

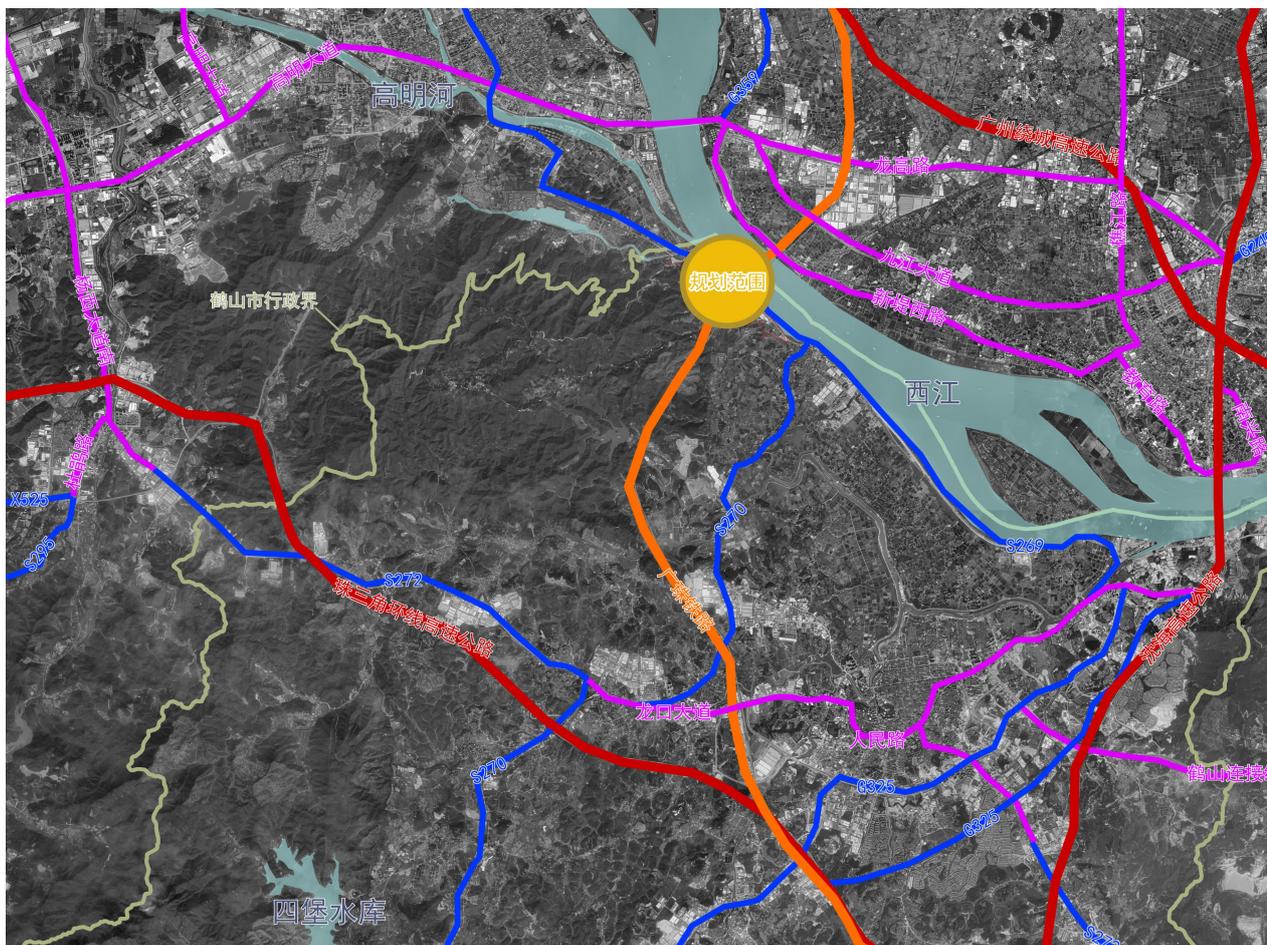
《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》

