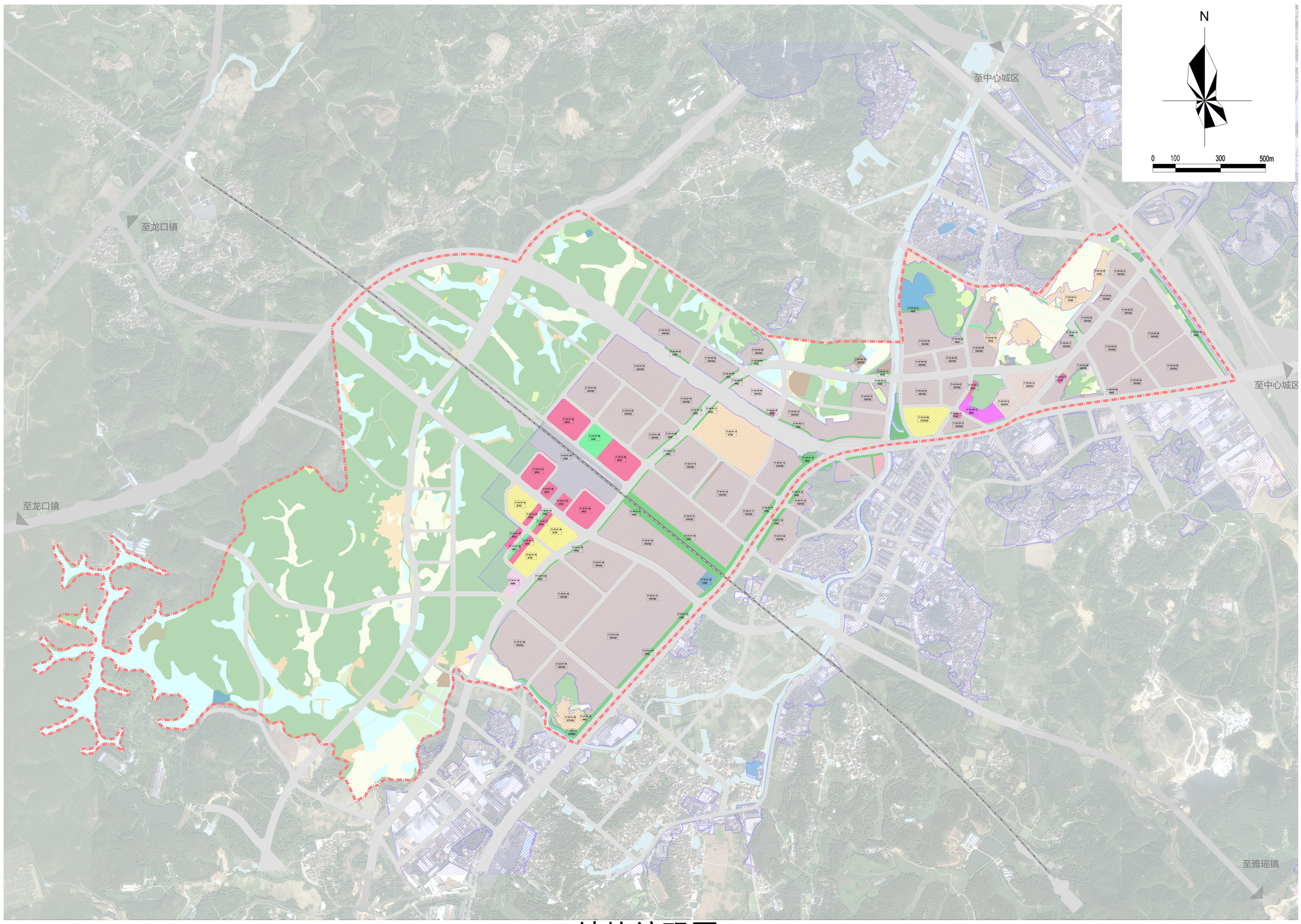
快速路采用四幅路路断面，断面宽度为60m；主干路采用双幅路路断面，断面宽度为45m；次干路采用双幅路断面，断面宽度30m；支路采用单幅路断面，断面宽度为20m。



