鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划公示文件

一、规划背景

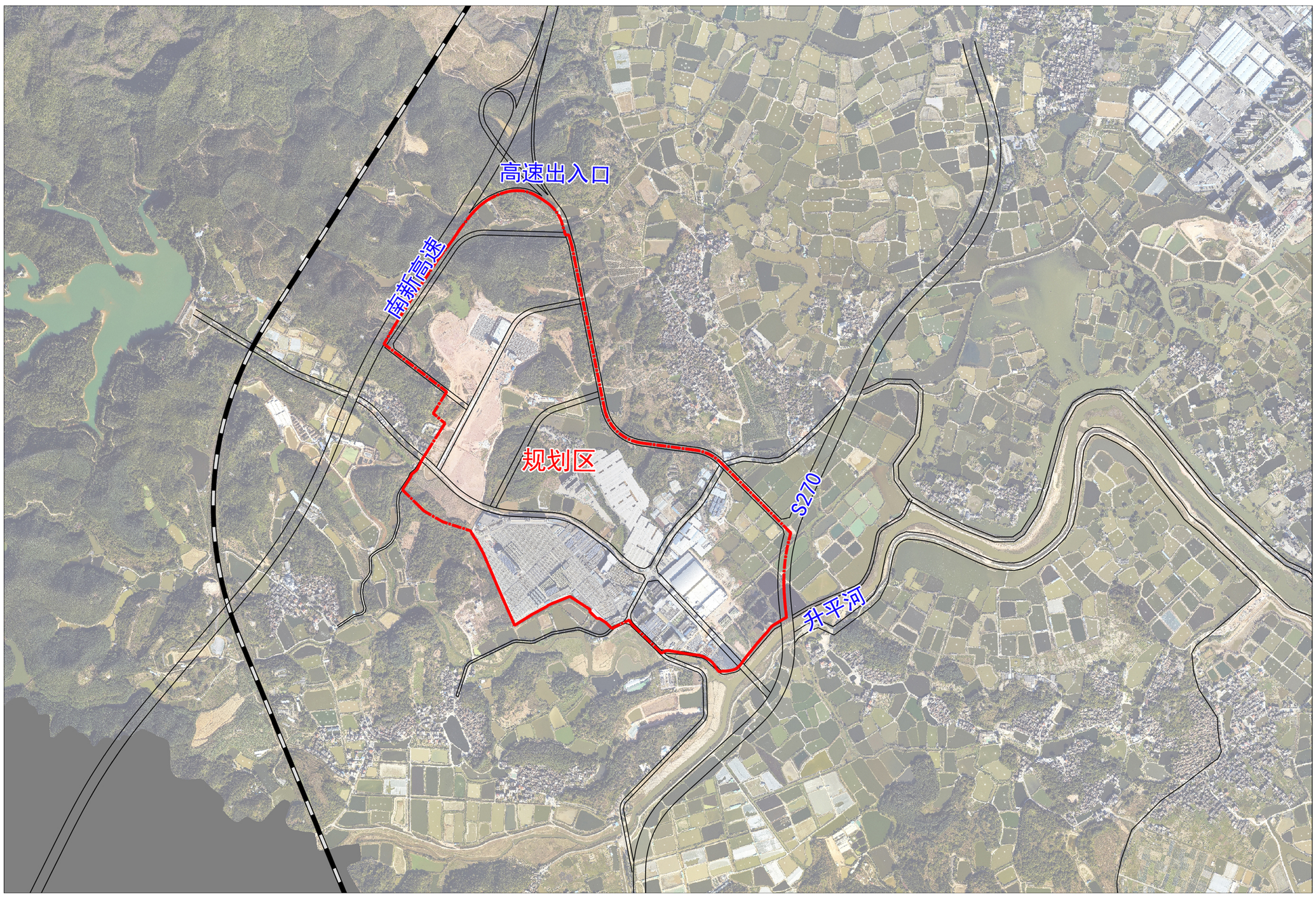
为更好地指导鹤山市古劳镇麦水工业区规划建设管理，合理确定片区的土地使用、完善公服配套设施、交通设施等控制要求，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，古劳镇人民政府启动编制《鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。



