

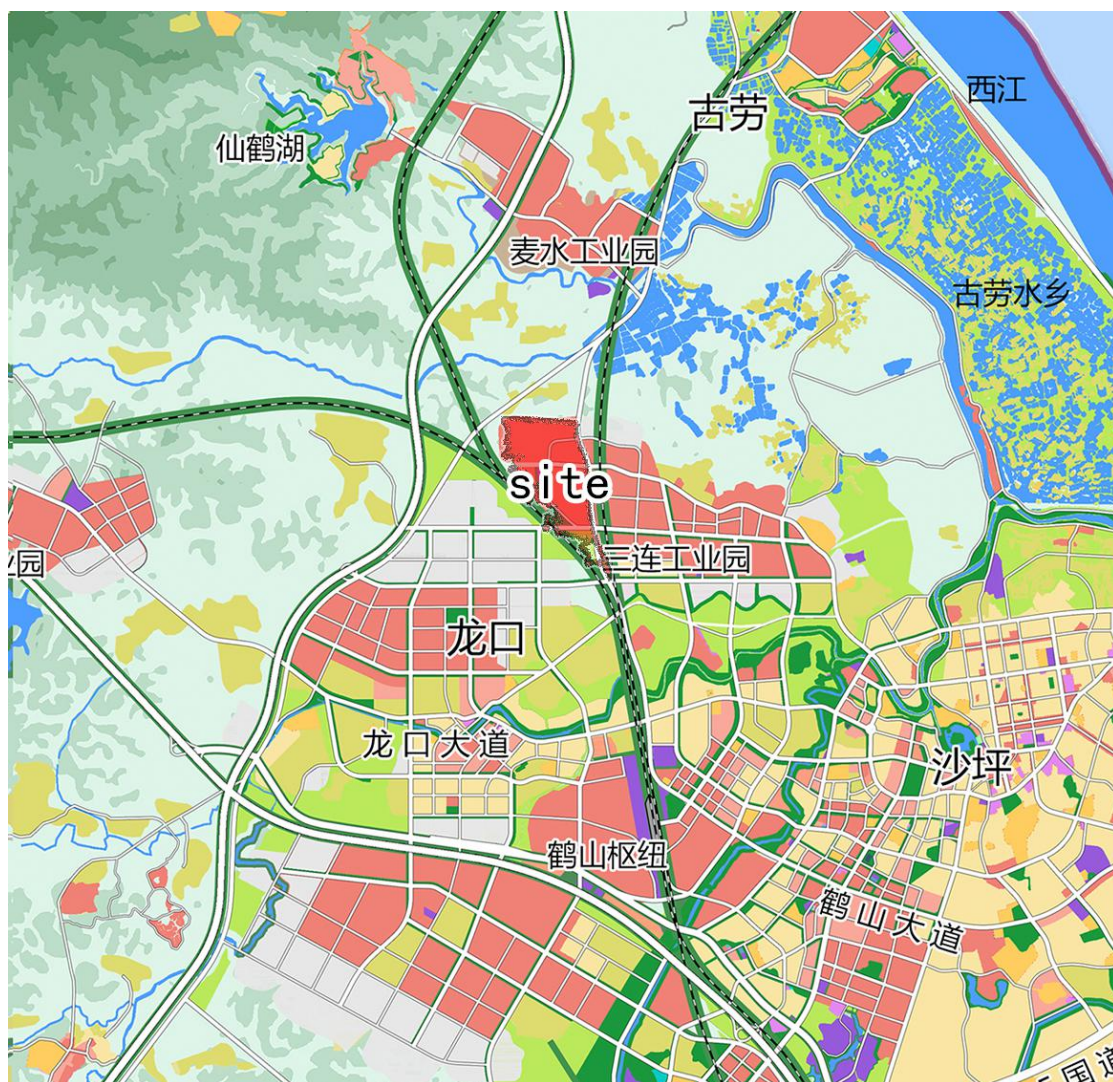
鹤山市古劳镇下六工业区控制性详细规划公示文件

一、 规划背景

根据《鹤山市古劳镇总体规划(2017-2035年)》提出的“南连北接，东控西拓”，决定将三连工业区向北发展到与麦水工业区相接壤，下六工业园区的建设随即成为三连工业区向北发展的第一步，同时也是成为总体布局中“三连组团”重点建设和发展的重要组成部分。

