

鹤山市古劳圩镇片区控制性详细规划公示文件

一、规划背景

自《鹤山市古劳镇总体规划（2017-2035）》批复实施以来，出现了新形势、新格局、新角色的变化。首先，国家政策引导下城镇建设重点发生转移。近年来，国家层面相继提出了生态文明建设、乡村振兴以及特色小镇建设等政策要求，从生态环境建设、乡村地区发展以及镇级空间建设等多方面提出了诸多的发展要求，城镇发展的思路发生了根本性的转变；其次，粤港澳大湾区、广东省区域发展新格局下的建设新要求。粤港澳大湾区规划、广东省“一核一带一区”发展战略划定了区域发展新格局，在创新发展、珠三角核心区优化发展等方面提出了新的要求；最后，江门、鹤山市区域发展统筹下赋予的新职能，江门市委、市政府赋予鹤山“东部一体北门户、珠西制造生力军”的新定位，并把中欧（江门）中小企业国际合作区（核心区）和物流枢纽中心等战略平台设置在鹤山地区。



规划区在古劳镇的位置

鹤山市古劳圩镇片区控制性详细规划公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

本项目位于古劳镇东北部，规划范围东至鹤山雅图仕印刷有限公司，南至古劳敬老院，西至广珠铁路、北至西江，交通便利。规划地块总面积为 142.90 公顷。

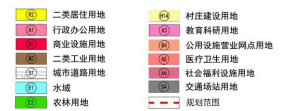
2、现状特征

现状城市建设用地以工业用地为主，还包括居住用地、商业用地及公共管理与公共服务用地等；其他用地大部分属于村庄建设用地及农林用地。

现状建成道路有沿江路、省道 S270，内部道路建设不全，路网密度不足；公共服务设施达到基本的生活需求，土地资源利用率较低。



图例



用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城乡用地比例 (%)
H	建设用地	70.44	49.29%
其中	H11 城市建设用地	34.69	24.28%
	H14 村庄建设用地	35.75	25.02%
E	非建设用地	72.46	50.71%
其中	E1 水域	47.41	33.18%
	E2 农林用地	25.05	17.53%
合计	城乡用地	142.90	100.00%

用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
R	居住用地	3.00	8.65%
其中	R2 二类居住用地	3.00	8.65%
A	公共管理与公共服务用地	2.39	6.89%
其中	A1 行政办公用地	0.43	1.24%
	A3 教育科研用地	1.08	3.11%
	A5 医疗卫生用地	0.56	1.61%
	A6 社会福利用地	0.32	0.92%
B	商业服务业设施用地	2.50	7.21%
其中	B1 商业设施用地	2.19	6.31%
	B4 公用设施营业网点用地	0.31	0.89%
M	工业用地	20.08	57.88%
其中	M2 二类工业用地	20.08	57.88%
S	道路与交通设施用地	6.72	19.37%
其中	S1 城市道路用地	6.72	19.37%
合计	城市建设用地	34.69	100.00%

