

中山市西部产业园横栏三沙片区 A 单元计划 / 单元规划

公示文件 01

关于公示的函

关于《中山市西部产业园横栏三沙片区 A 单元计划/单元规划》方案的公示

根据《关于加快推进村镇工业集聚区升级改造的若干措施》，现对《中山市西部产业园横栏三沙片区 A 单元计划/单元规划》方案予以公示。

本公示自刊登之日起 30 日内，广大市民或与之存在利害关系的单位、组织和个人可登陆中山市横栏镇人民政府政务网，也可前往中山市横栏镇长安南路 39 号 307 三旧办公室或中山市横栏镇三沙村委会公示栏查看相关规划内容。若有异议，可向中山市横栏镇城市建设和管理局提交书面意见与建议。

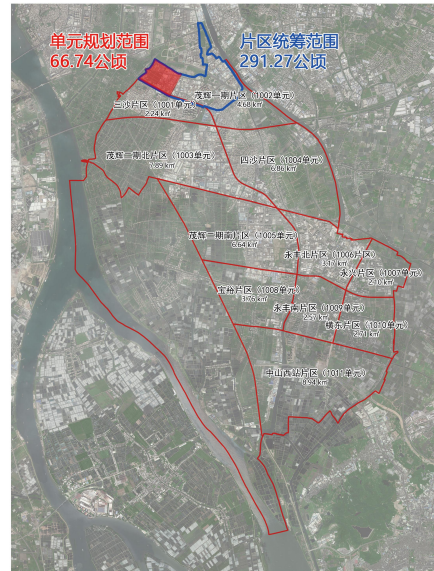
电话：0760-87619555 邮箱：156665755@qq.com

附件：《中山市西部产业园横栏三沙片区 A 单元计划/单元规划》方案公示

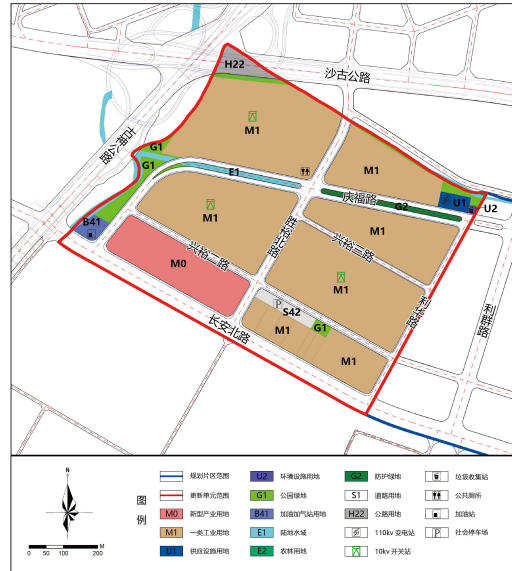
中山市横栏镇人民政府

2022 年 4 月 26 日

区位分析图



用地规划图



规划用地汇总表

规划范围：规划单元位于横栏镇北部的三沙片区西部，西至古神公路，北至沙古公路，南至长安北路，东至利华路，总用地面积约 66.74 公顷。

用地规模：建设用地总规模 65.64 公顷。

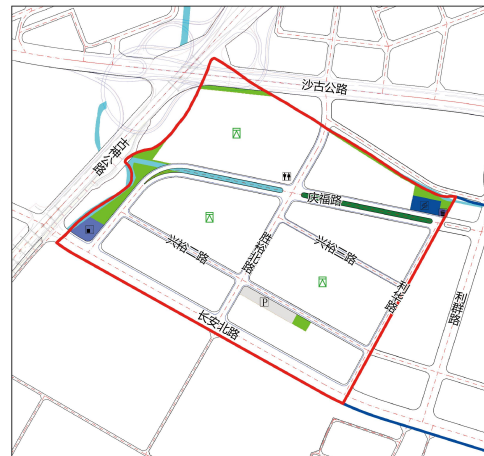
建设规模：产业总建设量不超过 152 万 m²。

人口规模：可容纳居住人口约 0 人（无居住用地），可提供就业岗位约 1.10 万人。

发展目标：推动灯饰制造等传统优势产业向数字化、智能化、品牌化转型升级，打造中山市智能家居、智能制造产业集聚区。

类别	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	百分比 (%)	
建设用地 (P)	G	绿地与广场用地	2.59	3.9%	
		其中	公园绿地 (G1)	1.97	3.0%
			防护绿地 (G2)	0.62	0.9%
	M	工业用地	46.11	69.1%	
		其中	新型产业用地 (M0)	5.05	7.6%
			一类工业用地 (M1)	41.07	61.5%