草案公示文件

一、 规划背景

“十四五”时期，全球贸易经济处于紧张局势，在高端制造业回流发达国家与低端制造业分流新兴经济体的“两端挤压”格局下，鹤山市部分制造业仍停留在粗放型、劳动密集型生产阶段，技术含量不高，高端要素集聚不足，在环境与资源约束持续强化、生产要素成本不断攀升的环境下，鹤山市亟需抓紧产业的转型升级，通过《鹤山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出的构建“深圳孵化-鹤山转化”合作机制，加紧推进制造业要素改革，升级重构现代化产业体系。

鹤山内河航运基础和条件较好，紧临西江，在“一带一路”、珠江-西江经济带、交通强国等一系列港口建设和水运发展的利好政策扶持下，落实《鹤山市综合交通运输体系发展“十四五”规划》提出的推动东古码头改扩建和得利码头的规划建设，加快融入珠江三角洲集装箱运输系统，并结合沿江产业的改造升级，提高鹤山市经济发展后劲和提高经济发展竞争力。因此，启动鹤山市古劳镇镇区北部的控规编制工作。



图一 规划区处在古劳镇位置

《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》

草案公示文件

二、规划范围及现状

1、规划范围

规划范围位于鹤山市古劳镇的北部，东至西江，南至规划省道 S270，西至坑田村，北至镇域边界北部。规划区总面积 91.07 公顷（1366.05 亩）。



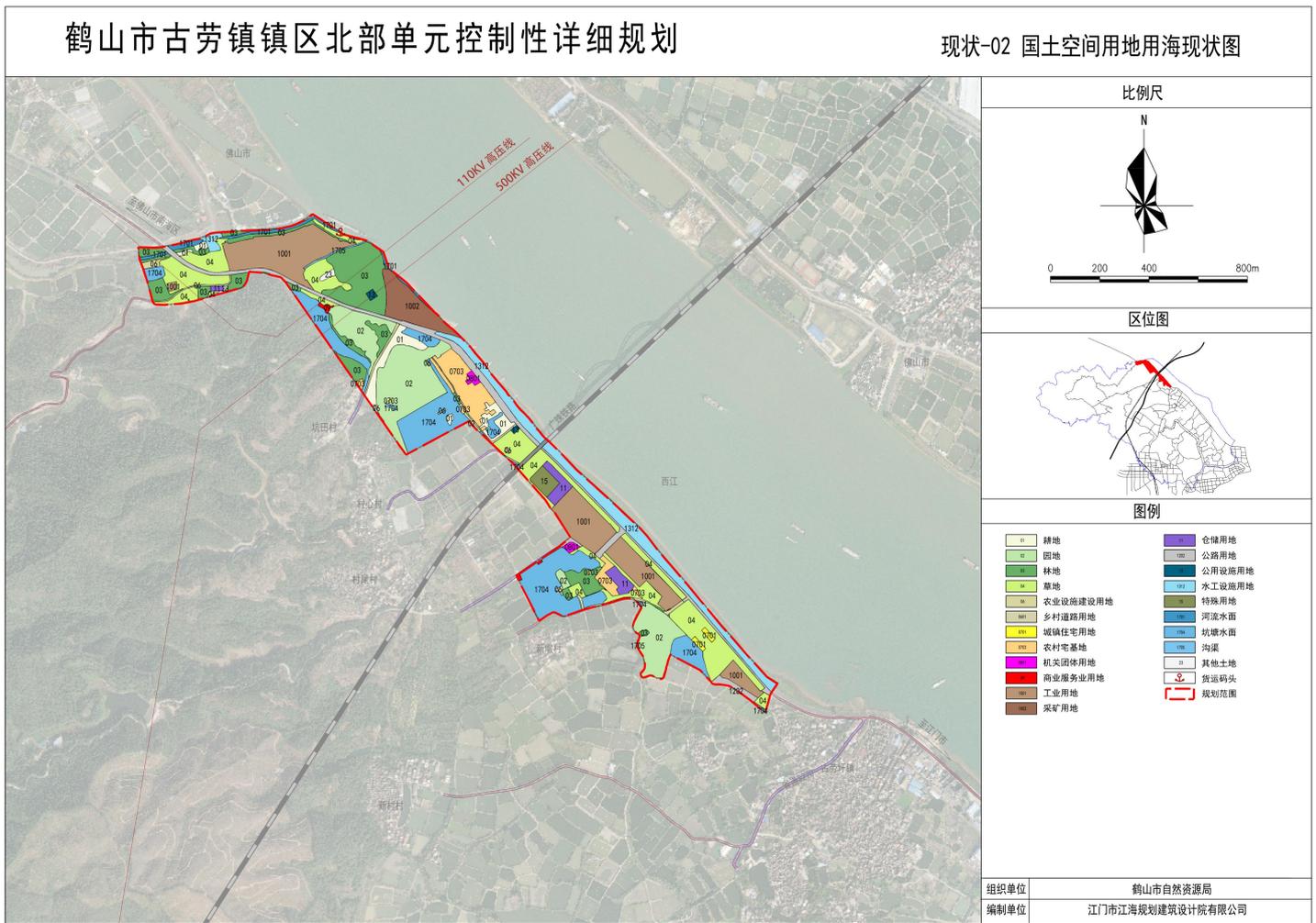
图二 规划区范围示意

《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》 草案公示文件

2、土地利用现状

现状建设用地沿路分布，以工矿用地（10）为主，涉及两处公用设施用地（13）、一处村庄建设用地（0703）——海坦村，园地（02）、林地（03）等非建设用地主要集中于内部。

