

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

一、规划背景

近年来，随着中国经济的快速发展和对外贸易的不断扩大，物流行业在国内外贸易中的地位日益重要。鹤山市珠西国际物流中心历经多年的发展已初具规模，凭借江门北站的交通区位优势，逐步发展成为江门市及粤港澳大湾区的重要物流枢纽。

为了进一步实现“江门北站建设成为国家级物流枢纽中心之一”的目标，提高江门北站的物流效率和运输能力，做大做强鹤山市物流服务产业，推动鹤山市产业升级和经济增长。借助江门市国土空间规划批复实施的契机，需对现有江门北站相邻片区控规的用地布局、道路交通、公共配套、市政基础等内容进行优化调整，特开展鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区控制性详细规划修编工作。

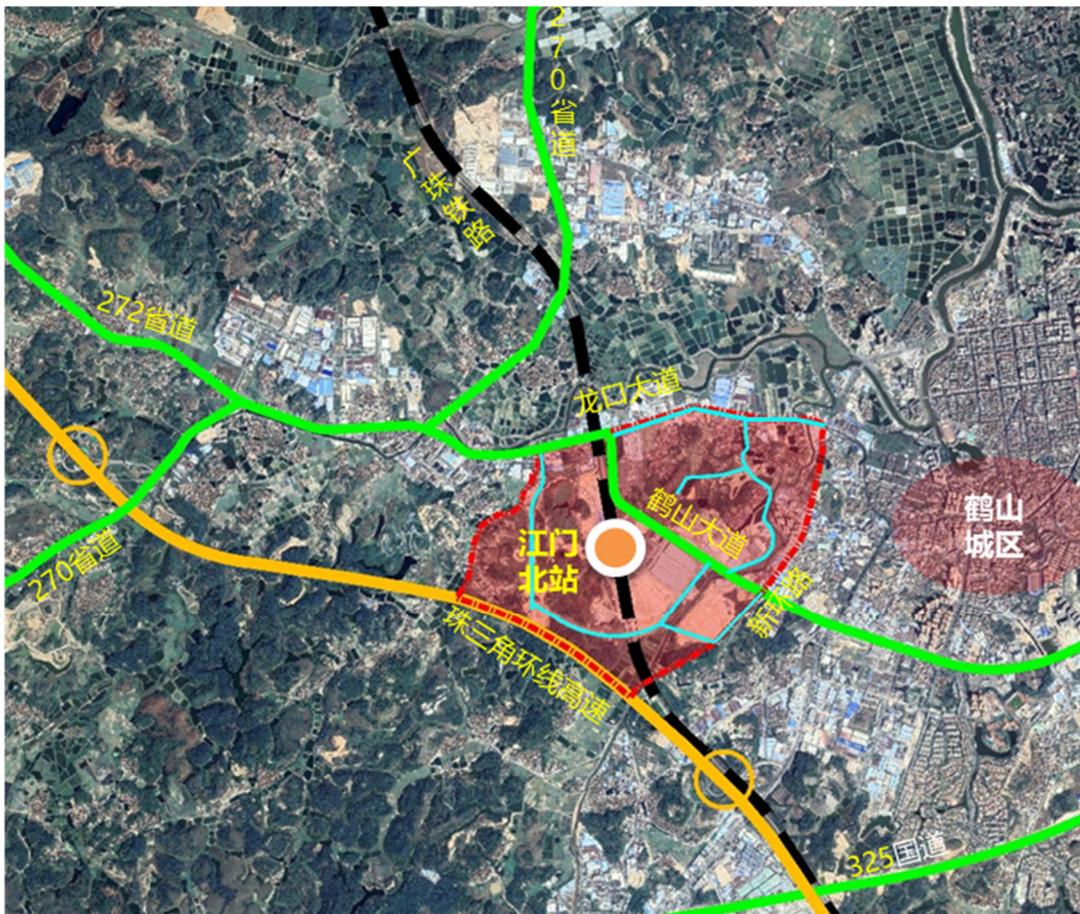


图 1 项目区位及范围图

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

本项目位于鹤山市东北部，沙坪街道西部，与龙口镇、桃源镇接壤。规划东至新环路，西至海青线，南至江肇高速，北至龙口大道，总面积 466.42 公顷，跨越沙坪街道、龙口镇、桃源镇三个镇街行政村范围。

