

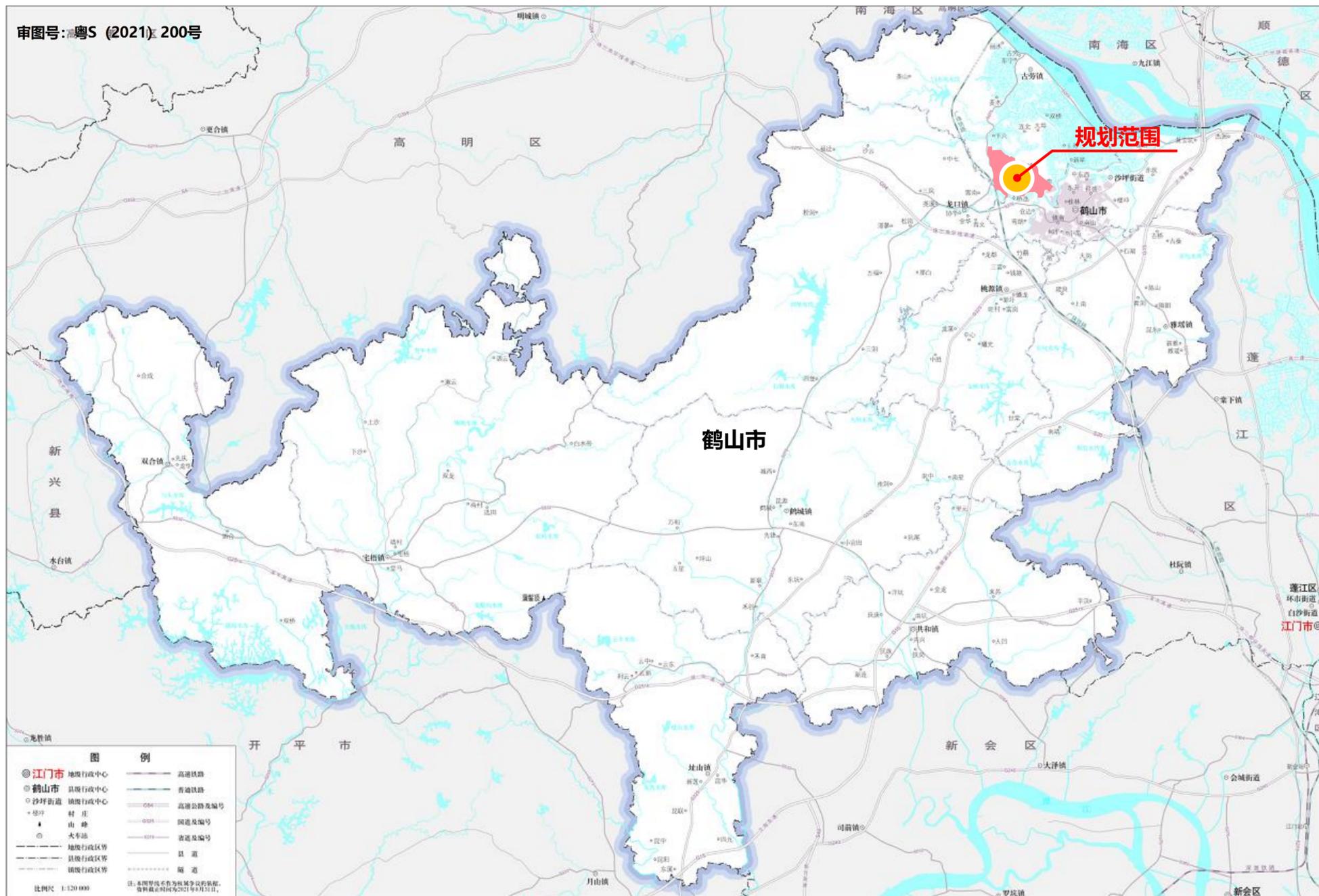
《鹤山市古劳镇三连工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

一、规划背景

鹤山市坚持“工业立市、制造强市”发展战略，深入实施制造业当家“一把手”工程。加大产业培育力度，加速形成具有较强竞争力的新兴产业集群；分门别类研究传统优势产业转型升级路径。全面构建起具有鹤山特色、契合长远发展的产业体系，营造珠三角最优的营商环境。鹤山市两会政府工作报告提出，2023-2025年鹤山市将实施低效工业用地整治提升三年行动，摸清低效工业用地底数，紧盯产业链精准招商，通过腾挪空间、整合资源、提高效益实现更高质量发展。

