

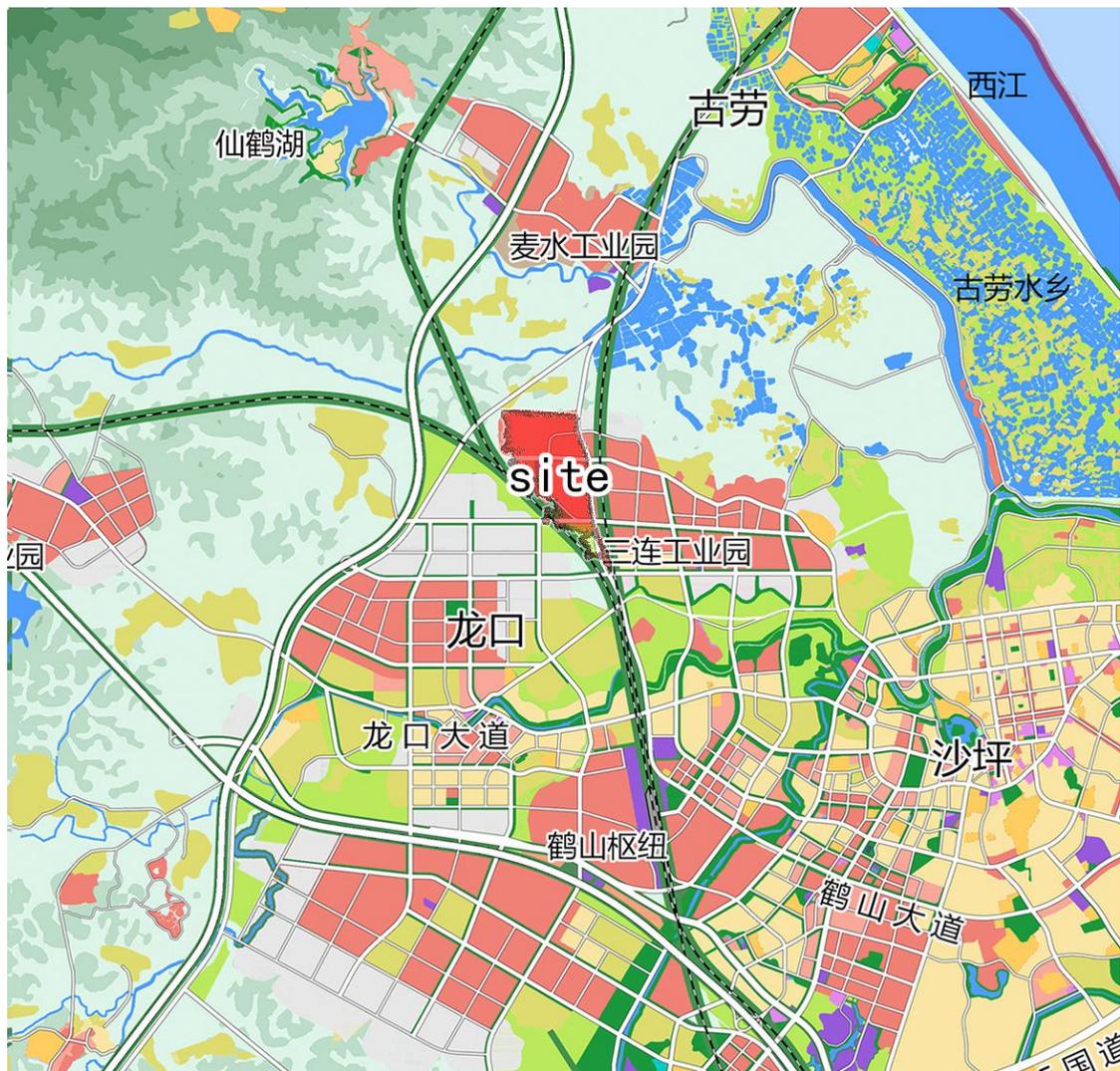
鹤山市古劳镇下六工业区控制性详细规划公示文件

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

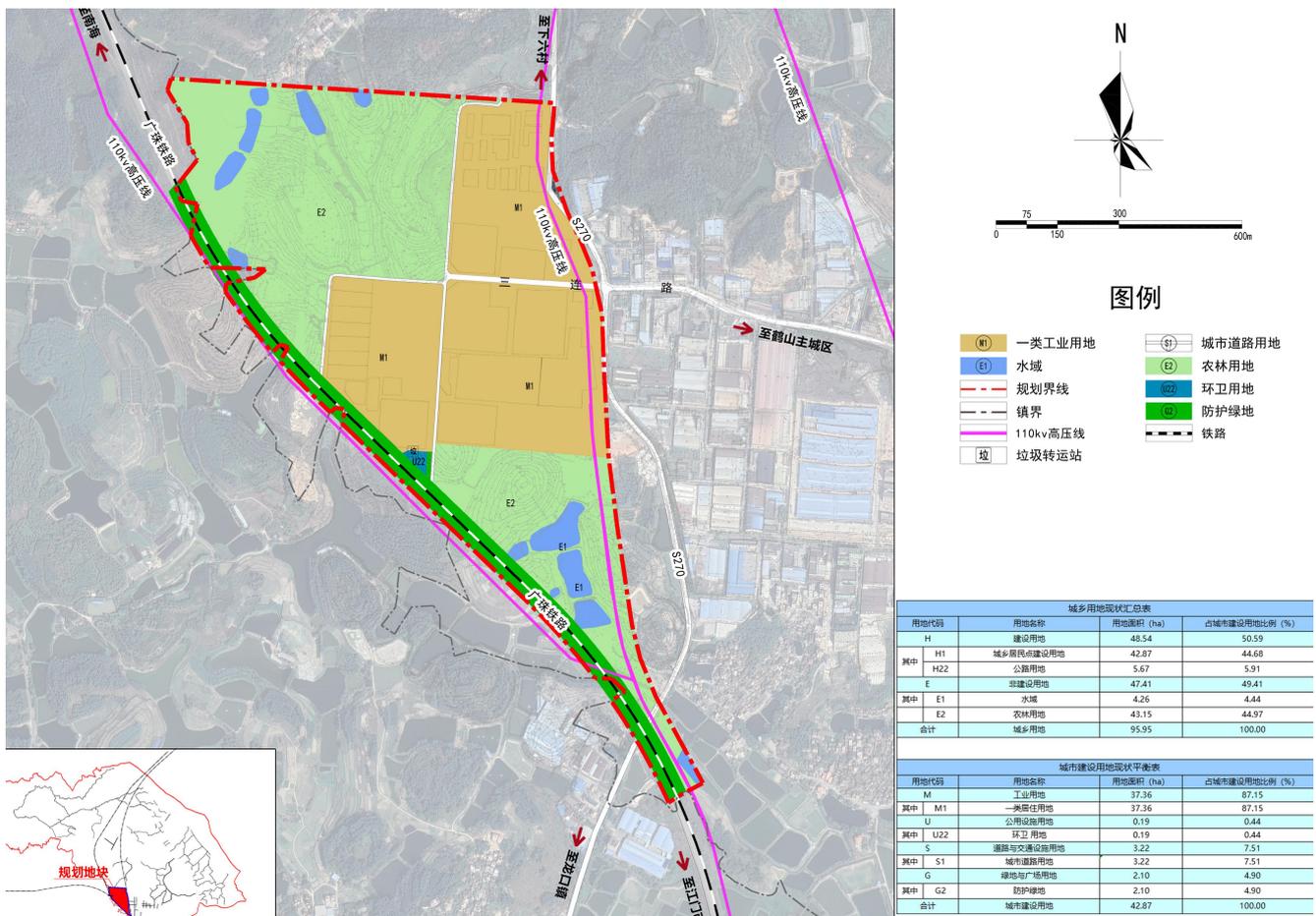
1、规划范围

