

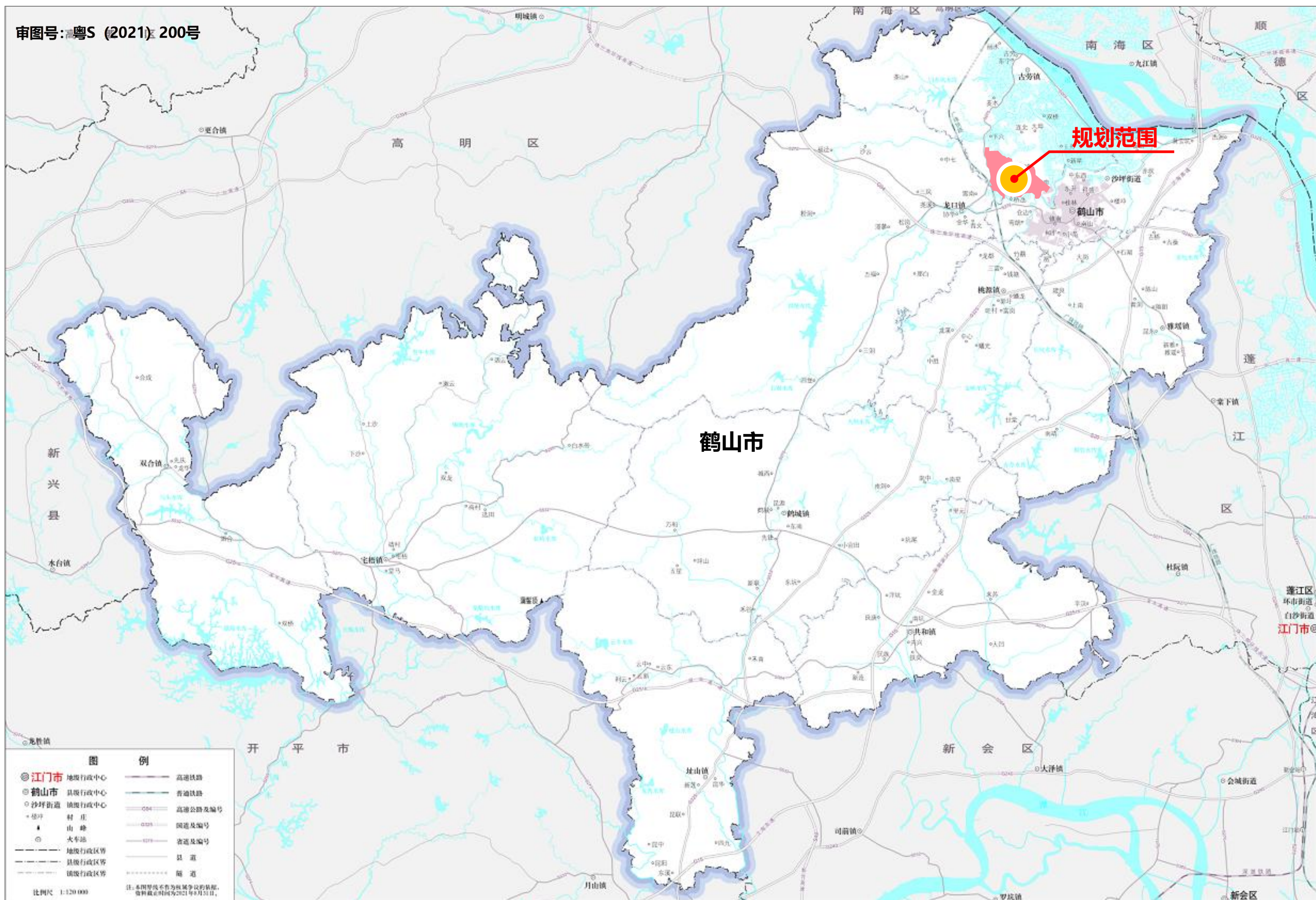
《鹤山市古劳镇三连工业片区控制性详细规划》

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