

# 雷州临港产业转移工业园首期启动区控制性详细规划调整成果公示

## 一、规划调整范围

雷州临港产业转移工业园首期启动区位于乌石镇的西南部，东临北部湾，南靠盐场三教工区，西至那毛村与三教村，北近港彩村，距雷州市区约70公里，总用地面积597.26公顷。

## 二、发展目标定位

根据上位及相关规划定位、现状资源禀赋条件，结合片区发展策略及发展方向，雷州临港产业转移工业园首期启动区发展目标定位为：粤西地区最具竞争力的产业集群一体化园区，先进制造业升级和能源产业发展的创新基地，以发展生态零碳为理念的现代化生产基地，特色滨海产业空间示范区。

## 三、空间结构分区

规划区打造“三心两轴两区”的空间结构。

“三心”：公共服务中心、商业服务中心与滨海休憩中心。

“两轴”：滨海联系发展轴与产业服务发展轴。

“两区”：能源电力产业区与新材料产业区。

## 四、用地布局规划

本规划依据《雷州市乌石镇总体规划》（2006-2020）、《雷州临港产业转移工业园控制性详细规划（2011-2030）》、《雷州临港产业转移工业园控制性详细规划(LG01、LG02单元)局部调整》并结合实际情况进行编制，规划总用地面积为597.26公顷，建设用地514.81公顷，包含三类工业用地390.66公顷，行政办公用地10.36公顷，文化设施用地3.30公顷，商业服务业设施用地1.63公顷，公用设施用地6.91公顷，道路与交通设施用地44.96公顷，公共绿地17.85公顷，防护绿地39.14公顷；规划区内的非建设用地为自然水域，水域面积为82.45公顷。

## 四、道路交通规划

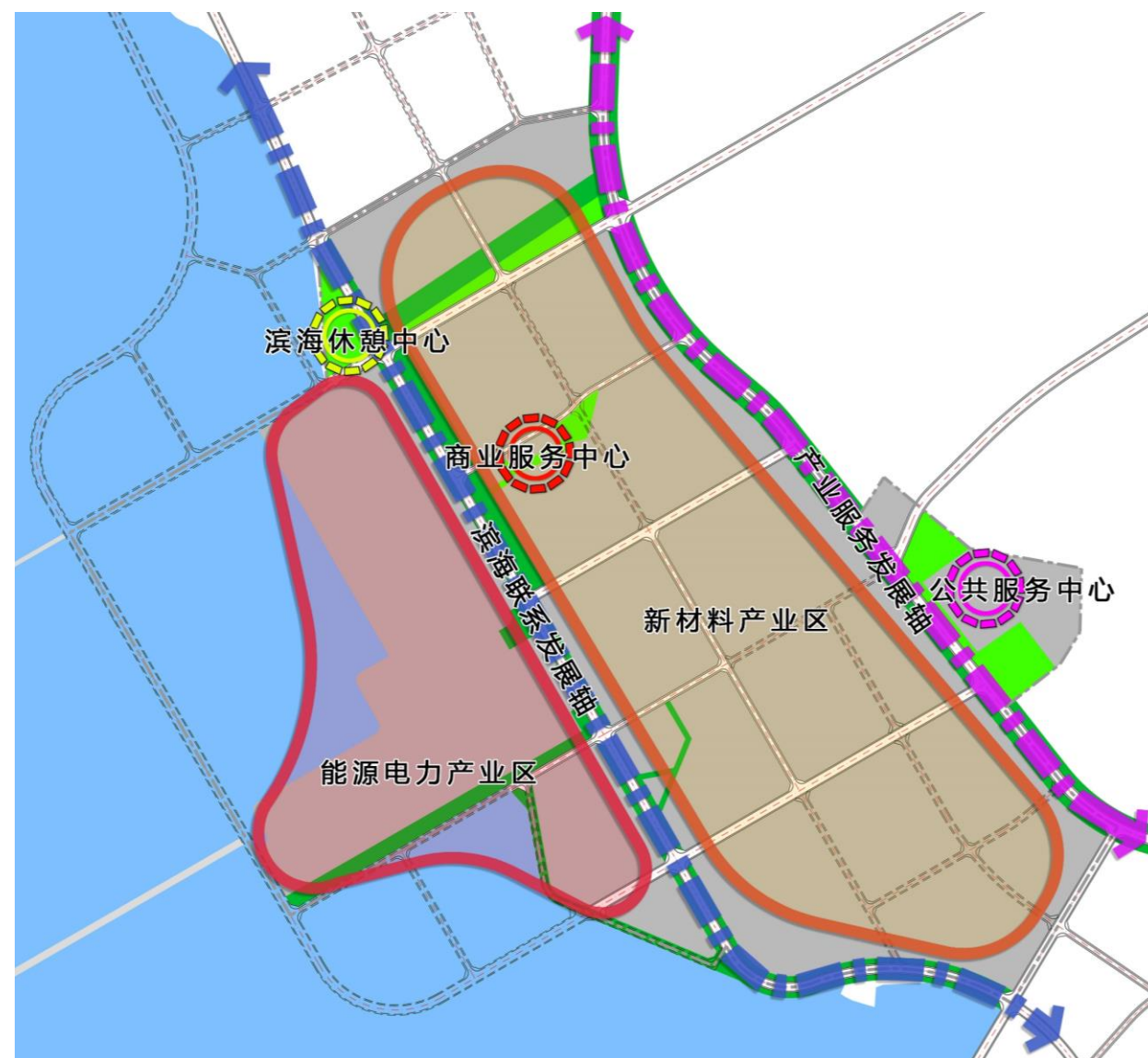
根据上位及相关规划与周边路网情况，片区路网根据实际情况重新进行规划，同时优化道路宽度，完善片区道路系统。具体如下：

