

《鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划（2025年2月调整）》 草案公示文件

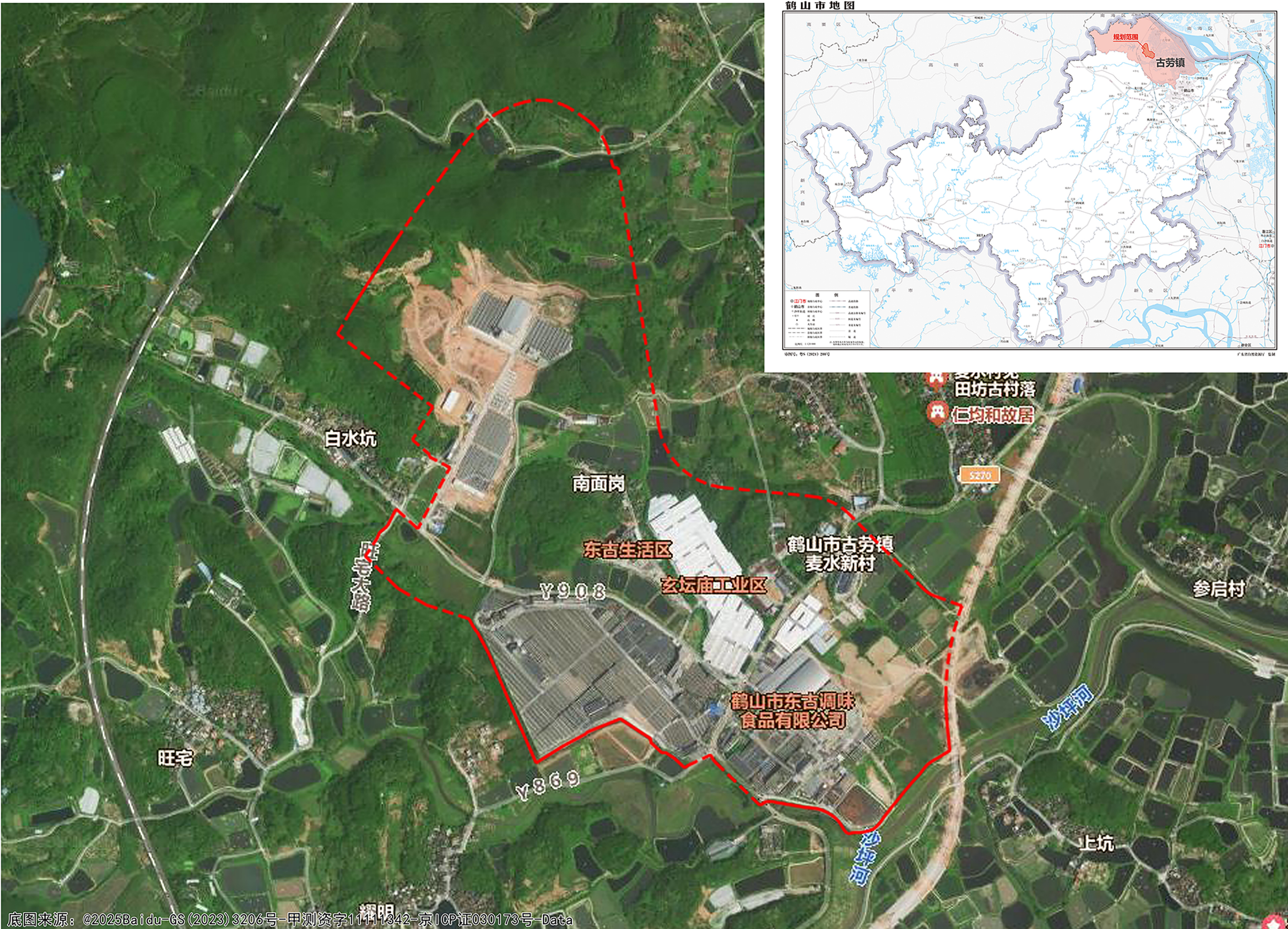
一、规划背景

《鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划》（以下简称“现行控规”）于2022年9月获鹤山市人民政府批复（鹤府复〔2022〕97号）并正式实施。自实施以来，较大程度上指导了规划片区的城乡规划建设，引导了规划片区向有序、健康的方向发展。由于国家政策、上位规划等一系列的重大变化调整，原有用地布局及规划内容与现行管理要求存在一定偏差，使得规划片区的发展面临新的要求，“现行控规”难以满足当前规划管理的客观需求。