三连工业区与鹤山产业集聚区、中心城区核心区联系紧密，具有良好的发展条件，但基地整体开发强度较低，且目前无控规覆盖，需开展控规编制，明确片区内各项目地块的具体规划建设要求，指导该片区的开发建设。



规划范围在鹤山市的位置示意图

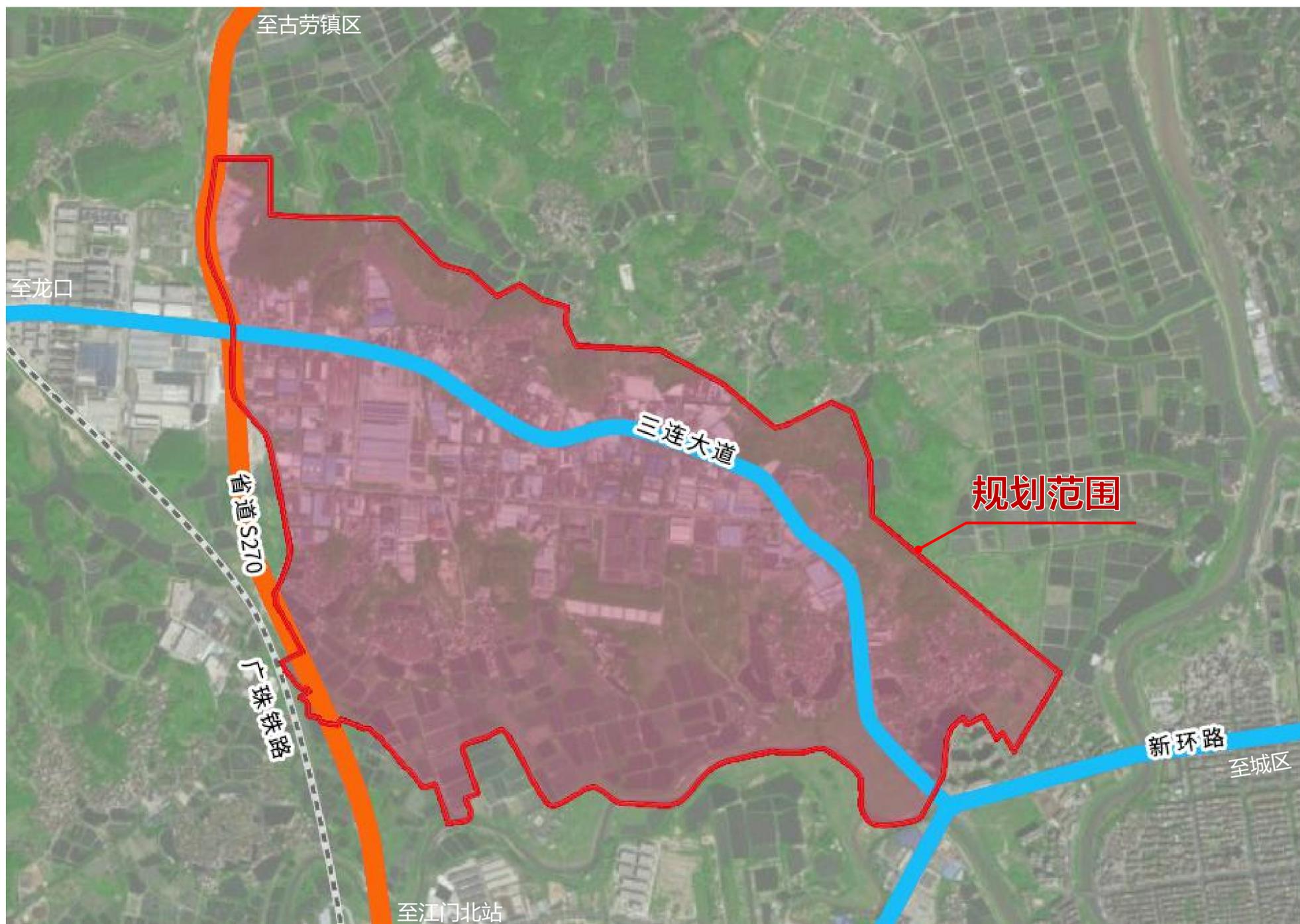
(底图来源：广东省公共地图服务 审图号：粤S(2021)200号)