现状道路骨架路网已成雏形，广珠铁路以高架形式横穿规划范围中部沿江路作为纵向对外的交通联络通道，与 Y911、联系各村的村道组成内部连接路网。



图三 国土空间用地用海现状图

《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》

草案公示文件

三、规划内容

1、规划目标

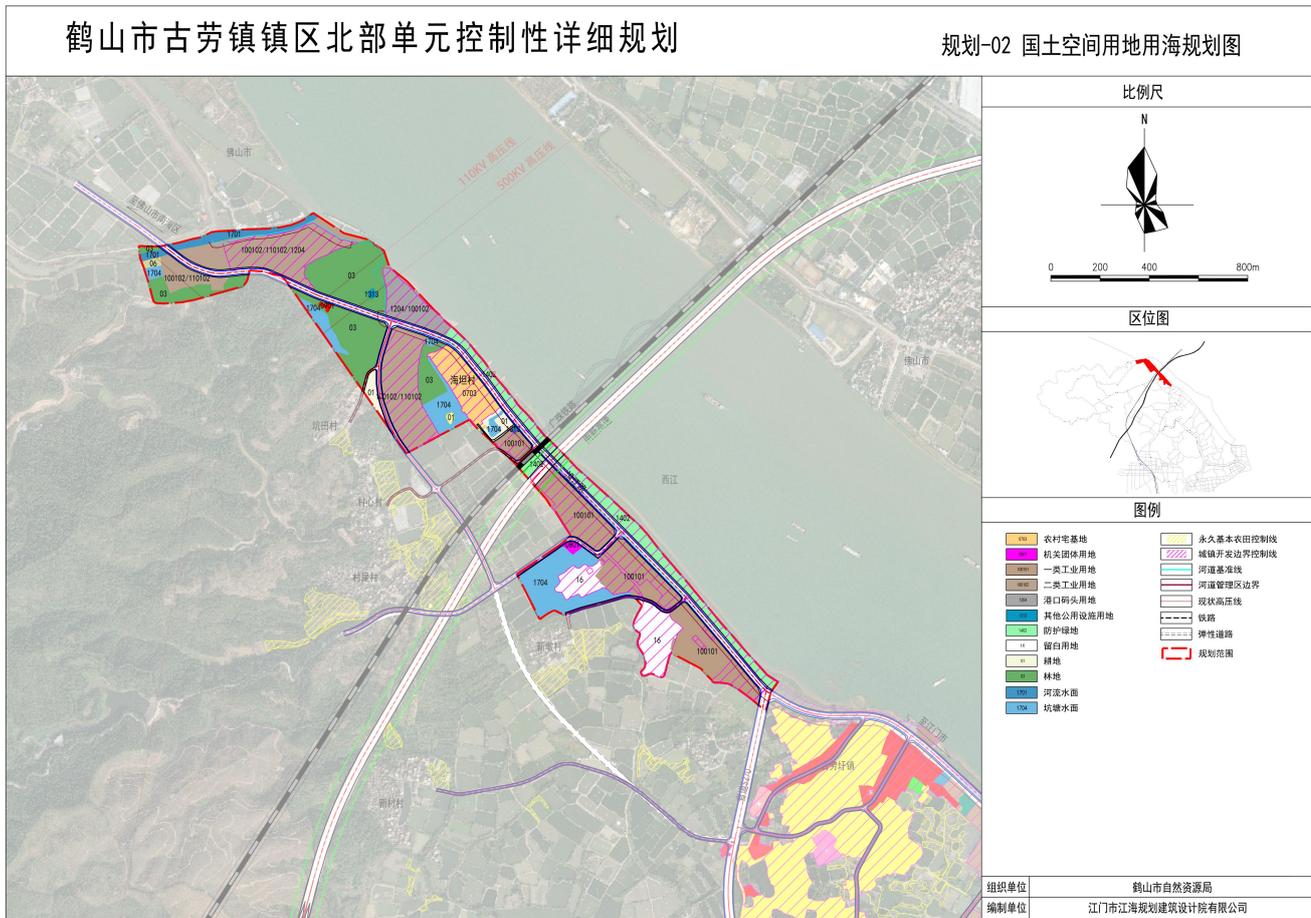
规划功能定位为：发挥西江港口岸线的物流集散优势，吸收港口辐射圈经济，构建沿江协同创新延伸区，打造“港-产-城”高度融合的创新发展区。

2、人口和用地规划

规划区涉及自然村海坦村（约 343 人）和工矿用地，预测规划区工矿用地就业人口发展规模约 2618 人，因此总人口预测为 2961 人。

3、用地规划布局

规划城乡总用地面积为 91.07 公顷，其中主要以工矿用地（10）为主，其余包括耕地（01）、园地（02）、林地（03）、农业设施建设用地（06）、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）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）、留白用地（16）和陆地水域（17）。