道路交通规划图

珠西物流中心（西站片区）控制性详细规划公示文件

五、地块控制指标



地块编码图

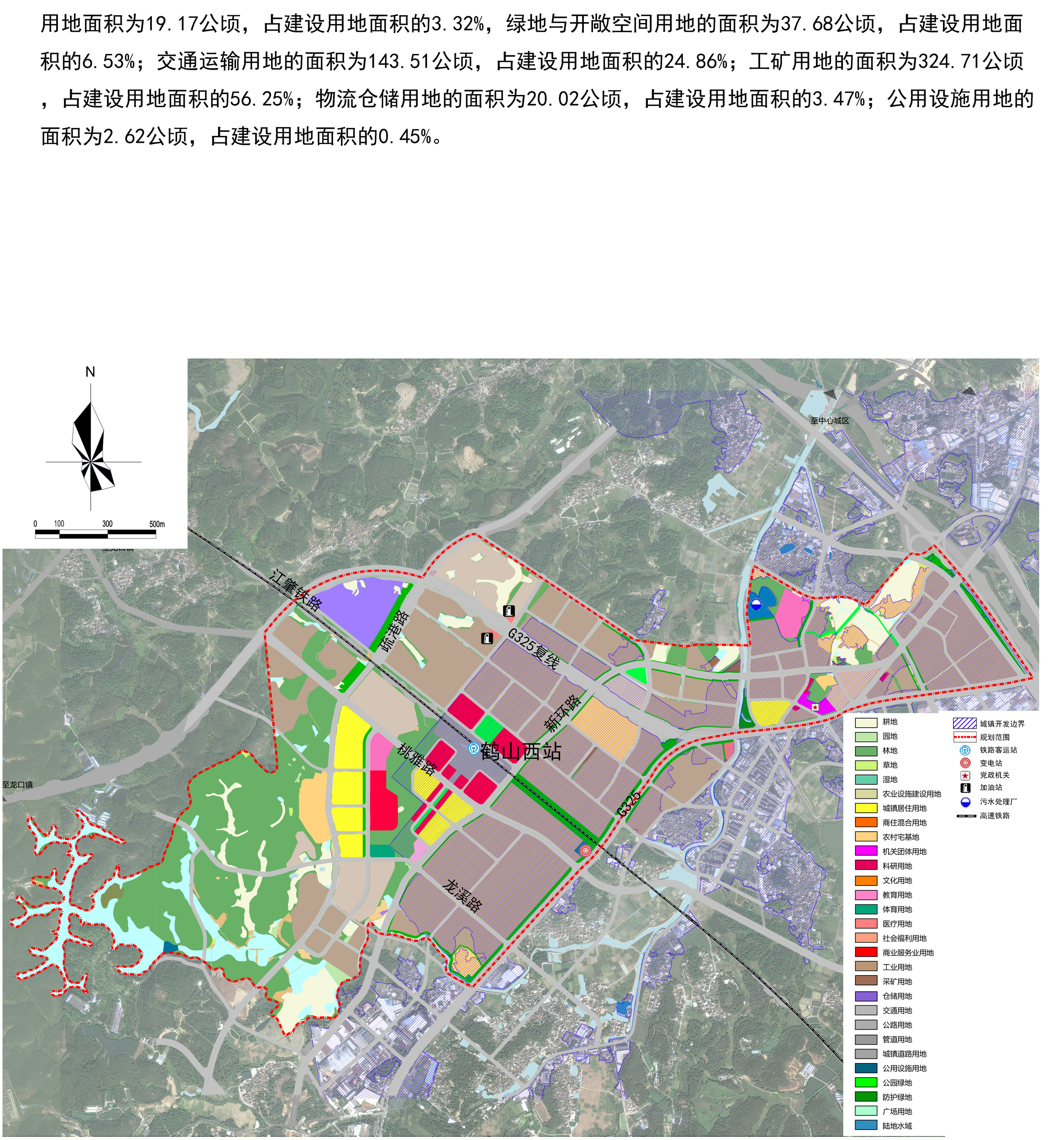
管理单元编码	用地编码	用地属性	用地用海分类名称	用地面积	土地使用兼容性	兼容比例	容积率	绿地率	建筑高度	建筑密度	公共服务设施	市政服务设施	备注
TY-XZ-01	TY-XZ-01-01	100102	二类工业用地	90599.36	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-02	100102	二类工业用地	52875.14	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-03	100102	二类工业用地	60008.16	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-04	100102	二类工业用地	36715.41	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-05	100102	二类工业用地	34300.52	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-06	0901	商业用地	32519.09	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-01-07	1401	公园绿地	20763.93	——	——	——	——	——	——	运动场	垃圾收集点、公共厕所	
	TY-XZ-01-08	0901	商业用地	32614.10	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-01-09	1402	防护绿地	2530.55	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-10	1402	防护绿地	2038.17	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-11	1402	防护绿地	2233.19	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-12	1402	防护绿地	2533.24	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-13	0703	农村宅基地	105444.22	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-14	100102	二类工业用地	68971.15	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-15	100102	二类工业用地	57212.77	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-16	100102	二类工业用地	45387.34	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-17	100102	二类工业用地	39480.23	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-18	1402	防护绿地	10033.02	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-19	1402	防护绿地	5792.54	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-20	1402	防护绿地	35763.18	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-21	100102	二类工业用地	117156.33	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-22	1402	防护绿地	4250.46	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-23	100102	二类工业用地	11473.58	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-24	1402	防护绿地	5753.21	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-25	100102	二类工业用地	40064.36	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-26	1208	交通场站用地	105408.12	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-27	0901	商业用地	22708.32	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-01-28	0901	商业用地	5824.42	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-01-29	0901	商业用地	5860.06	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-01-30	0901	商业用地	28004.84	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-01-31	1402	防护绿地	35318.98	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-32	100102	二类工业用地	107540.92	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-33	1303	供电用地	7052.16	——	——	——	——	——	——		变电站	