规划片区在古劳镇位置示意图

二、规划区位及范围

规划项目地块位于古劳镇区中部麦水工业区，东至S270、西至南新高速、北至南新高速出入口、南至升平河，总用地约163.96公顷。



规划项目范围示意图

鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划公示文件

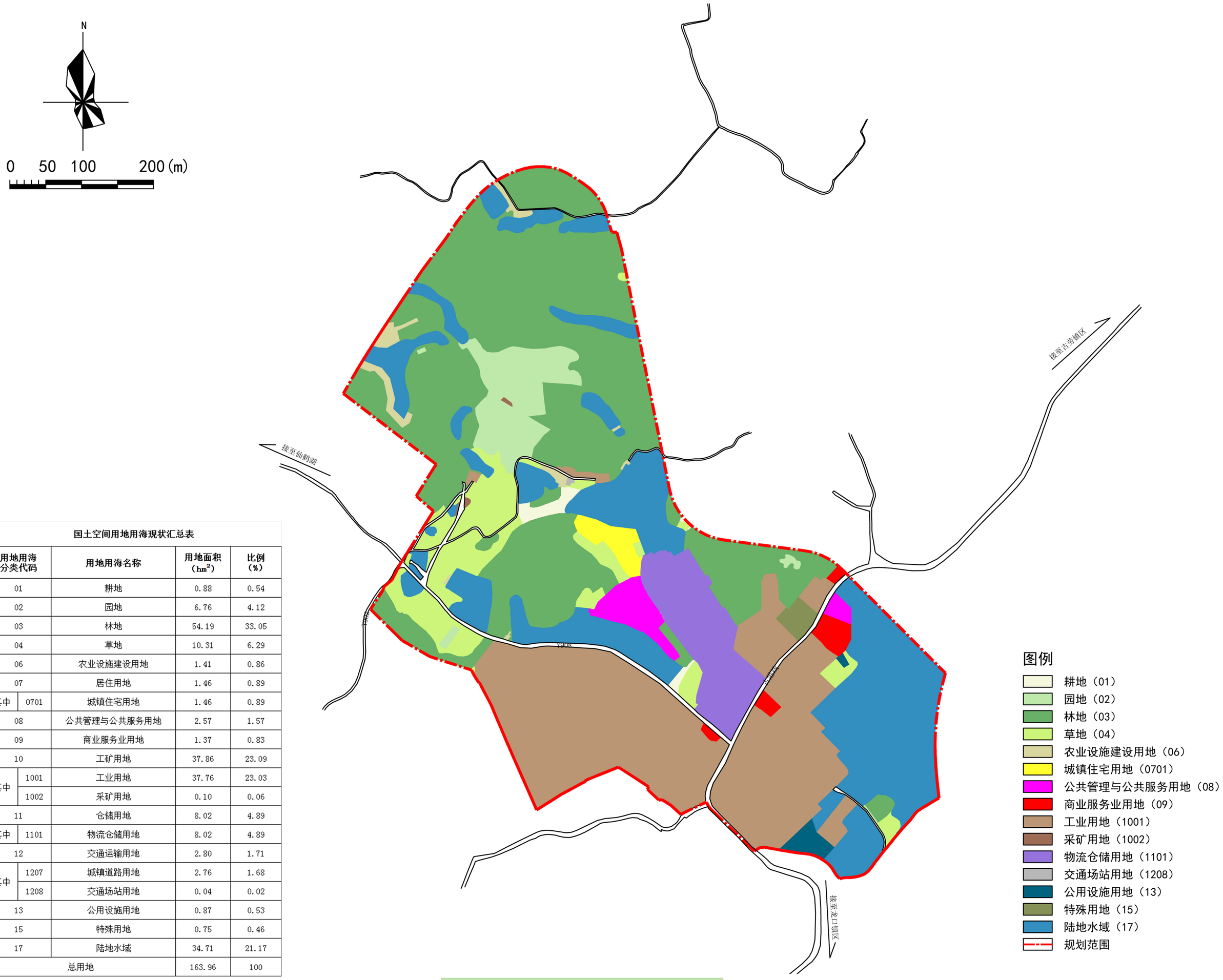
三、现状分析

1、现状用地

规划区内建设用地主要集中在片区南部，用地面积约55.70公顷，占总用地面积的33.97%。已建成部分以工业用地和物流仓储用地为主，部分为城镇住宅用地、公共管理和公共服务用地、商业服务业用地，少量交通场站用地、公用设施用地和特殊用地等。非建设用地包括林地、园地、耕地、草地以及陆地水域等，用地面积约108.26公顷，占总用地面积的66.03%。

2、现状交通

规划区内现状已建设道路主要为古港线和Y908。其中：规划片区通过古港线向北连接至古劳镇区，向南接至龙口镇镇区，道路红线宽度约6～15米；通过Y908向西接至仙鹤湖，道路红线宽度约5～8米。片区内整体路网密度较低，通达性不高，道路网结构有待进一步完善。