2、土地利用现状

以江门北站为中心，周边主要是物流仓储用地（1101）和工业用地（1001），外围主要是林地（03）、耕地（01）、农村宅基地（0703）和坑塘水面（1704）。

片区现状主要干道为鹤山大道、龙口大道、陆港大道和汇通路，村庄道路成鱼骨状，与主干道相互连通，便捷联系周边区域。

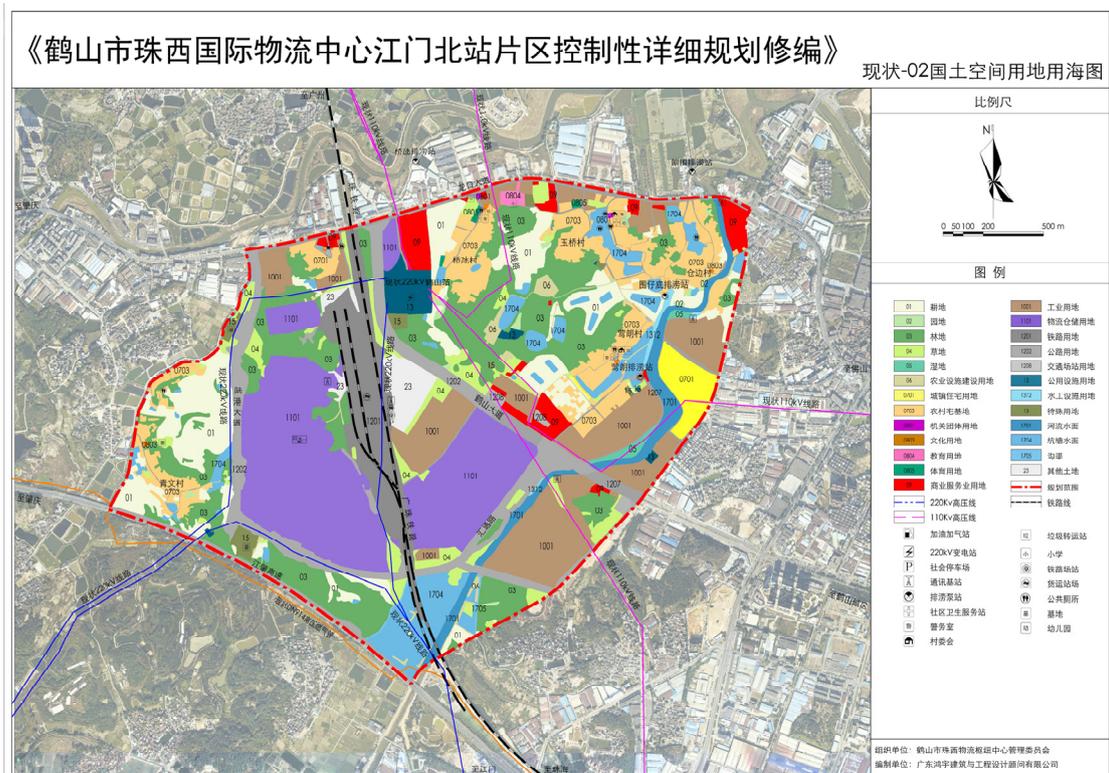


图 2 国土空间用地用海图

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

三、规划内容

1、规划定位与目标

规划功能定位为：辐射珠西乃至大西南的国家级物流枢纽中心，粤港澳大湾区西部综合枢纽中心，鹤山市产城融合的高质量发展示范片区。以鹤山市建设国家级枢纽中心（江门北站）的契机，依托国际陆港项目的启动，建设集铁路客货运、轻轨、公交于一体的综合交通枢纽中心；高起点、高标准、高要求地将片区打造成枢纽产城融合的核心示范区，带动片区高质量发展。

2、人口预测及用地规模

1) 人口预测：主要由居住人口、产业人口和村镇户籍人口构成：本片区内人口约 2.40 万人。

居住人口：片区内城镇居住人口为已建设的碧水湾小区，居住人口约 2800 人；

产业人口：按工业人口、工业服务配套人口预测，参照大湾区工业、物流用地人均人口约 100 人/公顷，工业配套服务人口约占工业人口的 30%，片区规划产业人口约 16900 人；

村镇户籍人口：衔接村庄现状人口约 3865 人，按照 4%的自然增长率推演，至 2035 年村庄规划人口约 4200 人。

2) 用地规模：

规划总用地面积为 466.42 公顷，其中建设用地 351.21 公顷，全在城镇开发边界内。所有建设用地不涉及永久基本农田和生态保护红线。

范围内不涉及生态保护红线；涉及永久基本农田 10.73 公顷，均已按照耕地（01）规划。

3、用地规划布局

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

规划总用地面积为 466.42 公顷，其中主要为交通运输用地(12)，用地面积 129.18 公顷，占比 27.79%；物流仓储用地(1011) 105.43 公顷，占比约 22.68%。其余还有耕地(01)、林地(03)、居住用地(07)、公共管理与公共服务用地(08)、商业服务业用地(09)、工矿用地(10)、道路与交通设施用地(12)、公用设施用地(13)、绿地与开敞空间用地(14)、陆地水域(17)等其他用地类型。

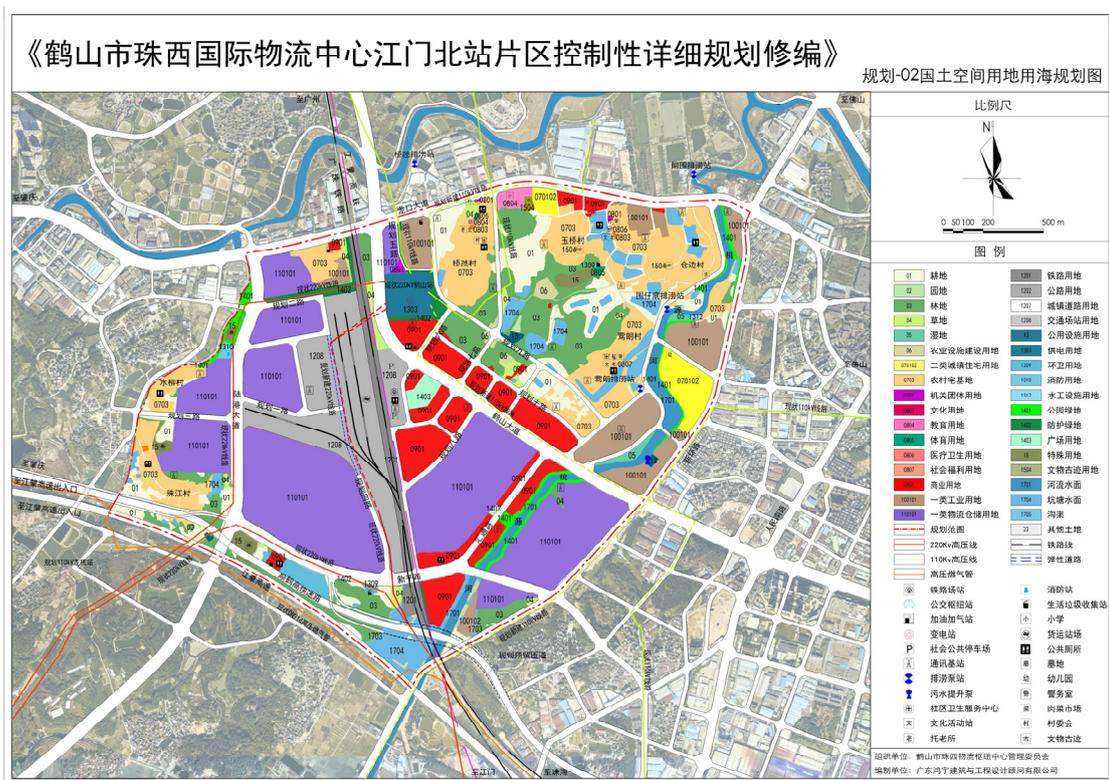


图 3 国土空间用地用海规划图

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

四、道路系统规划

1、区域交通

片区规划交通主要有江门北站（客货换乘枢纽站，以货运为主）、广珠铁路（现状）、南沙港铁路（现状）、江肇铁路（规划）、江肇高速（现状）和顺鹤高快速路（规划），便捷联系粤港澳大湾区乃至全国交通网络。

