《鹤山市古劳水乡重点片区控制性详细规划局部调整》公示文件

一、规划背景

（1）力促省级重点项目推进，完善发展用地需求

古劳水乡大型文化生态旅游度假区，是广东省2021年重点建设项目，也是江门“全力打造文旅千亿产业，抓好龙头项目建设”的重要抓手；为全方位打造古劳水乡项目，需对原控规用地进行调整，满足旅游服务需求。

（2）抢抓旅游发展机遇，高标准打造景区建设

鹤山古劳水乡片区应借助自身优质本底和周边人文、生态旅游资源，立足项目水网纵横、鱼塘星罗的水乡特质，打造大湾区优质的旅游休闲度假目的地。



区位图

二、规划范围及现状

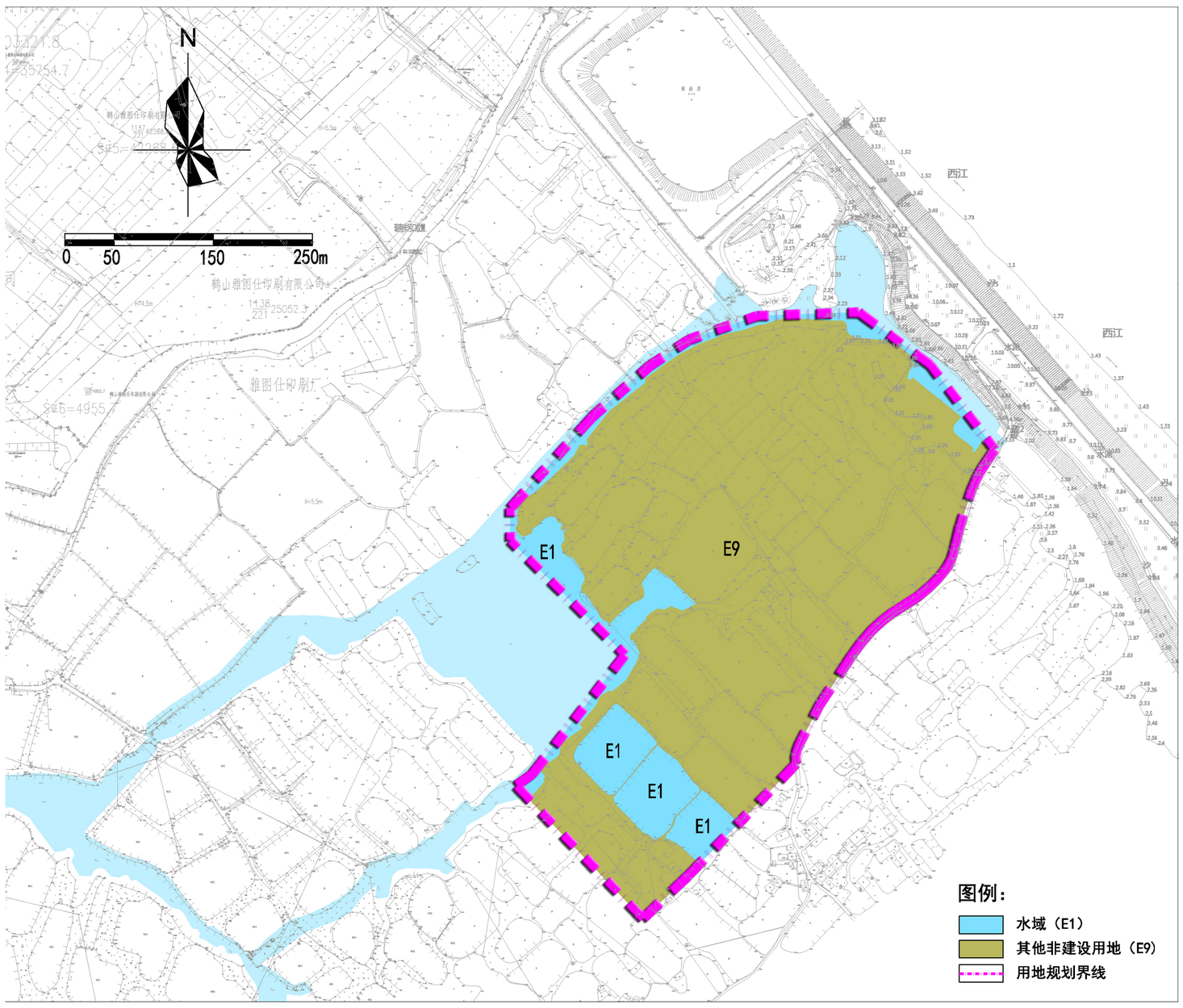
1、规划范围

规划调整片区位于古劳水乡游客中心东南侧，规划调整范围总用地面积约为17.32 公顷.