《鹤山市古劳镇三连工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

二、规划范围

本次规划范围为鹤山市古劳镇三连工业区，东毗邻罗江围（奥园峻廷湾小区），南至古劳镇镇界，西临S270古港线，北至连城天伦村，总用地面积约为431.01公顷。



规划范围示意图

(底图来源：百度地图 GS (2023) 3206 号-甲测资字 11111342-京ICP 证030173号)

《鹤山市古劳镇三连工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

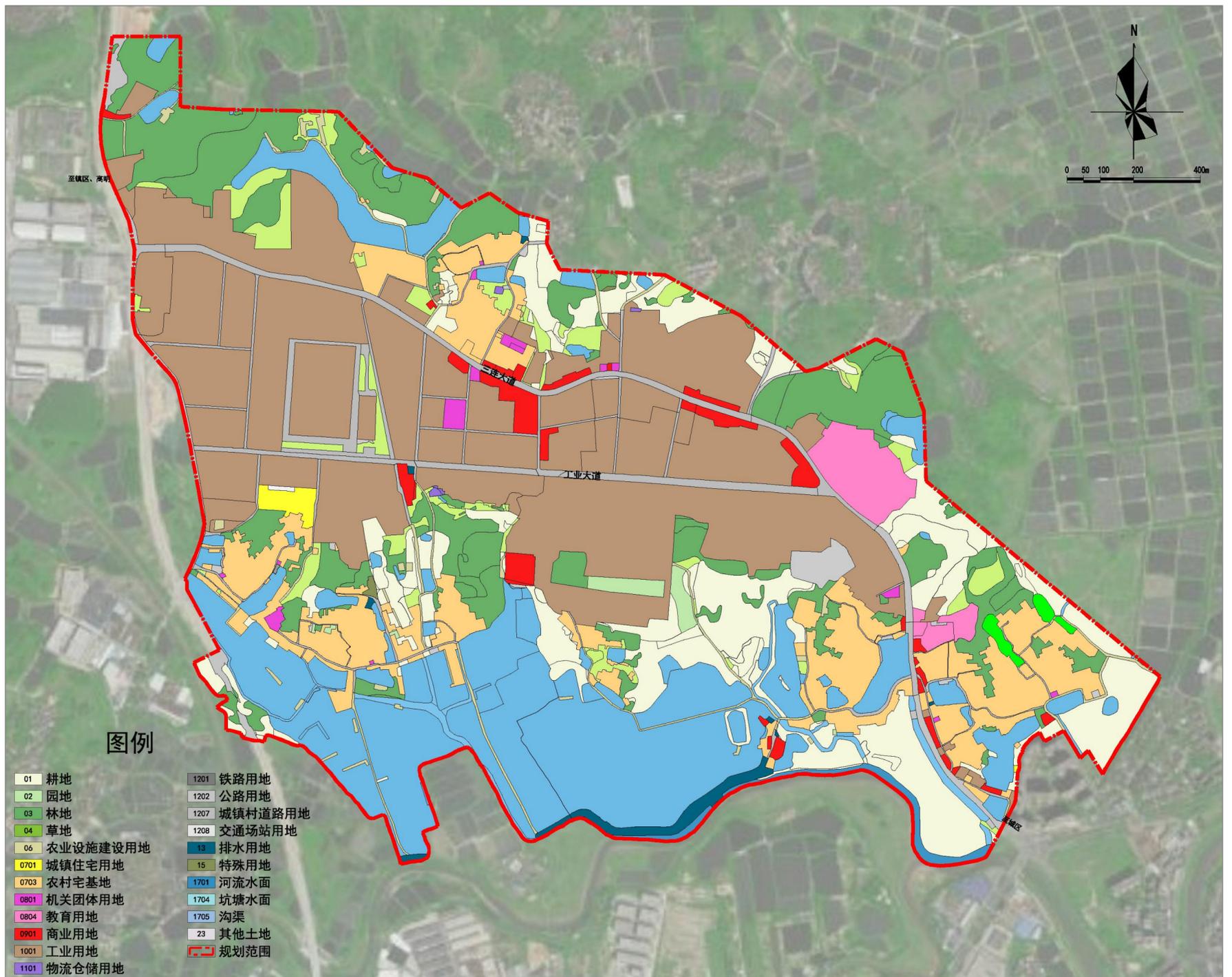
三、现状分析

规划范围现状建设用地面积为217.73公顷，建设用地主要以工业用地为主，用地面积为128.80公顷，占总用地面积29.88%；其他建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地及绿地与开敞空间用地等；