2、道路等级

规划道路系统分为“高快速路—主干路—次干路—支路”四级，确保片区内交通有效组织运行。

高快速路：江肇高速（36米）、顺鹤高快速路（33米）。

主干路：鹤山大道（60米）、龙口大道（60米）、陆港大道（60米）、新平路（42-60米）、新环路（42米）。

次干路：汇通路（30米）。

支路：、规划规划一路、二路、三路、四路、六路、八路（24米）、规划七路、九路、十路、沿河路（20米）、规划五路（9米）。

村道：村道为村内联系道路，基本保留现状道路，宽度约4-7米。

3、道路网络

规划建设“两纵、三横”骨干路网体系，“两纵”：陆港大道、新环路，“三横”：龙口大道、鹤山大道、顺鹤高快速路。加快推进建设顺鹤高快速路的建设，增加珠西国际物流中心交通对外联系便捷通道，减少鹤山城区道路压力，促进珠西国际物流中心与鹤山城区、江门市区、粤港澳大湾区的交通联系及区域内部联系。高密度主干路、次干路、支路网络，组织组团式的道路交通系统，满足日常出行需求。

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区 控制性详细规划修编草案公示文件

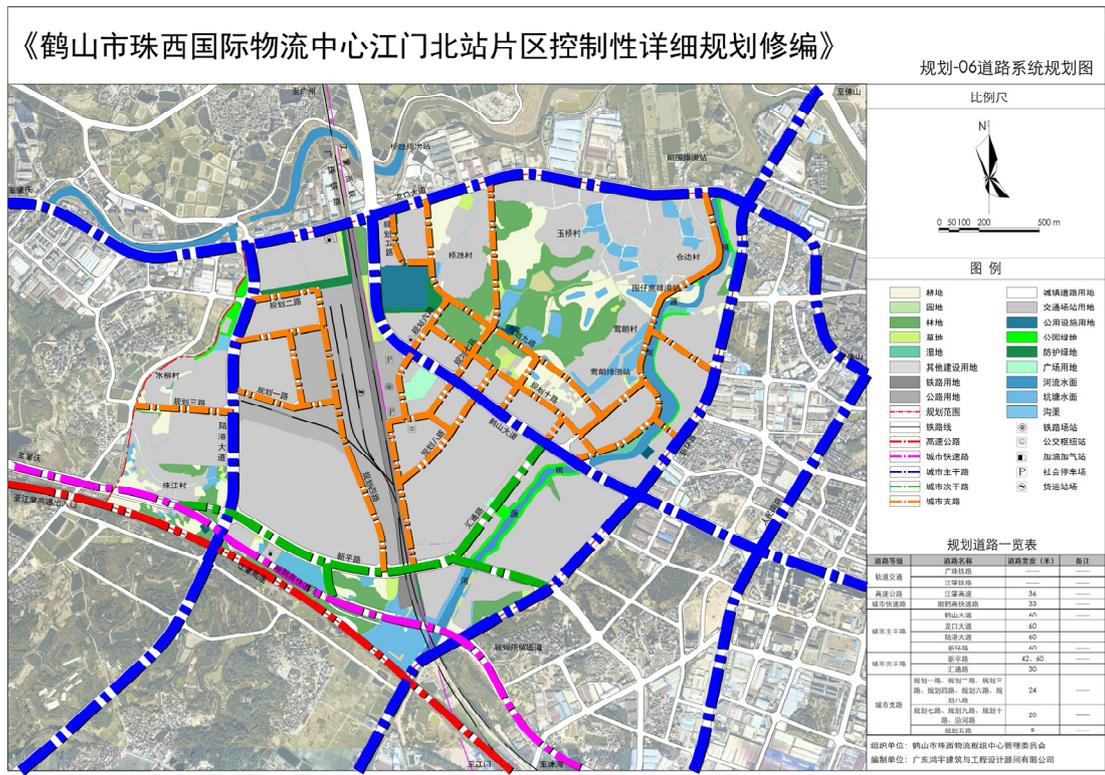


图 4 道路系统规划图

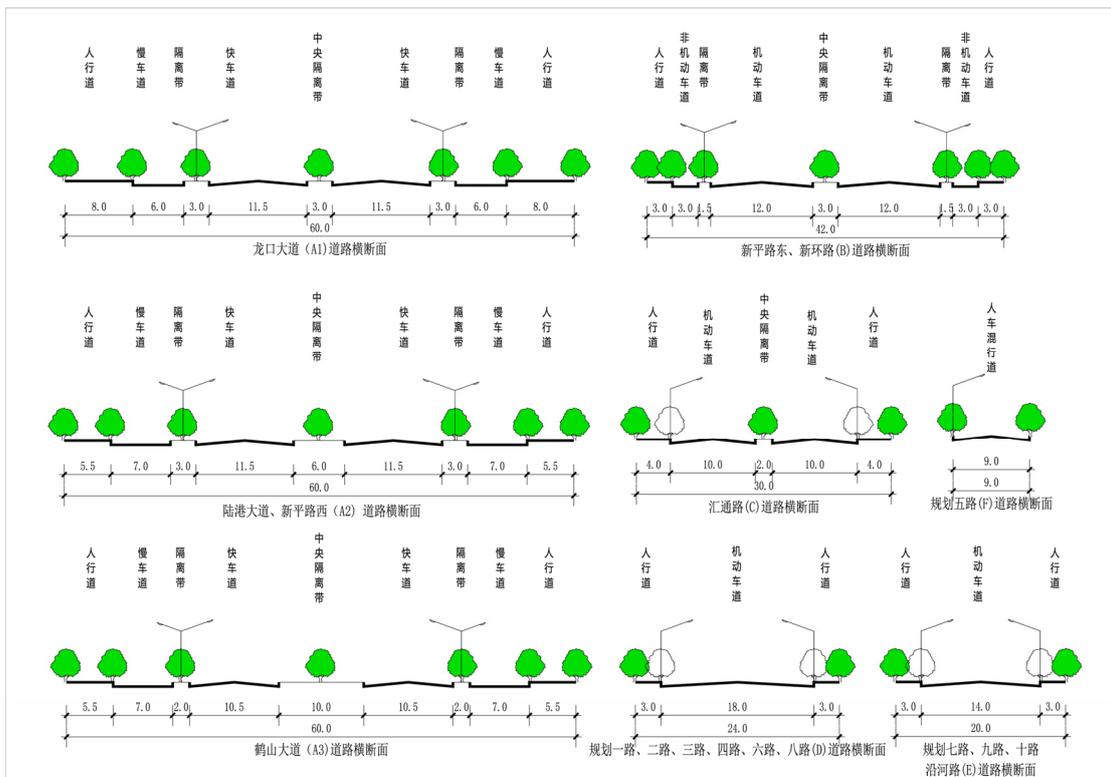


图 5 道路断面规划图

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

2、公共管理与公共服务配套设施一览表

设施类别	项目名称	数量		规模		所在地块编码	备注		
		总量	规划增加	用地面积	建筑面积				
				(平方米)	(平方米)				
市区级公共服务设施	行政办公设施	—	1	1	2519	—	HS-BZ-05-02	—	
	商业服务设施	商业设施	24	20	315941	—	HS-BZ-02-03、HS-BZ-02-14、HS-BZ-02-16、HS-BZ-02-17、HS-BZ-02-18、HS-BZ-02-20、HS-BZ-02-22、HS-BZ-03-02、HS-BZ-03-06、HS-BZ-04-01、HS-BZ-04-03、HS-BZ-05-05、HS-BZ-05-06、HS-BZ-05-09、HS-BZ-05-10、HS-BZ-05-11、HS-BZ-05-12、HS-BZ-05-13、HS-BZ-05-14、HS-BZ-05-24、HS-BZ-05-32、HS-BZ-05-40、HS-BZ-05-47、HS-BZ-05-48	保留现状加油站，并新增2处加油站	
	公用设施	—	7	2	61300	—	HS-BZ-01-03、HS-BZ-01-12、HS-BZ-03-03、HS-BZ-05-03、HS-BZ-05-28、HS-BZ-05-33、HS-BZ-05-51	保留现状220kV变电站，新增消防站	
	交通设施	铁路站场	1	0	—	—	—	HS-BZ-02-09	—
		货运站场	1	0	—	—	—	HS-BZ-02-07	—
