

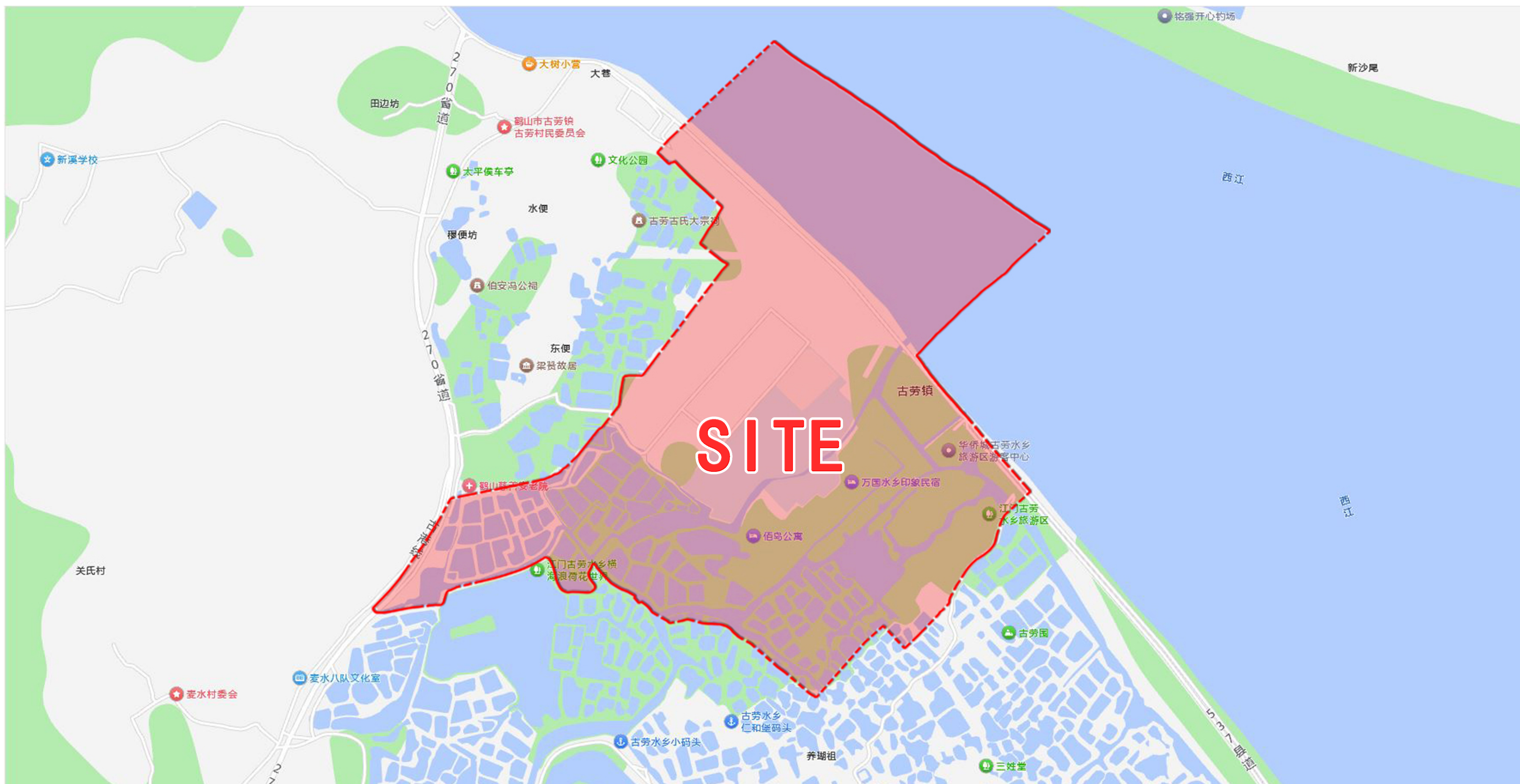
《鹤山市古劳镇水乡片区古劳北单元水乡重点地段控制性详细规划》 草案公示文件

一、规划背景

为更好地适应地区经济的发展和城市的提质改造，推动地方经济建设，本规划结合古劳镇水乡重点地段的功能特点与环境特征进行分析，在具体落实上层次国土空间总体规划相关要求的基础上，对规划片区的用地布局、道路交通等内容进行优化调整，详细规定各项控制指标和其他规划管理要求，作为城市规划管理的依据，为规范城市建设行为提供法治平台，并为修建性详细规划的编制提供指导依据。