非建设用地面积为213.88公顷，包括耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地和陆地水域等；占总用地面积49.62%。

规划范围现状道路主要包括省道S270、三连大道、工业大道及园区内部支路等；现状道路的分级体系不完善，内部部分道路存在道路宽度不足及道路不联通的情况。

用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积（公顷）	比例（%）
01	耕地	51.82	12.02
02	园地	2.03	0.47
03	林地	53.93	12.51
04	草地	12.29	2.85
06	农业设施建设用地	5.35	1.24
07	居住用地	44.01	10.21
其中	0701 城镇住宅用地	1.40	0.32
	0703 农村宅基地	42.61	9.89
08	公共管理与公共服务用地	9.05	2.10
其中	0801 机关团体用地	1.58	0.37
	0804 教育用地	7.47	1.73
09	商业服务业用地	6.83	1.58
其中	0901 商业用地	6.83	1.58
10	工矿用地	128.80	29.88
其中	1001 工业用地	128.80	29.88
11	仓储用地	0.19	0.04
其中	1101 物流仓储用地	0.19	0.04
12	交通运输用地	24.27	5.63
其中	1201 铁路用地	0.02	0.00
	1202 公路用地	4.36	1.01
	1207 城镇村道路用地	17.61	4.09
	1208 交通场站用地	2.28	0.53
13	公用设施用地	2.70	0.63
14	绿地与开敞空间用地	1.28	0.30
其中	1401 公园绿地	1.08	0.25
15	特殊用地	0.20	0.05
17	陆地水域	88.36	20.50
其中	1701 河流水面	2.66	0.62
	1704 坑塘水面	81.77	18.97
	1705 沟渠	3.93	0.91
23	其他土地	0.10	0.02
总用地		431.01	100



国土空间用地用海现状图（数据来源：2023年度土地利用变更调查）
（底图来源：百度地图 GS（2023）3206 号-甲测资字 11111342-京ICP 证030173号）