居住区十分钟生活圈	教育设施	小学	1	0	13470	—	HS-BZ-05-21	现状11班，规划扩建为24班	
居住区五分钟	行政管理设施	村委会	3	0	—	—	HS-BZ-05-16、HS-BZ-05-35、HS-BZ-05-43	现状保留	
	警务室	警务室	3	0	—	≥20	HS-BZ-05-16、HS-BZ-05-35、HS-BZ-05-43	现状保留	

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

设施类别	项目名称	数量		规模		所在地块编码	备注	
		总量	规划增加	用地面积	建筑面积			
				(平方米)	(平方米)			
生活圈	文化设施	文物古迹	5	0	—	—	HS-BZ-05-22、HS-BZ-05-27、HS-BZ-05-38、HS-BZ-05-39、HS-BZ-05-46	现状保留
		文化活动中心	3	0	—	—	HS-BZ-05-19、HS-BZ-05-36、HS-BZ-05-45	现状保留
	教育设施	幼儿园	2	1	≥2000	2193-2664	HS-BZ-05-18、HS-BZ-05-54	保留现状碧水湾9班幼儿园和桥丞村6班幼儿园
	体育设施	多功能运动场地	2	0	2756	—	HS-BZ-05-17、HS-BZ-05-30	现状保留
	医疗卫生设施	社区卫生服务站	3	0	—	120-270	HS-BZ-05-20、HS-BZ-05-34、HS-BZ-05-44	现状保留
	社会福利设施	老年日间照料中心	3	0	—	—	HS-BZ-05-19、HS-BZ-05-36、HS-BZ-05-45	现状保留
	商业设施	菜市场	1	0	—	750-1500	HS-BZ-05-47	—
	交通设施	公交枢纽站	1	1	≥1000	—	HS-BZ-02-10	—
		社会停车场	2	2	—	—	HS-BZ-02-08、HS-BZ-02-10	—

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

设施类别	项目名称	数量		规模		所在地块编码	备注
		总量	规划增加	用地面积	建筑面积		
				(平方米)	(平方米)		
市政设施	生活垃圾收集站	3	3	每处 \geq 324	每处 \geq 122	HS-BZ-03-03、HS-BZ-05-08、HS-BZ-05-28	—
	公共厕所	10	4	60-120	30-80	HS-BZ-01-05、HS-BZ-01-07、HS-BZ-02-09、HS-BZ-02-20、HS-BZ-03-02、HS-BZ-05-06、HS-BZ-05-20、HS-BZ-05-26、HS-BZ-05-34、HS-BZ-05-37	—
	通讯机房及天线	20	15	—	每处 \geq 25	HS-BZ-01-05、HS-BZ-02-07、HS-BZ-02-09、HS-BZ-02-18、HS-BZ-04-01、HS-BZ-04-05、HS-BZ-05-05、HS-BZ-05-26、HS-BZ-05-34、HS-BZ-05-37 (三处)、HS-BZ-05-49、HS-BZ-05-57、HS-BZ-05-62	—