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

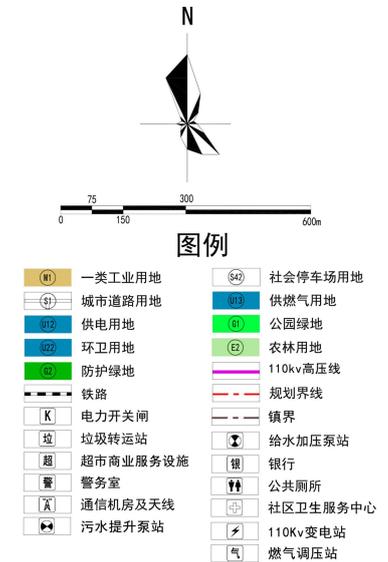
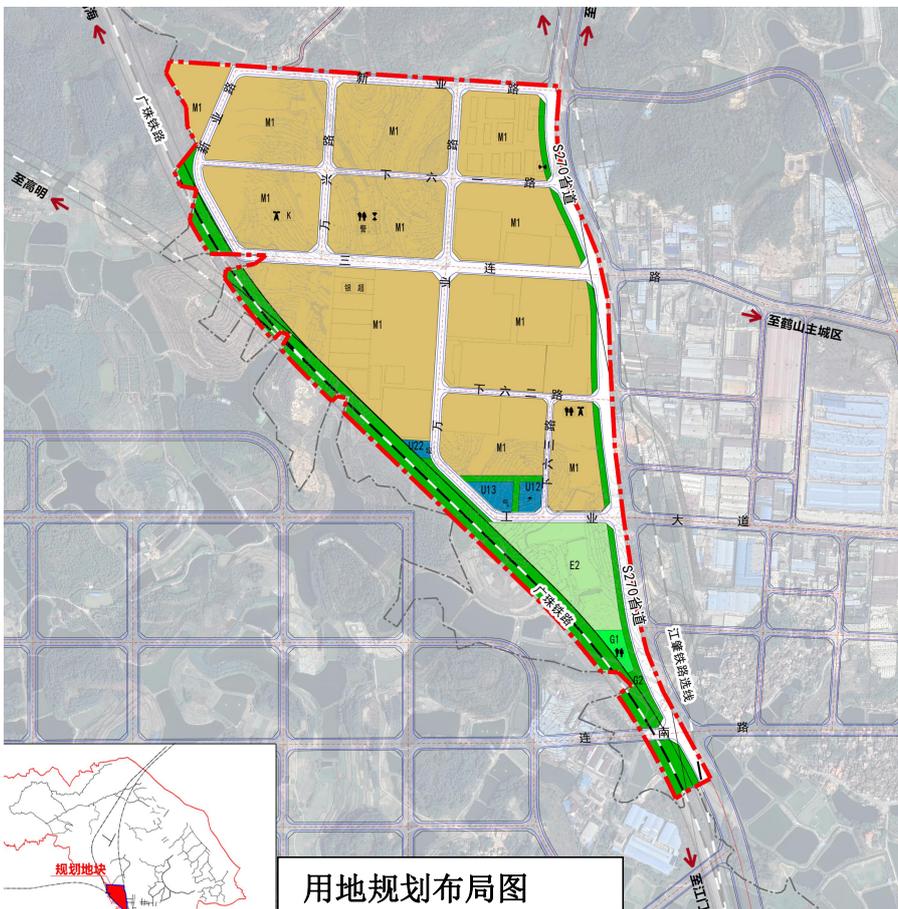
综合下六工业园区发展现状及参照其它工业区和国家有关统计资料，规划区预测人口规模约1万人；建设用地规模为91.48公顷，其中工业建设用地规模60.25公顷，其他建设用地规模31.23公顷。

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
	B1	城乡建设用地	91.48	95.34
		B11 城市建设用地	91.48	95.34
		B12 非建设用地	4.48	4.67
		B13 农村用地	4.48	4.67
		B14 其他用地	77.81	100.00