	S	道路与交通设施用地	15.15	22.7%	
		其中	城市道路用地 (S1)	14.54	21.8%
			社会停车场用地 (S42)	0.61	0.9%
	B	商业服务业设施用地	0.43	0.6%	
		其中	加油加气站用地 (B41)	0.43	0.6%
			公用设施用地	0.46	0.7%
	U	供应设施用地 (U1)	0.40	0.6%	
		其中	环境设施用地 (U2)	0.06	0.1%
			H22	公用用地	0.89
非建设用地 (E)	建设用地合计		65.64	98.3%	
	其中	水域 (E1)	1.09	1.6%	
		农牧用地 (E2)	0.02	0.0%	
		非建设用地合计	1.11	1.7%	
		规划总用地	66.74	100.0%	

公益性用地和设施规划图



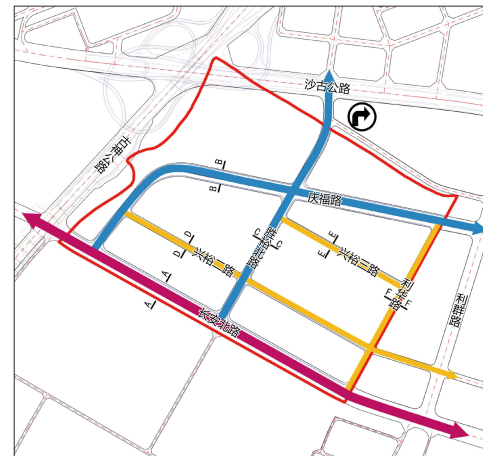
公益性用地及设施一览表

本片区配置了商业设施、市政公用设施、交通设施、绿地及广场设施等四类公益性服务设施。

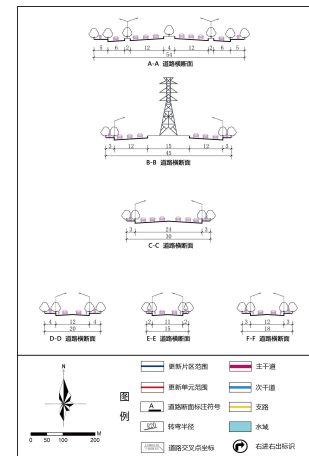
序号	设施名称	公益性用地面积 (公顷)	用地性质 (G1)	备注
1	公园绿地 (G1)	1.97	3.0%	规划新增
2	防护绿地 (G2)	0.62	0.9%	规划新增
3	加油加气站用地 (B41)	0.43	0.6%	规划新增
4	城市道路用地 (S1)	14.54	21.8%	现状保留、规划新增
5	公路用地 (H22)	0.89	1.3%	现状保留、规划新增
6	社会停车场用地 (S42)	0.61	0.9%	规划新增
7	供应设施用地 (U1)	0.40	0.6%	规划新增
8	环境设施用地 (U2)	0.06	0.1%	规划新增
公益性用地合计		19.52	29.3%	

类别	项目	用地面积 (平方米)	数量	地块	形式	备注
市政公用	加油加气站	4284	1	A1-04	独立用地	新建
	公共厕所	-	1	A1-06	附属设施	新建
	110kV 变电站	4050	1	A1-15	独立用地	新建
设施交通	加油加气站	555	1	A1-16	独立用地	现状
	社会停车场	6089	1	A1-20	独立用地	新建