国土空间用地用海现状图

国土空间用地用海现状汇总表

用地用海分类代码		用地用海名称	用地面积（hm^2）	比例（%）
01		耕地	0.88	0.54
02		园地	6.76	4.12
03		林地	54.19	33.05
04		草地	10.31	6.29
06		农业设施建设用地	1.41	0.86
07		居住用地	1.46	0.89
其中	0701	城镇住宅用地	1.46	0.89
08		公共管理与公共服务用地	2.57	1.57
09		商业服务业用地	1.37	0.83
10		工矿用地	37.86	23.09
其中	1001	工业用地	37.76	23.03
	1002	采矿用地	0.10	0.06
11		仓储用地	8.02	4.89
其中	1101	物流仓储用地	8.02	4.89
12		交通运输用地	2.80	1.71
其中	1207	城镇道路用地	2.76	1.68
	1208	交通场站用地	0.04	0.02
13		公用设施用地	0.87	0.53
15		特殊用地	0.75	0.46
17		陆地水域	34.71	21.17
总用地			163.96	100

鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划公示文件

四、规划内容

1、规划目标与功能定位

规划根据上位规划指引，依托片区现状产业基础和资源禀赋，优化用地布局和道路网系统，完善市政与公服设施，以龙头企业东古调味为引领，拓展现有产业上下游相关产业链环节，促进产业转型升级，构建以酱油加工、制造业为主的特色明显的产业园区。

2、发展规模

用地规模：规划片区总用地面积为163.96公顷，全部为建设用地。

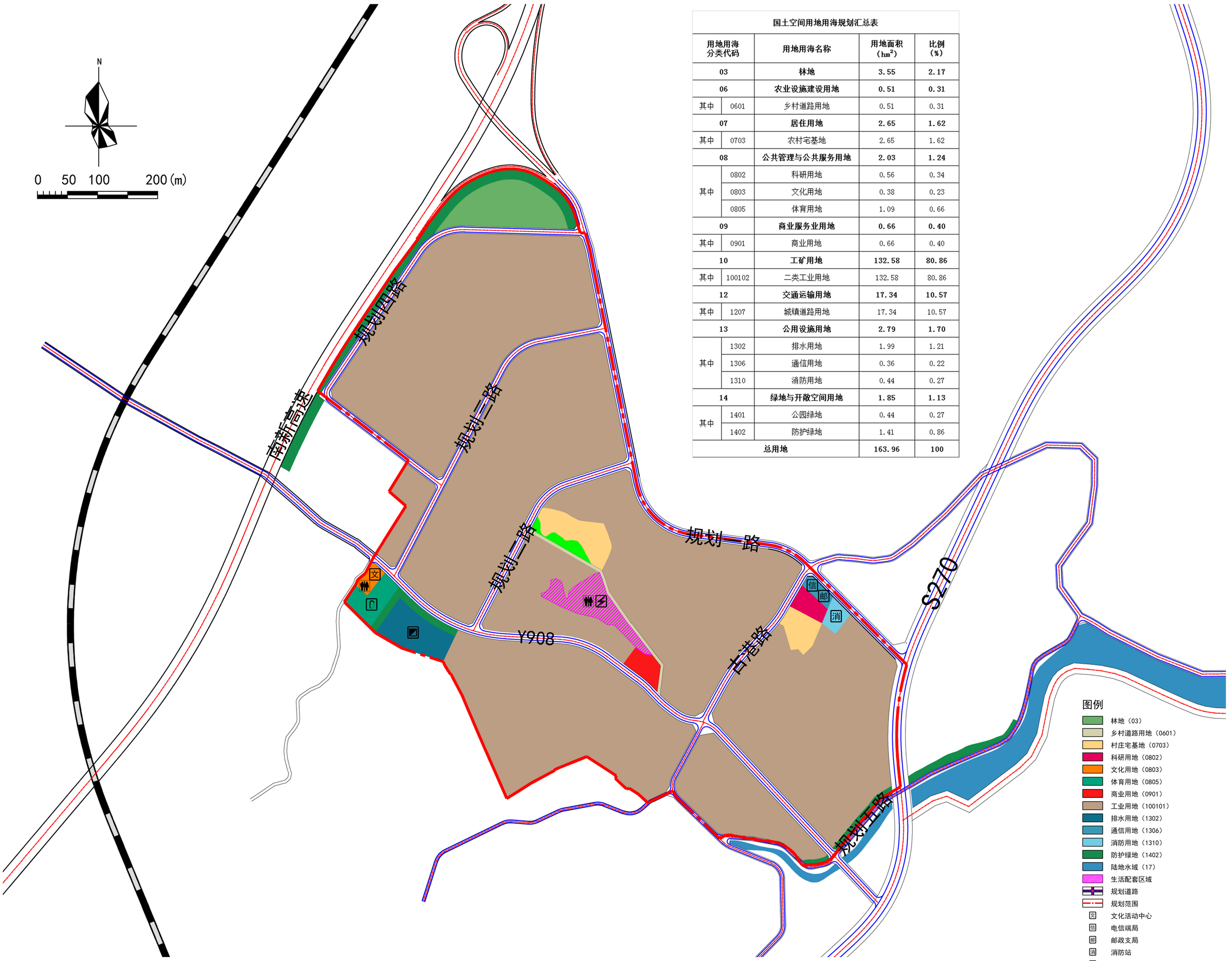
人口规模：预测规划区人口约1.1万人，主要为就业人口。

3、用地布局

规划片区内用地包括农业设施建设用地、居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等8类一级类用地。其中，以工业用地为主，用地规模约132.58公顷，占总用地面积的80.85%。