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

六、地块控制指标

1、管理单元划分

根据片区主要干路网络作为管理单元划分的依据。

管理单元采用三级六位编码方法，由行政区划代码、控制性详细规划单元代码、管理单元代码组成，三者之间以“-”连接，即表示为“SP-BZ-01”，其中“SP”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）沙坪街道，“BZ”代表总体规划中确定的控制性详细规划单元代码江门北站单元，“01”代表江门北站单元中的1号管理单元，例如：“SP-BZ-01”代表沙坪街道江门北站单元1号管理单元。

整个本片区内共划分5个管理单元，分别为：SP-BZ-01至05。根据实际结合支路将每个管理单元划分为数量不等的地块。本次控规编制共划分114个地块。

2、地块划分

结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左往右确定地块编码。

地块编码采用四级八位编码方法，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“SP-BZ-01-02”，其中“SP”代表控制性详细规划编制区所属行政区划（镇街级）沙坪街道，“BZ”代表总体规划中确定的控制性详细规划单元代码江门北站单元，“01”代表江门北站单元中的1号管理单元，“02”代表江门北站单元中的1号管理单元中的2号地块，例如“SP-BZ-01-02”表示沙坪街道江门北站单元1号管理单元2号地块。

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

用地用海名称代码		名称	用地面积(公顷)	百分比(%)
一级类	二级类			
01		耕地	23.44	5.04
02		园地	0.40	0.09
03		林地	33.58	7.22
04		草地	3.88	0.83
05		湿地	1.23	0.26
06		农业设施建设用地	3.04	0.65
07		居住用地	59.21	12.74
	0701	城镇住宅用地	7.00	1.51
	070102	二类城镇住宅用地	7.00	1.51
	0703	农村宅基地	52.21	11.23
08		公共管理与服务用地	2.35	0.51
	0801	机关团体用地	0.36	0.08
	0803	文化用地	0.19	0.04
	0804	教育用地	1.41	0.30
	0805	体育用地	0.35	0.08
	0806	医疗卫生用地	0.01	0.01
	0807	社会福利用地	0.03	0.01
09		商业服务业用地	31.59	6.80
	0901	商业用地	31.59	6.80
10		工矿用地	23.35	5.02
	1001	工业用地	23.35	5.02
	100101	一类工业用地	23.35	5.02
11		仓储用地	105.43	22.68
	1101	物流仓储用地	105.43	22.68
	110101	一类物流仓储用地	105.43	22.68
12		交通运输用地	129.18	27.79
	1201	铁路用地	9.40	2.02
	1202	公路用地	3.80	0.82
	1207	城镇道路用地	81.59	17.55
	1208	交通场站用地	34.39	7.40
13		公用设施用地	6.13	1.32
	1303	供电用地	4.56	0.98
	1309	环卫用地	0.29	0.06
	1310	消防用地	0.43	0.09
	1312	水工设施用地	0.32	0.07
14		绿地与开敞空间用地	10.97	2.36
	1401	公园绿地	5.45	1.17

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

用地用海名称代码		名称	用地面积(公顷)	百分比(%)
一级类	二级类			
	1402	防护绿地	3.72	0.80
	1403	广场用地	1.80	0.39
15		特殊用地	3.28	0.71
	1504	文物古迹用地	0.36	0.08
17		陆地水域	29.36	6.32
	1701	河流水面	10.11	2.17
	1704	坑塘水面	19.08	4.10
	1705	沟渠	0.17	0.04
合计			466.42	100

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
HS-BZ-01	HS-BZ-01-01	1401	公园绿地	---	---	4063	---	---	---	≥80	---	---	—	—	—	—	---	---	---	---	---
	HS-BZ-01-02	1401	公园绿地	---	---	9956	---	---	---	≥80	---	---	—	—	—	—	---	---	---	---	---
	HS-BZ-01-03	15	特殊用地	---	---	2722	---	---	---	---	---	---	—	—	—	—	---	---	---	---	现状保留墓园
	HS-BZ-01-03	1310	消防用地	---	---	4342	---	---	≤0.6	≥20	---	≤30	5	6	6	6	东	1个/100m ² 建筑面积	---	消防站	规划新增
	HS-BZ-01-04	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	53463	213852	213852	1.2-4.0	5-20	---	40-70	5	3	6	6	东、南	0.4个/100m ² 建筑面积	---	---	---

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-01-05	0703	农村宅基地	——	——	28385	——	——	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	5	6	6	南	0.5个/100m ² 建筑面积	公共厕所、通讯机房及天线	——	水柳村；现状保留公共厕所；通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米
	HS-BZ-01-06	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	75583	302332	302332	1.2-4.0	5-20	——	40-70	5	6	6	3	东、北	0.4个/100m ² 建筑面积	——	——	——
	HS-BZ-01-07	0703	农村宅基地	——	——	57254	85881	85881	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	3	6	6	西	0.5个/100m ² 建筑面积	公共厕所	——	珠江村；现状保留公共厕所

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-01-08	15	特殊用地	---	---	5648	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	现状保留墓园
	HS-BZ-01-09	0803	文化用地	---	---	747	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	村级文化室	---	现状保留村级文化室
	HS-BZ-01-10	0803	文化用地	---	---	173	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	村级文化室	---	现状保留村级文化室
	HS-BZ-01-11	0703	农村宅基地	---	---	2672	4008	4008	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	6	6	6	北	0.5个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-01-12	1303	供电用地	---	---	1007	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	变电房	---	现状保留变电房
HS-BZ-02	HS-BZ-02-01	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	41881	167524	167524	1.2-4.0	5-20	---	40-70	6	6	5	5	西、北	0.4个/100	---	---	---

