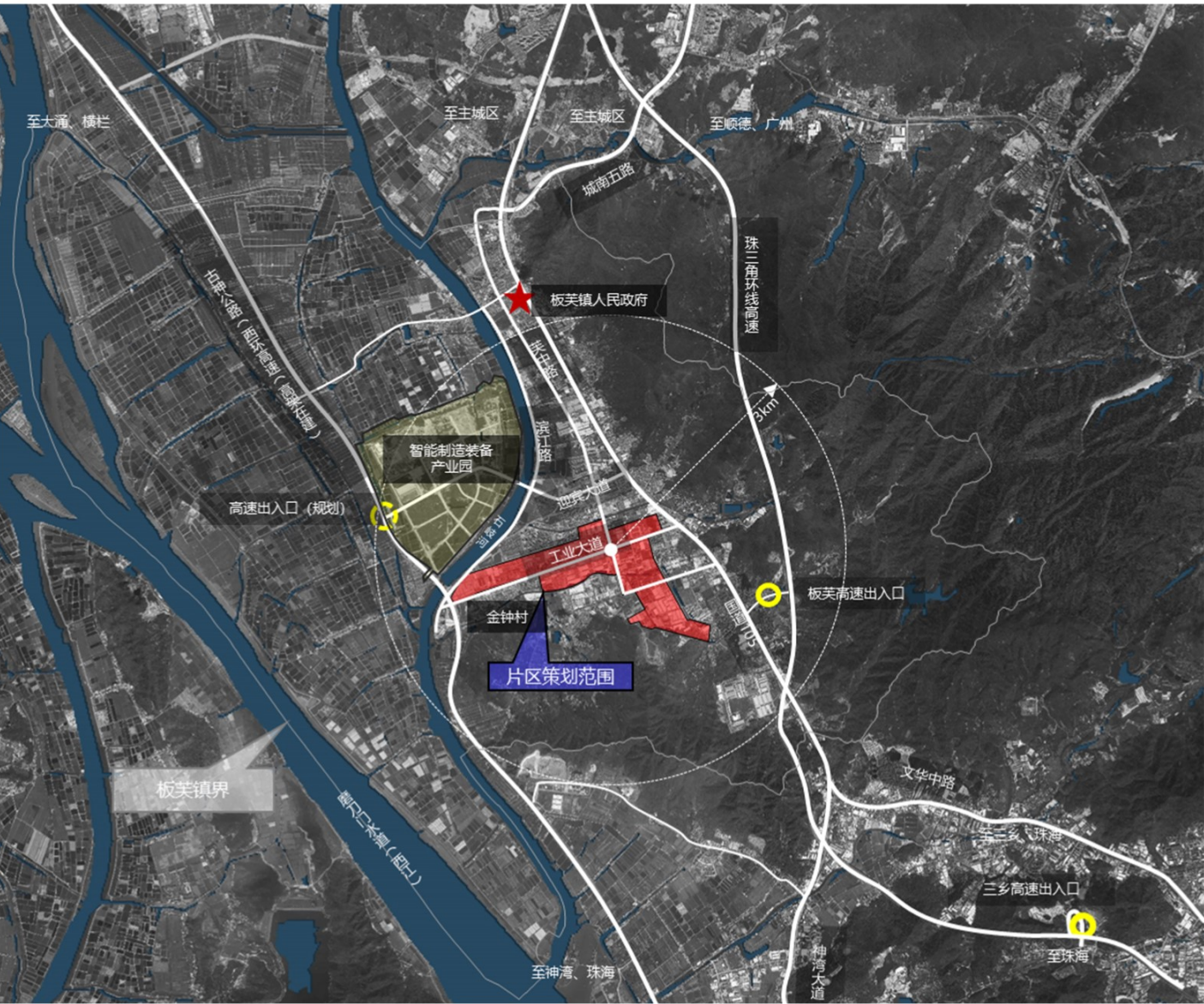


1、区位概况

本次规划片区位于板芙镇中南部，在金钟村、深湾村和白溪村村域范围内，与智能制造装备产业园隔江相望，靠近现状板芙高速出入口和规划的智装园高速出入口，紧临105国道和古神公路，交通区位优势显著。