2、现状特征

地块临近大面积水域，基地内为地域特征性水塘，场地周边景观资源优越。

现状整体开发情况为：规划范围内用地主要以水域和其他非建设用地为主，土地已进行平整，利于开发建设。



土地利用现状图

《鹤山市古劳水乡重点片区控制性详细规划局部调整》公示文件

三、规划内容

1、规划定位

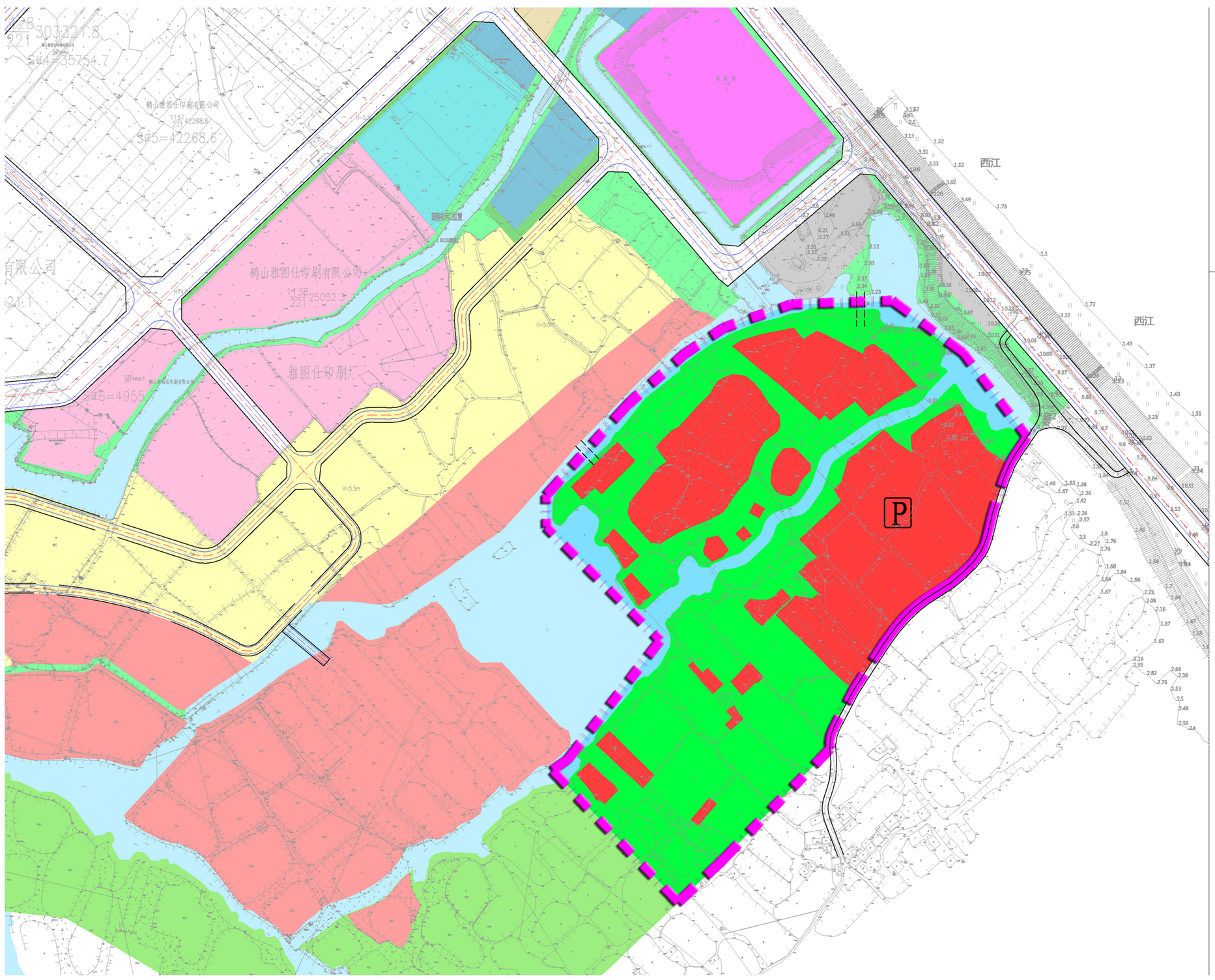
以生态体验、童趣引人、原乡生活来打造“自由流淌的水乡场景”。

2、用地规模

规划总用地规模为17.32公顷；其中商业用地面积为6.87公顷，公园绿地用地面积为8.69公顷，水域用地面积为1.76公顷。

3、用地规划布局

根据规划区的功能定位，在尊重规划长期发展以及相关规划要求的前提下，对规划结构和用地布局进行调整完善，灵活实行点状布局、片状布局多个地块组合，推动古劳水乡旅游产业的发展。



