中山市小榄镇泰丰工业区（第一期）控制性详细规划调整——A 街区 公示

中山市自然资源局 中山市小榄镇人民政府 · 中山市规划设计院 2019.08

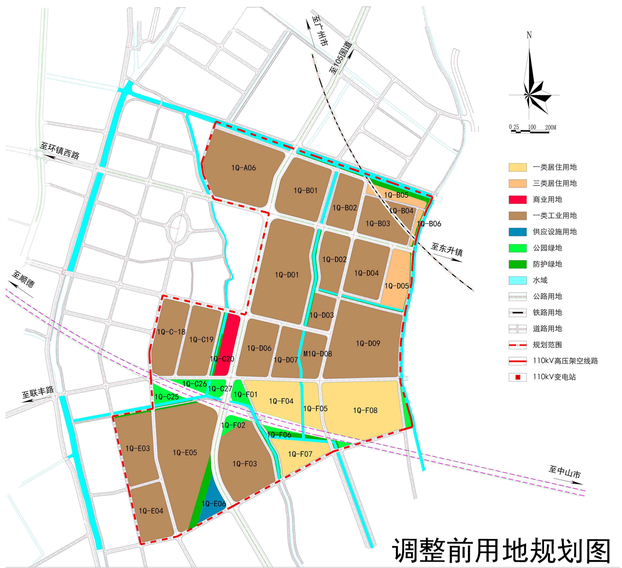
六、调整后规划方案指标控制

调整前后对比（用地）如下：

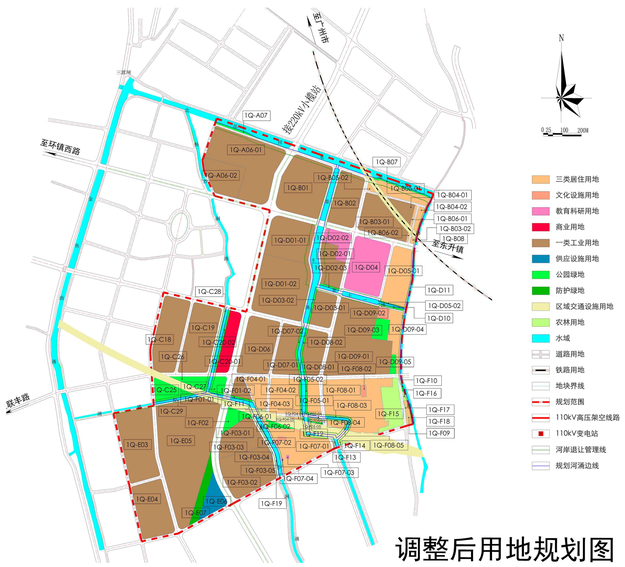
调整前用地规划图

调整后用地规划图

调整前后对比（指标）如下：



调整前用地规划图



调整后用地规划图

调整内容一览表

对应编号	原控规内容	调整后控规意向	调整原因
一、水系及河涌两侧绿地退让调整			
1	泰丰涌、北部排水渠、悦盛涌、杨少涧涌等片区内河涌及两侧退让绿地	泰丰涌、北部排水渠、悦盛涌、杨少涧涌等片区内河涌及两侧退让绿地	落实《中山市市域蓝线规划》对片区内的河涌的走向、宽度及河涌两绿地退让进行调整，绿地退让距离符合《中山市市域蓝线规划》及《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版）要求。保留现状河涌，不减少水面率。
二、道路调整内容			
2	一类居住用地	新增15m支路来泰路	根据现状现有村路，规划提升为15m城市支路，与规划泰裕路联通，提升村民交通出行的便捷性
3	一类居住用地	新增15m支路	
4	道路红线宽度20米	西侧道路向南偏移4m，缩窄11m，红线宽度9m；东侧道路向南偏移4m，缩窄4m，红线宽度为16米	由于根据《中山市市域蓝线规划》调整河涌线位及宽度，同时尊重现状权属情况，因此对河涌两侧的道路进行道路线形微调、宽度调整，原道路等级不变
5	道路红线宽度18米	道路向西偏移1.5m，缩窄8米，红线宽度为10米	
6	道路红线宽度10米	道路向东偏移2米，红线宽度不变	
7	道路红线宽度15米	道路向西偏移4.5米，微调道路线型，缩窄5米，红线宽度10米	
8	道路红线宽度15米	道路向东偏移3米，缩窄5米，红线宽度10米	
9	道路红线宽度15米	道路向南偏移3.5米，缩窄7米，红线宽度8米	
10	道路红线宽度15米	道路线形微调，红线宽度不变	
11	道路红线宽度10米	道路线形微调，缩窄3米，红线宽度7米	
三、用地性质调整			
12	一类工业用地	调整为1.47公顷教育科研用地	落实《中山市小榄镇总体规划（2015-2020年）修编》中文化设施用地、教育科研用地选址及规模
13	一类工业用地	调整为5.37公顷教育科研用地	
14	一类居住用地	调整为0.16公顷文化设施用地	
15	一类居住用地	调整为0.15公顷文化设施用地	
16	一类居住用地	调整为0.01公顷教育科研用地	
17	一类居住用地	调整为0.02公顷教育科研用地	
18	一类工业用地	调整为0.33公顷文化设施用地	
19	防护绿地、一类居住用地	调整为2.65公顷农林用地	落实《中山市小榄镇总体规划（2015-2020年）修编》对建设用地的强制性管控要求将部分建设用地调整为非建设用地
20	一类居住用地	三类居住用地	落实中山市城市建设规划相关要求，将片区内一类居住用地调整为三类居住用地
21	一类工业用地	调整为1.47公顷三类居住用地	根据现状用地与土地权属情况调整用地性质
22	公园绿地	调整为0.30公顷三类居住用地	
23	一类工业用地	调整为0.83公顷公园绿地	为了满足居民的日常休憩需求，增加居民休闲空间，规划增加公园绿地。调整后绿地面积符合镇总规要求
24	一类工业用地	调整为0.28公顷公园绿地	

指标调整一览表（不涉及用地性质调整）

	地块编号	类别代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）
调整前	——	M1	一类工业用地	1134238	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	——	M1	一类工业用地	907463	1.0-3.5	35-60 35-45	10-15	≤24 ≤50
调整前	——	M1	一类工业用地	117200	≤2.0	≤55	≥20	≤9层，且≤50米
调整后	——	M1	一类工业用地	132445	1.0-3.5	35-60 35-45	10-15	≤24 ≤50
调整前	——	M1	一类工业用地	48900	≤2.0	≤55	≥20	≤50
调整后	——	M1	一类工业用地	48702	1.0-3.5	35-60 35-45	10-15	≤24 ≤50