二、规划范围

规划片区位于鹤山市古劳镇北部，四至范围：东至古劳水乡旅游区，南至横海浪，西至省道S270，北至西江（鹤山市域界线），总用地面积约235.64公顷。



规划区位置示意图

（底图来源：高德-GS（2024）1158号-甲测资字11112528-京ICP备2023020281号-12-京公网安备11010502056787号）

《鹤山市古劳镇水乡片区古劳北单元水乡重点地段控制性详细规划》

草案公示文件

三、现状分析

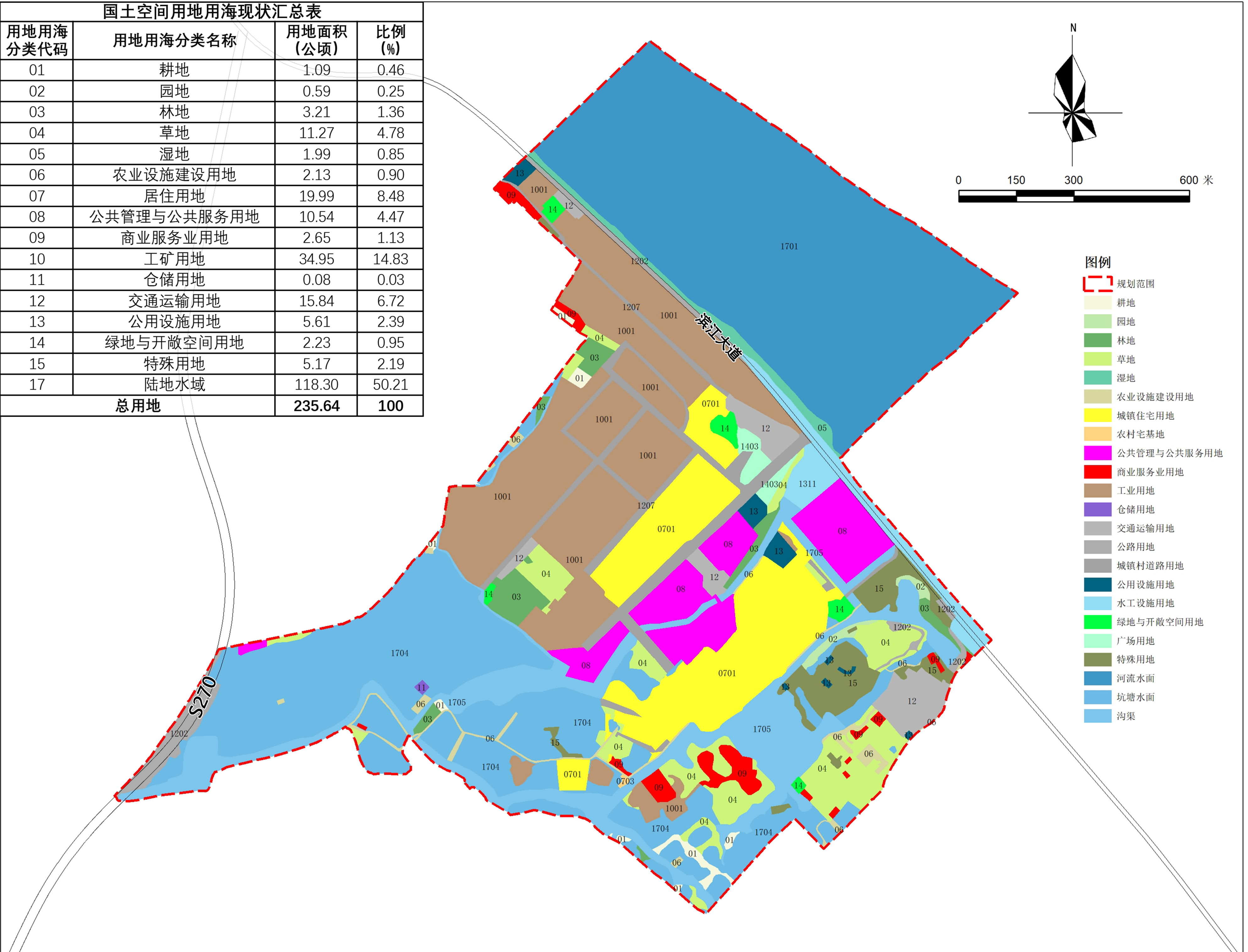
1、现状用地情况

规划片区现状建设用地以工矿用地为主，部分居住用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地，少量商业服务业用地、仓储用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、以及特殊用地等，用地面积约97.06公顷，占总用地面积的41.19%。