规划区周边及内部道路系统划分为对外交通性干道、主干路、次干路三个等级。

对外交通性干道：疏港大道、工业大道，道路红线控宽度为42米。

主干路：滨海大道、临港大道、大唐路，道路红线控宽度分别为36米；

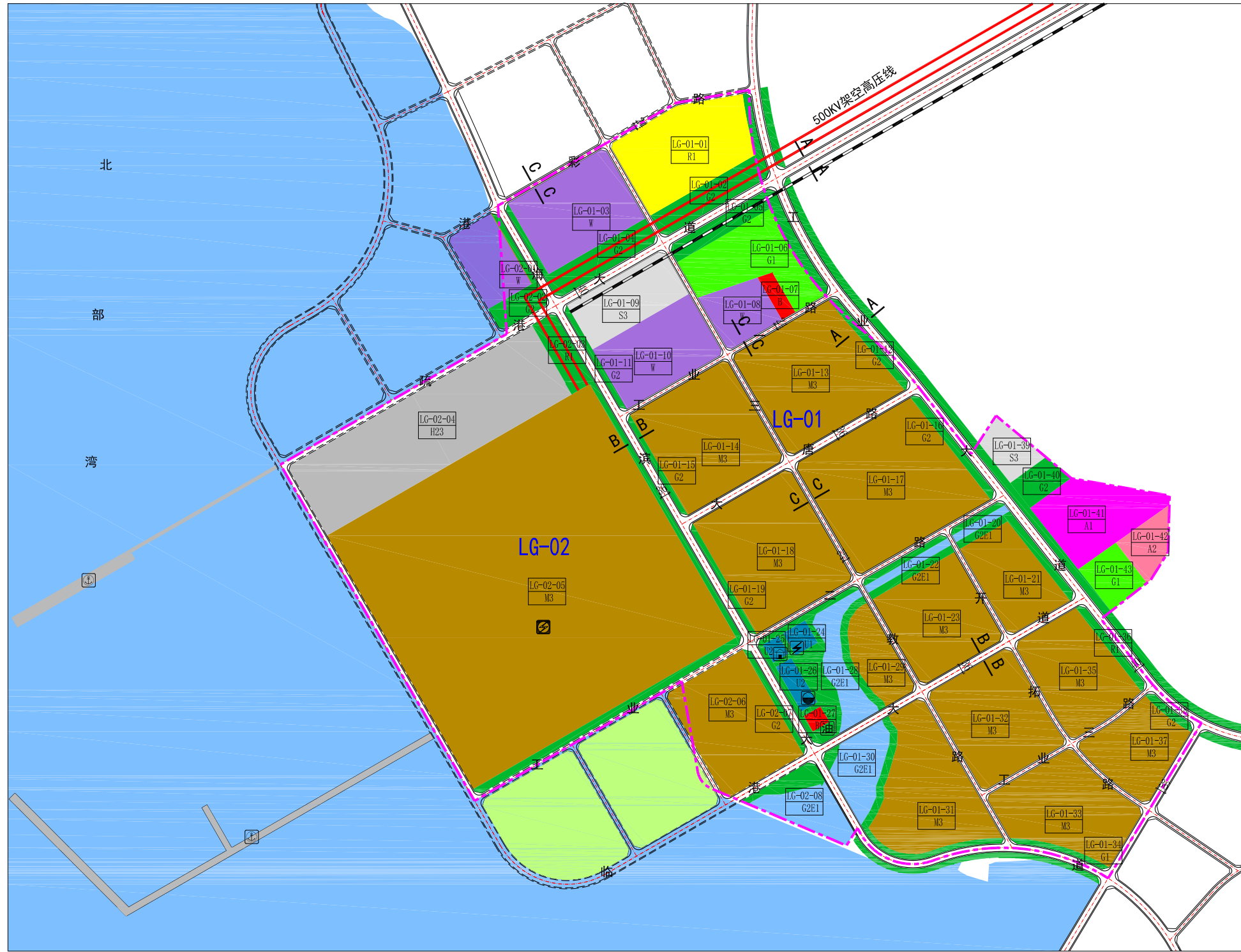
次干路：工业一路、工业二路、工业三路、开拓路、港彩路、三教路，道路红线控宽度为24米。