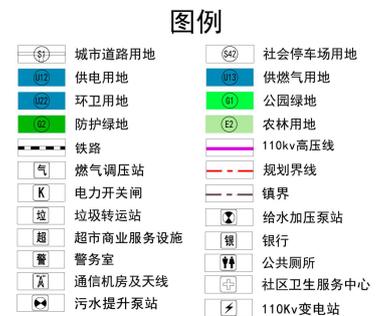
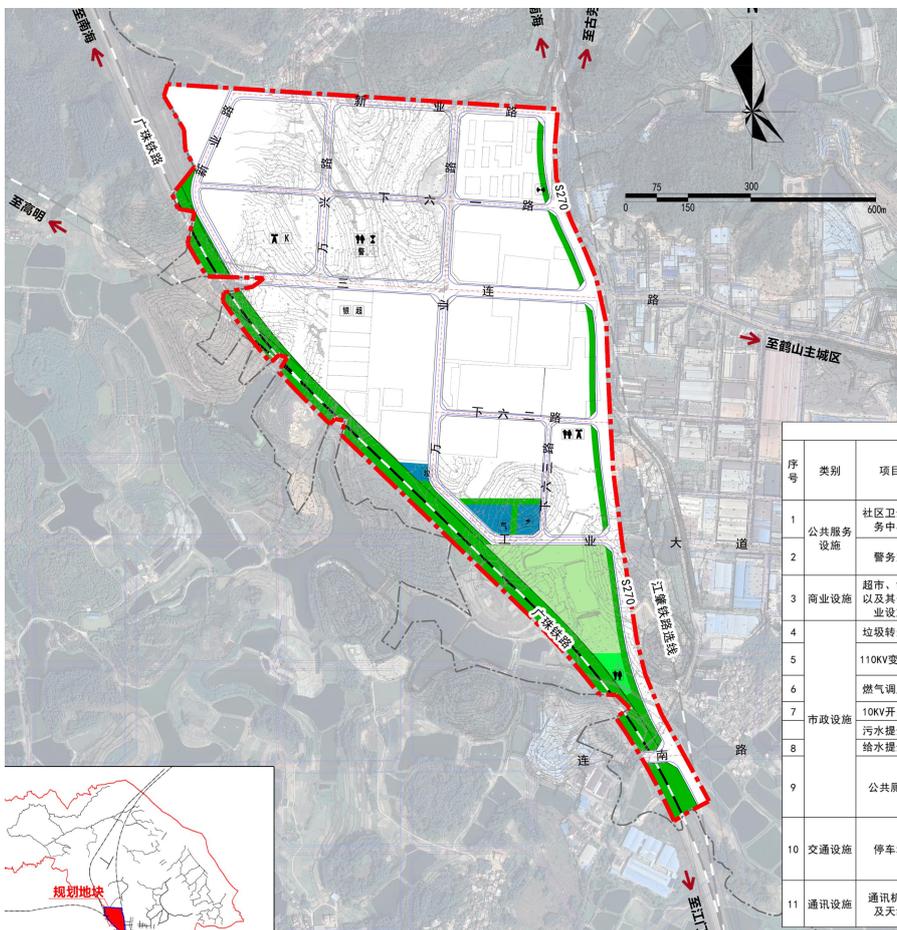
城市建设用地平衡表				
用地代码	用地名称	用地面积 (ha²)	占城市建设用地比例 (%)	
大类	中类	小类		
M		工业用地	60.25	65.86
		一类工业用地	60.25	65.86
S		道路与交通设施用地	18.14	19.83
	S1	城市道路用地	18.14	19.83
		公用设施用地	1.12	1.22
	U1	供电用地	0.92	1.01
		U12 供电用地	0.92	0.93
		U13 供气用地	0.53	0.58
	U2	环卫用地	0.19	0.21
		U22 环卫用地	0.19	0.21
G		绿地广场用地	11.97	13.08
	G1	公园绿地	8.42	9.20
		G2 防护绿地	11.56	12.64
	B11	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