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（hm^2）	比例（%）
03		**林地**	**3.55**	**2.17**
06		**农业设施建设用地**	**0.51**	**0.31**
其中	0601	乡村道路用地	0.51	0.31
07		**居住用地**	**2.65**	**1.62**
其中	0703	农村宅基地	2.65	1.62
08		**公共管理与公共服务用地**	**2.03**	**1.24**
其中	0802	科研用地	0.56	0.34
	0803	文化用地	0.38	0.23
	0805	体育用地	1.09	0.66
09		**商业服务业用地**	**0.66**	**0.40**
其中	0901	商业用地	0.66	0.40
10		**工矿用地**	**132.58**	**80.86**
其中	100102	二类工业用地	132.58	80.86
12		**交通运输用地**	**17.34**	**10.57**
其中	1207	城镇道路用地	17.34	10.57
13		**公用设施用地**	**2.79**	**1.70**
其中	1302	排水用地	1.99	1.21
	1306	通信用地	0.36	0.22
	1310	消防用地	0.44	0.27
14		**绿地与开敞空间用地**	**1.85**	**1.13**
其中	1401	公园绿地	0.44	0.27
	1402	防护绿地	1.41	0.86
总用地			**163.96**	**100**



国土空间用地用海规划图

鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划公示文件

五、道路系统规划

1、道路等级

规划片区道路系统分为快速路、主干路、次干路和支路等四个等级。其中：