土地利用现状图

鹤山市古劳圩镇片区控制性详细规划公示文件

三、规划内容

1、规划目标

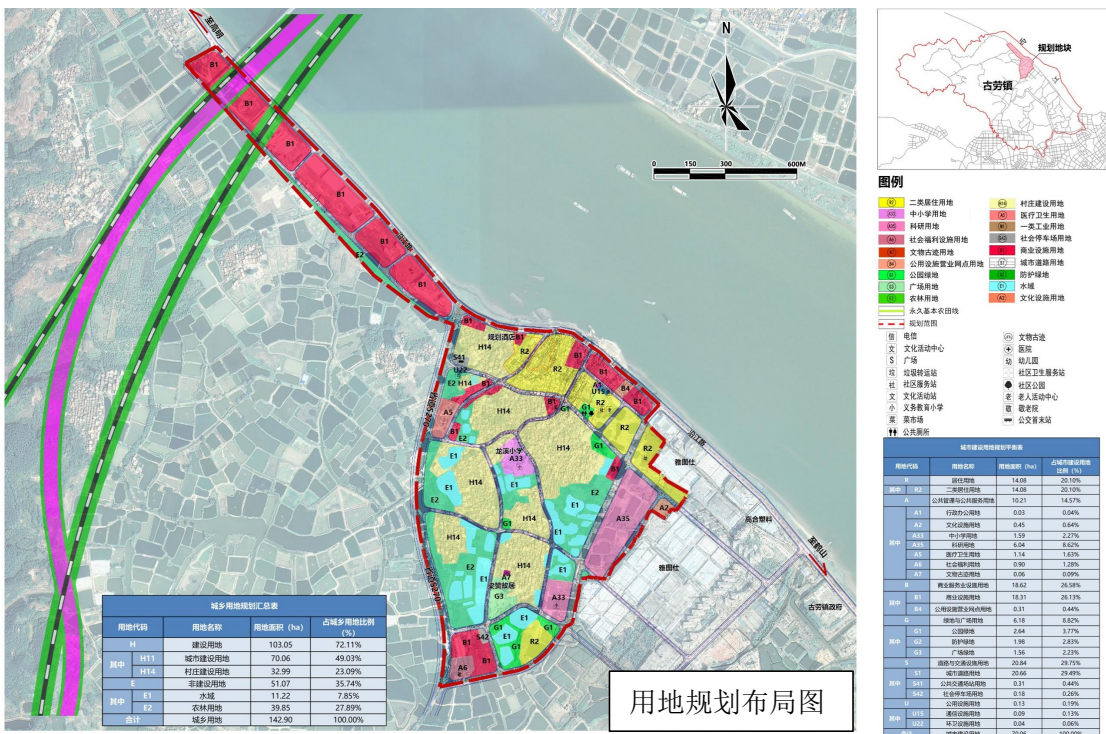
本次规划遵循上层次规划的目标，建立服务本地乃至区域周边的公共服务设施体系，为本区提供经济、合理、有效的公共服务配套和支持，确保各类配套设施功能完善，增强与周边地区服务功能的协调，形成代表古劳镇特色的生态宜居新区。

2、人口和用地规划

规划区预测城市居住人口规模约 0.88 万人，预测村庄人口规模 0.27 万人，合计约 1.15 万人；建设用地规模为 103.05 公顷，其中城市建设用地规模 70.06 公顷，村庄建设用地规模 32.99 公顷。

3、用地规划布局

根据规划区的功能定位，在尊重现状建设条件以及相关规划要求的前提下，对规划结构和用地布局进行完善，合理安排道路交通、公共服务设施用地，提升环境品质。规划总用地面积为 142.90 公顷，其中城市建设用地面积为 70.06 公顷，主要为居住用地、商住用地和公共管理与公共服务设施用地。



