

《中山市横栏镇永丰A片区控制性详细规划（2018）》批后公告

市政府批复——中府函〔2018〕706号

中山市人民政府

中府函〔2018〕706号

中山市人民政府关于中山市横栏镇永丰A片区控制性详细规划成果的批复

横栏镇人民政府：
你镇《关于批准〈中山市横栏镇永丰A片区控制性详细规划调整〉的请示》（横府示〔2018〕34号）收悉。经研究，批复如下：
一、经审查，《中山市横栏镇永丰A片区控制性详细规划调整》修编程序符合《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》相关要求，编制成果符合《中山市城市总体规划（2011-2020年）》要求，因此，原则同意《中山市横栏镇永丰A片区控制性详细规划调整》。命名调整为《中山市横栏镇永丰A片区控制性详细规划（2018）》（下称《永丰A片区控规》）。
二、涉及《永丰A片区控规》与原建设用地出让合同规划条件不一致的，要按出让合同执行，严格管理，不得占用基本农田，不得侵占生态控制线，不得随意减少公共绿地及公共服务设施用地；如有变化，应按照《中华人民共和国城乡规划法》、《建设用地容积率管理办法》等有关规定办理。
三、《永丰A片区控规》为中山市横栏镇永丰A片区所在区域规划建设发展的法定文件，在今后实施过程中，规划范围内的地块控制以及道路交通、公共设施配套，市政等建设均应符合《永丰A片区控规》的要求，相关地块建设必须满足国家、省及我市城乡规划管理技术标准与准则。
四、你镇要严格落实《永丰A片区控规》相关内容，对《永丰A片区控规》实施情况进行监督和检查，不得随意调整，如确需调整的，必须按法定程序办理，确保《永丰A片区控规》严格实施。市城乡规划局要进一步加强对该业务指导和监督。
五、你镇应在《永丰A片区控规》获批之日起30日内，向社会公布。
公开方式：主动公开
抄送：市发展改革局，国土资源局，环境保护局，住房城乡建设局，交通运输局，公路局，水务局，农业局，城乡规划局，城建集团，交通发展集团。

规划背景

横栏镇人民政府于2008年完成《横栏镇永丰片区控制性详细规划》编制工作，于2010年及2014年先后完成永丰片区控制性详细规划两轮调整工作，并通过市政府审批。控规及控规调整有效指导了永丰片区的工作顺利开展。但近年来，由于横栏镇自身发展需求的变化，对永丰片区的用地产生了新的需求，因此需要通过新一轮控规调整以保证城市规划对城市发展的合理指导性。因此横栏镇人民政府于2015年委托广东国地规划科技股份有限公司编制《中山市横栏镇永丰片区控制性详细规划（2018）》的编制工作，为方便管理，根据永丰片区实际情况，将永丰片区分为A、B、C三个片区分别进行规划调整的编制。

区域位置及规划范围

永丰片区位于横栏镇的中部，由横栏新涌、进洪河、顺兴北路等所围合成的区域，该区包含了横栏镇政府、横栏中学等重要的公共设施，规划用地面积为510.79公顷。为方便城市建设规划管理，规划将永丰片区分为A、B、C三个片区分别进行控制性详细规划的修编，本次永丰片区A片区位于永丰片区范围的东南部，西邻岐江公路，东至二环路，北至富横中路，南至跃进河，规划用地总面积135.70公顷。