非建设用地主要为陆地水域，还包括耕地、园地、林地、草地、湿地和农业设施建设用地等，用地面积约138.58公顷，占总用地面积的58.81%。

2、现状交通

规划片区现状主要通过省道S270和滨江大道对外联系，内部道路开发较少，主要为雅图仕工业园区内部道路，大部分区域仍以自然水系、基塘等生态用地为主，道路网整体未成体系。



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)

《鹤山市古劳镇水乡片区古劳北单元水乡重点地段控制性详细规划》

草案公示文件

四、规划内容

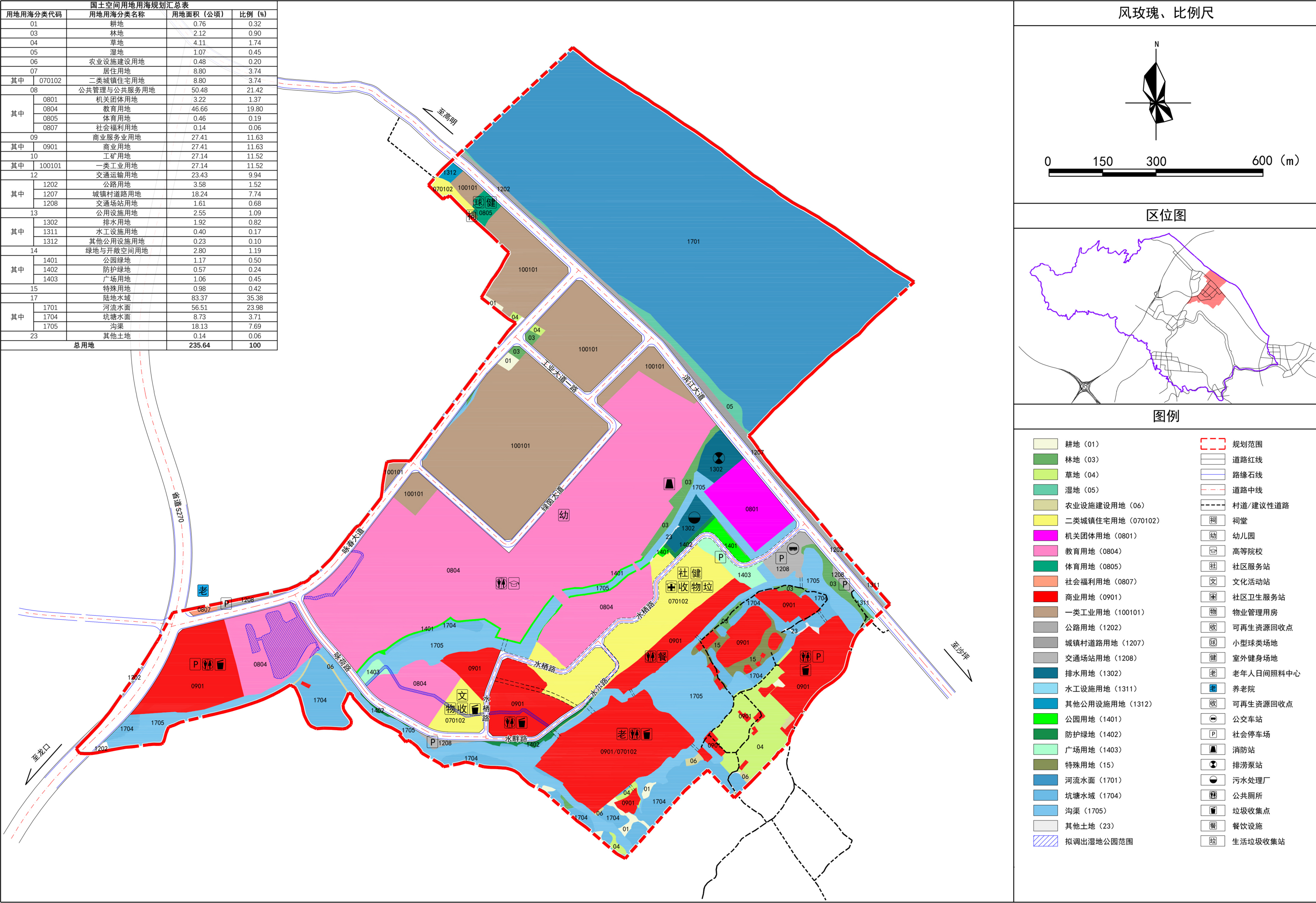
1、功能定位：依据上层次规划对该片区的规划指引，结合片区自身的特征、优质水乡本底以及区域发展诉求，本规划将古劳水乡重点地段打造成为：“水乡文旅高品质服务区”“城镇配套优质生态住区”“高等教育改革创新示范基地”“印刷智能制造区”。