在过去的十年发展中，三连工业区形成规模化的工业组团，经济发展持续增长，达到“十二五”规划预期目标；产业转型升级步伐平稳，第三产业发展有新突破。再此发展条件优越的情况下，下六工业园的规划建设可以快速、便捷的承接广州、佛山制造业的外溢，从而加快对鹤山市古劳镇发展的脚步。

随着粤港澳大湾区理念的提出，江门作为珠西战略策源地和主战场，鹤山乃至古劳地处广佛都市圈向西辐射的节点与门户位置，制造业的转型升级面临政策机遇期。为更好地发展鹤山市古劳镇，需对鹤山市古劳镇下六工业区进行控制性详细规划编制。



规划区在古劳镇的位置

鹤山市古劳镇下六工业区控制性详细规划公示文件

二、规划范围及现状

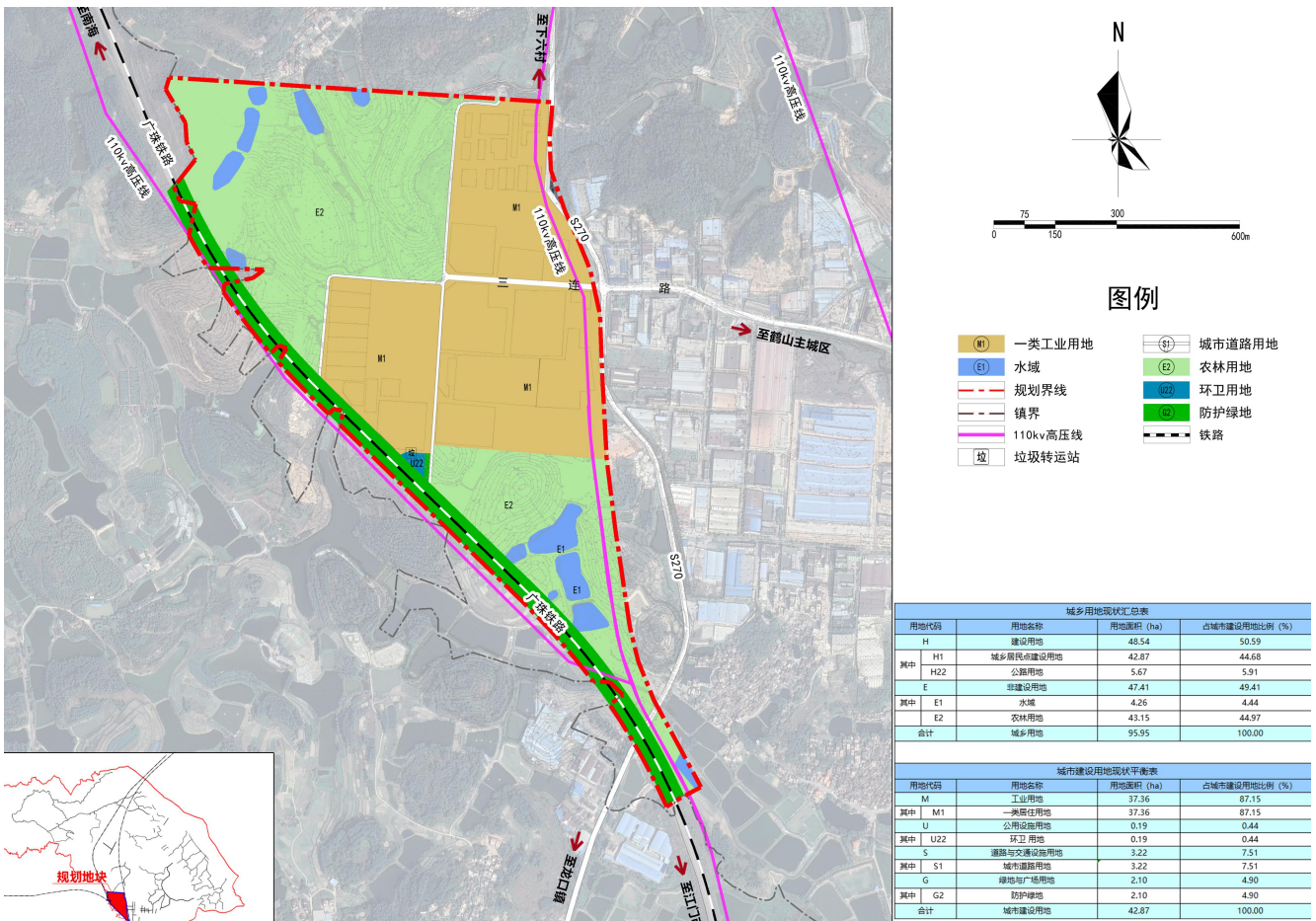
1、规划范围