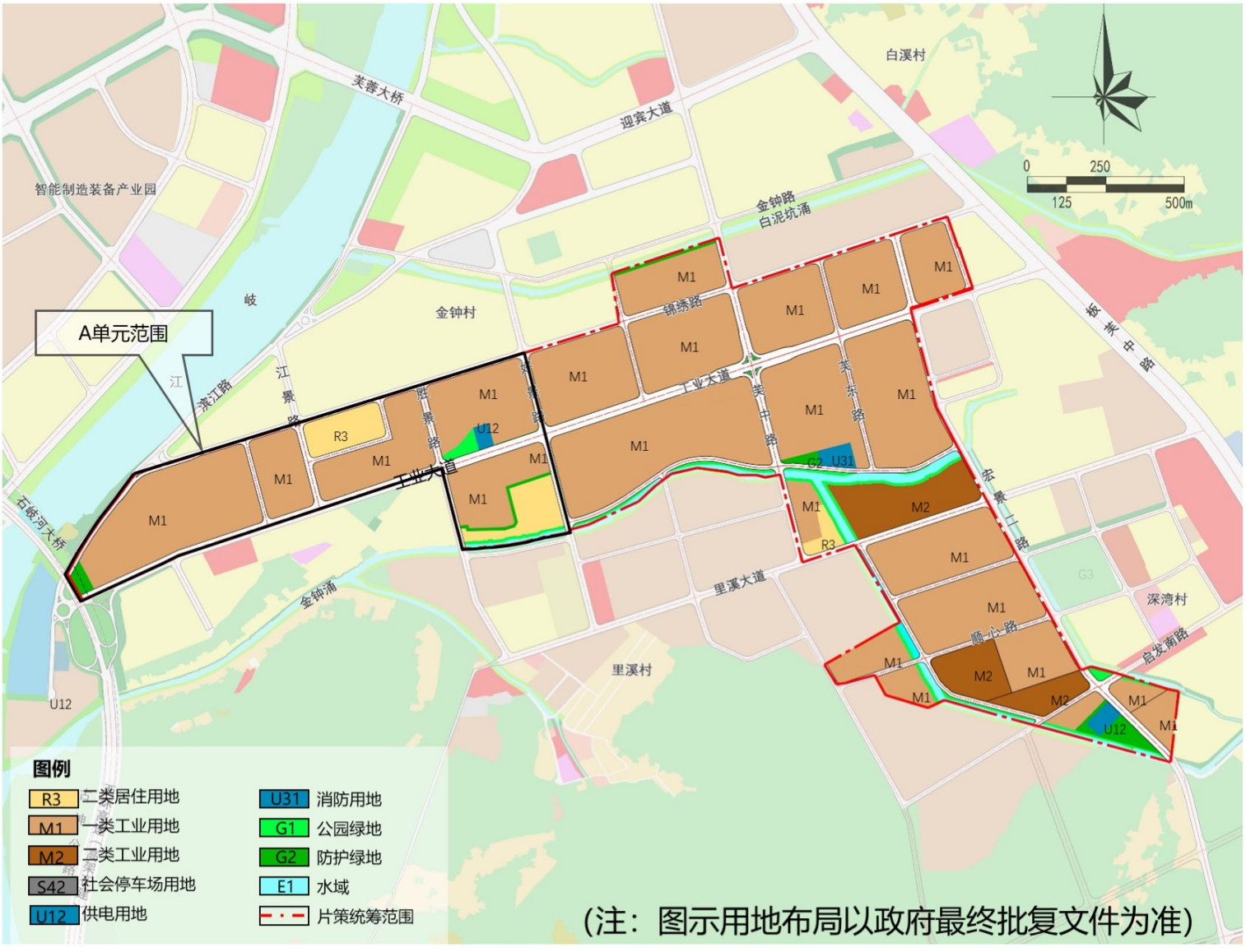
2、片策统筹范围

片区策划范围东至宏景二路、南至深湾排洪渠、西至滨江路和古神公路、北至共青河，用地面积约194.07公顷（2911亩）。
A更新单元范围北至锦绣路，西靠滨江路和古神公路、南至金钟涌，东临好景路，用地面积为52.44公顷（786亩）。