为落实新一轮国土空间总体规划三区三线以及《江门市鹤山市古劳镇国土空间总体规划（2021-2035年）》对麦水工业区的规划指引，依据《中华人民共和国城乡规划法》《城市规划编制办法》等相关规定，依程序启动本次规划编制工作。

二、规划范围

规划片区位于古劳镇中部麦水工业区，东至省道S270，西、北至南新高速（规划），南至升平河，总用地约163.96公顷。



规划范围示意示意图

《鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划（2025年2月调整）》

草案公示文件

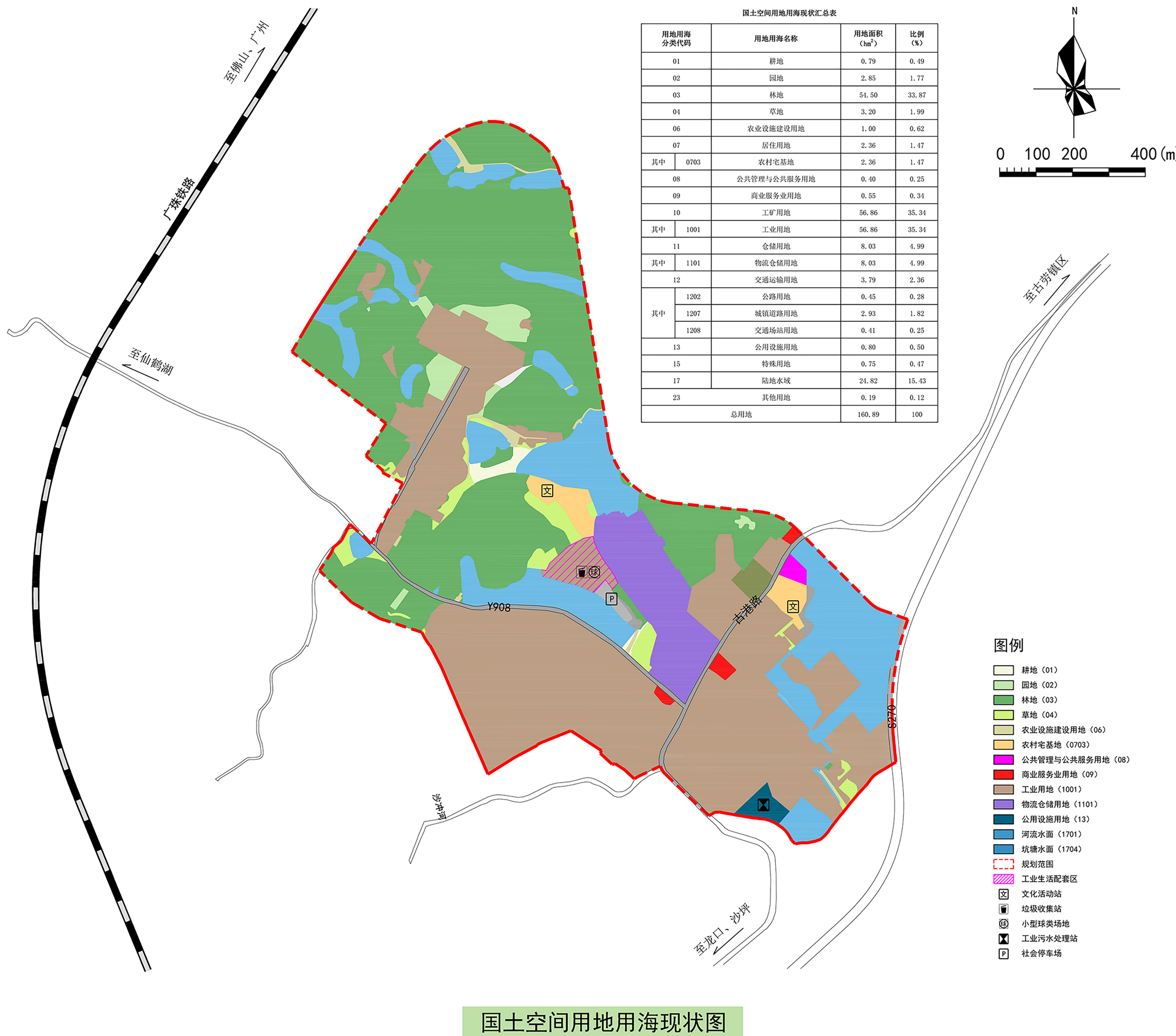
三、现状分析

1、现状用地情况

建设用地总面积73.54公顷，占总用地面积的45.71%，以工业用地和物流仓储用地为主，用地面积为56.86公顷；非建设用地面积57.35公顷，占总用地面积的54.29%，以林地和坑塘水面为主。