2、人口与用地规模

用地规模：规划片区总用地面积235.64公顷。其中，建设用地143.59公顷，占总用地面积的60.95%；非建设用地92.05公顷，占总用地面积的39.05%。

人口规模：规划预测片区人口总规模约2.84万人。其中：居住人口约0.43万人，就业人口约0.41万人，教育人口约2万人。

3、用地布局：规划片区建设用地以公共管理与公共服务用地、工矿用地和商业用地为主，用地面积约100.76公顷，占建设用地面积的70.17%；部分居住用地和交通运输用地，少量公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地。非建设用地以陆地水域为主，还包括耕地、园地、林地、草地、湿地、农业设施建设用地和其他土地等。



国土空间用地用海规划图

《鹤山市古劳镇水乡片区古劳北单元水乡重点地段控制性详细规划》

草案公示文件

五、交通系统规划

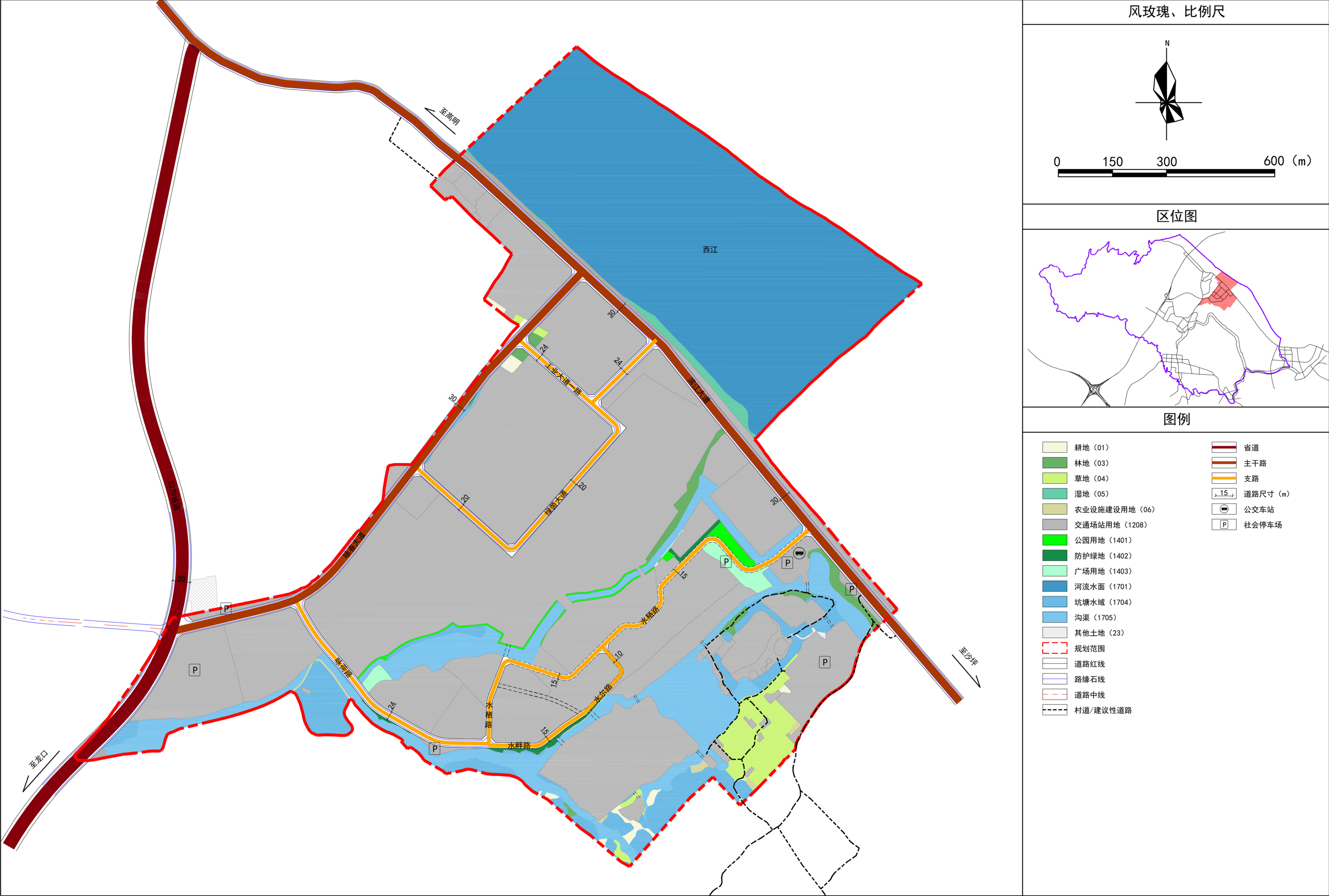
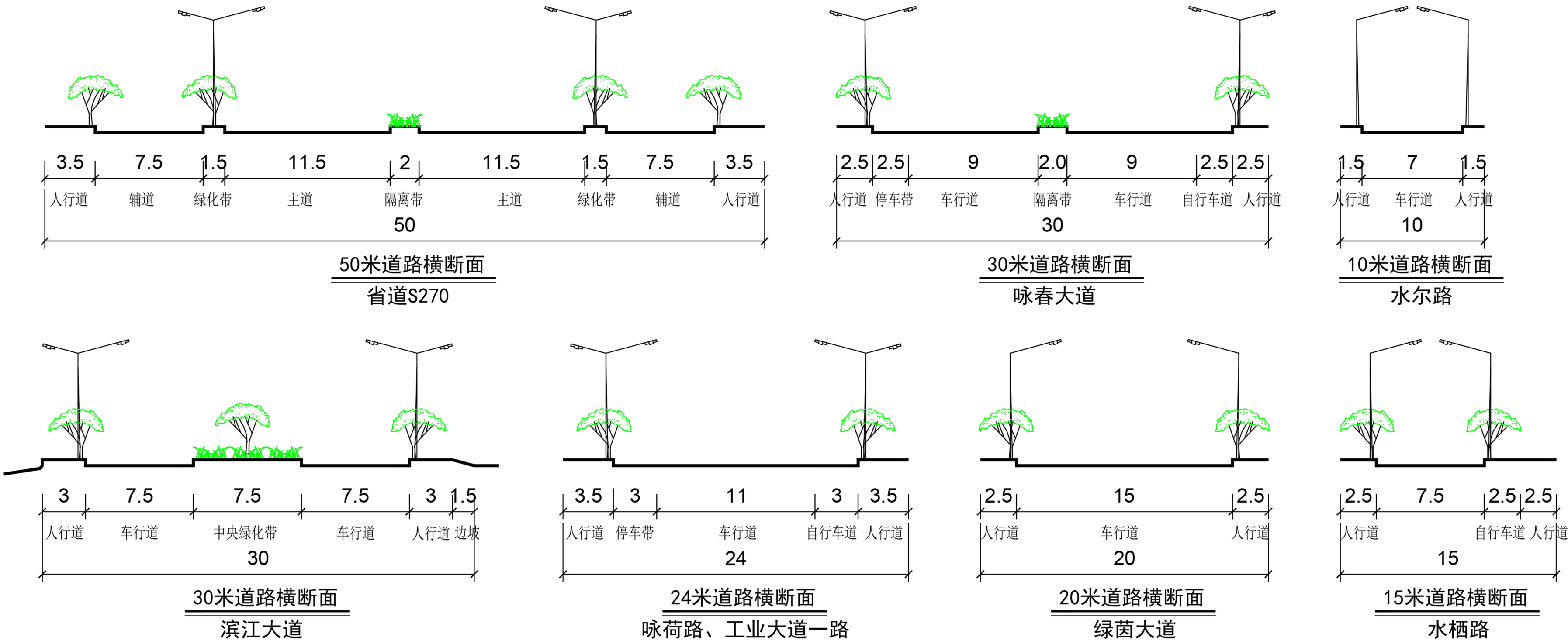
1、道路等级：规划片区道路等级分为省道、主干路和支路三个等级。