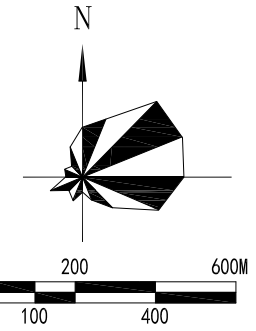
结构分区分析图

# 雷州临港产业转移工业园首期启动区控制性详细规划调整

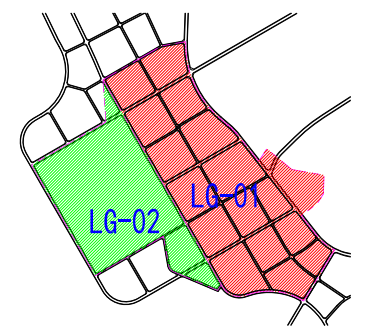
调整前图则



风玫瑰与比例尺



规划单元位置图



规划地块控制指标表

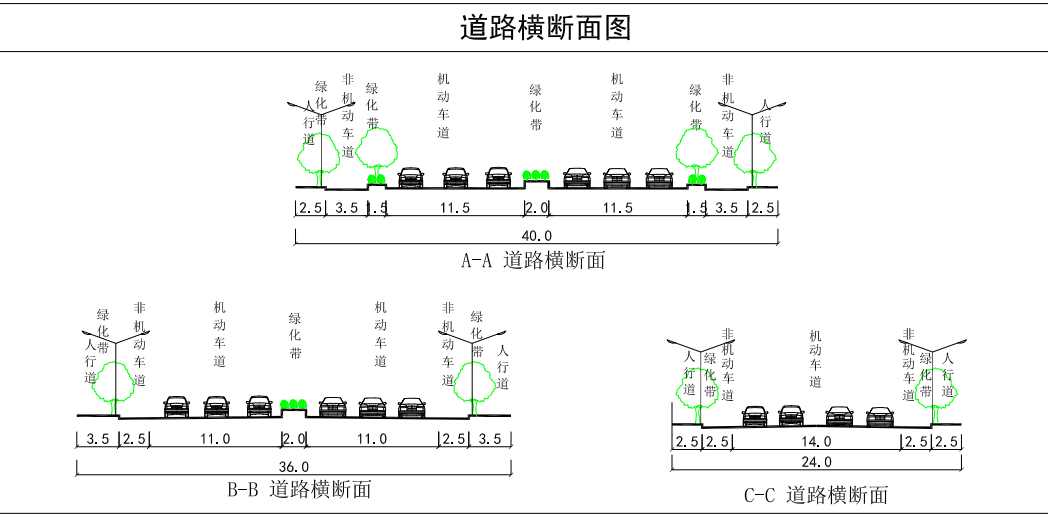
规划单元编码	地块编码	用地面积 (m²)	主导用地性质代码	土地使用性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
LG-01	LG-01-01	153740.78	R1	二类居住用地	≤2.2	≤35%	≥35%	65
	LG-01-02	45260.71	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-03	137758.04	W	仓储物流用地	≤0.5	≤50	≥30%	≤12
	LG-01-04	44945.66	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-05	25334.32	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-06	102918.34	G1	公共绿地	—	—	—	—
	LG-01-07	11040.21	B	商业服务业设施用地	≤0.5	≤20%	≥30%	≤10
	LG-01-08	51246.54	W	仓储物流用地	≤0.5	≤50%	≥20%	≤12
	LG-01-09	86510.87	S	道路与交通设施用地	≤1.2	≤35%	≥20%	≤20
	LG-01-10	116800.19	W	仓储物流用地	≤0.5	≤50%	≥30%	≤12
	LG-01-11	8940.95	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-12	10663.19	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-13	215469.50	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-14	196149.12	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-15	8633.77	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-16	14734.42	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-17	278685.07	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-18	216454.84	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-19	9570.48	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-20	31119.82	G2E1	防护绿地、水域	—	—	—	—
	LG-01-21	94607.17	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-22	30515.54	G2E1	防护绿地、水域	—	—	—	—
	LG-01-23	143484.22	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-24	10000.00	U1	供应设施用地	≤1.3	≤45%	≥40%	≤12
	LG-01-25	5599.67	U2	环境设施用地	≤1.3	≤45%	≥40%	≤12
	LG-01-26	14342.68	U1	供应设施用地	≤1.3	≤45%	≥40%	≤12