2、道路情况

规划片区现状道路主要为古港路和乡道Y908，道路宽度约7-10米；东侧为省道S270，向北可至古劳镇区，向南接至龙口镇和沙坪街道，道路宽度约25米。



《鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划（2025年2月调整）》

草案公示文件

四、规划内容

1、规划目标

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，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

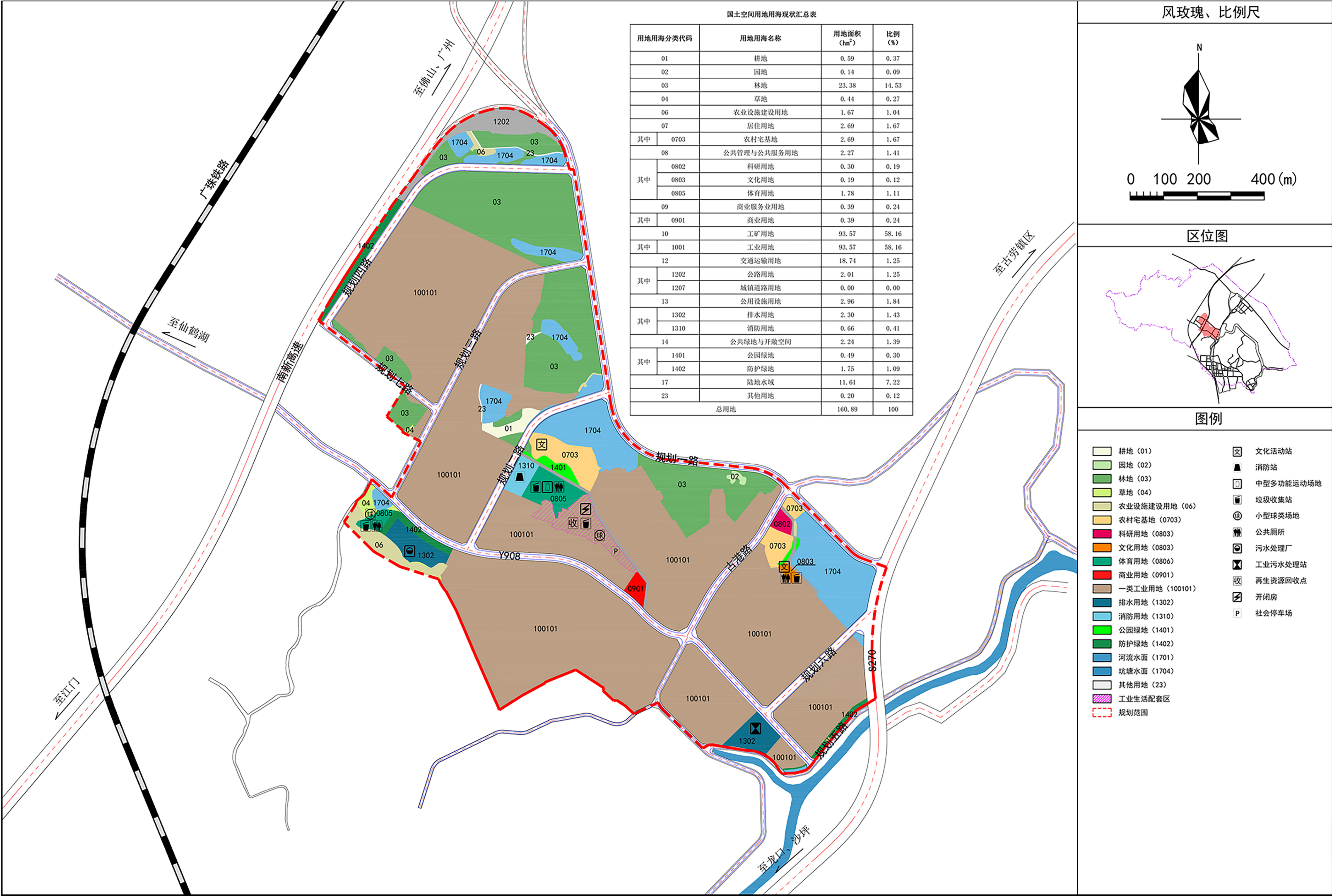
用地规模：规划片区总用地面积为160.89公顷。其中建设用地122.86公顷，以工业用地为主；非建设用地38.03公顷，主要为林地和坑塘水面。