《鹤山市古劳镇三连工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

四、规划内容

1、规划定位

古劳镇重要的产城融合发展片区；打造以智能厂房、办公和配套为主的新型产业载体，以五金制品、新型材料和先进装备制造业为主，集研发、生产、服务于一体的新兴产业园区。

2、发展规模

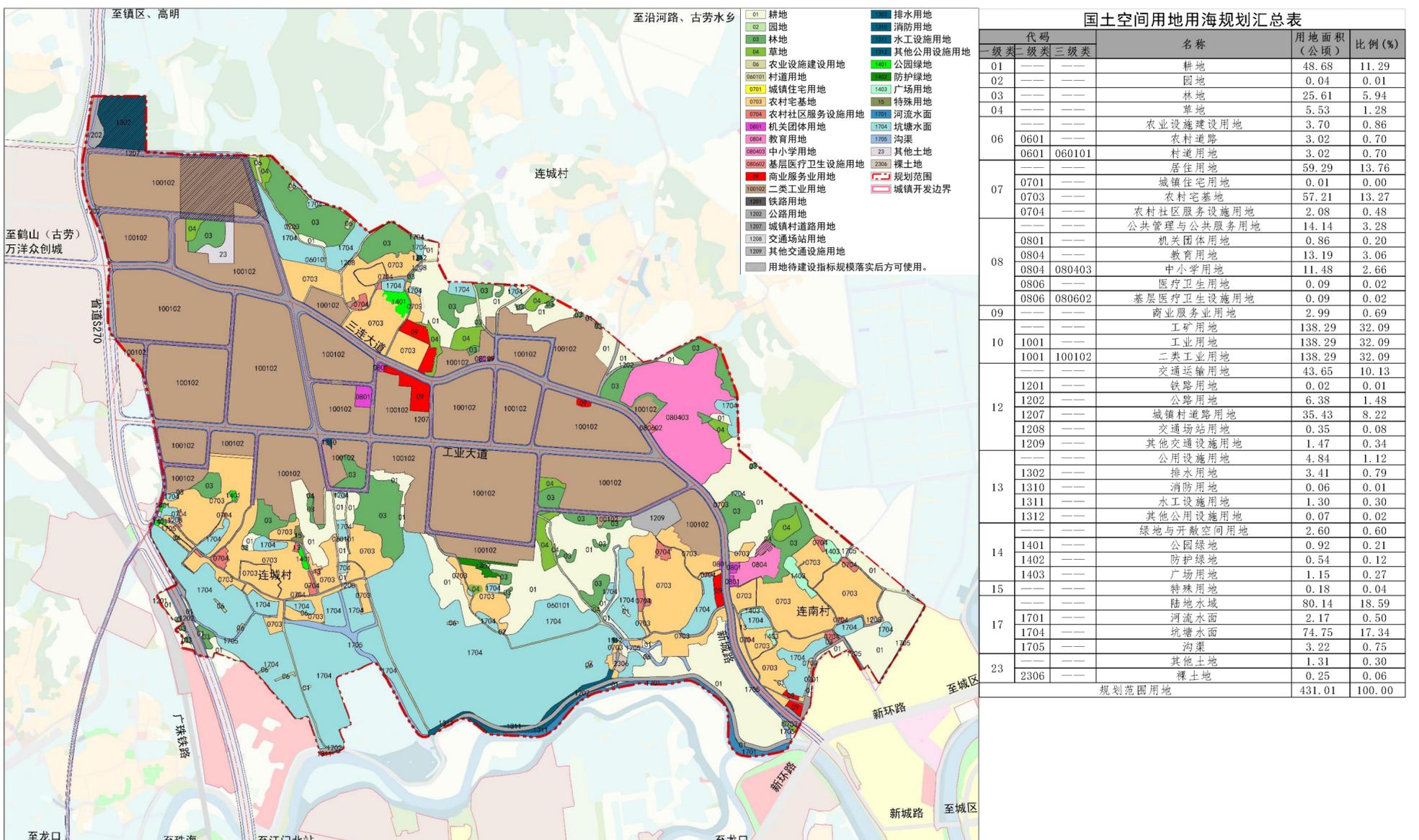
人口规模：预测本次规划范围内村庄人口约0.6万人。

用地规模：规划总用地面积 431.01 公顷（6465.13 亩），其中建设用地265.99公顷，非建设用地165.02公顷。

3、用地布局

根据上位规划，综合考虑未来产业发展门类，规划用地主要为工业用地；完善规划地段的生活生产配套设施，布局公共管理与公共服务用地、公用设施用地。

规划总用地面积为431.01公顷，其中工矿用地138.29公顷，占比32.09%；居住用地59.29公顷，占比13.76%；公共管理与公共服务用地14.14公顷，占比3.28%；商业服务业用地2.99公顷，占比0.69%；交通运输用地43.65公顷，占比10.13%；绿地与开敞空间用地2.60公顷，占比0.60%；其他用地还包括耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地、农村宅基地及陆地水域。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市古劳镇三连工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

五、道路系统规划

规划构建以省道S270为主要对外通道的路网结构。规划道路共划分为四个等级：快速路、主干路、次干路、支路。

快速路：省道S270，红线宽度50米；

主干路：三连大道，红线宽度30米。

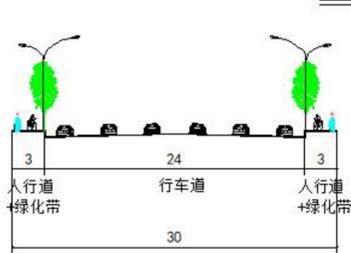
次干路：包括工业大道，红线宽度24米；规划二纵路北段红线宽度为24米，规划二纵路南段红线宽度为30米；规划一横路、规划二横路，红线宽度均为24米。

支路：包括规划一纵路，红线宽度为24米；厂区间通行道路，红线均为15米。

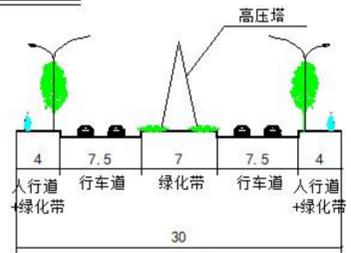
(注：以上道路名称除省道S270、三连大道、工业大道外，其余路名为暂定名。)