本项目位于古劳镇南部，规划范围东至省道 S270，南、西至广珠铁路，北至下六村，规划区总面积 95.95 公顷(1439.25 亩)。

2、现状特征

现状城市建设用地以工业用地为主，还包括少量公用设施用地等；其他用地大部分属于农林用地及水域。

现状建成道路有省道 S270、三连路，规划区内部道路建设尚未成系统，路网密度不足，土地资源利用率较低。



土地利用现状图

鹤山市古劳镇下六工业区控制性详细规划公示文件

三、规划内容

1、人口和用地规划

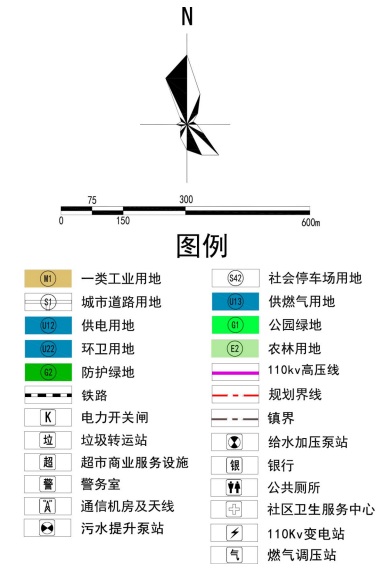
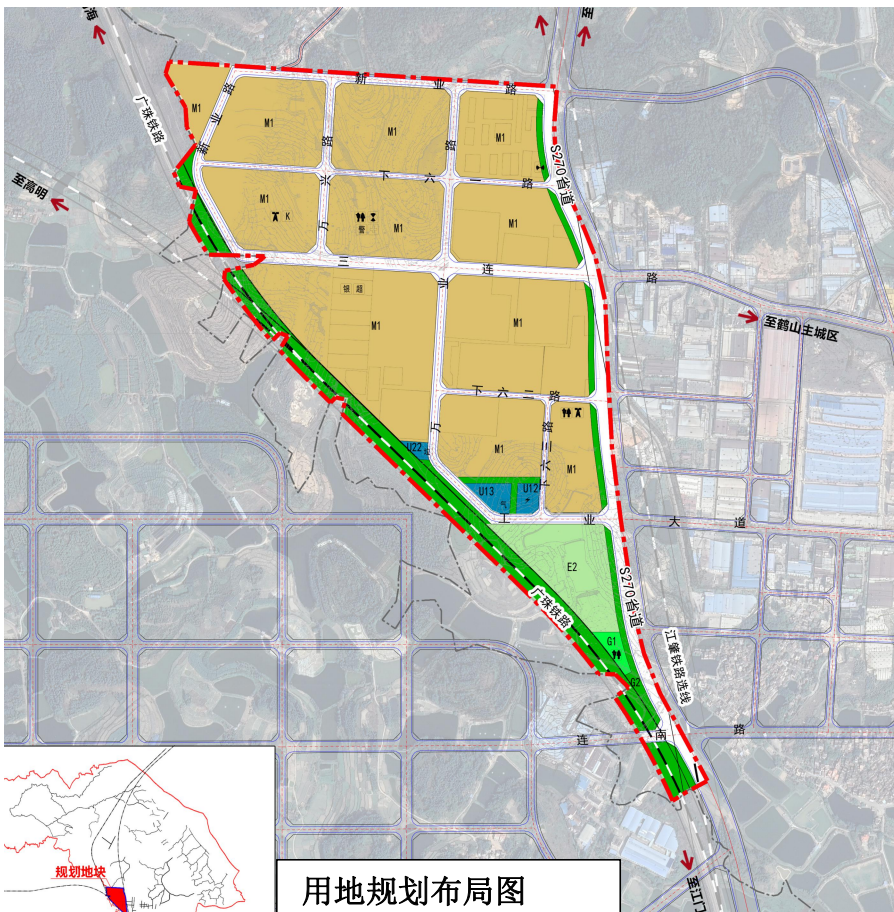
综合下六工业园区发展现状及参照其它工业区和国家有关统计资料，规划区预测人口规模约1万人；建设用地规模为91.48公顷，其中工业建设用地规模60.25公顷，其他建设用地规模31.23公顷。