人口规模：预测规划区人口约0.6万人，主要为就业人口。

3、用地布局

规划片区内建设用地以工业用地为主，其他还包括农村宅基地、公共管理与公共服务用地、商业用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、以及交通运输用地等。

非建设用地包括林地、园地、林地、草地、农业设施建设用地以及陆地水域等。



国土空间用地用海规划图

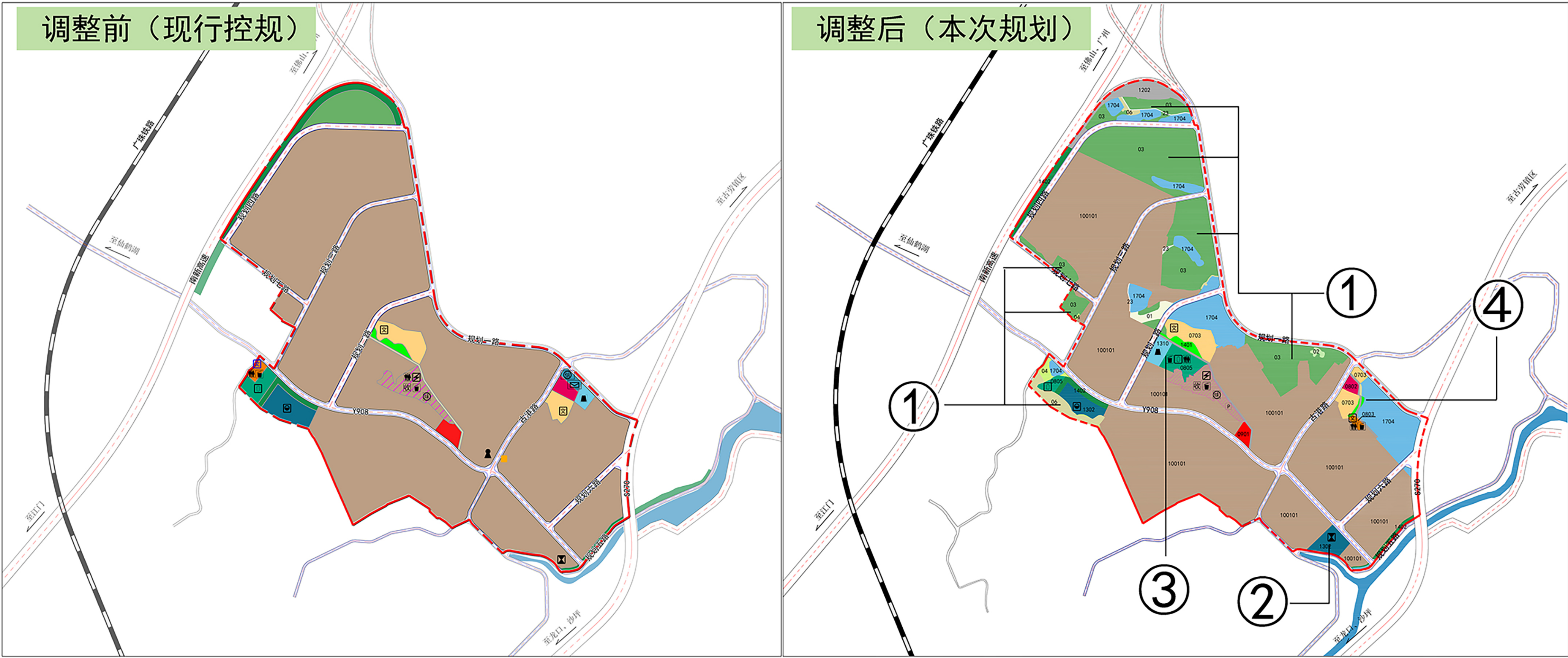
《鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划（2025年2月调整）》 草案公示文件

五、规划调整内容

1、规划调整内容

规划落实上位规划三区三线控制指引，结合现状建设实际和规划发展需求，对规划片区的用地布局、公服设施等进行优化调整。主要调整内容有：

- ① 片区西侧及北侧用地遵循三线划定，城镇开发边界外用地按三调现状落实。
- ② 片区东南侧结合现状建设实际，将部分工业用地调整为排水用地, 落实现状污水处理站。
- ③ 片区中部规划二路东侧，新增一处消防用地和体育用地，增设消防站、中型多功能运动场地、公共厕所和垃圾收集点。
- ④ 片区东北侧落实三线划定成果，城镇开发边界外用地按三调现状落实。原控规中通信用地调整为农村宅基地，新增一处文化用地和两处公园绿地，并结合现状落实城镇村道路用地。