	TY-XZ-01-34	0701	城镇住宅用地	22986.64	——	——	2.5	35%	80	22%			
	TY-XZ-01-35	0901	商业用地	5069.08	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-01-36	1401	公园绿地	2988.38	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-37	0901	商业用地	5253.36	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-01-38	0701	城镇住宅用地	25815.60	——	——	2.5	35%	80	22%			
	TY-XZ-01-39	1402	防护绿地	1655.09	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-40	100102	二类工业用地	60755.14	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-41	100102	二类工业用地	106182.02	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-42	1402	防护绿地	5509.13	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-43	0804	教育用地	9904.06	——	——	1.5	25%	20	40%			
	TY-XZ-01-44	1402	防护绿地	3398.29	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-45	100102	二类工业用地	120015.81	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-46	100102	二类工业用地	134948.07	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-47	1402	防护绿地	6168.35	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-01-48	100102	二类工业用地	86581.76	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-49	100102	二类工业用地	69527.51	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-01-50	0701	城镇住宅用地	27221.22	——	——	2.5	35%	80	22%			
	TY-XZ-01-51	120802	公共交通场站用地	400.00	——	——	——	——	——	——		污水泵站	
	TY-XZ-01-52	1402	防护绿地	17114.13	——	——	——	——	——	——			
TY-XZ-02	TY-XZ-02-01	100102	二类工业用地	46388.15	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-02-02	1402	防护绿地	1675.03	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-02-03	100102	二类工业用地	27918.72	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-02-04	1402	防护绿地	1211.52	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-02-05	100102	二类工业用地	21342.55	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-02-06	1402	防护绿地	1007.91	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-02-07	1402	防护绿地	1368.78	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-02-08	100101	一类工业用地	32865.24	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-02-09	1313	其他公用设施用地	714.49	——	——	——	——	——	——			加油站
	TY-XZ-02-10	100102	二类工业用地	69691.90	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-02-11	1402	防护绿地	1971.28	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-02-12	100102	二类工业用地	5428.03	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-02-13	1402	防护绿地	1169.64	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-02-14	1402	防护绿地	1557.97	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-02-15	100102	二类工业用地	25333.45	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