鹤山市古劳圩镇片区控制性详细规划公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

规划道路系统分为“主干道—次干道—支路”三级，确保规划区内交通有效组织运行。

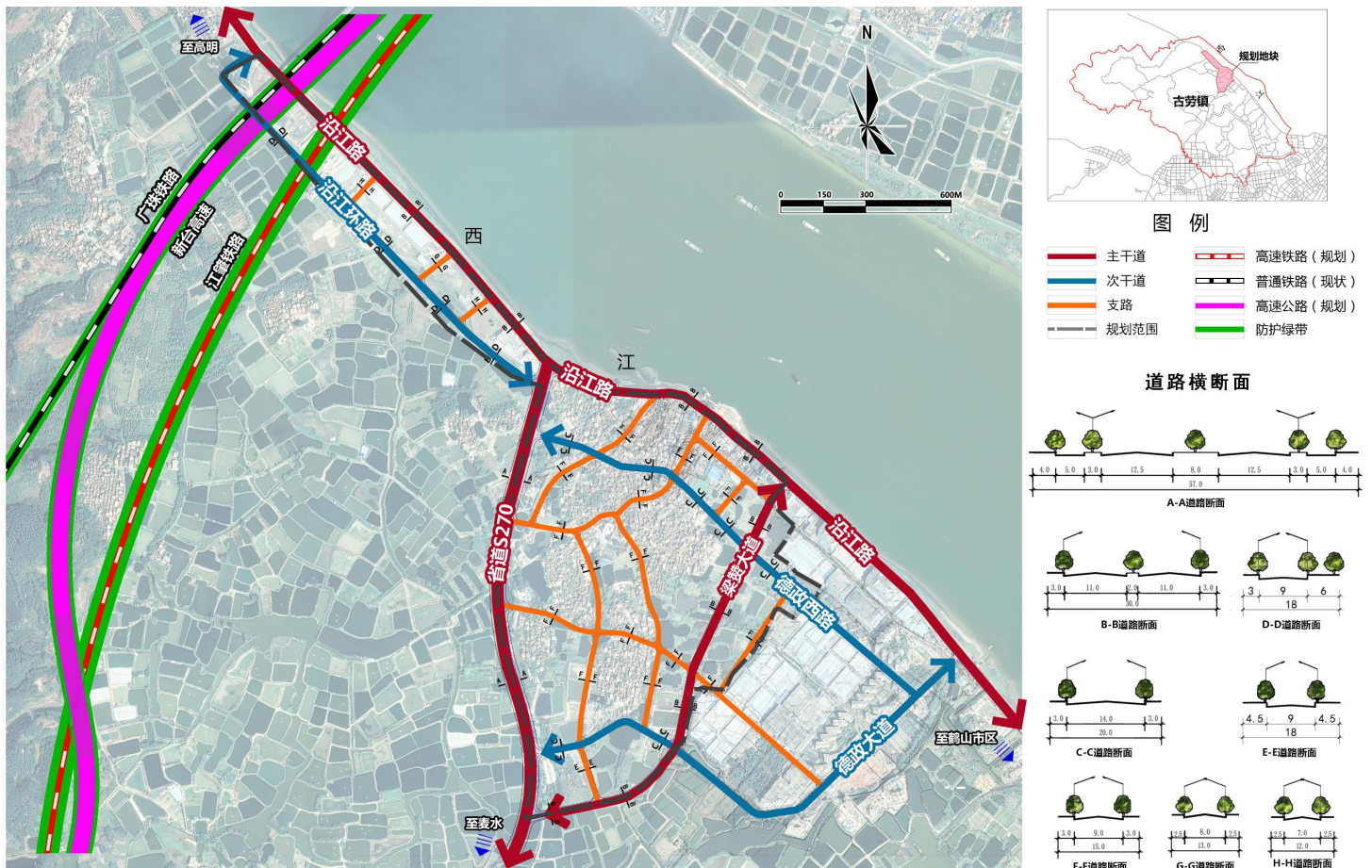
主干道：规划省道 S270、沿江路、梁赞大道为主干道，其中省道 S270 道路红线宽度控制为 57 米，沿江路道路红线宽度控制为 30 米。