	LG-01-27	5205.08	B	商业服务业设施用地	≤0.5	≤20%	≥30	≤10
	LG-01-28	123039.64	G2E1	防护绿地、水域	—	—	—	—
	LG-01-29	55169.66	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-30	81647.59	G2E1	防护绿地、水域	—	—	—	—
	LG-01-31	172154.63	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-32	160834.23	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-33	154170.15	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-34	7595.22	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-35	132256.96	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-36	11958.52	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-37	94458.62	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-01-38	6251.99	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-39	32897.49	S	道路与交通设施用地	≤1.2	≤35%	≥20%	≤20
	LG-01-40	47870.12	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-01-41	103550.89	A1	行政办公用地	≤2.5	≤35%	≥30%	<40
	LG-01-42	32989.48	A2	文化设施用地	≤2.5	≤35%	≥40%	<30
	LG-01-43	36219.56	G1	公共绿地	—	—	—	—
LG-02	LG-02-01	15567.28	W	仓储物流用地	≤0.5	≤50%	≥30%	≤12
	LG-02-02	16664.63	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-02-03	89299.78	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-02-04	34294.55	H23	港口用地	≤1.2	≤35%	≥20%	≤20
	LG-02-05	1348737.73	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-02-06	156946.69	M3	三类工业用地	≤1.2	≤40%	≤20%	≤20
	LG-02-07	9015.87	G2	防护绿地	—	—	—	—
	LG-02-08	65527.28	G2E1	防护绿地、水域	—	—	—	—

注：1、表中涉及的公共服务设施及市政公用设施的配置规模均为下限控制值；  
2、建筑后退道路红线、用地界线的距离原则不得小于《雷州市城市规划管理技术规定》相关规定；  
3、各地块的机动车配建标准，需满足《雷州市城市规划管理技术规定》并结合当地实际情况研究确定。

规划单元属性表	规划单元编码	LG-01	LG-02
主导属性		M3	M3
兼容属性		R2、B、W、U1、U2、S、G1、G2、E1	W、H23、G2、E1
居住人口容量(万人)		1.3	—
用地面积 (m²)		3780029.82	2192616.35
绿地率		20%	20%
公园绿地面积 (m²)		139137.90	—
公共服务设施		—	—
市政公用设施		垃圾转运站、110KV变电站	—