调整前	——	R3 B2	三类居住用地 商务用地	32600	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	——	R3	三类居住用地	20435	——	——	——	≤12
调整前	1Q-F04	R1 B1	一类居住用地 商业用地	49000	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F04-01	R3 B1	三类居住用地 商业用地	14043	—— ≤1.5	—— ≤60	—— ≥30	≤12 ≤18

指标调整一览表（仅涉及用地性质调整）

	地块编号	类别代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）
调整前	1Q-B03	M1	一类工业用地	38333	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-B03-02	R3	三类居住用地	532	——	——	——	≤12
调整前	1Q-B04	M1	一类工业用地	10446	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-B04-02	R3	三类居住用地	1253	——	——	——	≤12
调整前	1Q-D02	M1	一类工业用地	38447	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D02-01	A3	教育科研用地	14693	≤1.0	≤40	≥25	≤24
调整前	1Q-D02	M1	一类工业用地	38447	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D02-03	G1	公园绿地	831	——	——	——	——
调整前	1Q-D03	M1	一类工业用地	38447	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D03-02	G1	公园绿地	1623	——	——	——	——
调整前	1Q-D04	M1	一类工业用地	53676	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D04	A3	教育科研用地	53669	≤1.0	≤35	≥20	≤24
调整前	1Q-D05	M1	一类工业用地	34700	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D05-01	R3	三类居住用地	35119	——	——	——	≤12
调整前	1Q-D05	M1	一类工业用地	34700	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D05-02	G2	防护绿地	567	——	——	——	——
调整前	1Q-D07	M1	一类工业用地	31181	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D7-02	G1	公园绿地	2549	——	——	——	——
调整前	1Q-D08	M1	一类工业用地	25508	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D08-02	G1	公园绿地	2499	——	——	——	——
调整前	1Q-D09-02	M1	一类工业用地	43500	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D09-02	A2	文化设施用地	3278	≤2.0	≤35	≥25	≤30
调整前	1Q-D09-02	M1	一类工业用地	43500	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D09-03	G1	公园绿地	8255	——	——	——	——
调整前	1Q-D09-02	M1	一类工业用地	43500	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D09-04	R3	三类居住用地	14667	——	——	——	≤12
调整前	1Q-D09-02	M1	一类工业用地	43500	≤2.0	≤55	≥20	≤24
调整后	1Q-D09-05	G1	公园绿地	2822	——	——	——	——
调整前	1Q-F01	G1	公园绿地	9923	——	——	——	——
调整后	1Q-F01-02	M1	一类工业用地	7802	1.0-3.5 1.0-3.5	35-60 35-45	10-15 10-15	≤24 ≤50