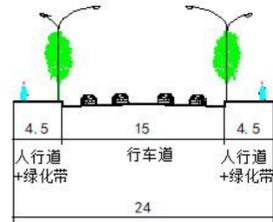
A-A道路断面图



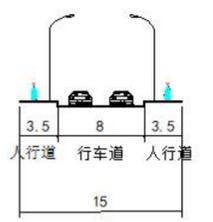
B1-B1道路断面图



B2-B2道路断面图

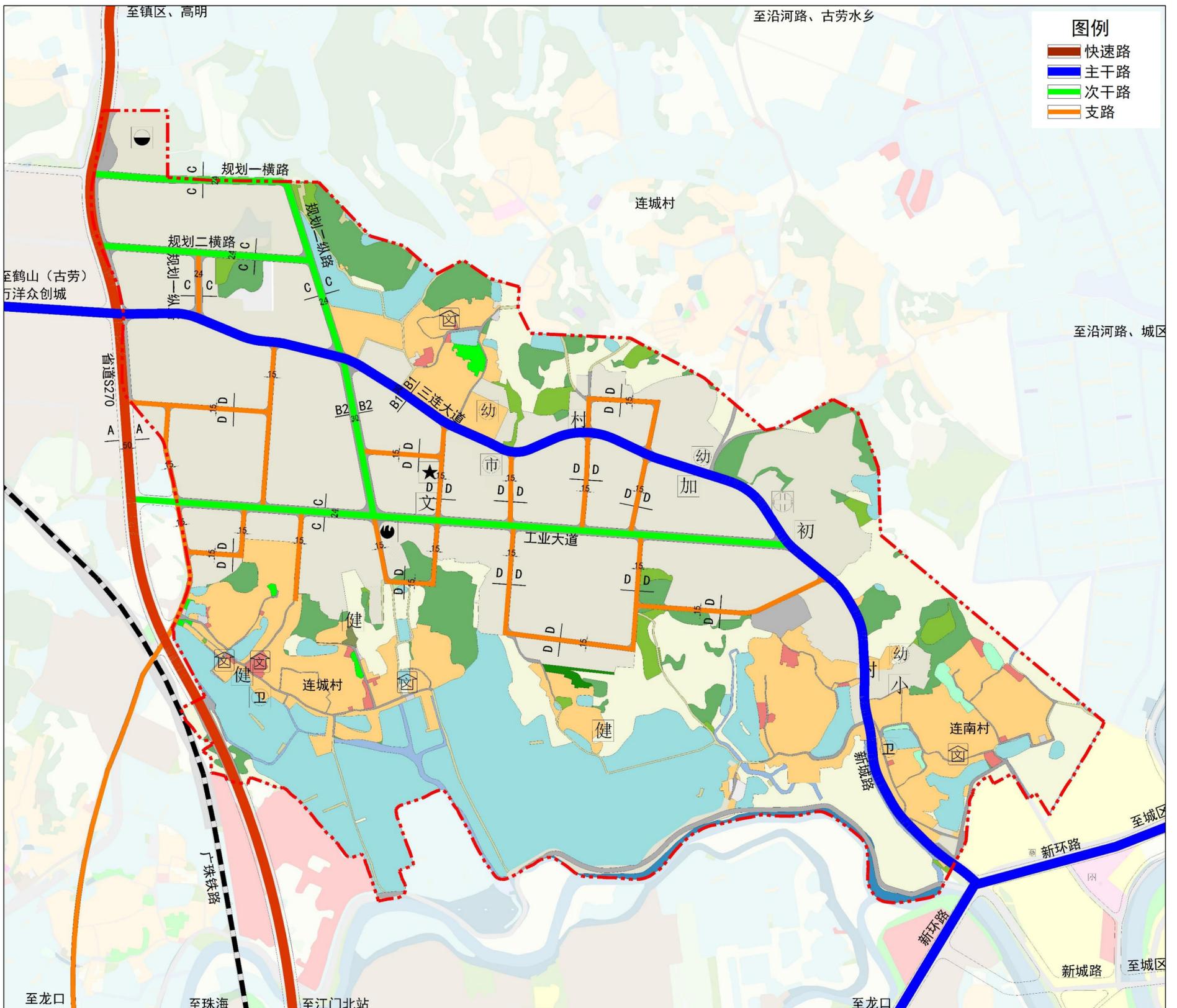


C-C道路断面图



D-D道路断面图

道路断面示意图



道路系统规划图

《鹤山市古劳镇三连工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

六、公共服务设施规划

根据《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021)及《江门市城乡规划技术标准与准则》等上层规划的要求规划公共服务设施。