。



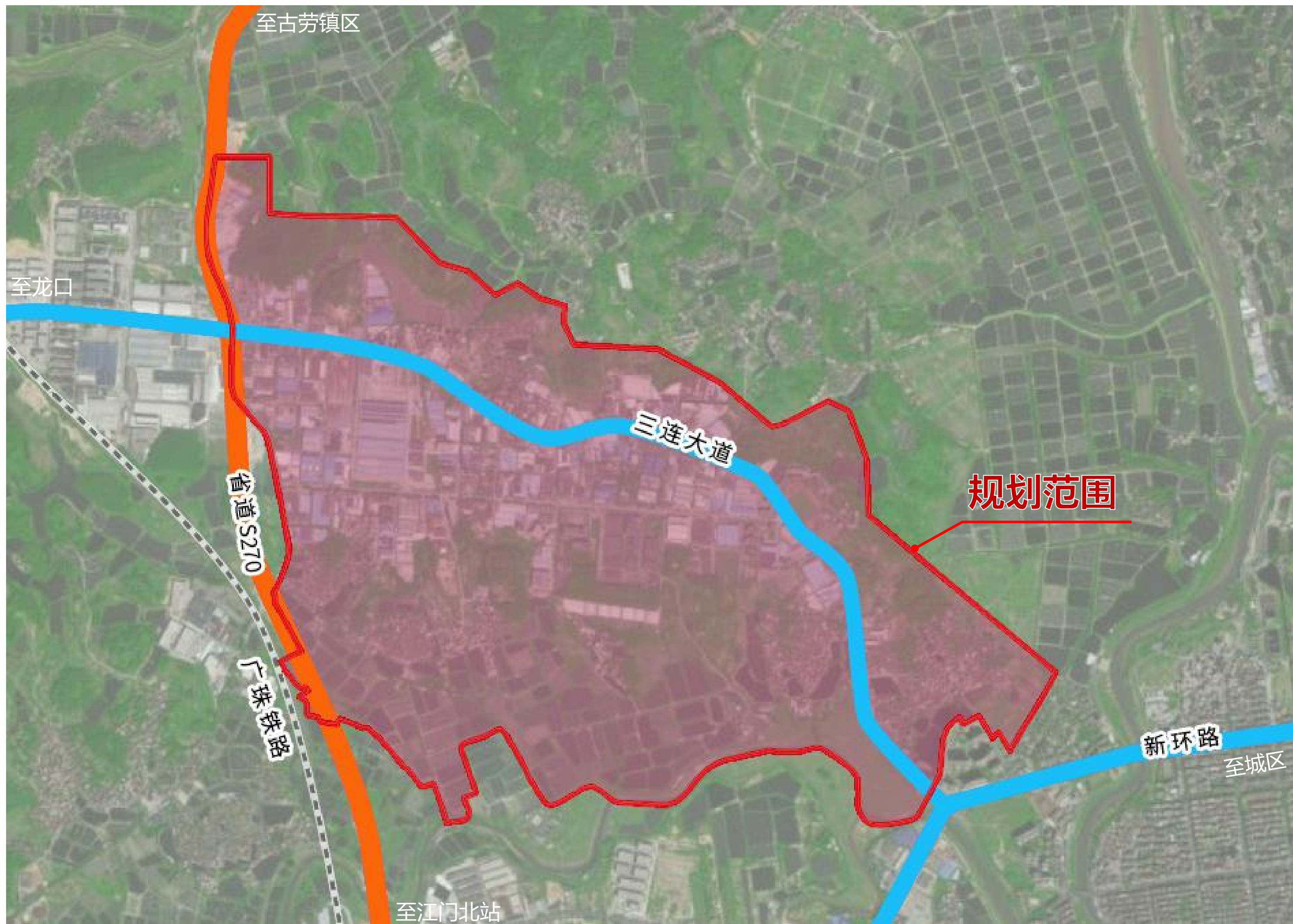
规划范围在鹤山市的位置示意图
(底图来源：广东省公共地图服务 审图号：粤S(2021)200号)