2、道路断面

省 道：为省道S270，道路红线宽50米，双向六车道。

主干路：包括咏春大道和滨江大道，道路红线宽为30米，双向四车道。

支 路：主要为咏荷路、工业大道一路、绿茵大道、水栖路、以及水尔路等，道路红线宽为10-24米，双向两车道或双向四车道。其他还包括村道，道路宽度为4-7米。



道路系统规划图

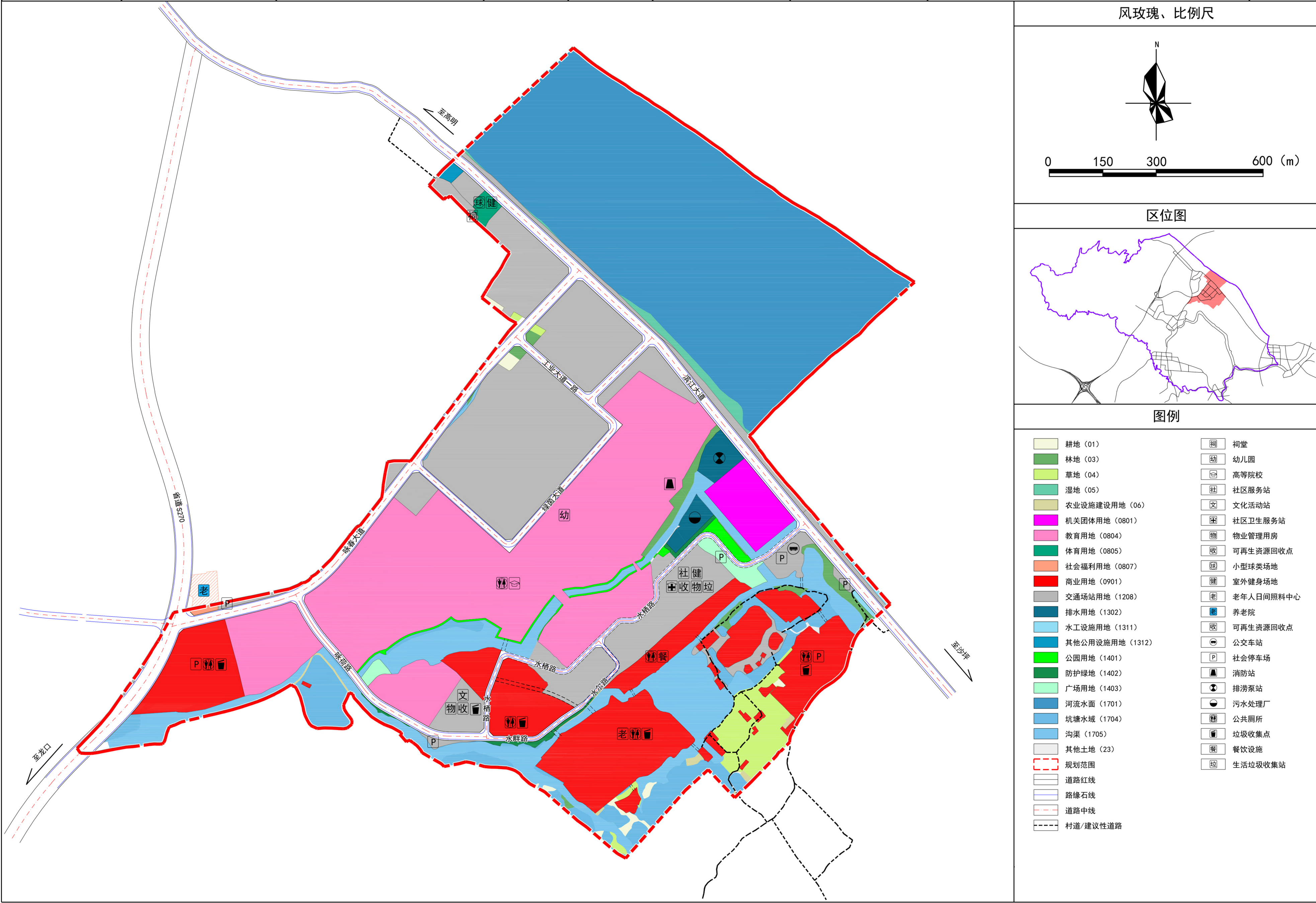
《鹤山市古劳镇水乡片区古劳北单元水乡重点地段控制性详细规划》

草案公示文件

六、公共服务设施规划

依据《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南（报批稿）》和《江门市城乡规划技术标准与准则》等相关规范要求进行合理配置。

公共服务设施一览表								
管理单元	设施类别	项目名称	数量		规模（㎡/处）		所在地块编码	备注
			现状保留	规划新增	建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）		
JM-HS-09-01	教育设施	幼儿园	1	0	3150-4550	5240-7580	JM-HS-06-02-0114	6班
		高等院校	0	1	—	—	JM-HS-06-02-0114、JM-HS-06-02-0117 JM-HS-06-02-0143	—
	社区服务设施	祠堂	1	0	—	—	JM-HS-06-02-0105	—
		文化活动站	0	1	—	—	JM-HS-06-02-0118	—
		社区服务站	1	0	600-1000	500-800	JM-HS-06-02-0140	—
		物业管理用房	1	1	50-300	—	JM-HS-06-02-0118、JM-HS-06-02-0140	—
	社会福利设施	老年人日间照料中心	0	1	350-750	—	JM-HS-06-02-0148	—