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																	m ² 建筑面积				
	HS-BZ-02-02	0703	农村宅基地	---	---	2720	4080	4080	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	6	6	10	北	0.5个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-02-03	0901	商业用地	---	---	2390	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	北	0.5个/100m ² 建筑面积	加油加气站	---	现状保留加油加气站
	HS-BZ-02-04	100101	一类工业用地	110101	▲	11209	39231.5	39231.5	1.2-3.5	5-20	---	40-70	6	6	6	6	北	0.2个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-02-05	1402	防护绿地	---	---	17827	---	---	---	≥80	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-02-06	1201	铁路用地	---	---	75484	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	---
	HS-BZ-02-07	1208	交通场站用地	---	---	309857	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	货运站场、通讯机房及天线	---	通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米
	HS-BZ-02-08	1208	交通场站用地	---	---	14018	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	社会停车场	---	---
	HS-BZ-02-09	1208	交通场站用地	---	---	14300	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	铁路站场、公共	---	公共厕所建筑面积为30-80平方米；

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注		
													东	南	西	北							
																						通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米	
	HS-BZ-02-10	1208	交通场站用地	---	---	5700	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	公交首末站、社会停车场	
	HS-BZ-02-11	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	50716	202864	202864	1.2-4.0	5-20	---	40-70	3	3	5	3	东、南、西、北	0.4个/100m ² 建筑面积	---	---	---		

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-02-12	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	72435	289740	289740	1.2-4.0	5-20	—	40-70	3	3	5	3	东、南、西、北	0.4个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-02-13	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	314852	1259408	1259408	1.2-4.0	5-20	—	40-70	3	5	5	6	东、南、西	0.4个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-02-14	0901	商业用地	0902	▲	5614	25263	25263	≤4.5	≥20	—	≤50	6	6	10	15	西、北	1个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-02-15	1403	广场用地	—	—	16618	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HS-BZ-02-16	0901	商业用地	0902	▲	15004	67518	67518	≤4.5	≥20	—	≤50	6	10	10	6	南、西	1个/100	—	—	—

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																	m ² 建筑面积				
	HS-BZ-02-17	0901	商业用地	0902	▲	46621	209794.5	209794.5	≤4.5	≥20	—	≤50	10	10	10	10	东、南、西、北	1个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-02-18	0901	商业用地	0902	▲	17780	80010	80010	≤4.5	≥20	—	≤50	10	10	10	10	东、南、西、北	1个/100m ² 建筑面积	通讯机房及天线	—	通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米
	HS-BZ-02-19	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	225270	901080	901080	1.2-4.0	5-20	—	40-70	15	6	10	10	东、西、北	0.4个/100m ² 建筑面积	—	—	—

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
HS-BZ-02	HS-BZ-02-20	0901	商业用地	0902	▲	20245	60735	60735	≤3.0	≥20	—	≤50	6	15	10	6	南、西	1个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-02-21	1403	广场用地	—	—	1423	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HS-BZ-02-22	0901	商业用地	0902	▲	7901	23703	23703	≤3.0	≥20	—	≤50	15	15	6	6	南	1个/100m ² 建筑面积	—	—	—
HS-BZ-03	HS-BZ-03-01	15	特殊用地	—	—	9690	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留墓园
	HS-BZ-03-02	0901	商业用地	—	—	5495	—	—	≤0.6	≥15	—	≤40	6	6	6	15	北	1个/100m ² 建筑面积	加油加气站	—	规划新增

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-03-08	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	24316	97264	97264	1.2-4.0	5-20	—	40-70	5	6	6	6	东	0.4个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-03-09	1401	公园绿地	—	—	88	—	—	—	≥80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HS-BZ-04	HS-BZ-04-01	0901	商业用地	0902	▲	13139	39417	39417	≤3.0	≥20	—	≤50	6	6	15	15	北	1个/100m ² 建筑面积	通讯机房及天线	—	通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米
	HS-BZ-04-02	1401	公园绿地	—	—	13153	—	—	—	≥80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HS-BZ-04-03	0901	商业用地	0902	▲	19553	58659	58659	≤3.0	≥20	—	≤50	15	6	6	15	东、北	1个/100	—	—	—

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																	m ² 建筑面积				
	HS-BZ-04-04	1401	公园绿地	---	---	10303	---	---	---	≥80	---	---	--	--	--	--	---	---	---	---	---
	HS-BZ-04-05	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	181236	724944	724944	1.2-4.0	5-20	---	40-70	5	5	5	6	东、南、西	0.4个/100m ² 建筑面积	通讯机房及天线	---	通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米
HS-BZ-05	HS-BZ-05-01	110101	一类物流仓储用地	100101	▲	14536	58144	58144	1.2-4.0	5-20	---	40-70	3	6	5	5	东、西、北	0.4个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-05-02	0801	机关团体用地	---	---	2519	7557	7557	≤3.0	≥20	---	≤50	6	6	6	5	东	0.4个/100	---	---	---

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																	m ² 建筑面积				
	HS-BZ-05-03	1303	供电用地	——	——	45598	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	西	——	——	220kV变电站	现状保留220kV鹤山站
	HS-BZ-05-04	1402	防护绿地	——	——	14249	——	——	——	≥80	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	HS-BZ-05-05	0901	商业用地	0902	▲	17795	80077.5	80077.5	≤4.5	≥20	——	≤50	10	6	15	6	东、西	1个/100m ² 建筑面积	通讯机房及天线	——	通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米
	HS-BZ-05-06	0901	商业用地	——	——	4036	——	——	≤0.6	≥15	——	≤40	10	15	15	6	东、西	1个/100m ² 建筑面积	加油加气站、	——	规划新增；公共厕所建筑面积为

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注	
													东	南	西	北						
																						30-80平方米
	HS-BZ-05-07	1402	防护绿地	---	---	2854	---	---	---	≥80	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	---	---
	HS-BZ-05-08	100101	一类工业用地	110101	▲	32823	114880.5	114880.5	1.2-3.5	5-20	---	40-70	6	6	6	6	东、南、西、北	0.2个/100m ² 建筑面积	---	生活垃圾收集站	生活垃圾收集站用地面积为120-200平方米	
	HS-BZ-05-09	0901	商业用地	0902	▲	25203	113413.5	113413.5	≤4.5	≥20	---	≤50	15	15	15	15	东、南、西、北	1个/100m ² 建筑面积	---	---	---	
	HS-BZ-05-10	0901	商业用地	---	---	1260	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	南	1个/100	---	---	现状保留商业设施	