快速路：南新高速；

主干路：S270、规划一路、规划二路；

次干路：古港路（Y908北侧段）、规划三路、Y908；

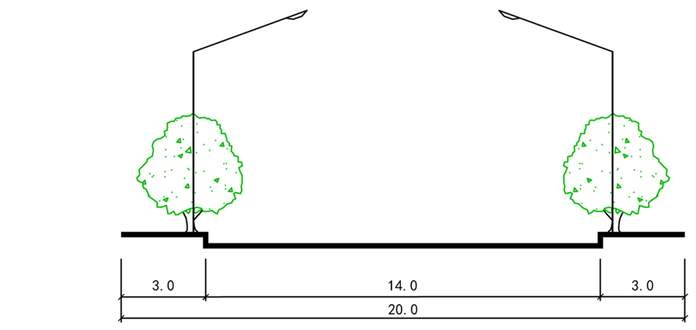
支路：古港路（Y908南侧段）、规划四路、规划五路。

2、道路断面

主干路：采用单幅路和四幅路断面形式，红线宽为24～50米；

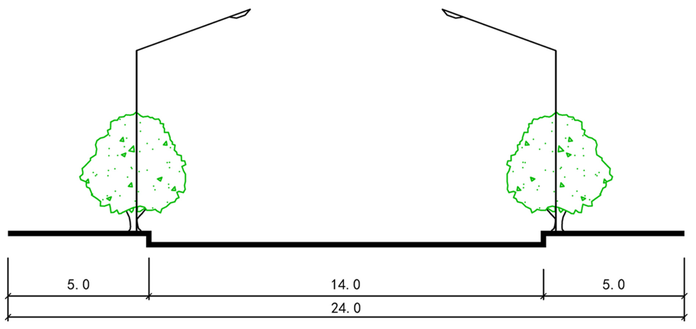
次干路：采用单幅路断面形式，道路红线宽20～24米；

支　路：采用单幅路断面形式，道路红线宽12～20米。



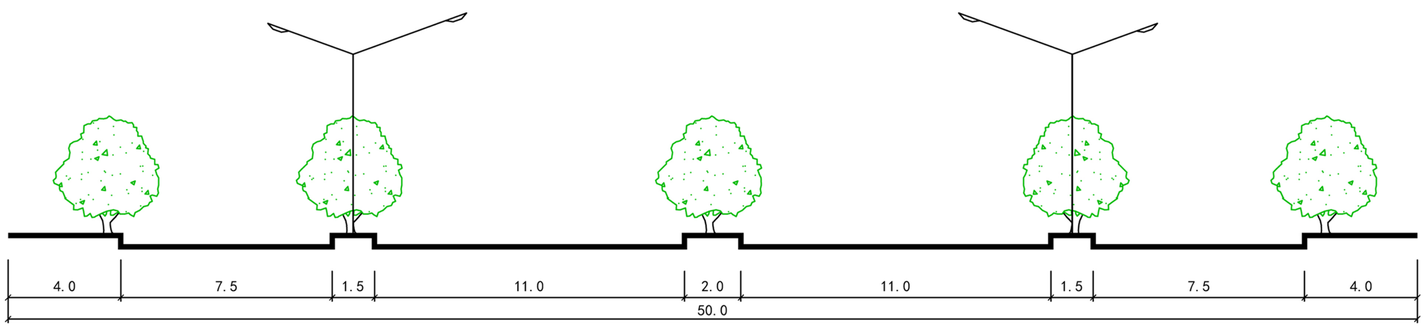
C-C 道路横断面

规划四路、规划五路



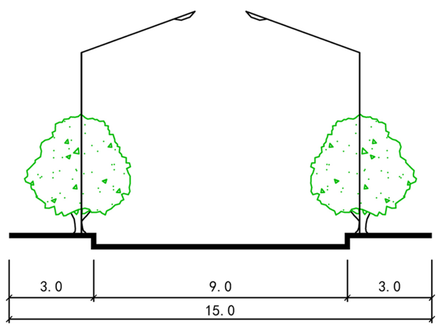
B-B 道路横断面

规划一路、规划二路、
古港路（Y908北侧段）、
规划三路、Y908



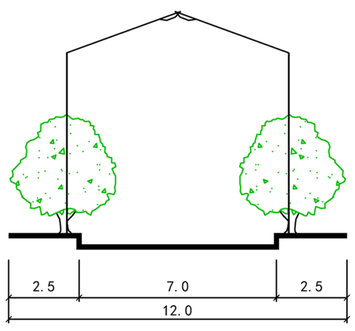
A-A 道路横断面

S270



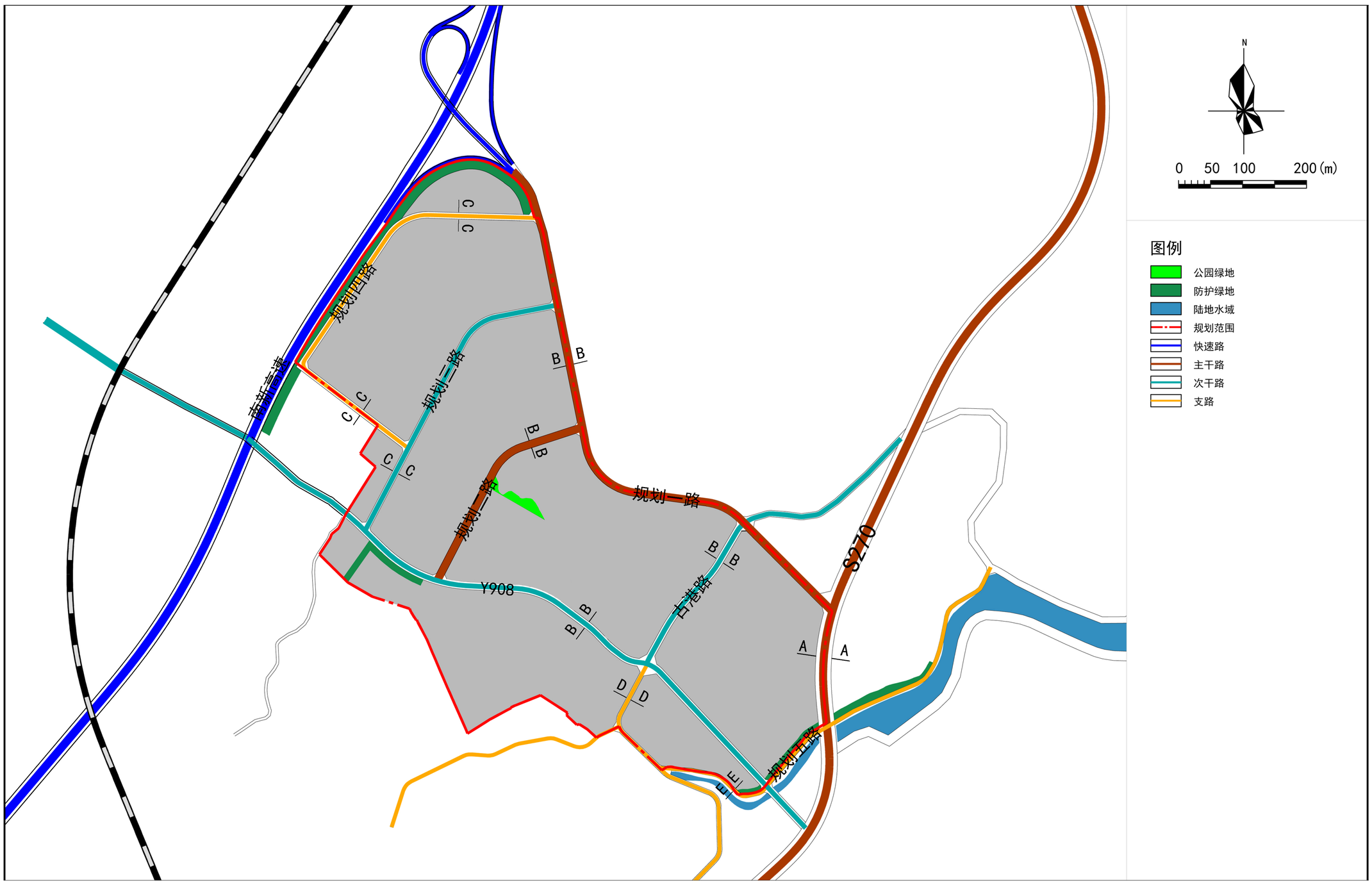
D-D 道路横断面

古港路（Y908南侧段）



E-E 道路横断面

古港路（Y908南侧段）



道路系统规划图

鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划公示文件

六、公共服务设施规划

1、规划原则

本次规划按照《江门市城乡规划技术标准与准则》遵循区域协调与资源共享原则，遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，布局遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，合理布局各类服务配套设施。