图四 国土空间用地用海规划图

《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》

草案公示文件

四、道路系统规划

1、道路等级

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

对外交通

铁路：广珠铁路。

公路：省道 S270、南新高速

对内交通

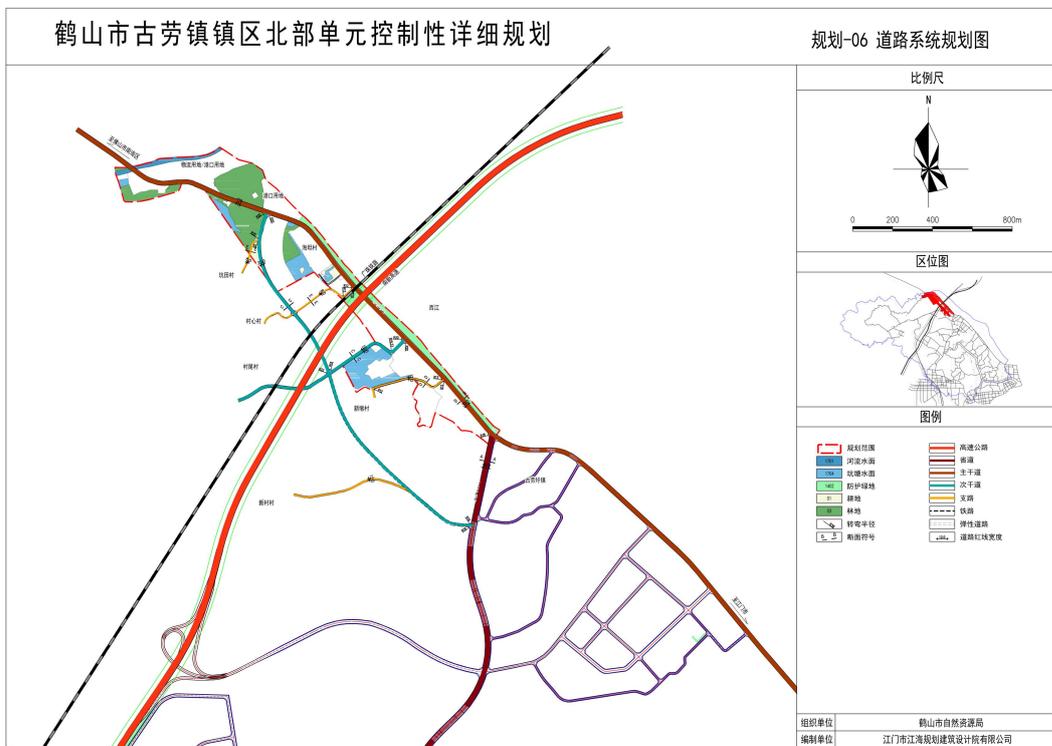
主要道路：沿江路，道路红线宽度控制为 30 米。

次要道路：疏港大道，道路红线宽度控制为 20 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，道路红线宽度控制 7-12 米。