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																	m ² 建筑面积				
	HS-BZ-05-11	0901	商业用地	0902	▲	11234	50553	50553	≤4.5	≥20	—	≤50	15	15	15	15	东、南、西、北	1个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-05-12	0901	商业用地	0902	▲	13261	59674.5	59674.5	≤4.5	≥20	—	≤50	15	15	15	15	东、南、西、北	1个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-05-13	0901	商业用地	—	—	2841	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	南	1个/100m ² 建筑面积	—	—	现状保留商业设施
	HS-BZ-05-14	0901	商业用地	0902	▲	38494	173223	173223	≤4.5	≥20	—	≤50	15	15	15	15	东、南、	1个/100	—	—	—

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																西、北	m ² 建筑面积				
	HS-BZ-05-15	0703	农村宅基地	---	---	22625	33937.5	33937.5	≤1.5	≥25	≤12	≤40	10	10	10	6	东、南、西	0.5个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-05-16	0801	机关团体用地	---	---	246	---	---	---	---	---	---	---	---	---	北	---	村委会、警务室	---	现状保留桥丞村委会	
	HS-BZ-05-17	0805	体育用地	---	---	752	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	中型球类场地	---	现状保留球类场地	
	HS-BZ-05-18	0804	教育用地	---	---	588	---	---	---	---	---	---	---	---	---	东	---	6班幼儿园	---	现状保留6班幼儿园	

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-05-19	0803	文化用地	---	---	414	---	---	---	---	---	---	---	---	---	东	1个/100m ² 建筑面积	村级文化室、老年人日间照料中心	---	现状保留村级文化室、老年人日间照料中心	
	HS-BZ-05-20	0703	农村宅基地	---	---	91252	136878	136878	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	5	6	6	南	0.5个/100m ² 建筑面积	公共厕所	---	现状保留公共厕所
	HS-BZ-05-21	0804	教育用地	---	---	13470	---	---	---	---	---	---	6	6	5	5	西、北	1个/100学生	24班小学	---	扩建现状玉桥小学

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-05-22	1504	文物古迹用地	---	---	2861	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	玉桥三世易宗祠
	HS-BZ-05-23	070102	二类城镇住宅用地	09	△	13462	33655	33655	≤2.5	≥35	---	≤22	6	6	6	10	北	1.2个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-05-24	0901	商业用地	0902	▲	7657	22971	22971	≤3.0	≥20	---	≤50	6	6	6	15	北	1个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-05-25	0703	农村宅基地	---	---	2825	4237.5	4237.5	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	5	6	6	南	0.5个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-05-26	0703	农村宅基地	---	---	52729	79093.5	79093.5	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	5	6	6	南	0.5个/100m ² 建筑面积	公共厕所	---	玉桥村；现状保留

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																	m ² 建筑面积	所、通讯机房及天线		公共厕所；通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米	
	HS-BZ-05-27	1504	文物古迹用地	---	---	459	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	龙潭五世易公祠
	HS-BZ-05-28	1309	环卫用地	---	---	209	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	生活垃圾收集站	现状保留
	HS-BZ-05-29	15	特殊用地	---	---	11113	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	现状保留墓园

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-05-30	0805	体育用地	---	---	2756	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	中型球类场地	---	现状保留球类场地
	HS-BZ-05-31	0703	农村宅基地	---	---	1802	2703	2703	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	5	6	6	南	0.5个/100m ² 建筑面积	公共厕所	---	现状保留公共厕所
	HS-BZ-05-32	0901	商业用地	---	---	305	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	现状保留商业设施
	HS-BZ-05-33	1303	公用设施用地	---	---	3343	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	现状保留公用设施
	HS-BZ-05-34	0703	农村宅基地	---	---	81285	121927.5	121927.5	≤1.5	≥25	≤12	≤40	10	10	6	6	东、南	0.5个/100m ² 建筑面积	公共厕所、村级卫生	---	莺朗村；现状保留公共厕所、村级卫生服务

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-05-41	100101	一类工业用地	110101	▲	6367	22284.5	22284.5	1.2-3.5	5-20	—	40-70	6	6	6	5	北	0.2个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-05-42	100101	一类工业用地	110101	▲	15616	54656	54656	1.2-3.5	5-20	—	40-70	6	6	6	5	北	0.2个/100m ² 建筑面积	—	—	—
	HS-BZ-05-43	0801	机关团体用地	—	—	655	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	西	—	村委会、警务室	—	现状保留玉桥村委会、警务室
	HS-BZ-05-44	0806	医疗卫生用地	—	—	130	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	西	—	村级卫生服务站	—	现状保留村级卫生服务站

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
	HS-BZ-05-45	0803	文化用地	---	---	560	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	西	---	村级文化室、老年人日间照料中心	---	现状保留村级文化室、老年人日间照料中心
	HS-BZ-05-46	1504	文物古迹用地	---	---	5	---	---	---	---	---	---	--	--	--	---	---	---	---	---	玉桥市
	HS-BZ-05-47	0901	商业用地	0902	▲	6823	20469	20469	≤3.0	≥20	---	≤50	6	6	6	15	北	1个/100m ² 建筑面积	菜市场	---	菜市场建筑面积为750-1500平方米
	HS-BZ-05-48	0901	商业用地	0902	▲	593	1779	1779	≤3.0	≥20	---	≤50	6	6	6	6	西	1个/100	---	---	---