2、公共服务设施配置

文化设施：规划设置文化活动中心1处。

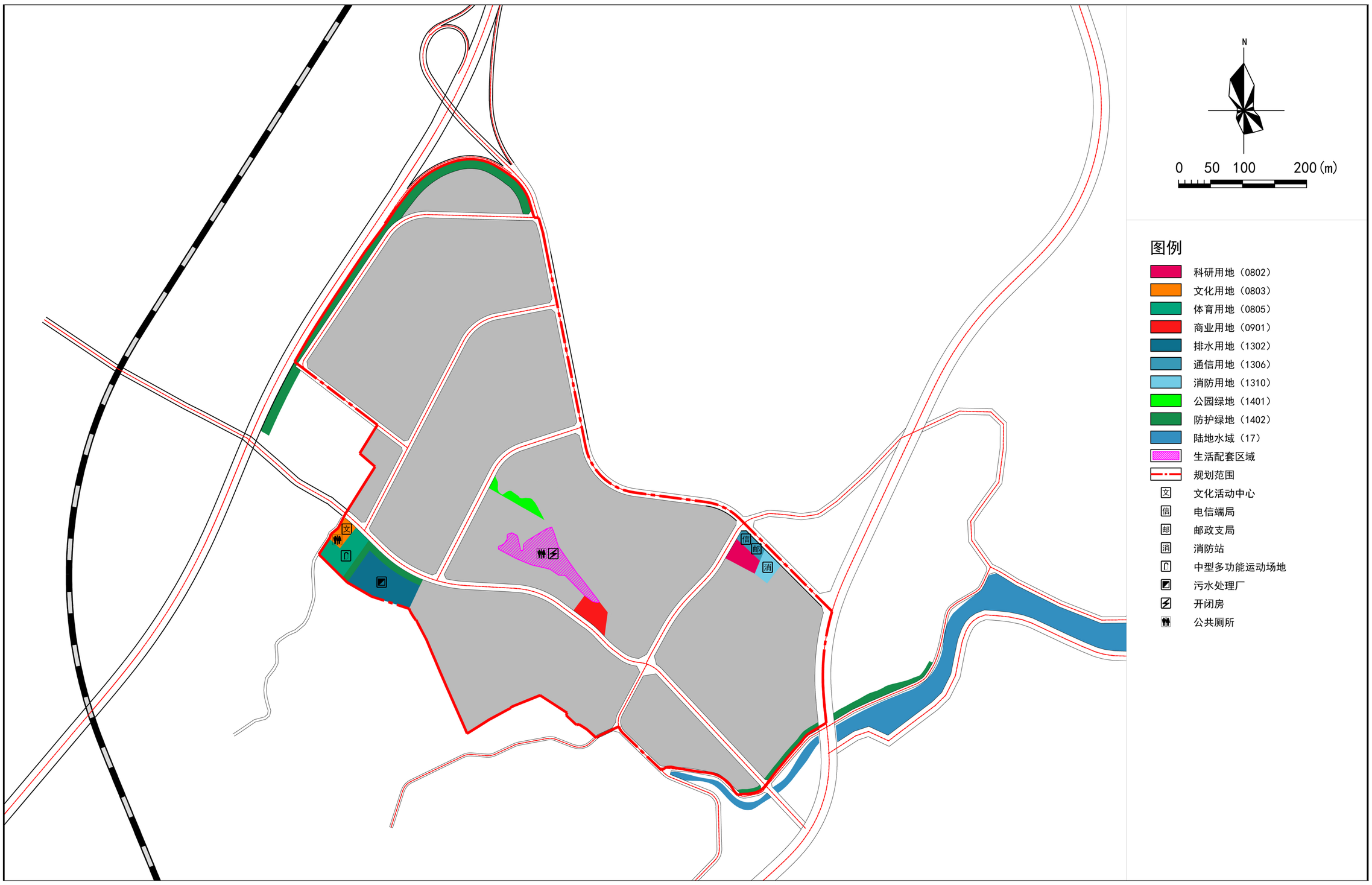
商业设施：规划设置1处商业用地及服务配套区域，满足片区人口的购物、住宿等需求。

体育设施：规划设置中型多功能运动场地1处。

市政设施：规划设置邮政支局、电信端局、开闭房各1处；

消防设施：规划设置1处消防站，满足片区的消防需求。

环卫设施：规划设置污水处理厂1处，公共厕所2处。

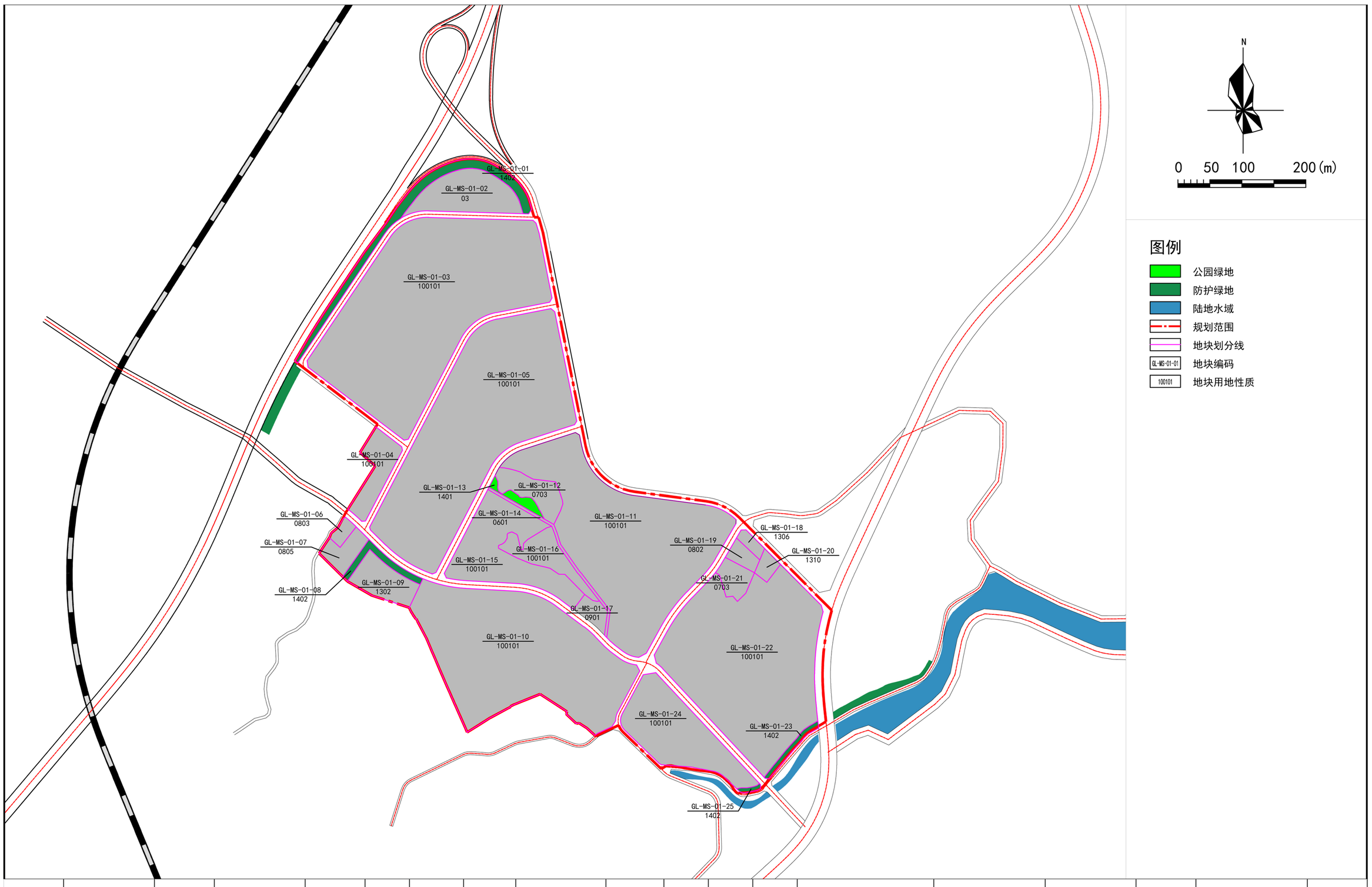


公共服务设施规划图

鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划公示文件

七、地块指标控制

为便于对规划地块的开发建设进行控制，同时提高规划的可操作性，结合道路和自然界线，在编制区内进行地块划分，从上至下，从左至右确定地块编码。地块编码采用四级八位编码方式，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“XX-AA-01-02”，其中“XX”代表控制性性详细规划编制区所属行政区划（镇街级），“AA”代表空间规划中确定的控制性详细规划单元码，“01”代表GH控制性详细规划单元中的1号管理单元，“02”代表GH控制性详细规划单元1号管理单元中的2号地块。例如“GL-MS-01-02”即表示古劳镇麦水工业区控制性详细规划单元01号管理单元中的02号地块。