《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

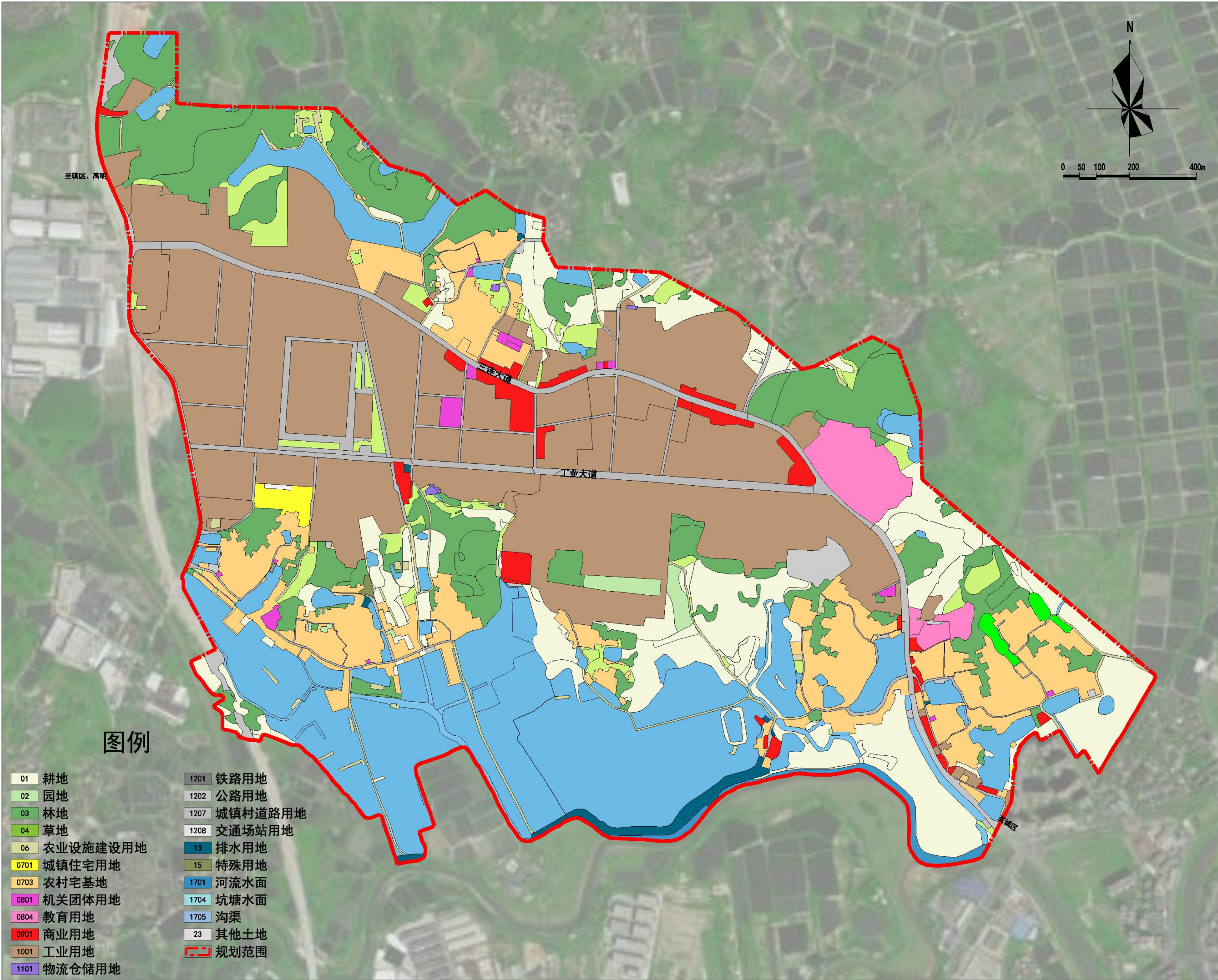
三、现状分析

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。

国土空间用地用海现状汇总表			