	地块编号	类别代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）
调整前	1Q-F04	R1 B1	一类居住用地 商业用地	49000	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F04-02	R3 B1	三类居住用地 商业用地	28805	—— ≤1.5	—— ≤60	—— ≥30	≤12 ≤18
调整前	1Q-F04	R1 B1	一类居住用地 商业用地	49000	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F04-03	G1	公园绿地	1465	——	——	——	——
调整前	1Q-F04	R1 B1	一类居住用地 商业用地	49000	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F04-04	R3	三类居住用地	933	——	——	——	≤12
调整前	1Q-F04	R1 B1	一类居住用地 商业用地	49000	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F04-05	G1	公园绿地	164	——	——	——	——
调整前	1Q-F05	R1 B1	一类居住用地 商业用地	18917	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F05-01	R3	三类居住用地	11879	——	——	——	≤12
调整前	1Q-F05	R1 B1	一类居住用地 商业用地	18917	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F05-02	G1	公园绿地	1644	——	——	——	——
调整前	1Q-F05	R1 B1	一类居住用地 商业用地	18917	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F05-03	R3	三类居住用地	1174	——	——	——	≤12
调整前	1Q-F05	R1 B1	一类居住用地 商业用地	18917	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F05-04	G2	防护绿地	186	——	——	——	——
调整前	1Q-F05	R1 B1	一类居住用地 商业用地	18917	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F05-05	G1	公园绿地	689	——	——	——	——
调整前	1Q-F06	G1	公园绿地	2600	——	——	——	——
调整后	1Q-F06-01	R3	三类居住用地	720	——	——	——	≤12
调整前	1Q-F07	R1 B1	一类居住用地 商业用地	34225	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F07-01	R3	三类居住用地	40130	——	——	——	≤12
调整前	1Q-F07	R1 B1	一类居住用地 商业用地	34225	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F23-02	A2	文化设施用地	1485	≤2.0	≤35	≥25	≤30
调整前	1Q-F07	R1 B1	一类居住用地 商业用地	34225	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F24-03	A3	教育科研用地	248	≤1.0	≤35	≥25	≤24
调整前	1Q-F07	R1 B1	一类居住用地 商业用地	34225	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F24-04	A3	教育科研用地	109	≤1.0	≤35	≥25	≤24
调整前	1Q-F08	R1 B1	一类居住用地 商业用地	109797	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F08-01	R3	三类居住用地	75149	——	——	——	≤12
调整前	1Q-F08	R1 B1	一类居住用地 商业用地	109797	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F08-02	A2	文化设施用地	1577	≤1.0	≤35	≥25	≤24
调整前	1Q-F08	R1 B1	一类居住用地 商业用地	109797	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F08-03	G1	公园绿地	967	——	——	——	——
调整前	1Q-F08	R1 B1	一类居住用地 商业用地	109797	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F08-04	G1	公园绿地	817	——	——	——	——
调整前	1Q-F08	R1 B1	一类居住用地 商业用地	109797	≤1.5	≤60	≥30	≤18
调整后	1Q-F08-05	R3	三类居住用地	3875	——	——	——	≤12