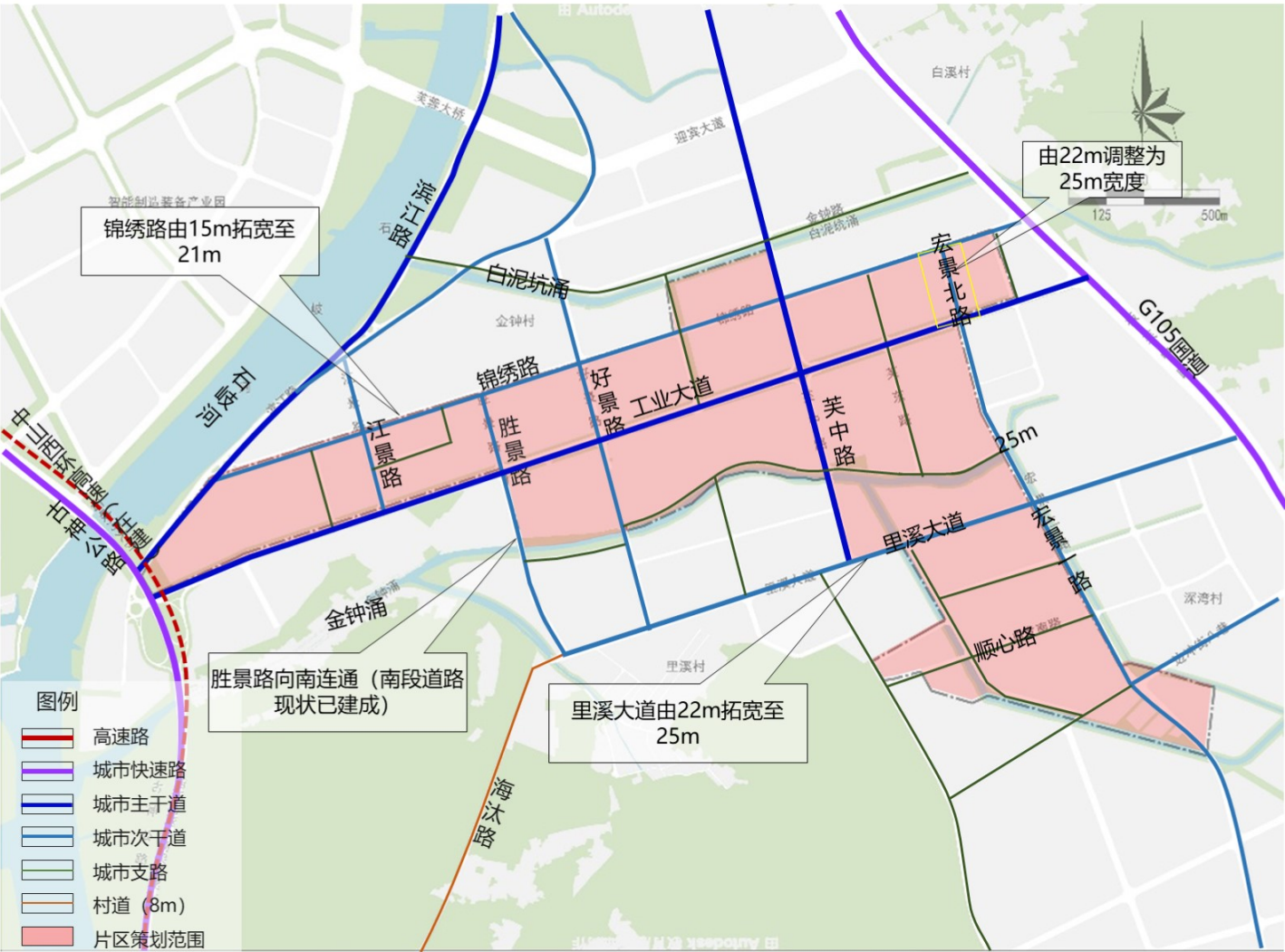
3、片区用地功能统筹

本次规划总用地194.07公顷，其中规划建设用地189.49公顷。片区策划范围内的土地或建设工程手续办理，均须征求镇政府意见。



4、片区道路系统统筹

围绕片区规划构建“四横六纵”的方格网道路结构。为缓解工业大道交通量，高效疏解片区横向交通，锦绣路由15m拓宽至21m、里溪大道由22m拓宽至25m，局部加密支路（总道路密度提升至9.4公里/平方公里）



5、A更新单元用地布局规划

A更新单元范围内规划工业用地容积率1.0-3.5，建筑限高50m（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）、A更新单元规划总建筑面积上限127万m²