2、规划定位

依据《鹤山市古劳镇总体规划（2017-2035）年》，确定下六工业园区的性质定位：以创新研发、先进制造为产业基础，响应“围绕江门北站综合货运枢纽打造北部物流园”的战略决策，建设以产业高度集聚，配套服务完善、环境优美的现代化工业园区。

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95.95公顷，其中城市建设用地面积为91.48公顷，主要为工业用地。



城乡用地汇总表				
用地代码	用地名称	用地面积 (ha²)	占城乡用地比例 (%)	
大类	中类	小类		
E		建设用地	91.48	95.34
	B01	城乡建设用地	91.48	95.34
		B011 城市建设用地	91.48	95.34
		B012 非建设用地	4.48	4.67
		B013 农村用地	77.81	100.00

城市建设用地平衡表				
用地代码	用地名称	用地面积 (ha²)	占城市建设用地比例 (%)	
大类	中类	小类		
M		工业用地	60.25	65.86
		一类工业用地	60.25	65.86
S		道路与交通设施用地	18.14	19.83
	S1	城市道路用地	18.14	19.83
		公用设施用地	1.12	1.22
		U01 邮电用地	0.92	1.01
		U02 燃气用地	0.39	0.43
		U03 供热用地	0.53	0.58
		U04 燃气调压站	0.19	0.21
		U05 环卫用地	0.19	0.21
G		绿地广场用地	11.97	13.08
	G1	公园绿地	8.42	9.20
	G2	防护绿地	11.56	12.64
	B01	城市建设用地	91.48	100.00

鹤山市古劳镇下六工业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“对外交通省道——主干道——次干道——支路”四级，确保规划区内交通有效组织运行。

对外交通省道：S270省道，道路红线宽度为57米。

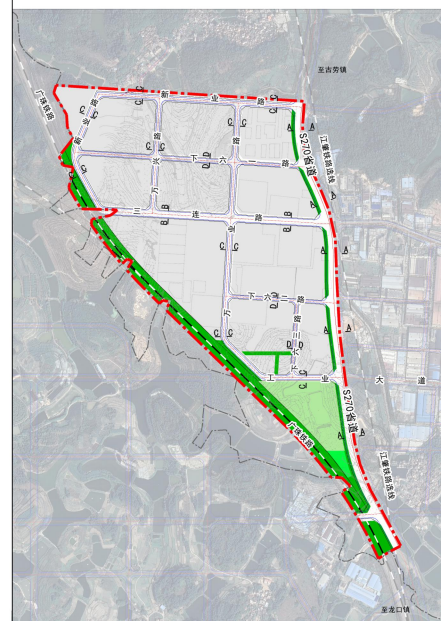
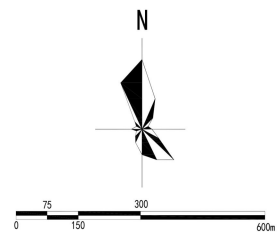
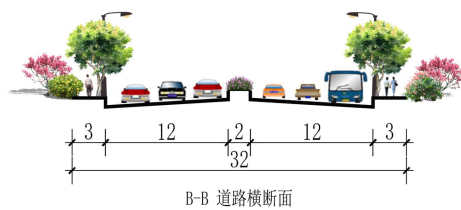
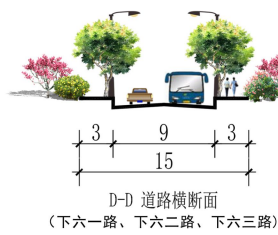
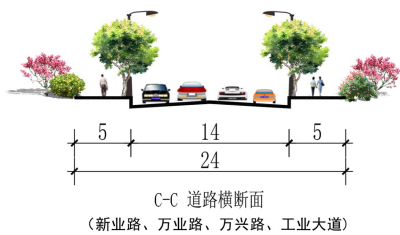
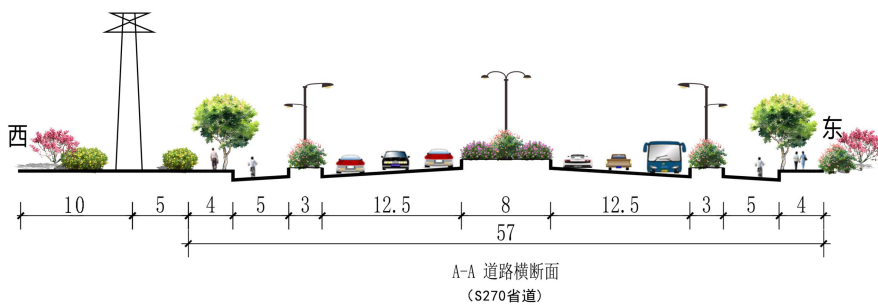
主干道：三连路为主干道，道路红线宽度为32米。