2、道路网络

结合现状道路，衔接对外道路框架，搭建地块内核心骨架，路网规划区遵循上层次规划区域道路衔接，结合规划用地功能共同形成网络，并局部优化核心路段走线。



图五 道路系统规划图

《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》

草案公示文件

五、公共服务配套设施规划

1、公共服务配套设施系统

古劳镇镇区位于规划范围的南侧，配套设施完善，可满足规划范围内的配套需求。周边公服配套设施包括教育设施、医疗卫生设施、福利设施、商业设施等，其中：

① 教育设施

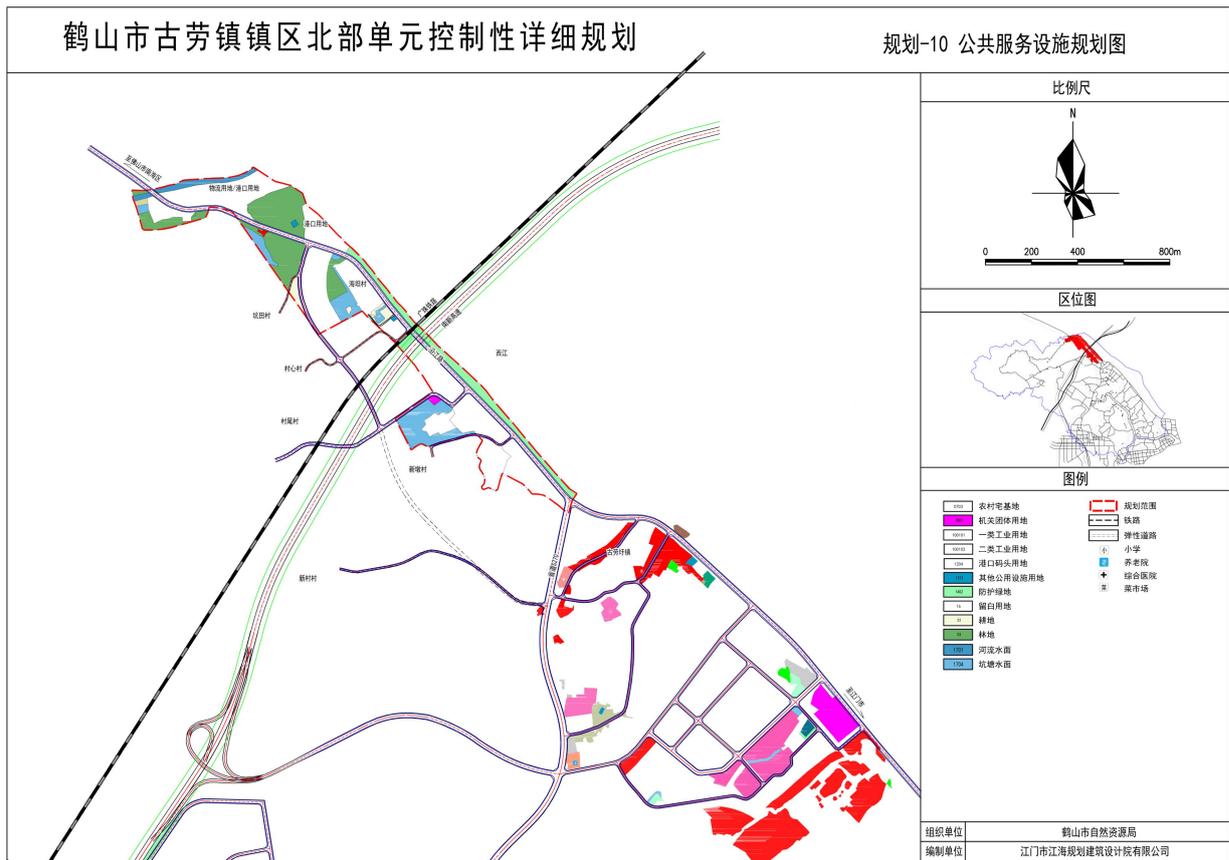
小学：龙溪小学（原址扩建 24 班规模）

幼儿园：龙溪幼儿园、蓓蕾幼儿园

② 医疗卫生设施：古劳医院（原址扩建）

③ 福利设施：敬老院（原址扩建）

④ 商业设施：菜市场（原址扩建）。



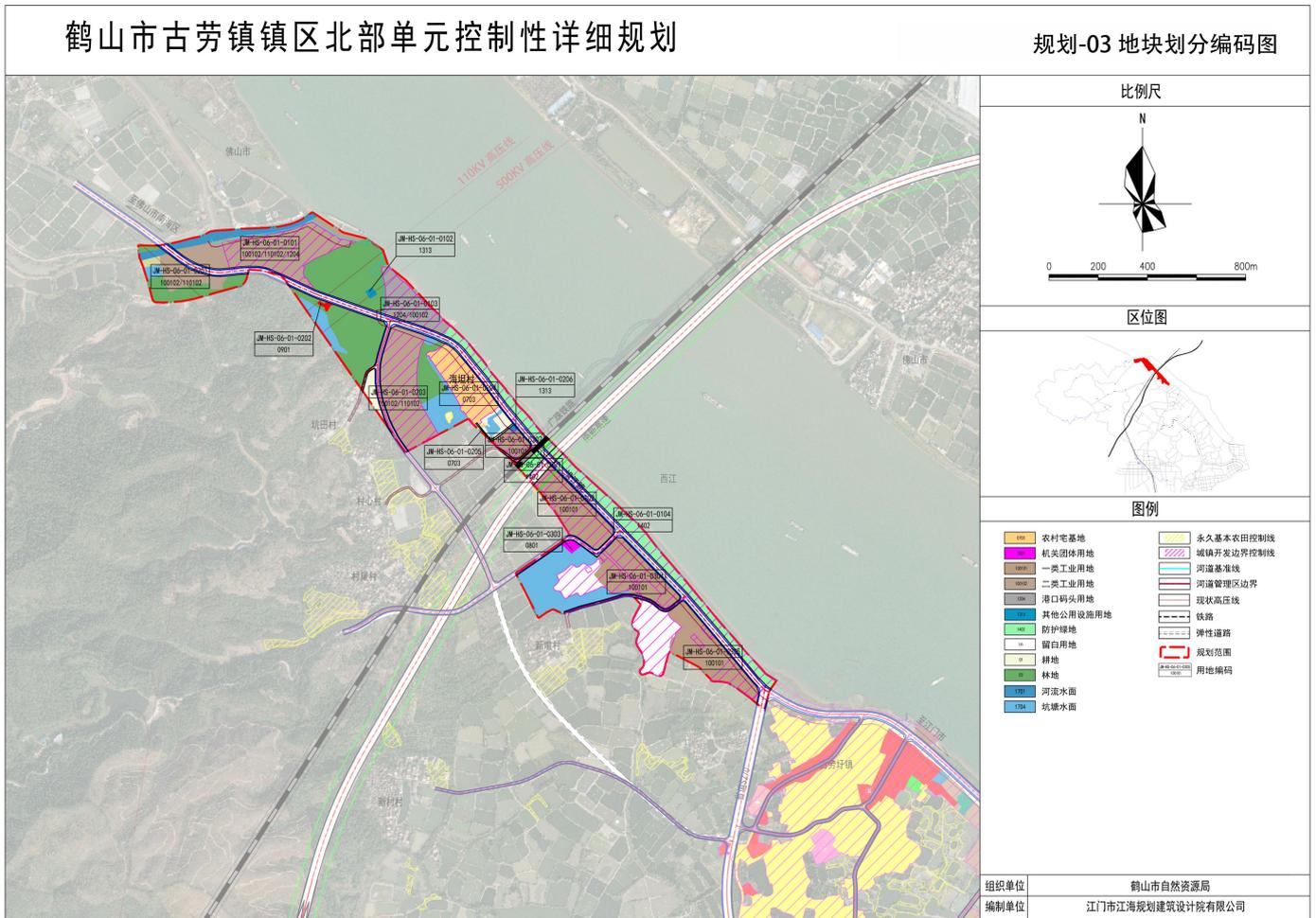
图六 公服配套设施规划图