道路系统规划图



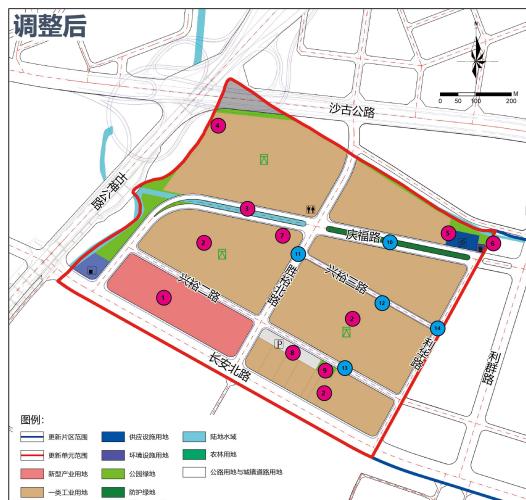
道路断面图



本片区内城市道路按等级划分为主干道、次干道、支路三个等级。长安北路、兴裕北路承担主要对外交通。

道路等级	道路名称	红线宽度 (米)
主干道	长安北路	54
次干道	兴裕北路	45
支路	兴裕二路	30
	兴裕三路	20
	兴裕四路	18
	兴裕五路	15

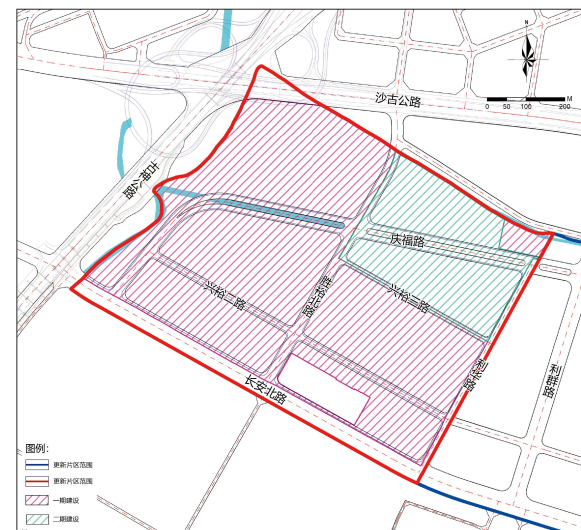
□ 现行控规与单元规划对比一览表



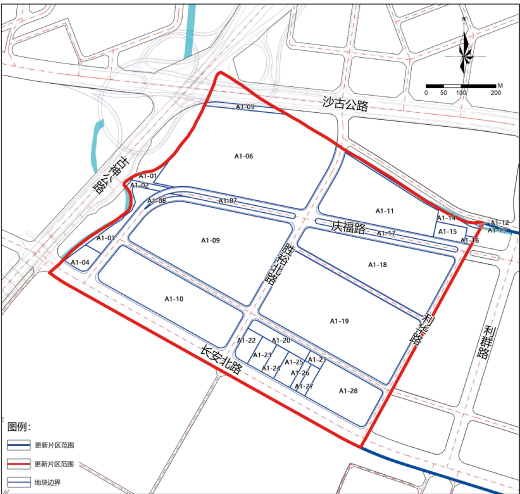
调整内容一览表				
序号	主要调整内容		调整原因	
	现行情况	调整后内容		
用地调整内容				
1	二类工业用地	新型产业用地	用地性质及范围	为实现产业升级，打造链主+链配套示范区，将镇域较大的二类工业用地调整为新型产业用地
2	二类工业用地	一类工业用地	用地性质及范围	
3	防护绿地	水域	用地性质	落实现状水域
4	无	一类工业用地、公园绿地	公共绿地及郊外部分	补充绿地及郊外部分
5	一类工业用地	供应商业用地	用地性质及范围	为支撑未来产业发展，新增 110kv 变电站
6	城市道路用地	环境设施用地	用地性质及范围	将小面积未来用地调整为公园市政设施
7	城镇用地	一类工业用地	用地性质及范围	将小面积未来用地调整为城镇市政设施
8	二类工业用地	社会停车场用地	用地性质及范围	由于现状环境设施及社会区域提升环境品质，将二类工业用地调整为社会停车场用地
9	二类工业用地	公园绿地	用地性质及范围	
道路调整内容				
10	新增道路	30 米次干道	保留、拓宽现状道路	保留、拓宽现状道路，优化交通网络，提升骨干交通承载力
11	18 米支路	30 米次干道	道路拓宽	提升骨干交通承载力
12	24 米支路	18 米支路	移动道路、修改宽度	根据现状土地用途及规划调整道路宽度，以匹配土地用途
13	12 米支路	20 米支路	移动道路、道路拓宽	根据现状土地用途及规划调整道路宽度，优化交通网络，提升骨干交通承载力
14	24 米支路	18 米支路	修改宽度	片区现状用地性质为商住用地，北部支路由商业用地调整为商住用地，调整后道路由约 24 米调整为 18 米