		养老院	1	0	—	—	JM-HS-06-02-0109	—
	体育设施	小型球类场地	0	1	—	770-1310	JM-HS-06-02-0104	—
		室外健身场地	1	1	—	150-750	JM-HS-06-02-0104、JM-HS-06-02-0140	—
	医疗卫生设施	卫生站	1	0	120-270	—	JM-HS-06-02-0140	—
	商业设施	餐饮设施	1	0	—	—	JM-HS-06-02-0141	—
	市政设施	垃圾收集点	1	4	5-10	—	JM-HS-06-02-0118、JM-HS-06-02-0120 JM-HS-06-02-0142、JM-HS-06-02-0148 JM-HS-06-02-0157	—
		垃圾收集站	1	0	≥80	—	JM-HS-06-02-0140	—
		再生资源回收点	1	1	—	6-10	JM-HS-06-02-0118、JM-HS-06-02-0140	—
		公共厕所	2	4	30-80	60-120	JM-HS-06-02-0114、JM-HS-06-02-0120 JM-HS-06-02-0141、JM-HS-06-02-0142 JM-HS-06-02-0148、JM-HS-06-02-0157	—
		排涝泵站	1	0	—	—	JM-HS-06-02-0132	—
		污水处理厂	1	0	—	—	JM-HS-06-02-0131	—
		消防站	1	0	—	—	JM-HS-06-02-0114	—
		公交车站	0	1	—	—	JM-HS-06-02-0138	—
		社会停车场	3	4	—	—	JM-HS-06-02-0108、JM-HS-06-02-0136 JM-HS-06-02-0138、JM-HS-06-02-0139 JM-HS-06-02-0142、JM-HS-06-02-0146 JM-HS-06-02-0157	—