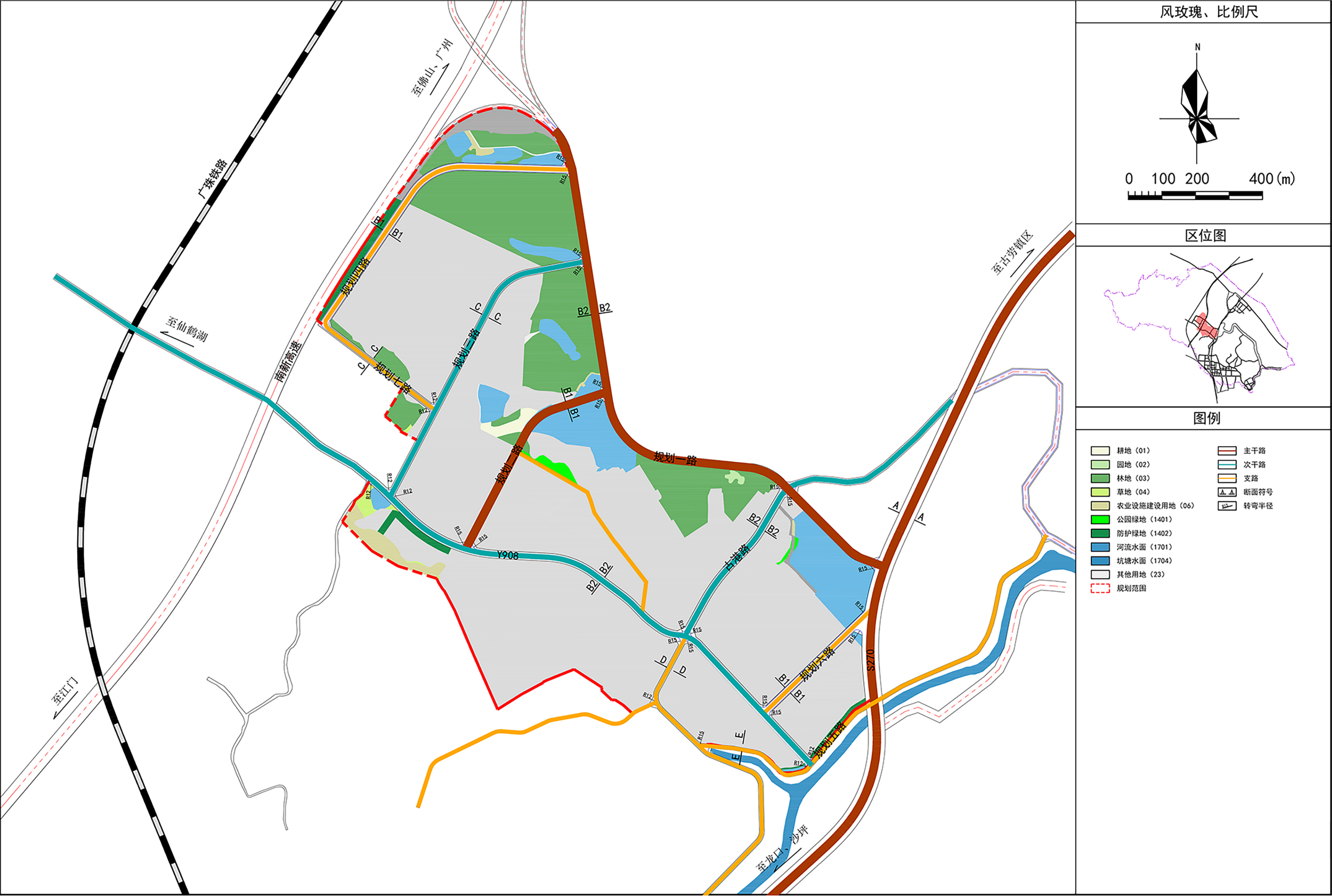