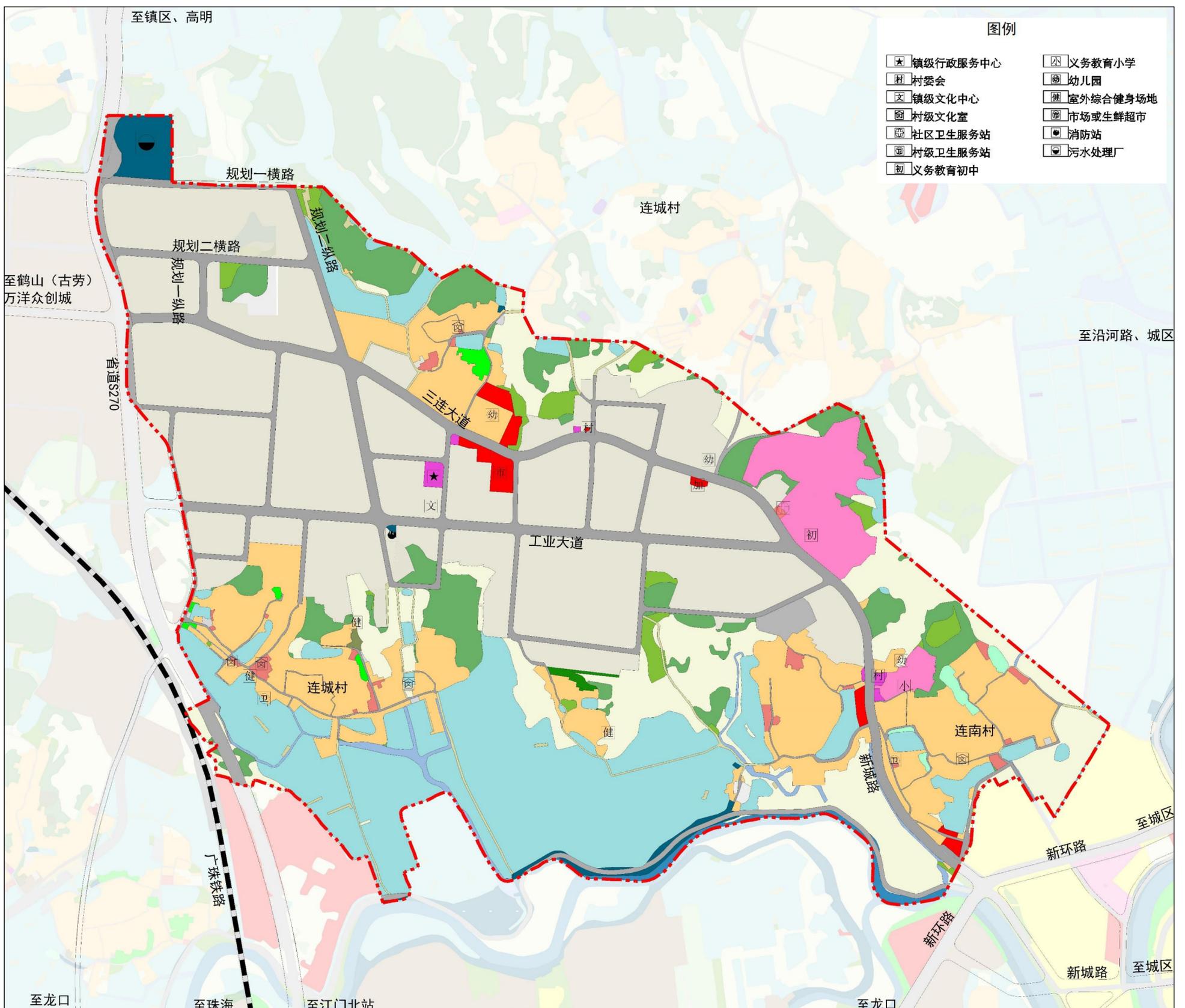
行政管理设施：保留现状古劳镇党群服务中心、古劳镇行政执法中心、三连税务分局、鹤山市市场监督管理监督局（古劳市场监督管理所）、古劳应急办公室及2处村委会。