TY-XZ-03	TY-XZ-03-01	1402	防护绿地	2605.43	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-03-02	100102	二类工业用地	53549.46	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-03	1402	防护绿地	504.28	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-03-04	100102	二类工业用地	17483.20	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-05	100102	二类工业用地	17881.11	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-06	100102	二类工业用地	28008.08	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-07	100102	二类工业用地	19051.86	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-08	0701	城镇住宅用地	32873.21	——	——	2.5	35%	80	22%			
	TY-XZ-03-09	100102	二类工业用地	45472.11	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-10	0703	农村宅基地	7217.64	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-03-11	0901	商业用地	2127.11	——	——	3.5	25%	60	55%			
	TY-XZ-03-12	0801	机关团体用地	19205.40	——	——	2.75	25%	40	50%			镇政府
	TY-XZ-03-13	1313	其他公用设施用地	1078.60	——	——	——	——	——	——			加油站
	TY-XZ-03-14	100102	二类工业用地	11565.93	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-15	100101	一类工业用地	15441.88	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-16	100101	一类工业用地	30042.46	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-17	100102	二类工业用地	12577.66	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-18	1401	公园绿地	833.38	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-03-19	1313	其他公用设施用地	2182.65	——	——	——	——	——	——			加油站
	TY-XZ-03-20	100102	二类工业用地	58591.09	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-21	0703	农村宅基地	17205.03	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-03-22	100102	二类工业用地	13211.44	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-23	100102	二类工业用地	65187.63	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-24	100102	二类工业用地	21435.05	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-25	1402	防护绿地	279.39	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-03-26	100102	二类工业用地	13669.81	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-27	100102	二类工业用地	19394.31	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-28	100102	二类工业用地	74711.32	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-29	100102	二类工业用地	70386.65	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-30	0703	农村宅基地	11671.00	——	——	——	——	——	——			
	TY-XZ-03-31	100102	二类工业用地	20491.18	——	——	≥1.2	5%-20%	60	40%-70%			
	TY-XZ-03-32	1402	防护绿地	27152.30	——	——	——	——	——	——			

备注：按国家和省政策相关文件精神，为集约节约使用土地，工业用地原则上不设上限，但工业用地超出《江门市城乡规划技术标准与准则》规定的容积率上限的（一类工业用地FAR≤4.0，二类工业用地FAR≤3.5），要单独提供该建设项目的交通影响评价和环境影响评价报告。

地块规划控制指标表

六、远景规划方案

在城镇开发边界基础上，为适应西站片区产业远景发展需求，对片区的用地进行统筹布局。规划总用地面积为928.11公顷，其中城市建设用地为577.29公顷。规划建设用地中居住用地面积为27.81公顷，占建设用地面积的2.82%；公共管理与公共服务设施用地面积为39.45公顷，占建设用地面积的6.83%；商业服务业用地面积为19.17公顷，占建设用地面积的3.32%，绿地与开敞空间用地的面积为37.68公顷，占建设用地面积的6.53%；交通运输用地的面积为143.51公顷，占建设用地面积的24.86%；工矿用地的面积为324.71公顷，占建设用地面积的56.25%；物流仓储用地的面积为20.02公顷，占建设用地面积的3.47%；公用设施用地的面积为2.62公顷，占建设用地面积的0.45%。



远期用地图