

1、市政府批复

中山市人民政府

中府函〔2022〕317号

中山市人民政府关于中山市南头镇工业用地规划条件论证报告的批复

南头镇人民政府：

你镇《关于请求批准〈中山市南头镇工业用地规划条件论证报告〉成果的请示》（南头府〔2022〕47号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审核，《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》业经中山市国土空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）控制性详细规划专业委员会审议通过，符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》《中山市城市、镇控制性详细规划管理办法》《关于工业用地开展控规调整工作的有关通知》等有关规定，因此，原则同意《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》，该报告所提出的规划条件作为南头镇拟落实增资扩产工业项目的规划审批依据。

二、你镇要加强对上述规划条件实施的指导、监督和检查，认真执行，不得随意调整。市自然资源局要加快相关片区控制性详细规划（或村庄规划）编制进度，将已批规划设计条件落实到相应片

三、你镇应在上述规划设计条件获批之日起20个工作日内，向社会公布。

公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，教育体育局，工业和信息化局，自然资源局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路事务中心，水务局，农业农村局，中山供电局，城建集团，交通发展集团。

2、项目概况

为解决南头镇工业用地载证用途与控规用地不符形成不能报建的问题，保障权利人合法权益，切实维护社会稳定，南头镇依据“关于工业用地开展控规调整工作的有关通知”（中山自然资规划〔2022〕35号）编制南头镇工业用地规划条件论证报告，论证报告报市国土空间规划委员会审议确定并经市政府批准后，本报告为南头镇工业用地出具规划条件的规划依据。

本次规划论证的工业用地分布在南头镇四大片区内，四大片分别为升辉北路以西用地、升辉北路以东用地、升辉南太澳高速东侧用地和升辉南太澳高速西侧用地，共论证的工业用地有376宗，

本次论证用地分为两大类，分别为：①已有权属且土地用途为工业的用地②拟出让的工业用地且符合土地利用总体规划的用地。本次论证不涉及工业用地指标的调整，只涉及规划用地功能的调整和规划用地界线为微调，因此调整内容包括以下内容：①已有权属且土地用途为工业的用地恢复其载证功能为一类工业用地；②拟出让工业用地调整规划用地性质为一类工业用地；③已有权属且土地用途为工业的用地微调控规用地界线（控规主规划用地功能为工业用地，但存在少量的非工业用地，需根据权属用地界线对规划界线进行微调，属于轻微的技术修正）。

3、论证内容

（1）本次规划调整在符合在编2035国土空间规划为城市建设用地并不涉及强制性内容的前提下，在已批控规中恢复已有权属的工业用地的载证功能，规划为一类工业用地，同时增加工业用地和居住用地之间的10米宽防护绿地，调整后的工业用地符合《中山市海岸线、河岸线退让规划管理办法（修订）》的要求，桂州水道和鸡鸦水道沿线退让为规划河口线后30米，同时也符合500KV高压走廊75米的管控要求。

- （2）由于已批控规编制时缺乏现状权属资料的梳理，导致部分工业权属用地规划界线与土地界线有少许的差距，出现除防护绿地、一类工业用地外的少量其它用地性质，在规划报建时存在净用地面积有所偏差，借着本次规划的契机，对南头镇内用地界线进行核查，完善修正规划用地界线，有利于权属用地日后的规划报建和各部门的规划管理。
- （3）调整拟供工业用地规划用地性质为一类工业用地，时增加工业用地和居住用地之间的10米宽防护绿地。
- （4）本次规划根据《中山市城市规划标准与准则》，赋予论证后已有权属的工业用地和拟供工业用地相关控制指标为容积率：1.0-3.5、建筑密度：35-60%、绿地率：10-15%、建筑限高建筑限高生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。