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）

道路系统规划图

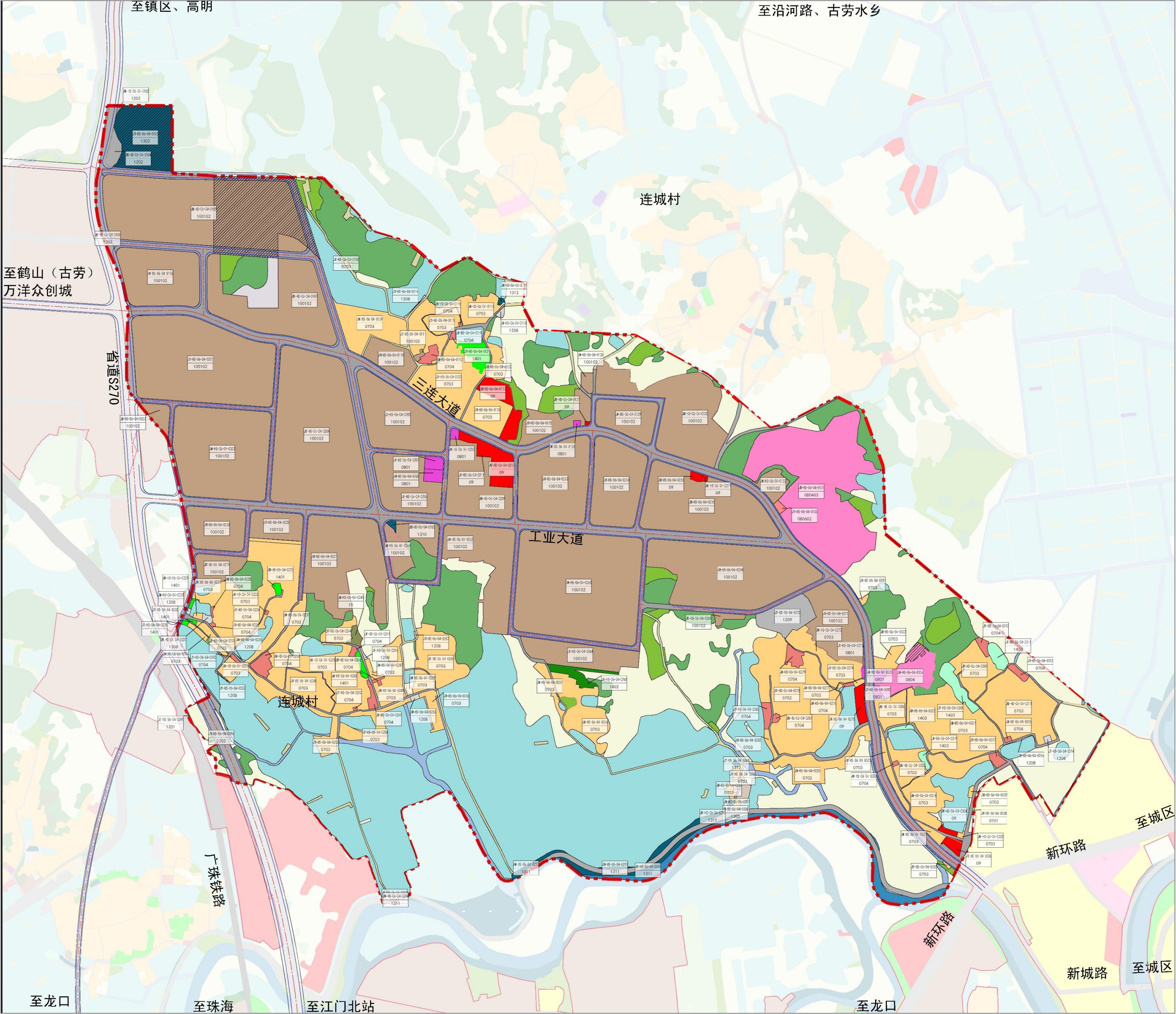
公共服务设施规划图

《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