次干道：德正大道、德政西路、沿江环路；其中德正大道、德政西路道路红线为 20 米，沿江环路道路红线为 18 米。

支路：其余道路为支路，作为规划地块内部之间的联系通道，红线宽度控制在 12-15 米。

2、道路网络

优化城市主干道骨架，规划区遵循上层次规划确定的主次干道以及城市支路，结合规划用地功能共同形成网路，为街区内部出行提供便捷性。



道路交通规划图

鹤山市古劳圩镇片区控制性详细规划公示文件

五、 公共服务设施配套规划

1、 公共服务设施体系

规划区内公共服务设施等级分为区级（片区级）、居住区级以及居住小区级。

2、 公共服务设施配置

教育设施：规划幼儿园 1 所、小学 2 所、科研用地 1 处。

文化设施：规划文物古迹 1 处。

医疗卫生设施：规划医院 1 处。

行政管理设施：规划社区服务站 1 处。

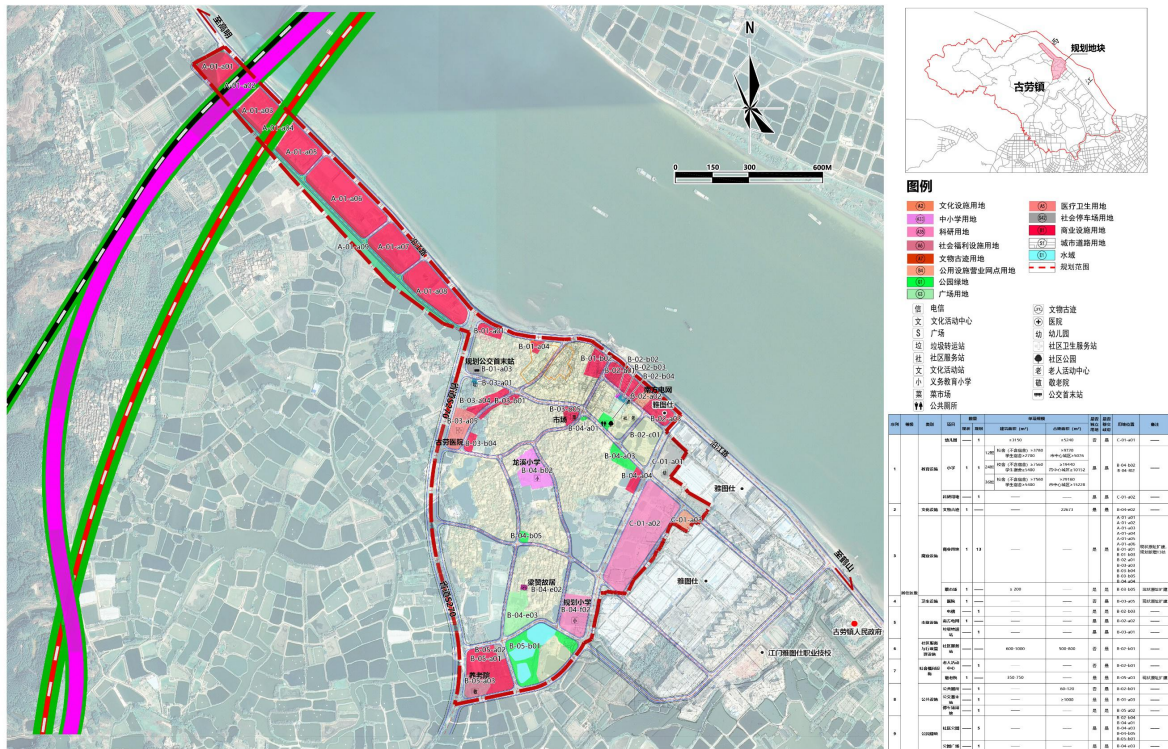
商业设施：规划菜市场 1 处。

公共设施：规划公交首末站 1 处，公共厕所 1 处、停车场用地 1 处。

社会福利设施：规划老年日间照料中心 1 处、敬老院 1 处。

公园绿地：规划社区公园 5 处、公园广场 1 处。

市政设施：规划垃圾转运站 1 处。



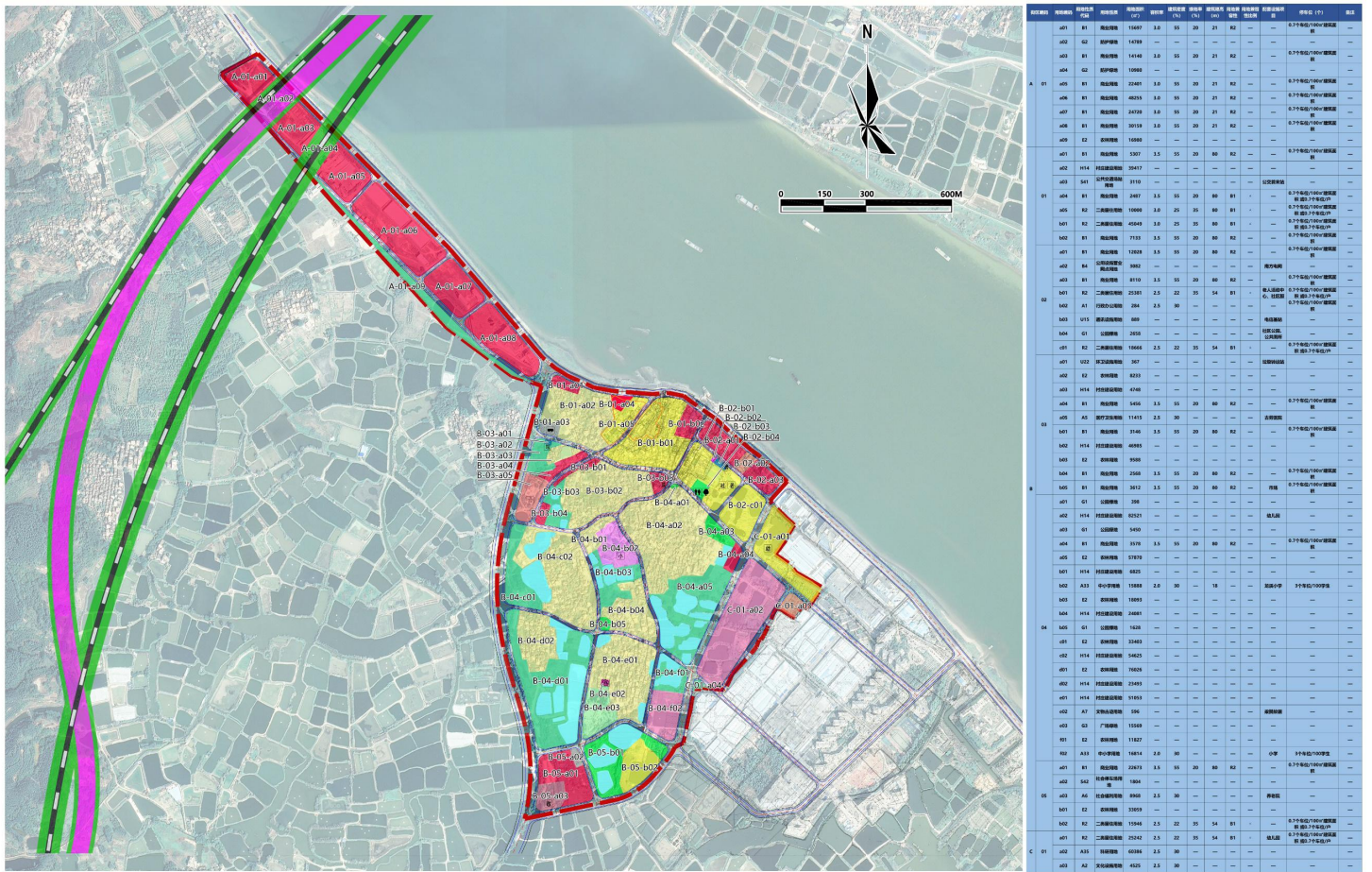
公共服务设施规划图

鹤山市古劳圩镇片区控制性详细规划公示文件

六、 地块控制指标

根据《江门市区控制性详细规划编码管理规定》，地块编号采用三级编号方式，由“地段——街区编码—细分用地编码”组成。如“A-01-a01”，其中A代表分区，01代表街区编码，a01代表细分用地编码。