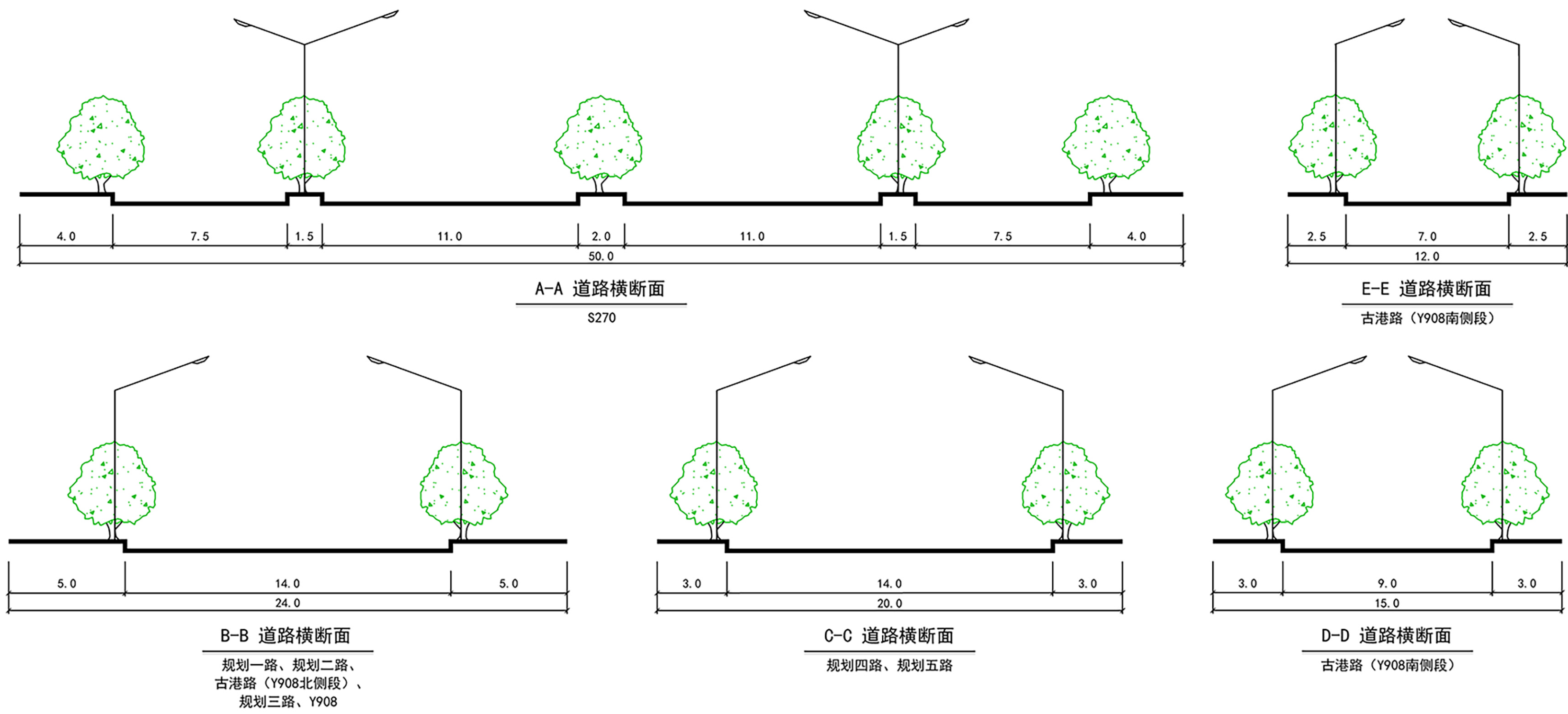
国土空间用地用海规划调整前后对比图