《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》

草案公示文件

六、 地块控制指标

规划地块编码采用五级十二位编码方式，由地市代码、县（区、中心城区）代码、镇街（片区）代码、单元代码、管理单元代码与地块号组成。五者之间以“-”连接，即表示为“XX-AA-01-02-0101”，其中“XX”代表地市代码，“AA”代表空间规划中县（区、中心城区）代码，“01”代表空间规划中镇街（片区）代码，“02”代表“01”内的单元代码，“0101”代表“02”单元内的管理单元与地块号。



图七 地块划分编码图

《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》

草案公示文件

附表一：国土空间用地用海规划汇总表

国土空间用地用海规划汇总表				
用地用海分类代码		用地用海名称	用地面积 (ha)	比例 (%)
	01	耕地	1.40	1.54%
	02	园地	0.04	0.05%
	03	林地	15.68	17.22%
	06	农业设施建设用地	0.25	0.27%
	07	居住用地	4.01	4.40%
其中	0703	农村宅基地	4.01	4.40%
	08	公共管理与公共服务用地	0.29	0.32%
其中	0801	机关团体用地	0.29	0.32%
	09	商业服务业用地	0.12	0.13%
	10	工矿用地	34.36	37.73%
其中	100101	一类工业用地	16.26	17.85%
	100102	二类工业用地	18.10	19.87%
	12	交通运输用地	10.27	11.28%
其中	1204	港口码头用地	3.45	3.79%
	1207	城镇道路用地	6.82	7.49%
	13	公用设施用地	0.19	0.21%
其中	1313	其他公用设施用地	0.19	0.21%
	14	绿地与开敞空间用地	7.44	8.17%
其中	1402	防护绿地	7.44	8.17%
	16	留白用地	5.56	6.11%
	17	陆地水域	11.45	12.57%
其中	1701	河流水面	2.10	2.31%
	1704	坑塘水面	9.35	10.27%
总用地面积			91.07	100.00%