公共服务设施规划图

《鹤山市古劳镇水乡片区古劳北单元水乡重点地段控制性详细规划》

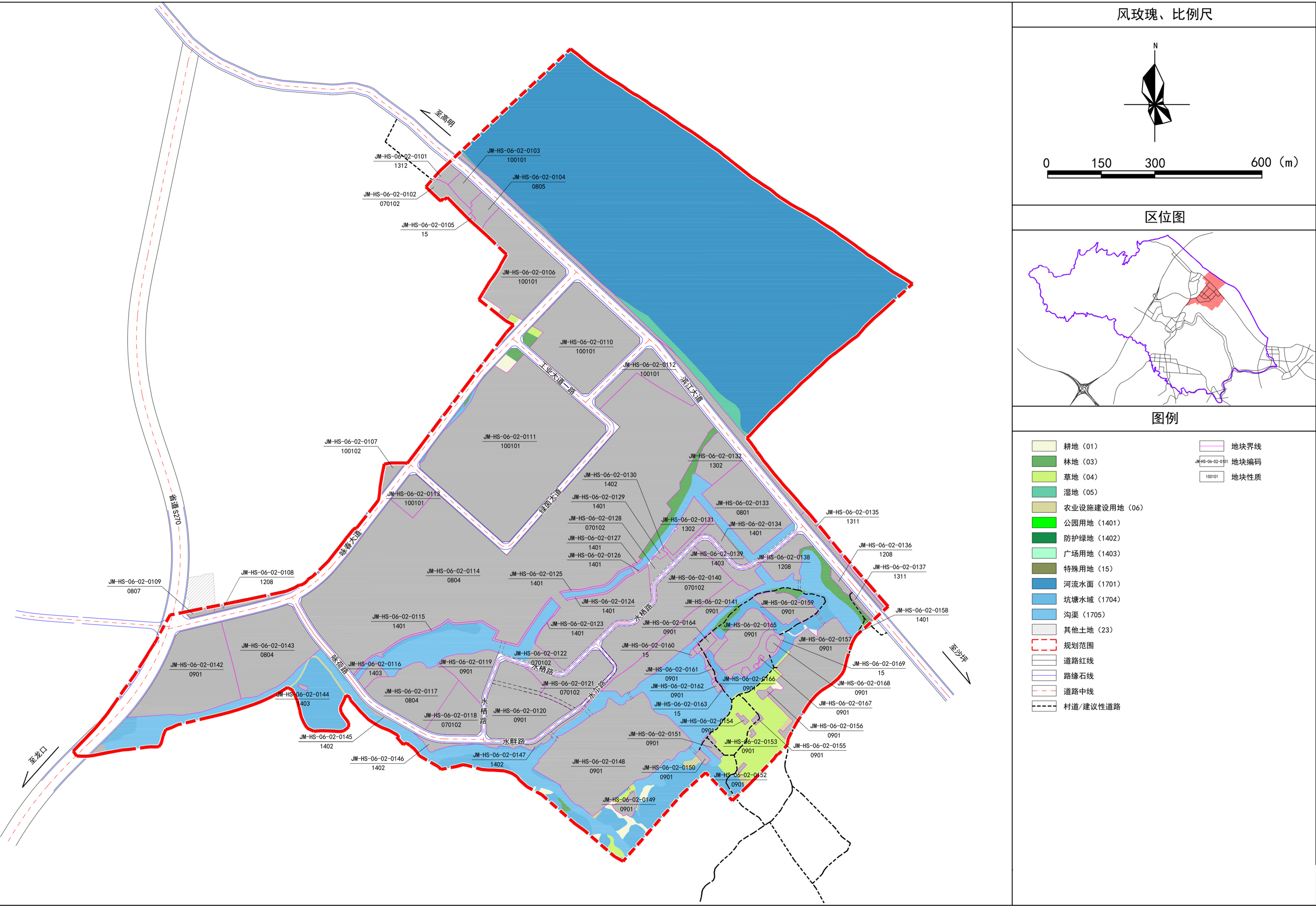
草案公示文件

七、管理单元、地块划分及编码

本次规划采用五级十二位编码体系，由地级市行政区划英文字母、县级市行政区划英文字母、所属镇街代码、管理单元代码、街区号+地块号组成，五者之间以“-”连接，即“JM-HS-06-02-0101”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）古劳镇（镇街）02号管理单元01号街区01号地块。

规划共分为1个管理单元,1个街区，共计69个细分地块，非建设用地未进行编码。

规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。



地块划分编码图