用地汇总表(一览表)						
类别	用地代码	用地性质	规划用地规模(公顷)	单元规划用地面积(公顷)	占比面积(%)	
建设用地 (合计)	G	绿地与广场用地	4.1	2.6	-1.5	
		其中	公园绿地(G1)	0.7	2.0	1.2
			防护绿地(G2)	3.3	0.6	-2.7
	R	居住用地	0.1	0.0	-0.1	
		其中	二类居住用地(R2)	0.1	0.0	-0.1
	M	工业用地	44.6	46.1	1.6	
		其中	新型产业用地(M0)	0.0	5.0	5.0
			一类工业用地(M1)	16.9	41.1	24.2
			二类工业用地(M2)	27.7	0.0	-27.7
	S	道路与交通设施用地	11.9	16.0	4.1	
其中		城市道路用地(S1)	11.9	14.5	3.5	
		城市公共停车场用地(S42)	0.0	0.6	0.6	
B	商业服务业设施用地	0.1	0.4	0.4		
	其中	加油加气站用地(B41)	0.0	0.4	0.4	
		公用设施用地	0.4	0.5	0.0	
U	其中	供应设施用地(U1)	0.0	0.1	-0.4	
		环境设施用地(U2)	0.4	0.1	-0.4	
H22		公用设施用地	0.0	0.9	0.9	
非建设用地 (E)	建设用地合计		61.1	65.6	4.5	
	其中	水域(E1)	0.4	1.1	0.7	
		农用地(E2)	0.0	0.0	0.0	
		非建设用地合计	0.4	1.1	0.7	
	其他(控制未明确)		5.3	0.0	-5.3	
	规划总用地		66.7	66.7	0.0	

□ 分期实施规划图



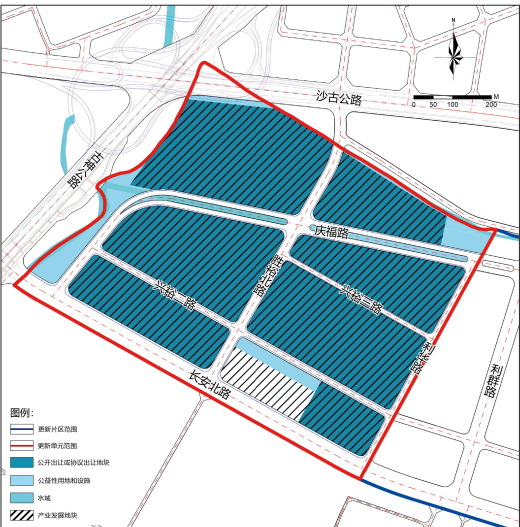
用地编码图



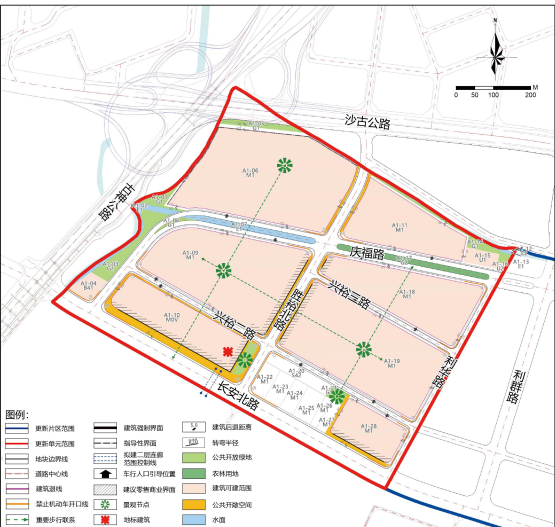
地块控制指标一览表

用地编号	类型代码	用地名称	地块面积 (平方米)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高 (米)	公共服务设施	市政公用设施	备注
A1-01	G1	公园绿地	2665	-	-	-	-	-	-	-
A1-02	E1	水域	4387	-	-	-	-	-	-	-
A1-03	G1	公园绿地	7151	-	-	-	-	-	-	-
A1-04	B41	加油站用地	4284	-	-	-	-	-	加油站	-
A1-05	G1	公园绿地	3077	-	-	-	-	-	-	-
A1-06	M1	一类工业用地	101432	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米	公共厕所	10kv 开关站	-
A1-07	E1	水域	5128	-	-	-	-	-	-	-
A1-08	G1	公园绿地	744	-	-	-	-	-	-	-
A1-09	M1	一类工业用地	80913	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米	-	10kv 开关站	-
A1-10	M0	新型产业用地	50486	4.0-6.0	≤40%	10-20%	建筑高度≤120米	垃圾收集站	-	-
A1-11	M1	一类工业用地	42154	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米	-	-	-
A1-12	E2	农林用地	190	-	-	-	-	-	-	-
A1-13	E1	水域	1349	-	-	-	-	-	-	-
A1-14	G1	公园绿地	4551	-	-	-	-	-	-	-
A1-15	U1	供应设施用地	4050	-	-	-	-	-	110kv 变电站	-
A1-16	U2	环境设施用地	555	-	-	-	-	-	垃圾转运站	-
A1-17	G2	防护绿地	6208	-	-	-	-	-	-	-
A1-18	M1	一类工业用地	53731	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米	-	-	-
A1-19	M1	一类工业用地	88139	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米	-	10kv 开关站	-
A1-20	S42	社会停车场用地	6089	-	-	-	-	-	停车场	-
A1-21	G1	公园绿地	1665	-	-	-	-	-	-	-
A1-22	M1	一类工业用地	4255	5.4	-	-	-	-	-	现状保留
A1-23	M1	一类工业用地	4190	5.5	-	-	-	-	-	现状保留
A1-24	M1	一类工业用地	3568	5.6	-	-	-	-	-	现状保留
A1-25	M1	一类工业用地	4753	2.3	-	-	-	-	-	现状保留
A1-26	M1	一类工业用地	1797	4.7	-	-	-	-	-	现状保留
A1-27	M1	一类工业用地	2341	5.5	-	-	-	-	-	现状保留
A1-28	M1	一类工业用地	23449	2.0-3.5	35%-60%	10-20%	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米	-	-	-