教育设施：保留现状连南小学、古劳中学、小精灵幼儿园、连城幼儿园、卓蓝幼儿园。

医疗卫生设施：保留现状古劳镇卫生院（三连分院）及2处村级卫生服务站。

社区服务设施：保留现状1处古劳镇文化中心、5处村级文化设施、2处室外综合健身场地、1处肉菜市场，在蚬江村规划新增1处室外综合健身场地。

市政公用设施：保留现状古劳消防站，规划新增1处污水处理设施。



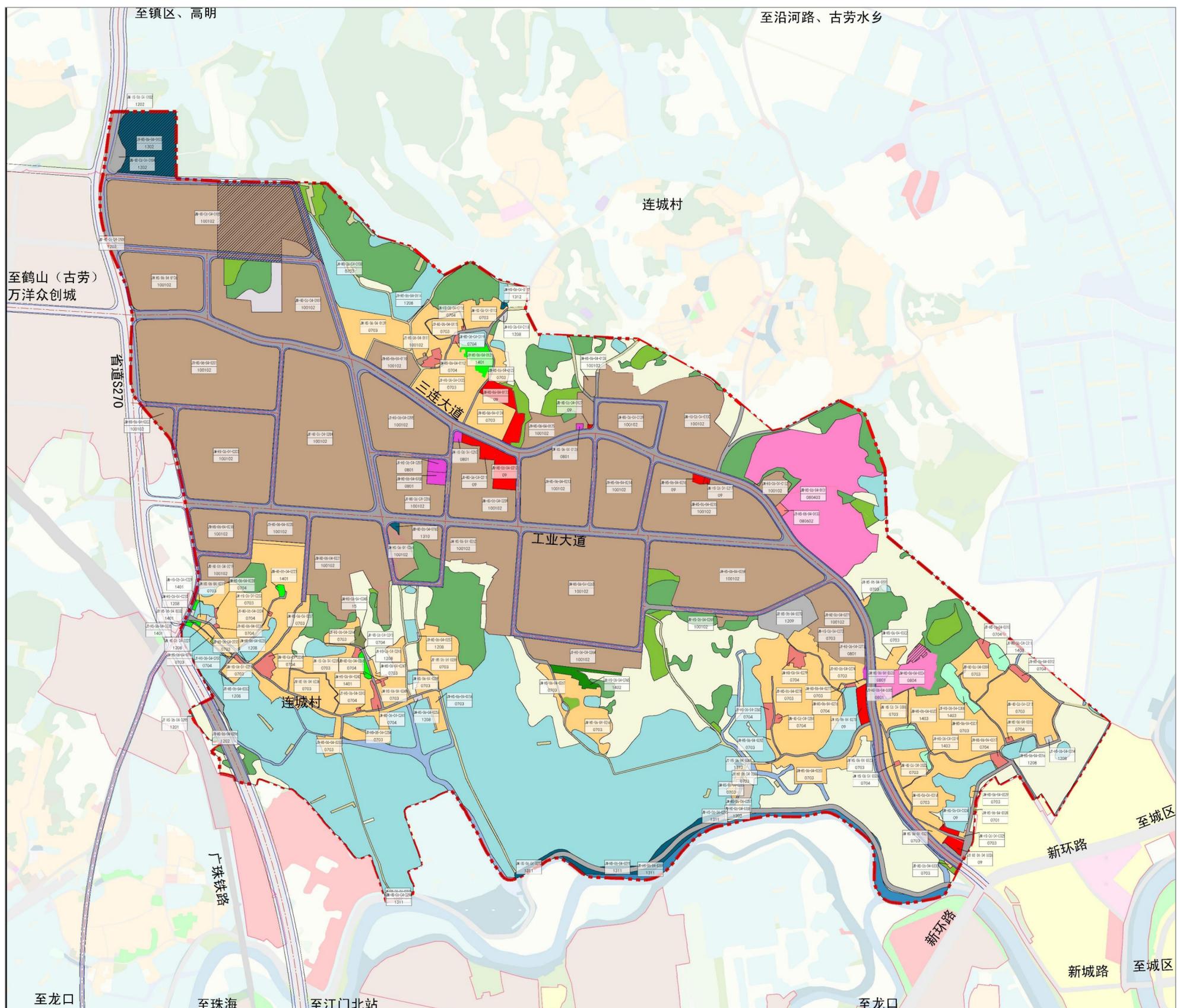
公共服务设施规划图

《鹤山市古劳镇三连工业片区控制性详细规划》

草案公示文件

七、地块指标控制

结合道路和自然界线、权属界线等，进一步确定地块代码，代码由五位数字及代码组成，如JM-HS-06-04-0101，其中“JM”代表江门市，“HS”代表鹤山市，“06”代表古劳镇，“04”代表三连工业片区控规单元，第一个01代表管理单元代码，第二个01代表具体地块号。地块编码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，用地性质代表地块土地使用的主导性质。



地块划分编码图