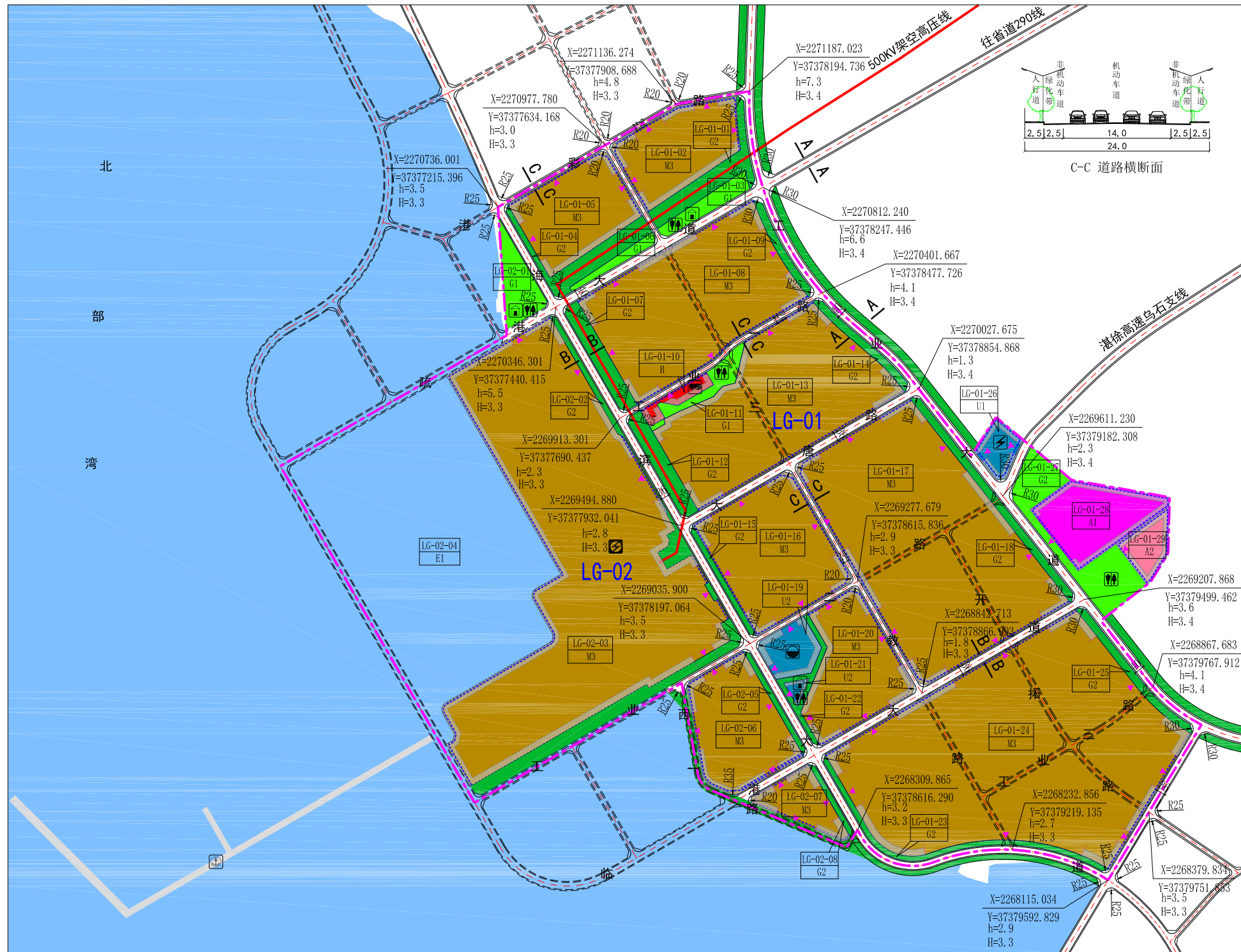
### 图例

<span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> M3 三类工业用地	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> G1 公园绿地	<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 道路宽度标注(米)	污水处理厂
<span style="background-color: #800080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> W 物流仓储用地	<span style="background-color: #32CD32; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> G2 防护绿地	<span style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> LG-01 规划单元编码	电厂
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> R2 二类居住用地	<span style="background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> H23 港口用地	<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> LG-01-01 细分地块编码	垃圾转运站
<span style="background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> A1 行政办公用地	<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> E1 水域	<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> A A 道路横断面标注	加油站
<span style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> A2 文化设施用地	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 远景发展备用地	<span style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 规划界线	变电站
<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> B 商业服务业设施用地	<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> 500kV高压线		港口码头
<span style="background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> S3 道路与交通设施用地	<span style="border-bottom: 2px dashed gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> 规划道路		
<span style="background-color: #0000FF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> U 公用设施用地	<span style="border-bottom: 2px dashed gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> 弹性规划道路		