土地利用规划图

《鹤山市古劳水乡重点片区控制性详细规划局部调整》公示文件

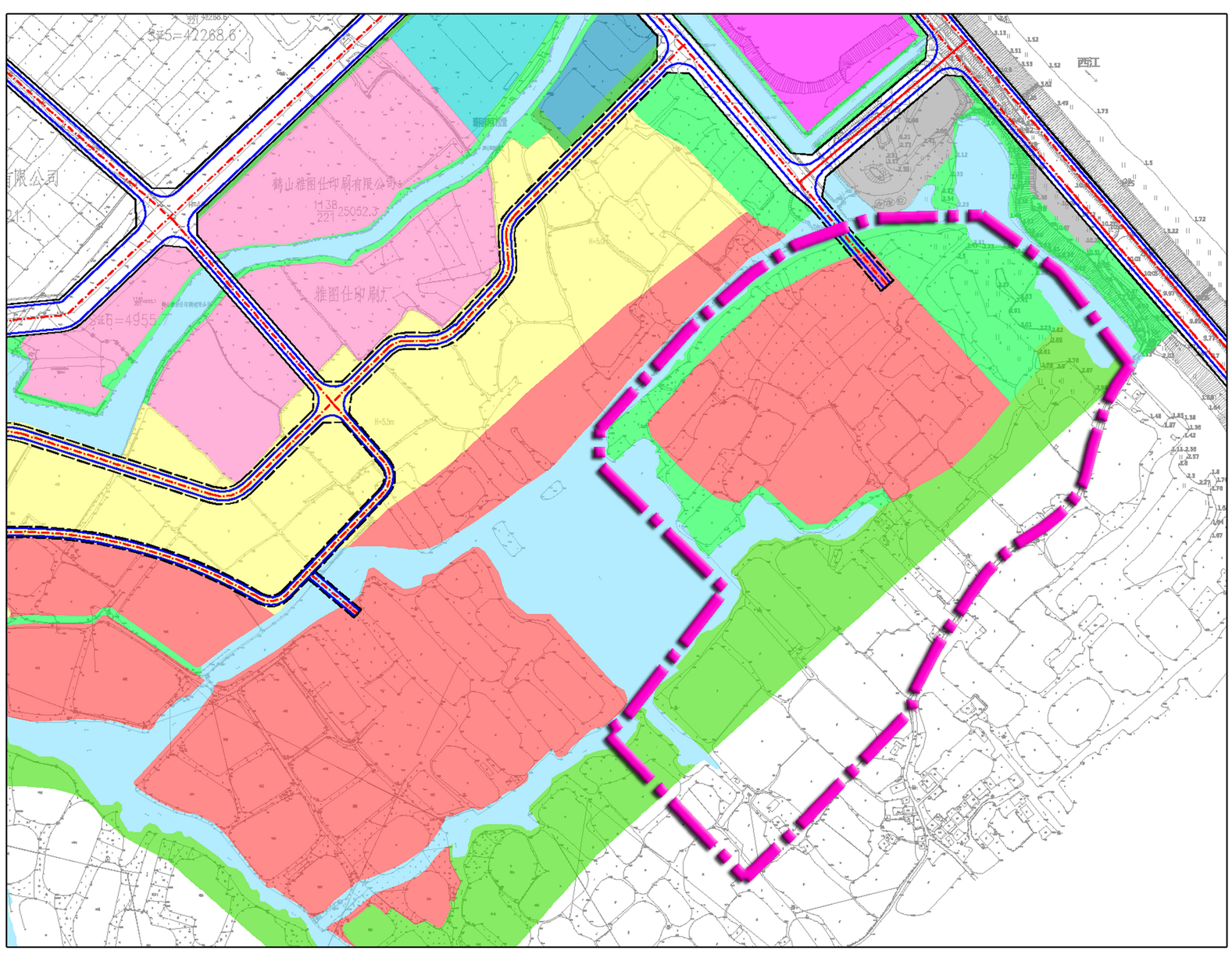
四、调整说明

调整内容主要包括：

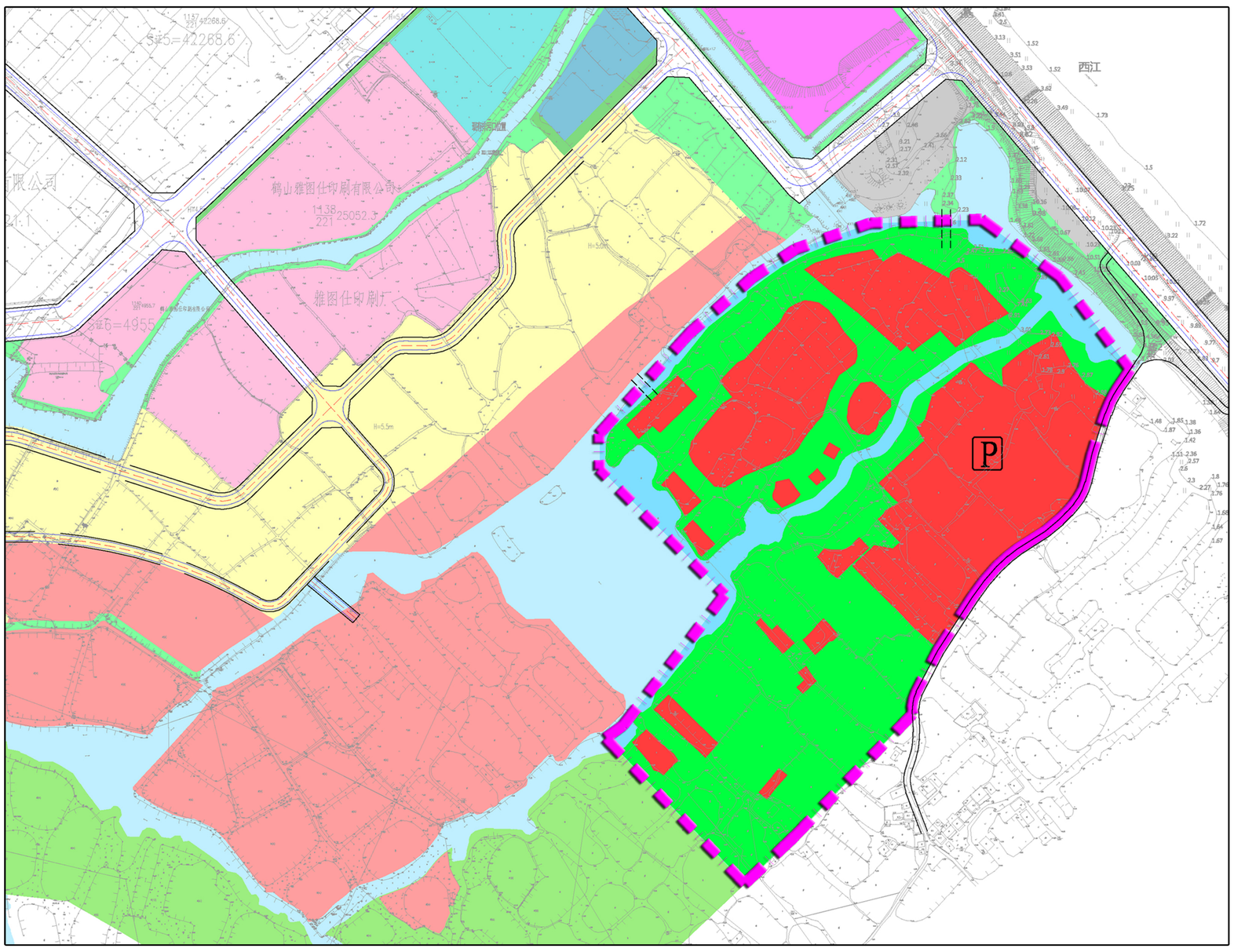
1、根据古劳水乡大型文化生态旅游度假区的开发用地需求，调整商业用地具体布局；

2、将原规划范围内的农林用地调整为公园绿地；

3、微调水域范围界线。



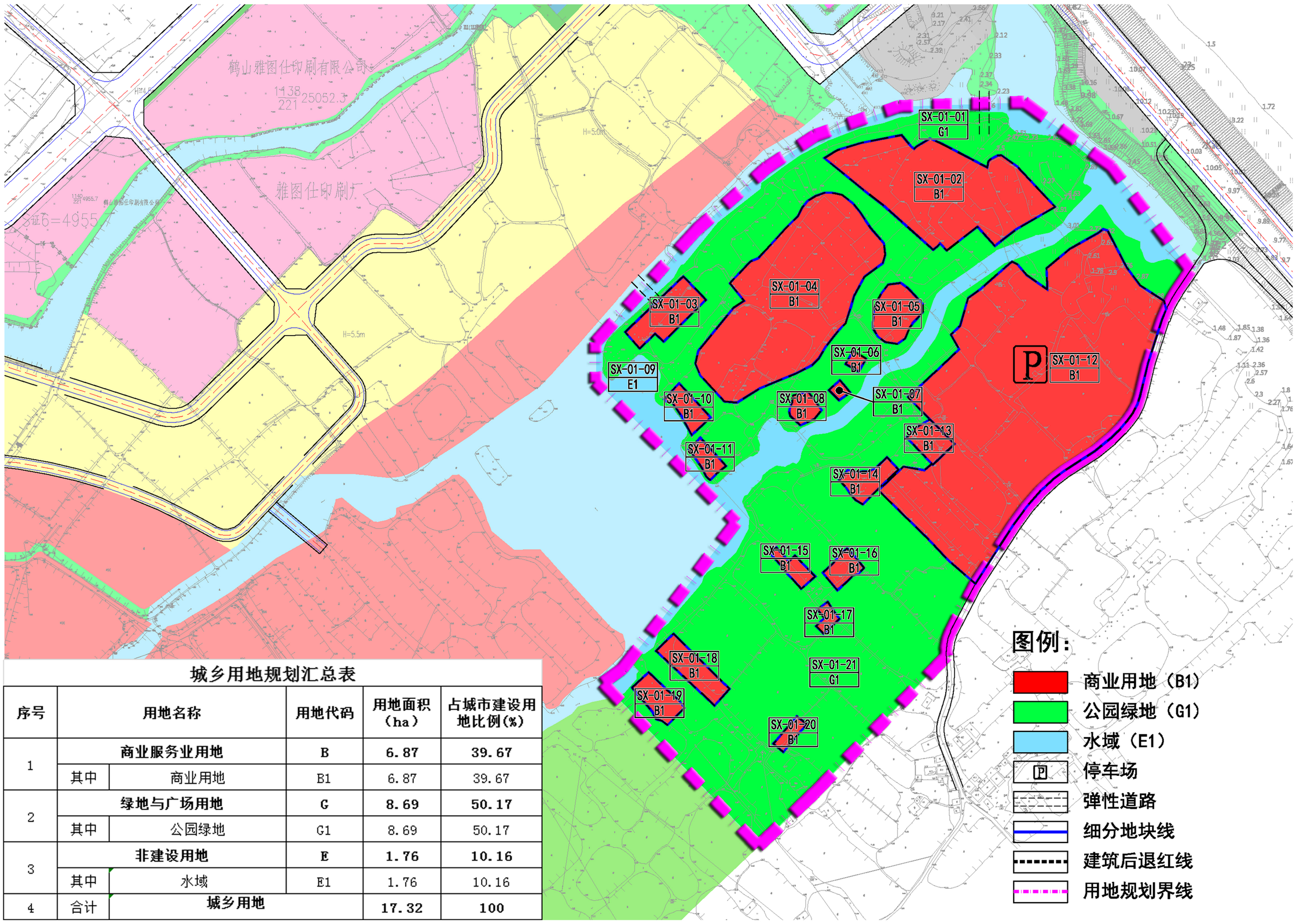
调整前规划示意图



调整后规划示意图

《鹤山市古劳水乡重点片区控制性详细规划局部调整》公示文件

五、地块控制指标



城乡用地规划汇总表

序号	用地名称		用地代码	用地面积（ha）	占城市建设用地比例(%)
1	**商业服务业用地**		**B**	**6.87**	**39.67**
	其中	商业用地	B1	6.87	39.67
2	**绿地与广场用地**		**G**	**8.69**	**50.17**
	其中	公园绿地	G1	8.69	50.17
3	**非建设用地**		**E**	**1.76**	**10.16**
	其中	水域	E1	1.76	10.16
4	合计	**城乡用地**		**17.32**	**100**