次干道：万业路、新业路、万兴路、工业大道；道路红线控制在24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，为园区内部交通提供便捷性。



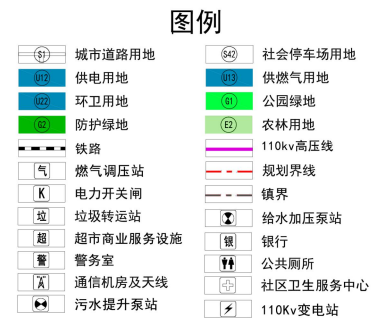
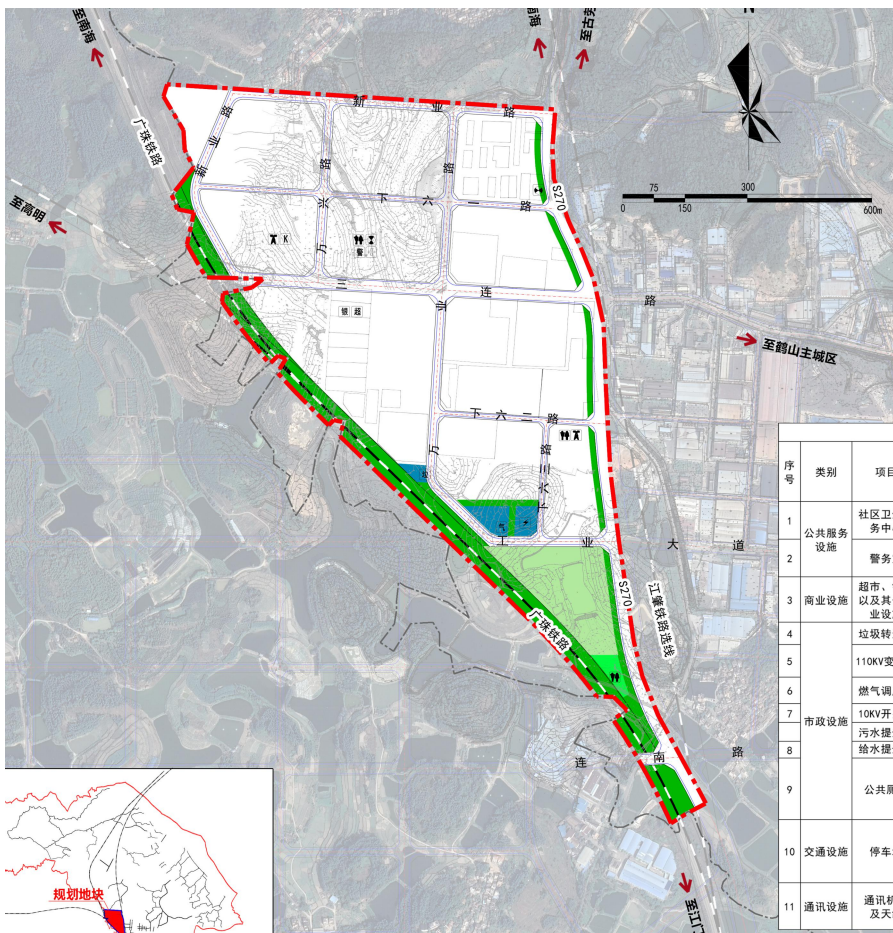
道路断面规划图