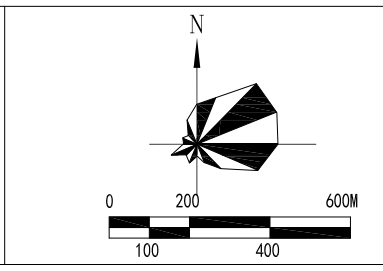


# 雷州临港产业转移工业园首期启动区控制性详细规划调整

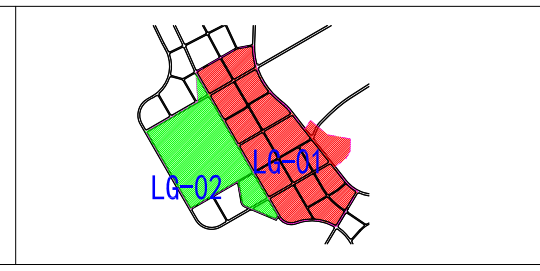
## 调整后图则



风玫瑰与比例尺



规划单元位置图

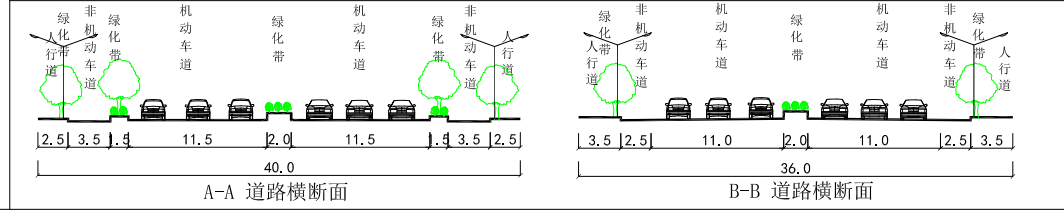


规划地块控制指标表

规划单元编码	地块编码	用地面积 (m²)	主导用地性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
LG-01	LG-01-01	41928.16	G2	防护绿地					
	LG-01-02	128508.62	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-01-03	23582.10	G1	公共绿地					
	LG-01-04	41339.43	G2	防护绿地					
	LG-01-05	135446.73	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-01-06	12067.99	G1	公共绿地					
	LG-01-07	30936.00	G2	防护绿地					
	LG-01-08	352041.92	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-01-09	12294.93	G2	防护绿地					
	LG-01-10	352041.92	B	商业服务业设施用地		≤2.2	≤45%	≥35%	<24
	LG-01-11	22820.46	G1	公共绿地					
	LG-01-12	29931.54	G2	防护绿地					
	LG-01-13	365801.95	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-01-14	14615.83	G2	防护绿地					
	LG-01-15	9570.48	G2	防护绿地					
	LG-01-16	216454.84	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-01-17	591023.85	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-01-18	29750.42	G2	防护绿地					
	LG-01-19	38576.15	U2	环境设施用地		≤1.5	≤60%	≥40%	
	LG-01-20	153722.84	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-01-21	4907.24	U2	环境设施用地		≤1.5	≤60%	≥20%	
	LG-01-22	16149.92	G2	防护绿地					
	LG-01-23	26532.68	G2	防护绿地					
	LG-01-24	831752.72	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
LG-01-25	19296.93	G2	防护绿地						
LG-01-26	25638.09	U1	供应设施用地		≤1.5	≤60%	≥20%		
LG-01-27	82354.91	G1	公共绿地						
LG-01-28	103550.89	A1	行政办公用地	B1	≤2.5	≤35%	≥30%	<40	
LG-01-29	32989.48	A2	文化设施用地	A1、G3、S42	≤2.5	≤35%	≥40%	<30	
LG-02	LG-02-01	37687.81	G1	公共绿地					
	LG-02-02	85392.81	G2	防护绿地					
	LG-02-03	927636.97	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-02-04	824512.52	E1	水域					
	LG-02-05	9015.87	G2	防护绿地					
	LG-02-06	153763.07	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-02-07	50425.16	M3	三类工业用地	M1、M2、W	≥0.6	≥30%	≤20%	
	LG-02-08	24611.00	G2	防护绿地					