用地整理规划图



更新单元控制图



更新单元控制相关说明

单元功能与控制重点		
1. 单元功能: 单元位于沙古公路与古神公路交汇处, 以智能家居、智能制造产业及其配套服务为主。 2. 控制重点: 重点控制长安北路沿线地块及古神、沙古立交城市界面, 控制胜裕北路两侧公共空间界面及功能导入。		
控制要素	强制性控制内容	引导性控制内容
综合交通要求	出入口设置: ①城市道路红线宽度、转弯半径、禁止机动车开口路段根据要求控制。② A1-04、A1-06 地块不得向古神、沙古公路直接开口。	出入口设置: 保障胜裕北路对外交通的畅通度, A1-09、A1-19 地块不宜向胜裕北路开口。
建筑设计要求	建筑退线: ①符合《中山市国土空间规划技术标准与准则》相关规定。②古神、沙古立交沿线建筑沿高架道路主线边线后退距离不小于 30 米, 沿高架道路侧边线后退距离不小于 15 米。③胜裕北路沿线建筑退线: A1-10 地块不小于 40 米; A1-09、A1-18、A1-19 地块不小于 6 米。④ A1-28 地块建筑退线西侧用地红线不小于 8 米。 建筑界面: 控制 A1-09、A1-10、A1-18、A1-19、A1-28 地块 24 米高度以下的部分建筑立面贴线率不小于 50%。	建筑界面: ①建议 24 米高度以下的建筑部分立面贴线率大于 50%。②引导 A1-06、A1-09、A1-10、A1-11、A1-18、A1-19 地块的行政办公及生活服务等配套设施沿胜裕北路两侧布局, 建议配套设施总建筑在总建筑内占比大于 50%。 环境景观: 鼓励 A1-06、A1-09、A1-19 地块结合步行通廊布局中部设置 1 处或以上景观节点, 提高地块空间品质。面积不宜小于 2000 m ² 。 空中连廊: 鼓励 A1-10 地块设置 1 处连接南部三沙村空中连廊, 建议连廊宽度不小于 6 米, 并兼顾非机动车、无障碍的使用需求。
公共空间体系	①保障地块间的步行连通性, 通廊数量不得减少。 ② A1-28 地块西侧公共步行通廊宽度不小于 8 米。 集中开敞空间: 鼓励长安北路与胜裕北路交叉口北侧的集散人流, 减少胜裕北路两侧建筑压迫感。A1-10 地块内的集中开敞空间面积不小于 4000 m ² 。 环境景观: 长安北路与胜裕北路交叉口北侧布局景观节点, 营造园区入口氛围	公共步行通廊: 宽度不宜小于 6 米, 在保障连通性的前提下, 通廊位置可结合地块建筑布局灵活调整。 环境景观: 鼓励 A1-06、A1-09、A1-19 地块结合步行通廊布局中部设置 1 处或以上景观节点, 提高地块空间品质。面积不宜小于 2000 m ² 。 空中连廊: 鼓励 A1-10 地块设置 1 处连接南部三沙村空中连廊, 建议连廊宽度不小于 6 米, 并兼顾非机动车、无障碍的使用需求。
建筑风貌	不得采用大面积高纯度的红、橙、黄、绿、蓝、紫色。	建筑以现代风格为主, 外观简洁、明快。
其他	-	A1-22、A1-23、A1-24、A1-25、A1-26、A1-27 地块, 鼓励通过微改造增加街头绿地 (广场) 及公共步行通廊。

备注: 未尽事宜, 参照《中山市国土空间规划技术标准与准则》、《中山市城市规划技术标准与准则》(2016 版) 与《中山市城市设计技术导则》等相关规范执行。