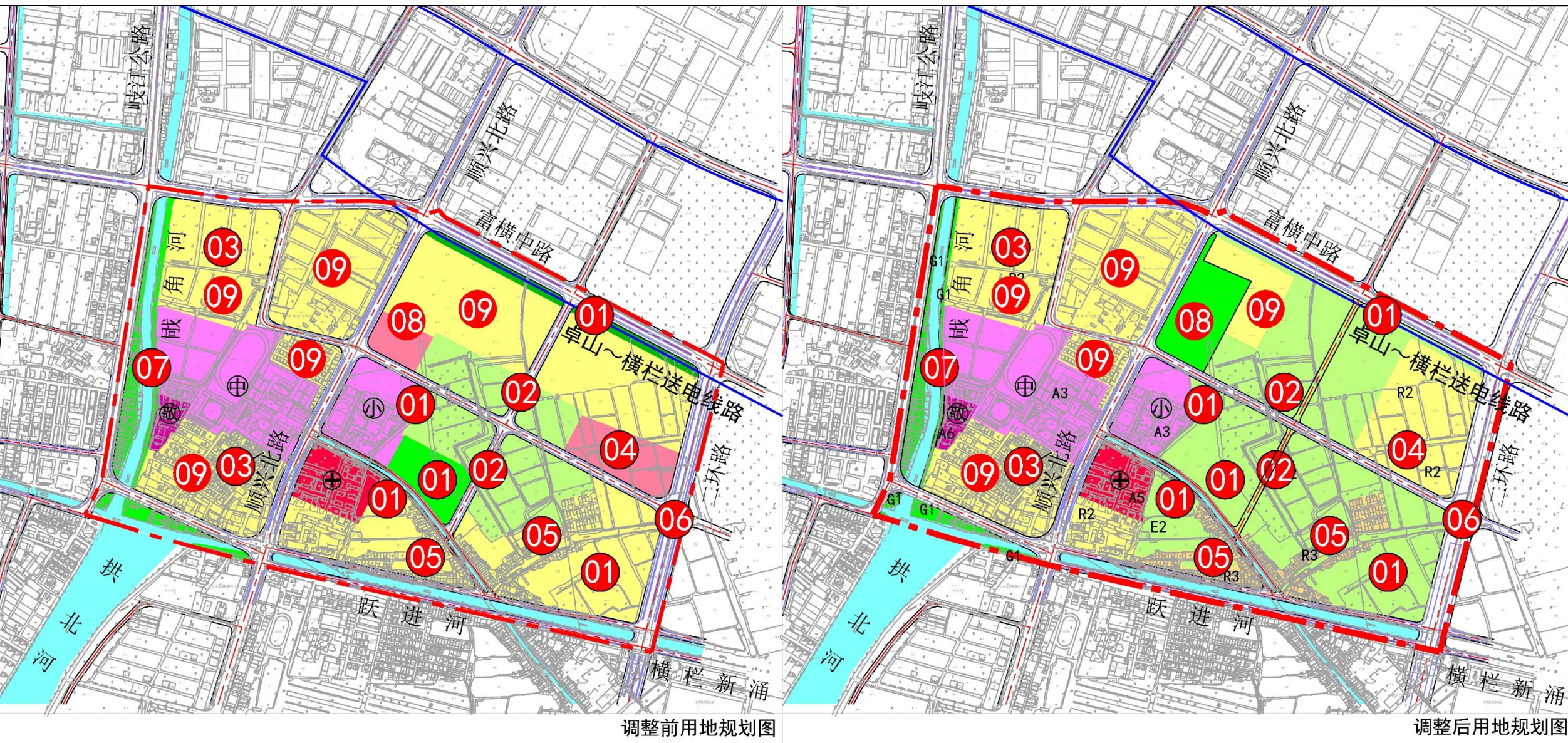


调整依据

根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条有下列情形之一的，需要对控制性详细规划作出调整的，由原组织编制控制性详细规划的城市规划行政主管部门或镇人民政府提出建议，并经县（市）城市规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行：
（一）城市总体规划或者分区规划发生重大变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；
（二）设立重大建设项目，对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；
（三）在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；
（四）对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。