地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积（㎡）	地面以上总建筑面积（㎡）	容积率	绿地率（%）	建筑密度(%)	建筑限高（m）	建筑退界（m）				机动车出入口方向	公共服务设施
										东	南	西	北		
SX-01-01	G1	公园绿地	G3	30571.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SX-01-02	B1	商业用地	B3	9980.0	9980.0	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-03	B1	商业用地	B3	1674.4	1674.4	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-04	B1	商业用地	B3	14168.3	14168.3	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-05	B1	商业用地	B3	1443.3	1443.3	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-06	B1	商业用地	B3	155.4	155.4	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-07	B1	商业用地	B3	147.3	147.3	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-08	B1	商业用地	B3	479.6	479.6	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-09	E1	水域	—	17585.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SX-01-10	B1	商业用地	B3	670.7	670.7	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-11	B1	商业用地	B3	479.2	479.2	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-12	B1	商业用地	B3	34187.4	13675.0	0.4	—	—	24	0	0	0	0	—	停车场
SX-01-13	B1	商业用地	B3	750.0	1500.0	2.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-14	B1	商业用地	B3	846.2	1692.4	2.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-15	B1	商业用地	B3	466.1	466.1	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-16	B1	商业用地	B3	576.5	576.5	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-17	B1	商业用地	B3	257.1	257.1	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-18	B1	商业用地	B3	1257.1	1257.1	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-19	B1	商业用地	B3	882.2	882.2	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-20	B1	商业用地	B3	313.5	313.5	1.0	—	—	24	0	0	0	0	—	—
SX-01-21	G1	公园绿地	G3	56313.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

备注：1、表中地面以上总建筑面积、容积率、建筑高度为上限。

2、地块涉及土地利用总体规划一般农田区、自然保留地审批实施前需编制有条件建设区使用方案或调整修改土地利用总体规划，待与符合土规或国土空间总体规划之后方可实施建设。

地块控制指标一览表