《鹤山市古劳镇麦水工业区控制性详细规划（2025年2月调整）》

草案公示文件

五、道路系统规划

- 1、道路等级：规划片区道路等级分为高速公路、主干路、次干路和支路四个等级。
- 2、道路断面
- 高速公路：为南新高速（规划），道路红线宽42米。
- 主干路：S270、规划一路、规划二路；道路红线宽为24~50米。
- 次干路：古港路（Y908北侧段）、规划三路、Y908；道路红线宽20~24米。
- 支路：古港路（Y908南侧段）、规划四路、规划五路；道路红线宽12~20米。



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（2025年2月调整）》 草案公示文件

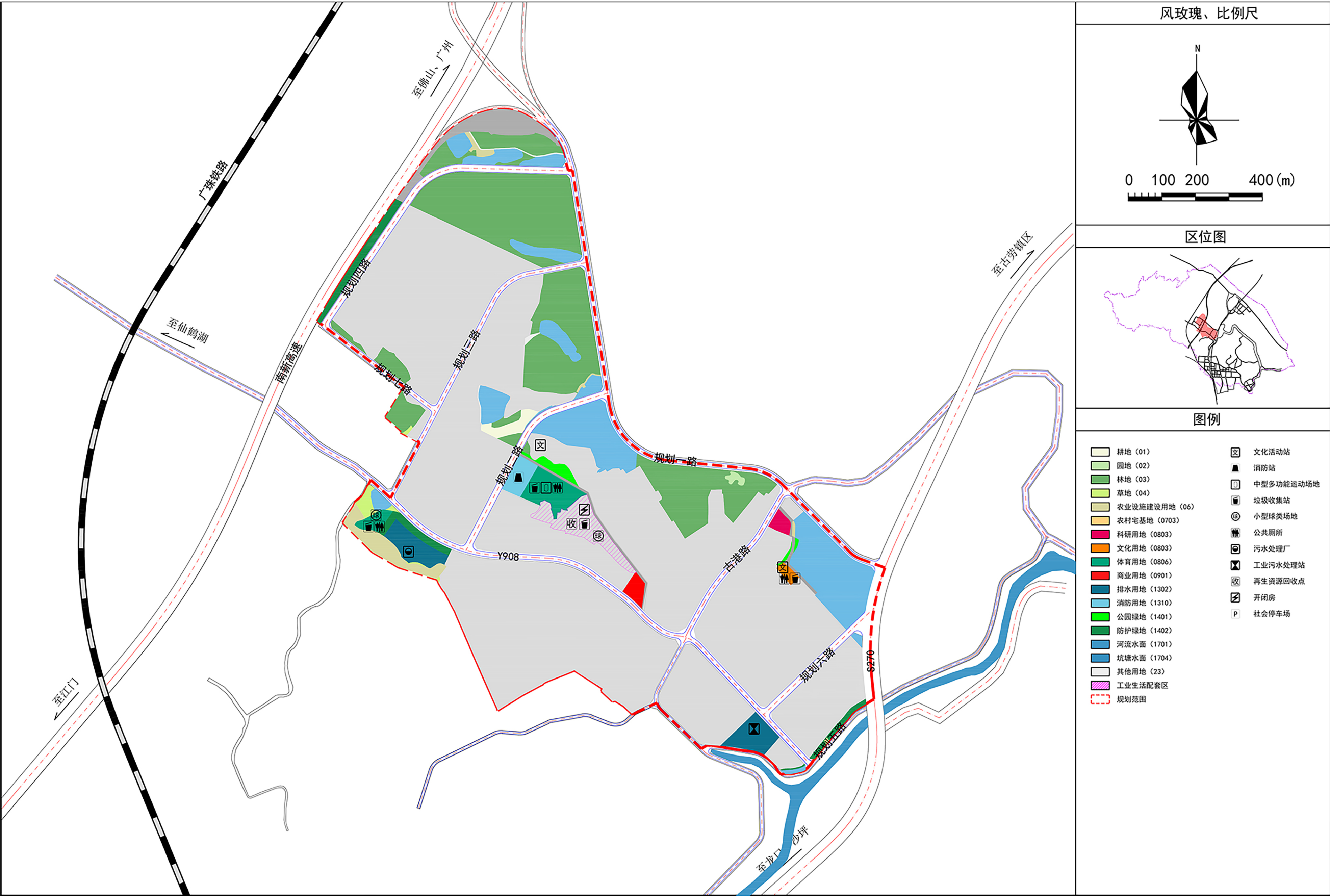
六、公共服务设施规划

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，合理布局各类服务配套设施。

2、市政设施及公服设施配置

公共服务设施规划一览表								
管理单元	设施类别	项目名称	数量		规模（m²/处）		所在地块编码	备注
			现状保留	规划增加	建筑面积	占地面积		
JM-HS-06-03	文化设施	文化活动站	2	0	——	——	JM-HS-06-03-0110、JM-HS-06-03-0123	——
		科研用地	1	0	——	——	JM-HS-06-03-0119	——
	体育设施	小型球类场地	1	1	——	770-1310	JM-HS-06-03-0106、JM-HS-06-03-0114	——
		中型球类场地	0	1	——	1310-2460	JM-HS-06-03-0113	——
	商业设施	——	0	1	——	——	JM-HS-06-03-0116	——
	市政设施	生活垃圾收集站	1	3	≥122	≥324	JM-HS-06-03-0106、JM-HS-06-03-0113、JM-HS-06-03-0114、JM-HS-06-03-0123	——
		公共厕所	0	3	30-80	60-120	JM-HS-06-03-0106、JM-HS-06-03-0113、JM-HS-06-03-0123	——
		再生资源回收点	0	1	——	6-10	JM-HS-06-03-0114	——
		开闭房	1	0	——	——	JM-HS-06-03-0114	——
		工业污水处理站	1	0	——	——	JM-HS-06-03-0108	——
		污水处理厂	0	1	——	——	JM-HS-06-03-0126	——
		社会停车场	1	0	——	——	JM-HS-06-03-0114	——