规划单元编码	地块编码	公共服务设施		市政公用设施		机动车出入口方位	备注	
		项目	用地 (m²)	建筑 (m²)	项目			用地 (m²)
LG-01	LG-01-01							
	LG-01-02						1、表中涉及的公共服务设施及市政公用设施的配置规模均为下限控制值；	
	LG-01-03				公共厕所、垃圾转运站	1000		
	LG-01-04							
	LG-01-05							2、建筑后退道路红线、用地界线的距离原则不得小于《雷州市城市规划管理技术规定》相关规定；
	LG-01-06							
	LG-01-07							
	LG-01-08							
	LG-01-09							
	LG-01-10	公交首末站		300				3、各地块的机动车配建标准，需满足《雷州市城市规划管理技术规定》并结合当地实际情况研究确定。
	LG-01-11				公共厕所	100		
	LG-01-12							
	LG-01-13							
	LG-01-14							
	LG-01-15							
	LG-01-16							
	LG-01-17							
	LG-01-18							
	LG-01-19				污水处理厂	38576.15		
	LG-01-20							
	LG-01-21				公共厕所、垃圾转运站	4907.24		
	LG-01-22							
	LG-01-23							
	LG-01-24							
LG-01-25								
LG-01-26								
LG-01-27				公共厕所	100			
LG-01-28								
LG-01-29				公共厕所、垃圾转运站	1000			
LG-02	LG-02-01							
	LG-02-02							
	LG-02-03							
	LG-02-04							
	LG-02-05							
	LG-02-06							
	LG-02-07							
	LG-02-08							

道路横断面图



规划单元属性表	LG-01	LG-02
主导属性	M3	M3
兼容属性	A1、A2B、U2、G1、G2	G1、G2、E1
居住人口容量(万人)		
用地面积 (m²)	3780029.82	2192616.35
绿地率	20%	20%
公园绿地面积 (m²)	140825.47	37687.81
公共服务设施	公交首末站	
市政公用设施	公共厕所、垃圾转运站、110KV变电站	公共厕所、垃圾转运站

### 图例

<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;">M3</span> 三类工业用地	500kV高压线	建筑最小控制线	污水处理厂
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;">A1</span> 行政办公用地	规划道路	细分地块界线	电厂
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;">A2</span> 文化设施用地	弹性规划道路	<b>LG-01</b> 规划单元编码	垃圾转运站
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span> 商业服务业设施用地	道路转弯半径 (米)	LG-01-01 细分地块编码	公交首末站
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;">U</span> 公用设施用地	道路控制点坐标 (米)	道路横断面标注	公共厕所
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;">G1</span> 公共绿地	h=25.00 道路控制点现状标高 (米)	规划界线	变电站
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;">G2</span> 防护绿地	H=25.00 道路控制点规划标高 (米)	24.0 道路宽度标注 (米)	港口码头
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;">E1</span> 水域	禁止机动车开口路段	允许机动车开口路段	

### 管控要求

一、土地使用性质管制: 规划区土地开发、建设等使用性质必须符合本次规划确定的用地性质。如需调整用地性质, 必须征得相关规划主管部门的同意。

二、土地使用强度管制: 地块的控制要求必须按照本次规划确定的土地使用强度来执行。

三、道路红线管制: 应严格执行法定文件确定的主、次干路红线。弹性规划道路红线可结合实际情况进行调整, 但必须报规划行政主管部门审批。

四、绿地及开敞空间管制: 规划确定的各项公园、广场、绿地、人行步道等公共与开放空间, 其数量和面积原则上只能增加, 不能缩小。绿地建设应满足“绿线”控制要求。为规划区配套建设的配套设施, 必须与规划区同步规划、同步建设、同时投入使用。