鹤山市古劳镇下六工业区控制性详细规划公示文件

五、配套设施规划

1、公共服务设施配置

序号	类别	项目	数量		设施规模	是否独立用地	是否移交政府	所在编码地块
			现状	规划	占地面积m ²			
1	行政办公设施	园区管理服务中心	—	1	—	否	是	01-d01
2	商业设施	超市、银行以及其他商业	1	—	—	否	是	02-b01
3	市政设施	垃圾转运站	1	—	1929	是	是	02-b02
4		110KV变电站	—	1	2879	是	是	03-b03
5		燃气调压站	—	1	5550	是	是	03-b04
6		10KV开关站	—	1	—	否	是	01-b01
7		污水处理站	—	1	2000	是	是	01-d01
8		给水提升泵站	—	1	400	是	是	01-d01
9		公共厕所	—	3	60-120	否	是	01-d01、02-e01、03-b06
10	交通设施	停车场	—	1	11000	是	是	03-b05
11	通讯设施	通讯机房及天线	—	2	—	否	是	01-b01、02-e01



序号	类别	项目	数量		设施规模		是否独立用地	是否移交政府	所在编码地块	备注
			现状	规划	单项建筑面积m ²	占地面积m ²				
1	公共服务设施	社区卫生服务中心	—	1	—	—	否	是	01-f01	—
2	警务室	警务室	—	1	—	—	否	是	01-f01	—
3	商业设施	超市、银行以及其他商业服务设施	1	—	—	—	否	是	02-b01	服务于园区及周边B商业服务设施
4	市政设施	垃圾转运站	1	—	≥122	1929	是	是	02-b02	—
5		110KV变电站	—	1	—	3905	是	是	02-d03	容量2x40MVA
6	市政设施	燃气调压站	—	1	—	5327	是	是	02-d04	—
7		10KV开关站	—	1	≥40	—	否	是	01-e01	—
8		污水提升泵站	—	1	—	—	否	是	01-d02	—
8		给水提升泵站	—	1	—	400	是	是	01-f01	—
9	公共厕所	公共厕所	—	3	30-80	60-120	否	是	01-f01、02-e01、02-f02	—
10	交通设施	停车场	—	—	—	—	—	—	—	建设用地按相关规划设置停车场，非独立地段停车场
11	通讯设施	通讯机房及天线	—	2	≥25	—	否	是	01-e01、02-e01	—