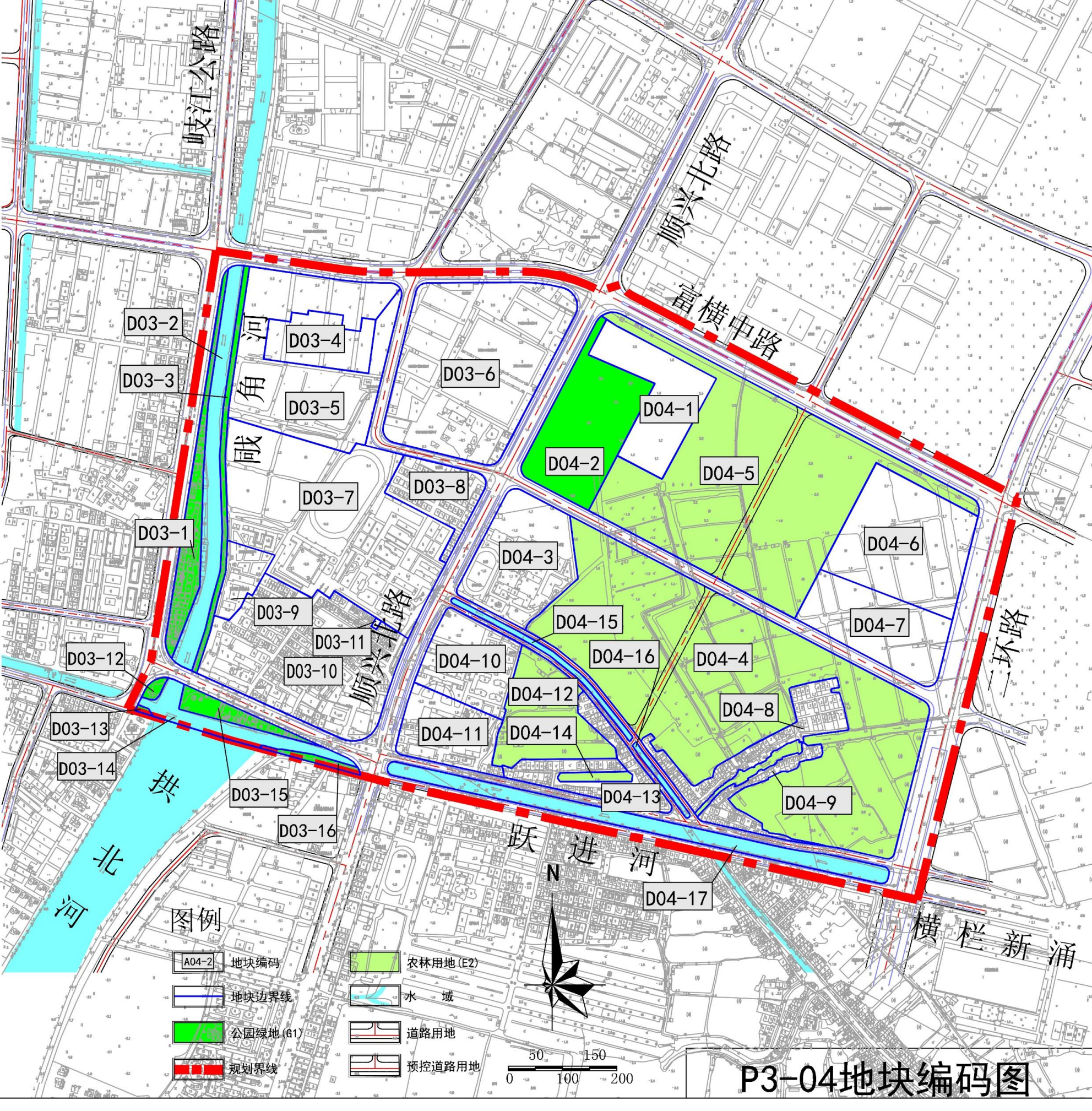
调整内容及原因

本次调整主要有建设用地范围的调整、用地指标调整、用地性质调整、道路调整和绿地规模调整。具体调整内容和原因如下图和下表。



对应编号	原控规内容	调整后控规意向	调整原因
一、建设用地范围调整内容			
1	教育科研用地、医疗卫生用地、公园绿地、防护绿地、城市道路用地	农林用地	落实总规。
二、用地指标调整内容			
3	2处二类居住用地	落实地块的公开出让用地性质及拍卖指标	落实已出让地块设计条件规定的用地性质及指标。
9	建筑密度上限为35%	建筑密度上限为30%	根据《中山市城市规划技术标准与准则（2016）》调整。
三、用地性质调整内容			
4	商业用地	二类居住用地	落实总规；根据《中山市横栏镇总体规划（2015-2020）修编》将地块调整为二类居住用地。为适应片区实际发展需求，规划该用地兼容商业用地。
5	二类居住用地	三类居住用地	尊重用地权属；将部分二类居住用地调整为三类居住用地。
8	商业用地及二类居住用地	公园绿地	落实总规；根据《中山市横栏镇总体规划（2015-2020）修编》将本片区的部分商业用地及二类居住用地调整为公园绿地。
四、道路调整			
2	2条城市支路	取消2条城市支路	落实总规。规模不足道路用地做出预控不占指标。
6	二环路道路红线宽度54米	二环路道路红线宽度70米	落实《中山市干线公路网定线规划》中的要求。
五、绿地调整			
7	二类居住用地、教育科研用地以及社会福利用地	公园绿地	落实总规；将河涌退让绿地宽度调整为8米。