地块编码过程中，原则上按一个独立用地性质的地块为编码单位，即每一个用地编码只代表一个地块，一种用地性质。用地性质为土地使用的主导性质。



地块划分编码图

附地块控制指标一览表如下：

街区编码	用地编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	用地兼容性质	用地兼容比例	配套设施项目	停车位(个)	备注		
A	01	a01	B1	商业用地	15997	3.0	55	20	21	R2	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	—	
		a02	G2	防护绿地	14789	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		a03	B1	商业用地	14140	3.0	55	20	21	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		a04	G2	防护绿地	10980	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		a05	B1	商业用地	22401	3.0	55	20	21	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		a06	B1	商业用地	48255	3.0	55	20	21	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		a07	B1	商业用地	24720	3.0	55	20	21	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		a08	B1	商业用地	30159	3.0	55	20	21	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		a09	E2	农林用地	15980	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
B	01	a01	B1	商业用地	5307	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		a02	H14	村庄建设用地	39417	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		a03	S41	公共交通场站用地	3110	—	—	—	—	—	—	公交首末站	—	—	
		a04	B1	商业用地	2487	3.5	55	20	80	B1	A	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积 或0.7个车位/户	
		a05	R2	二类居住用地	10000	3.0	25	35	80	B1	A	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积 或0.7个车位/户	
		b01	R2	二类居住用地	45049	3.0	25	35	80	B1	A	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积 或0.7个车位/户	
	02	b02	B1	商业用地	7133	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		a01	B1	商业用地	12028	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		a02	B4	公用设施营业网点用地	3082	—	—	—	—	—	—	南方电网	—	—	
		a03	B1	商业用地	8110	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积	
		b01	R2	二类居住用地	25381	2.5	22	35	54	B1	A	老人活动中心、社区康	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积 或0.7个车位/户
		b02	A1	行政办公用地	284	2.5	30	—	—	—	—	—	—	—	
	03	b03	U15	通讯设施用地	889	—	—	—	—	—	—	电信基站	—	—	
		b04	G1	公园绿地	2658	—	—	—	—	—	—	社区公园、公共厕所	—	—	
		c01	R2	二类居住用地	18666	2.5	22	35	54	B1	A	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积 或0.7个车位/户	
		a01	U22	环卫设施用地	367	—	—	—	—	—	—	垃圾转运站	—	—	
		a02	E2	农林用地	8233	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		a03	H14	村庄建设用地	4748	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
04	a04	B1	商业用地	5456	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积		
	a05	A5	医疗卫生用地	11415	2.5	30	—	—	—	—	西秀医院	—	—		
	b01	B1	商业用地	3146	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积		
	b02	H14	村庄建设用地	48985	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	b03	E2	农林用地	9568	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	b04	B1	商业用地	2568	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积		
	b05	B1	商业用地	3512	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积		
	a01	G1	公园绿地	398	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	a02	H14	村庄建设用地	82521	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	a03	G1	公园绿地	5450	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	a04	B1	商业用地	3578	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积		
	a05	E2	农林用地	57870	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
05	b01	H14	村庄建设用地	6825	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	b02	A33	中小学用地	15888	2.0	30	—	18	—	—	龙潭小学	3个车位/100学生	—		
	b03	E2	农林用地	18093	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	b04	H14	村庄建设用地	24081	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	b05	G1	公园绿地	1628	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	c01	E2	农林用地	33403	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	c02	H14	村庄建设用地	54625	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	d01	E2	农林用地	76026	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	d02	H14	村庄建设用地	23493	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	e01	H14	村庄建设用地	51053	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	e02	A7	文物古迹用地	596	—	—	—	—	—	—	梁家故居	—	—		
	e03	G3	广场用地	15569	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
06	f01	E2	农林用地	11827	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	f02	A33	中小学用地	16814	2.0	30	—	—	—	—	小学	3个车位/100学生	—		
	a01	B1	商业用地	22673	3.5	55	20	80	R2	—	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积		
	a02	S42	社会停车场用地	1804	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	a03	A6	社会福利用地	8968	2.5	30	—	—	—	—	—	—	养老院		
	b01	E2	农林用地	33059	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
C	01	b02	R2	二类居住用地	15946	2.5	22	35	54	B1	A	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积 或0.7个车位/户	
		a01	R2	二类居住用地	25242	2.5	22	35	54	B1	A	—	—	0.7个车位/100㎡建筑面积 或0.7个车位/户	
		a02	A35	科研用地	60385	2.5	30	—	—	—	—	—	—		
a03	A2	文化设施用地	4525	2.5	30	—	—	—	—	—	—	—			