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（㎡）	容积率	计容总建筑面积（㎡）	地面以上总建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	建筑退线（m）				公共服务设施	市政公用设施	交通出入口方位	停车位	备注
													东	南	西	北					
GL-MS-01	GL-MS-01-01	1402	防护绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GL-MS-01-02	03	林地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GL-MS-01-03	100101	一类工业用地	110101	△	282377	1.2-3.5	338852-988319	—	30-70	5-20	50	3	2	2	2	—	—	东	0.2车位/100㎡建筑面积	—
	GL-MS-01-04	100101	一类工业用地	110101	△	20719	1.2-3.5	24863-72516	—	30-70	5-20	50	2	3	2	5	—	—	东		—
	GL-MS-01-05	100101	一类工业用地	110101	△	244191	1.2-3.5	293029-854668	—	30-70	5-20	50	3	3	2	3	—	—	西		—
	GL-MS-01-06	0803	文化用地	—	—	3804	2.0	7608	—	30	35	24	5	5	4	5	文化活动中心	—	西	1车位/100㎡建筑面积	—
	GL-MS-01-07	0805	体育用地	—	—	10929	2.0	21858	—	30	35	24	—	5	5	5	中型多功能运动场地	—	西、北		—
	GL-MS-01-08	1402	防护绿地	—	—	6685	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—
	GL-MS-01-09	1302	排水用地	—	—	19948	1.5	29922	—	30	20	30	5	5	—	—	—	污水处理厂	北	1车位/100㎡建筑面积	—
	GL-MS-01-10	100101	一类工业用地	110101	△	208496	1.2-3.5	250195-729736	—	30-70	5-20	50	2	5	5	3	—	—	北	0.2车位/100㎡建筑面积	—
	GL-MS-01-11	100101	一类工业用地	110101	△	206259	1.2-3.5	247511-721906	—	30-70	5-20	50	3	5	3	3	—	—	东、北		—
	GL-MS-01-12	0703	农村宅基地	—	—	17145	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GL-MS-01-13	1401	公园绿地	—	—	4433	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GL-MS-01-14	0601	乡村道路用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	GL-MS-01-15	100101	一类工业用地	110101	△	63875	1.2-3.5	76650-223562	—	30-70	5-20	50	5	3	3	5	—	—	西、南	0.2车位/100㎡建筑面积	—
	GL-MS-01-16	100101	一类工业用地	110101	△	20405	≥1.2	≥24486	—	≥50	5-20	60	5	5	5	5	—	开闭房、公共厕所	东		现状保留
	GL-MS-01-17	0901	商业用地	0902	△	6635	3.0	19905	—	50	20	24	5	5	5	5	—	—	南	1车位/100㎡建筑面积	—
	GL-MS-01-18	1306	通信用地	—	—	3644	2.0	7288	—	30	20	24	5	5	5	5	电信端局、邮政支局	—	北		该用地开发建设须符合黄沙滩蓄泄洪区相关管理规定和要求。
	GL-MS-01-19	0802	科研用地	—	—	5637	2.0	11274	—	30	35	24	5	5	5	5	—	—	西		
	GL-MS-01-20	1310	消防用地	—	—	4429	2.0	8858	—	30	20	60	5	5	5	5	—	消防站	北		
	GL-MS-01-21	0703	农村宅基地	—	—	9398	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	GL-MS-01-22	100101	一类工业用地	110101	△	213984	1.2-3.5	256781-748944	—	30-70	5-20	50	5	3	3	5	—	—	西、南	0.2车位/100㎡建筑面积	
	GL-MS-01-23	1402	防护绿地	—	—	4121	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	GL-MS-01-24	100101	一类工业用地	110101	△	65501	1.2-3.5	78601-229253	—	30-70	5-20	50	—	2	2	3	—	—	西、南	0.2车位/100㎡建筑面积	
	GL-MS-01-25	1402	防护绿地	—	—	1044	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

备注：1、符合《工业项目建设用地控制指标》的特殊工业类型，其容积率可以小于1.0，建筑密度可以小于40%。 2、△ 一定条件下可相容，须由城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定。

地块划分编码图