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（2025年2月调整）》

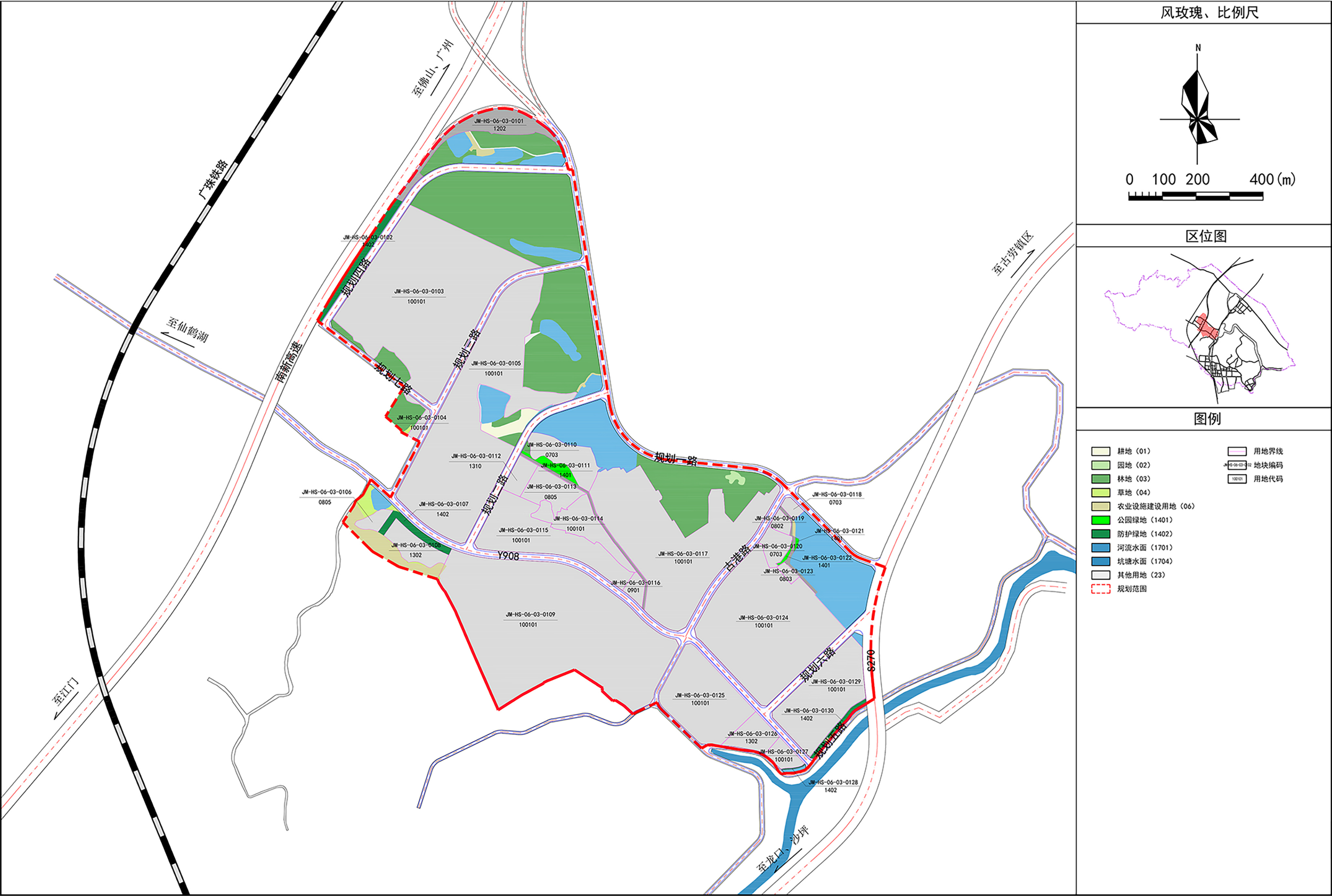
草案公示文件

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-06-03-0101”代表江门市（地级市）鹤山市（县级）古劳镇（镇街）麦水单元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30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