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	—

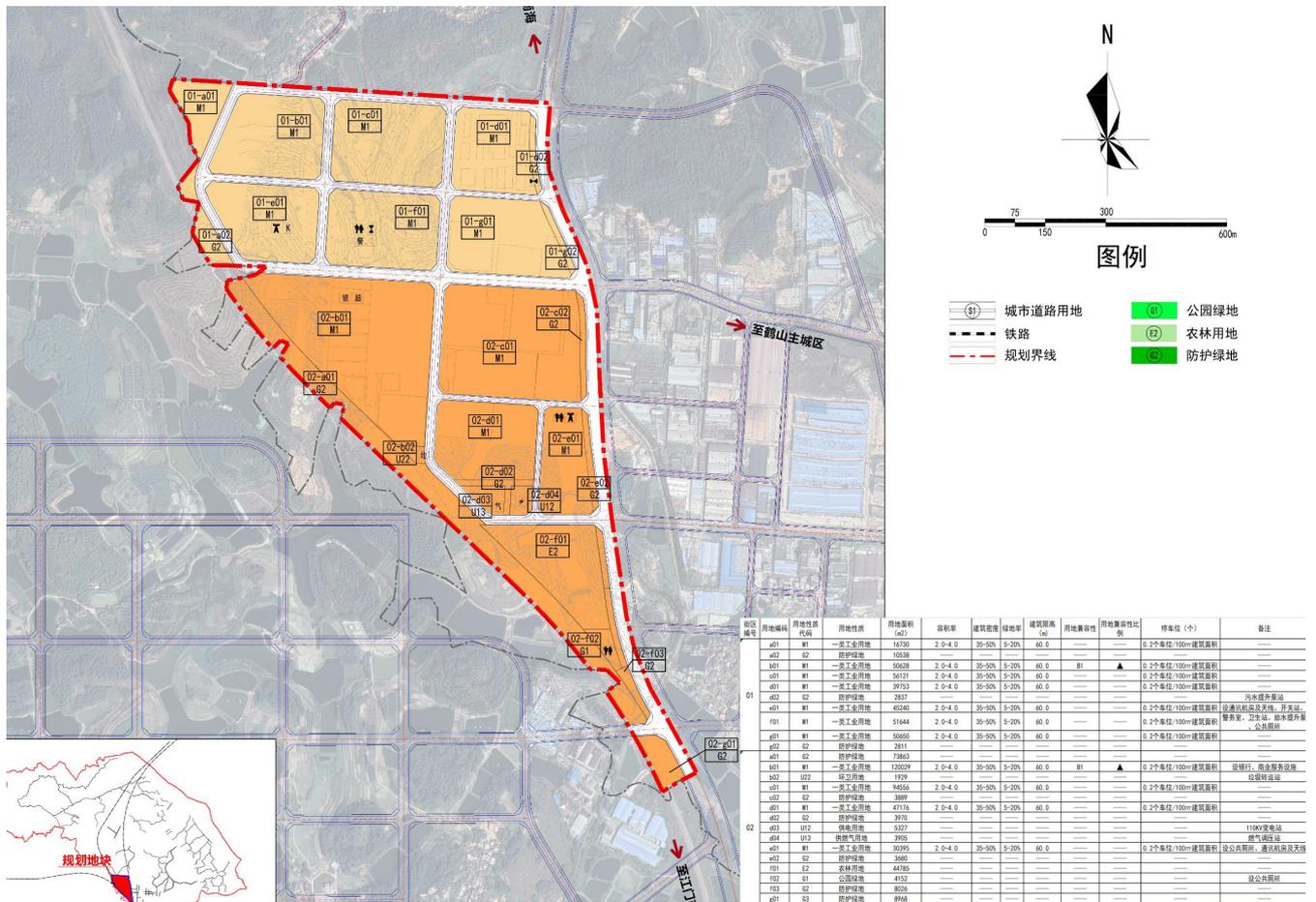
公共服务设施规划图

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	—	—	—	—	—	—	—	—