《鹤山市古劳镇镇区北部单元控制性详细规划》

草案公示文件

附表二：地块控制指标一览表

地块规划控制指标表																										
管理单元编码	管理单元序号	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	建筑退界 (m)				机动车出入口方位	停车位	公共服务设施	市政服务设施	备注				
														东	南	西	北									
JM-HS-06-01	01	01-01	100102	二类工业用地	100101、110101、110102、1204	100%	89758.51	≥107710.212	≥107710.212	≥1.2	5-20	60	40-70	—	3	3	—	南、西	0.2 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—				
			110102	二类物流仓储用地	100101、100102、110101、1204	100%				≥1.2	5-20	60	40-70						—	—	—	—	0.4 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—
			1204	港口用地	100102、110102	100%				—	—	—	—						—	—	—	—	—	—	—	—
		01-02	1313	其他公用设施用地	—	—	1175.34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	500kv 高压塔	—				
		01-03	110102	二类物流仓储用地	100101、100102、110101、1204	100%	34518.18	≥41421.816	≥41421.816	≥1.2	5-20	60	40-70	—	3	—	—	南	0.4 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—				
			1204	港口用地	100102、110102	100%				—	—	—	—						—	—	—	—	—	—	—	—
	01-04	1402	防护绿地	—	—	69630.81	—	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
	02	02-01	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	100%	20257.36	≥24308.832	≥24308.832	≥1.2	5-20	60	40-70	3	—	—	3	东、北	0.2 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—				
			110102	二类物流仓储用地	100101、100102、110101	100%				≥1.2	5-20	60	40-70						—	—	—	—	0.4 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—
		02-02	0901	商业用地	—	—	1181.91	≥4727.64	≥4727.64	≤4.0	≥20	40	≤50%	—	—	—	10	北	0.7 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—				
		02-03	100102	二类工业用地	100101、110101、110102	100%	71013.97	≥85216.764	≥85216.764	≥1.2	5-20	60	40-70	—	—	2	3	西、北	0.2 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—				
			110102	二类物流仓储用地	100101、100102、110101	100%				≥1.2	5-20	60	40-70						—	—	—	—	0.4 车位 /100 m ² 建筑面积	—	—	—

		02-04	0703	农村宅基地	—	—	39865.06	—	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	—	—	—	—	
		02-05	0704	农村宅基地	—	—	268.70	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	—	—	—
		02-06	1313	其他公用设施用地	—	—	710.74	—	—	—	—	—	—	—	3	6	6	3	东、北	—	—	—	广东环境监测站
		02-07	100101	一类工业用地	110101	100%	11296.95	≥13556.34	≥13556.34	≥1.2	5-20	60	40-70	3	2	2	2	东、南、西、北	0.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	—
	03	03-01	1402	防护绿地	—	—	4741.25	—	—	—	≥75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		03-02	100101	一类工业用地	110101	100%	46438.43	≥55726.116	≥55726.116	≥1.2	5-20	60	40-70	3	2	—	30	东、南、西	0.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	—
		03-03	0801	公共管理与公共服务用地	—	—	2863.58	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	2	东、北	—	—	—	—
		03-04	100101	一类工业用地	110101	100%	50004.03	≥60004.836	≥60004.836	≥1.2	5-20	60	40-70	3	2	2	2	东、南、西、北	0.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	—
		03-05	100101	一类工业用地	110101	100%	54874.02	≥65848.824	≥65848.824	≥1.2	5-20	0	40-70	3	5	—	2	东、北	0.2 车位/100 m ² 建筑面积	—	—	—	—