调整影响分析	
对功能定位的影响	本次规划调整后，用地发展方向与功能符合上层次规划及已批控规所确定的片区定位要求
对用地规模的影响	控规调整后城市建设用地规模减少了25.55公顷，城乡居民点建设用地减少了25.55公顷，公路用地增加了0.77公顷。
对人口规模的影响	本次规划人口约为1.2万人，比上版控规减少了0.2万人。
道路交通变化情况	本次规划对道路的调整仅包括落实《中山市干线公路网定线规划（2012-2030）》中横二线（二环路）的道路红线宽度，调整后的道路系统更具有科学性。
公用市政设施变化情况	调整后的控规未改变现行控规中的市政设施布局，市政设施的布局及规模可以满足规划人口需求。
绿地系统变化情况	调整后的控规绿地与广场用地减少了0.44公顷，其中公园绿地增加了1.38公顷，防护绿地减少了1.82公顷，面积减少是由于《中山市横栏镇总体规划（2015-2020）修编》中将部分防护绿地调整为农林用地，减少的绿地面积将在B片区平衡。
地块控制指标变化情况	修改后的地块指标更具有合理性及可实施性，更有利于土地有效利用，促进片区发展。
调整后的评价	本次规划主要针对现行控制性详细规划编制过程中出现的土地出让情况和实际建设状况信息核实不准确而进行的调整，有利于提高规划的可操作性。规划调整后的用地布局，对规划区的整体功能结构及在区域中的职能分工不产生根本影响。调整后的公共服务设施、绿地系统可以满足规划人口需求。



地块控制指标一览表									
地块编码	类别代码	用地名称	用地面积（㎡）	容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	建筑高度（m）	配套设施	备注
D03-1	G1	公园绿地	15500.55	—	≥70	—	—	移动基站	—
D03-2	E1	水域	23944.09	—	—	—	—	—	—
D03-3	G1	公园绿地	7595.71	—	≥70	—	—	—	—
D03-4	R2	二类居住用地	17439.92	2.0	≥35	≤30	36	—	公开交易出让地块，用地指标与出让指标一致
D03-5	R2	二类居住用地	96168.43	2.5	≥38	≤30	80	10kv开关站	—
D03-6	R2	二类居住用地	78434.67	2.5	≥38	≤30	80	独立占地幼儿园（18班）、社区服务中心、10kv开关站	—
D03-7	A3	教育科研用地	101271.78	1.2	≥35	≤30	30	初中（在现状基础上扩建）、10kv开关站	—
D03-8	R2	二类居住用地	16459.62	2.5	≥38	≤30	80	—	—
D03-9	A6	社会福利用地	8467.65	2.5	≥38	≤35	80	敬老院	—
D03-10	R2	二类居住用地	67379.95	2.5	≥38	≤30	80	10kv开关站、电信局	—
D03-11	R2	二类居住用地	195.44	1.5	≥30	≤30	12	10kv开关站、电信局	公开交易出让地块，用地指标与出让指标一致
D03-12	G1	公园绿地	1112.99	—	≥70	—	—	—	—
D03-13	G1	公园绿地	316.46	—	≥70	—	—	—	—
D03-14	E1	水域	11758.98	—	—	—	—	—	—
D03-15	G1	公园绿地	6497.17	—	≥70	—	—	—	—
D03-16	G1	公园绿地	2162.25	—	≥70	—	—	—	—
D04-1	R2	二类居住用地	28897.34	2.5	≥38	≤30	80	10kv开关站、移动基站	—
D04-2	G1	公园绿地	39506.83	—	≥70	—	—	—	—
D04-3	A3	教育科研用地	36281.22	0.8	≥30	≤25	24	小学	—
D04-4	E2	农林用地	205514.39	—	—	—	—	—	—
D04-5	E2	农林用地	138047.68	—	—	—	—	—	—
D04-6	R2	二类居住用地	49037.13	2.5	≥38	≤35	100	10kv开关站	公开交易出让地块，用地指标与出让指标一致
D04-7	R2	二类居住用地	32385.93	2.5	≥38	≤30	80	—	—
D04-8	R3	三类居住用地	19387.47	—	—	—	12	—	—
D04-9	R3	三类居住用地	8808.90	—	—	—	12	—	—
D04-10	A5	医疗卫生用地	24706.97	2.0	≥40	≤30	36	现状已建综合医院	—
D04-11	R2	二类居住用地	19064.83	2.5	≥38	≤35	100	移动基站	公开交易出让地块，用地指标与出让指标一致
D04-12	E2	农林用地	28672.93	—	—	—	—	—	—
D04-13	R3	三类居住用地	19516.68	—	—	—	12	—	—
D04-14	E2	农林用地	2292.67	—	—	—	—	—	—
D04-15	E1	水域	4261.46	—	—	—	—	—	—
D04-16	E1	水域	1683.31	—	—	—	—	—	—
D04-17	E1	水域	25354.43	—	—	—	—	—	—