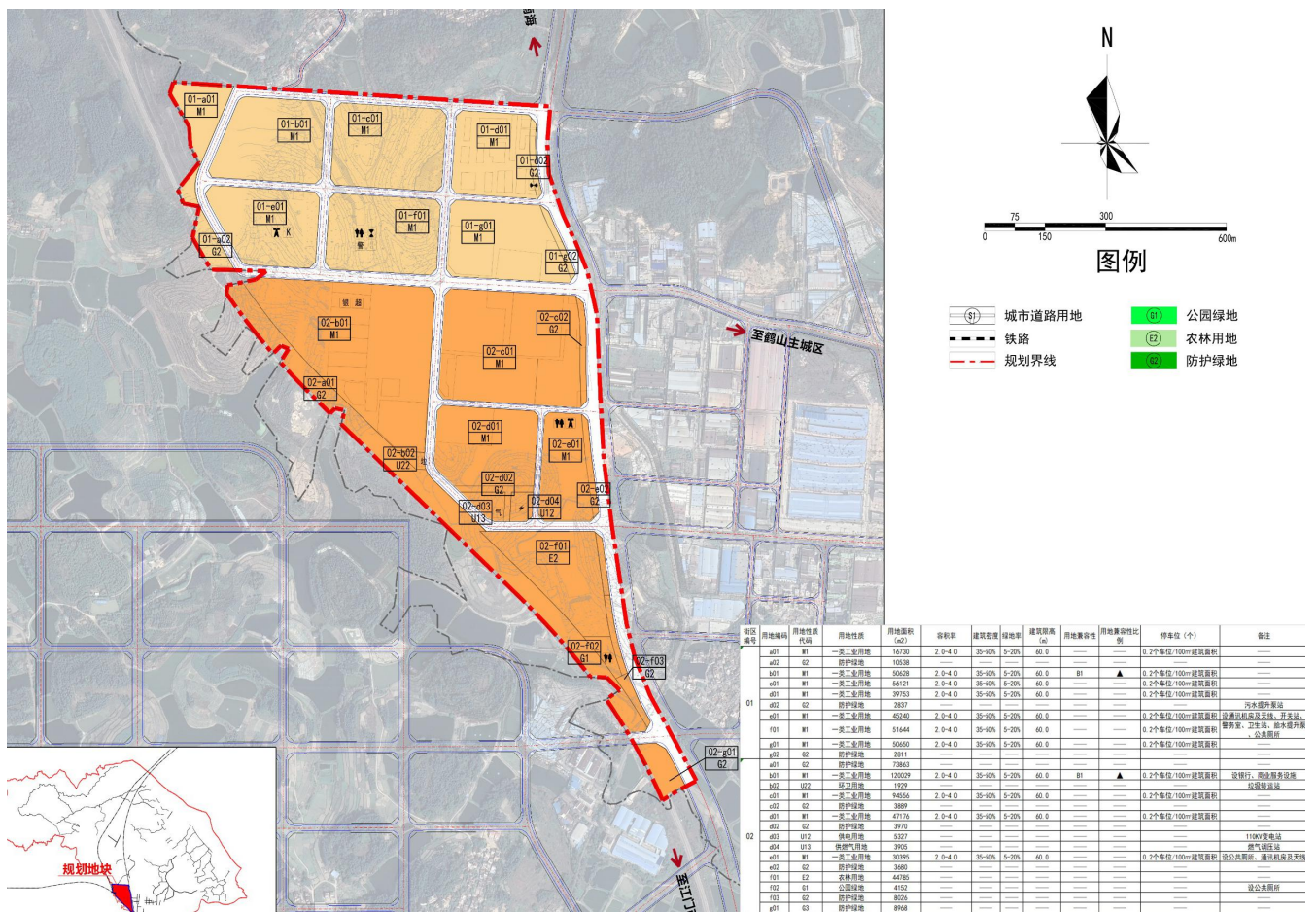
公共服务设施规划图

鹤山市古劳镇下六工业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》，地块编号采用二级编号方式，由“街区编码—细分用地编码”组成。如“01-a01”，其中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：

街区编号	用地编码	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高 (m)	用地兼容性	用地兼容性比例	停车位 (个)	备注
01	a01	M1	一类工业用地	16730	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	——	——	0.2个车位/100m ² 建筑面积	——
	a02	G2	防护绿地	10538	——	——	——	——	——	——	——	——
	b01	M1	一类工业用地	50628	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	B1	▲	0.2个车位/100m ² 建筑面积	——
	c01	M1	一类工业用地	56121	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	——	——	0.2个车位/100m ² 建筑面积	——
	d01	M1	一类工业用地	39753	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	——	——	0.2个车位/100m ² 建筑面积	——
	d02	G2	防护绿地	2837	——	——	——	——	——	——	——	污水提升泵站
	e01	M1	一类工业用地	45240	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	——	——	0.2个车位/100m ² 建筑面积	设通讯机房及天线、开关站、
	f01	M1	一类工业用地	51644	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	——	——	0.2个车位/100m ² 建筑面积	警务室、卫生站、给水提升泵、公共厕所
	g01	M1	一类工业用地	50650	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	——	——	0.2个车位/100m ² 建筑面积	——
	g02	G2	防护绿地	2811	——	——	——	——	——	——	——	——
02	a01	G2	防护绿地	73863	——	——	——	——	——	——	——	——
	b01	M1	一类工业用地	120029	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	B1	▲	0.2个车位/100m ² 建筑面积	设银行、商业服务设施
	b02	U22	环卫用地	1929	——	——	——	——	——	——	——	垃圾转运站
	c01	M1	一类工业用地	94556	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	——	——	0.2个车位/100m ² 建筑面积	——
	c02	G2	防护绿地	3889	——	——	——	——	——	——	——	——
	d01	M1	一类工业用地	47176	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	——	——	0.2个车位/100m ² 建筑面积	——

		工业用地								m ² 建筑面积	
d02	G2	防护绿地	3970	—	—	—	—	—	—	—	—
d03	U12	供电用地	5327	—	—	—	—	—	—	—	110KV 变电站
d04	U13	供燃气用地	3905	—	—	—	—	—	—	—	燃气调压站
e01	M1	一类工业用地	30395	2.0-4.0	35-50%	5-20%	60.0	—	—	0.2 个车位/100 m ² 建筑面积	设公共厕所、通讯机房及天线
e02	G2	防护绿地	3680	—	—	—	—	—	—	—	—
f01	E2	农林用地	44785	—	—	—	—	—	—	—	—
f02	G1	公园绿地	4152	—	—	—	—	—	—	—	设公共厕所
f03	G2	防护绿地	8026	—	—	—	—	—	—	—	—
g01	G3	防护绿地	8968	—	—	—	—	—	—	—	—