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注	
													东	南	西	北						
																	m ² 建筑面积					
	HS-BZ-05-49	100101	一类工业用地	110101	▲	59742	209097	209097	1.2-3.5	5-20	—	40-70	3	3	5	3	东、南、西、北	0.2个/100m ² 建筑面积	通讯机房及天线	—	通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米	
	HS-BZ-05-50	100101	一类工业用地	110101	▲	34659	121306.5	121306.5	1.2-3.5	5-20	—	40-70	5	5	6	6	东、南	0.2个/100m ² 建筑面积	—	—	—	
	HS-BZ-05-51	13	公用设施用地	—	—	2197	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	污水泵站	—
	HS-BZ-05-52	1401	公园绿地	—	—	554	—	—	—	≥80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注	
													东	南	西	北						
	HS-BZ-05-53	100101	一类工业用地	110101	▲	2565	8977.5	8977.5	1.2-3.5	5-20	—	40-70	5	3	6	6	东、南	0.2个/100m ² 建筑面积	—	—	—	
	HS-BZ-05-54	070102	二类城镇住宅用地	09	△	56574	141435	141435	≤2.5	≥35	—	≤22	10	5	6	6	东、北	1.2个/100m ² 建筑面积	9班幼儿园	—	现状保留碧水湾幼儿园	
	HS-BZ-05-55	1401	公园绿地	—	—	3488	—	—	—	≥80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HS-BZ-05-56	1401	公园绿地	—	—	279	—	—	—	≥80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HS-BZ-05-57	100101	一类工业用地	110101	▲	47706	166971	166971	1.2-3.5	5-20	—	40-70	5	3	6	6	东、南	0.2个/100m ² 建筑面积	通讯机房及天线	—	通讯机房及天线建筑面积不	

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																					小于25平方米
	HS-BZ-05-58	1401	公园绿地	---	---	2024	---	---	---	≥80	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	---
	HS-BZ-05-59	1312	水工设施用地	---	---	1072	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	---
	HS-BZ-05-60	1401	公园绿地	---	---	2063	---	---	---	≥80	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	---
	HS-BZ-05-61	0703	农村宅基地	---	---	13661	20491.5	20491.5	≤1.5	≥25	≤12	≤40	10	6	6	6	东	0.5个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-05-62	100101	一类工业用地	110101	▲	12359	43256.5	43256.5	1.2-3.5	5-20	---	40-70	5	5	6	6	东、北	0.2个/100m ² 建筑面积	通讯机房及天线	---	通讯机房及天线建筑面积不

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

管理单元编码	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(m ²)	计容总建筑面积(m ²)	地面上总建筑面积(m ²)	容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)	建筑密度(%)	建筑退线(米)				机动车出入口方位	停车位	公共配套设施	市政公用设施	备注
													东	南	西	北					
																					小于25平方米
	HS-BZ-05-63	1401	公园绿地	---	---	3321	---	---	---	≥80	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	---
	HS-BZ-05-64	0703	农村宅基地	---	---	1446	2169	2169	≤1.5	≥25	≤12	≤40	6	6	6	5	北	0.5个/100m ² 建筑面积	---	---	---
	HS-BZ-05-65	1312	水工设施用地	---	---	366	---	---	---	---	---	---	-	-	-	-	---	---	---	---	---

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

- 注：1、本片区内的土地使用及开发建设活动必须遵守本图则的有关规定。本图则未包括的内容应符合国家、广东省及江门市鹤山市的有关法律、法规等规范性法律文件相关条文的规定。
- 2、本图则所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本图则规定的用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须按本图则规定进行。
- 3、本图则确定为“现状保留”的地块，仅指保留其现状合法的用地性质和建设规模，以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能置换；“依据政府批件”的地块，是指地块的用地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或未建地块；其余地块为“规划地块”，是指该地块的用地性质和规划指标经本法法定图则研究确定，包括新建及拆除重建地块。
- 4、公共配套设施参照相关上层规划及《江门市城乡规划技术标准与准则》进行设置。本图则中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定；在有利于该配套设施实施建设的前提下，可对其具体用地范围或布局进行合理的微调。
- 5、绿地与开敞空间用地（G类）可允许不大于3%的用地配建公共服务设施、小型商业或其它附属设施。
- 6、规划土地使用兼容性应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的规定要求，本规划中△表示居住用地兼容商业建筑的计容建筑面积比例不超过总计容建筑面积20%；▲表示商业、商务、服务业用地兼容居住建筑面积比例不超过总计容建筑面积50%；局部地块由市自然资源局主管部门研究后报市规委会审议确定。
- 7、本图表弹性道路以虚线表示，由自然资源主管部门研究确定后可微调走线和宽度；具体实施时，弹性道路涉及现状已建成使用土地的，可在土地使用权年限期满后或地块整体改造时实施；为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因，其线位可根据实际情况适当微调。
- 8、本图则所确定的地块界线，对于法定图则划定的较大规模地块，在具体开发时需进一步细分的，或是划定的较小规模地块，为达到开发的规模效应需合并开发的，规划行政主管部门可根据实际情况将地块进行合并或细分，因地块合并、细分或调整发生变化时，原则上应保持地块总建筑面积及配套设施规模不变。
- 9、《地块控制指标一览表》中未计本片区所有地下建筑面积及地下人防设施面积。
- 10、用地按兼容性调整性质后，控制指标按调整后用地性质执行。
- 11、工业用地/物流仓储用地容积率超出《江门市城乡规划技术标准与准则》所规定上限的（一类工业用地/一类物流仓储用地4.0），需单独提供建设项目的交通影响评价和环境影响评价报告。

鹤山市珠西国际物流中心江门北站片区

控制性详细规划修编草案公示文件

12、规划范围内新建、改建、扩建的建、构筑物应严格遵守下列要求：

- (1) 建筑规划设计方案应尽量减少对周边已建建筑的影响，尽量满足周边居民对日照、通风、采光等需求；
- (2) 涉及架空供电线的地块，应严格遵守电力安全相关规范要求并预留高压走廊安全距离（供电线埋地后除外）；
- (3) 建筑规划设计方案应充分考虑与城市排水系统的衔接，包括景观水系绿地、海绵城市设计等，提升城市雨季蓄水排水的能力。