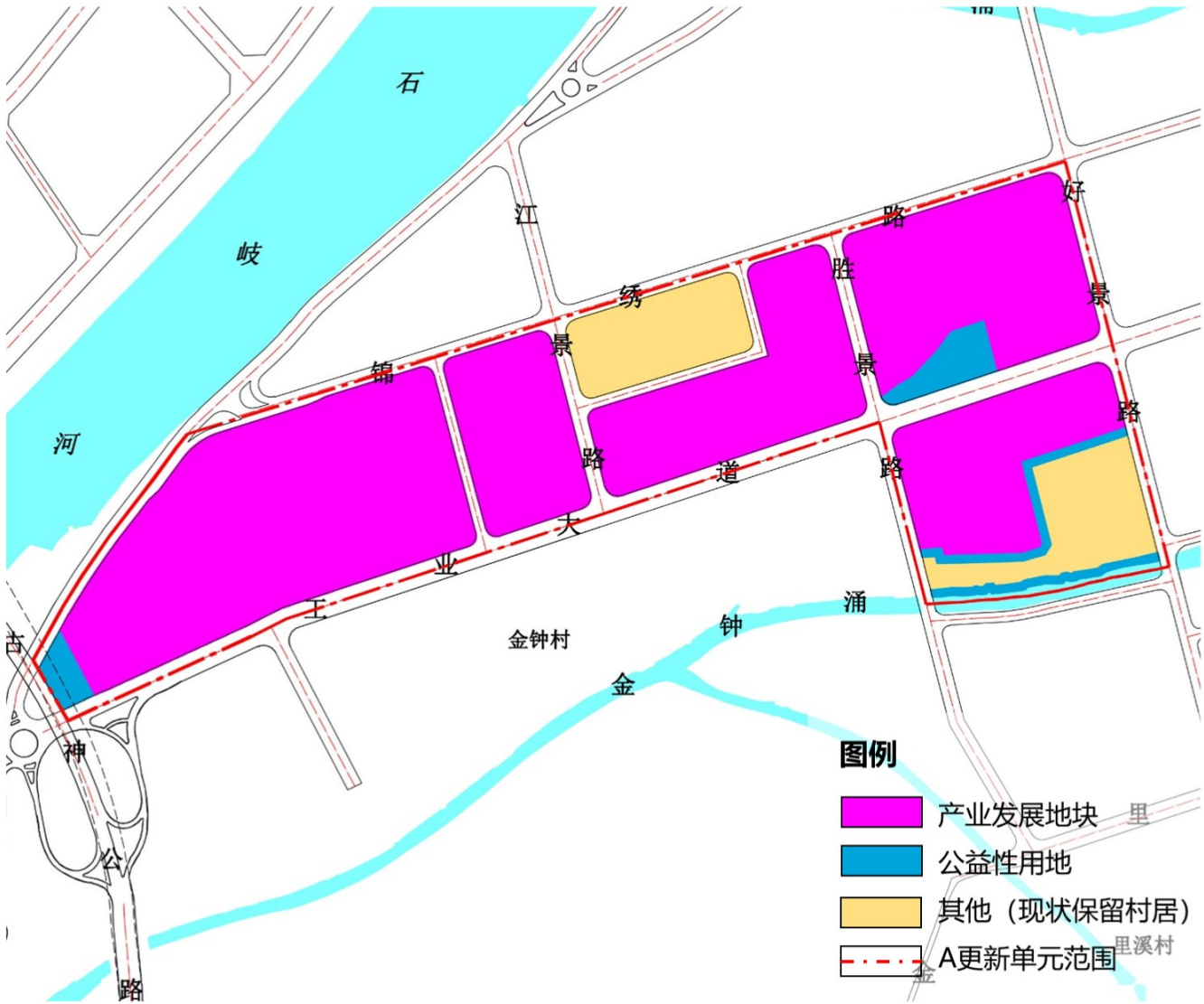


6、A单元各地块指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率	计容建筑面积 (上限) (㎡)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	市政公用设施	备注
A-01	G2	防护绿地	4273	--	--	--	--	--	--	--	--
A-02	M1	一类工业用地	139486	1.0-3.5	488201	10~15	35~60	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	警务室	公共厕所、垃圾收集转运站、再生资源回收点、环卫工人休息站	--
A-03	M1	一类工业用地	40323	1.0-3.5	141130	10~15	35~60	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	--	--	--
A-04	R3	三类居住用地	28819	--	--	--	--	12	卫生站	--	现状保留
A-05	M1	一类工业用地	62720	1.0-3.5	219521	10~15	35~60	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	--
A-06	M2	二类工业用地	70611	1.0-3.5	247139	10~15	35~60	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	--	--	--
A-07	U12	供电用地	3792	1.2	4550	15	45	30	--	110kV变电站	--
A-08	G1	公园绿地	4838	--	--	--	--	--	健身活动场	公共厕所	--
A-09	M1	一类工业用地	33264	1.0-3.5	116424	10~15	35~60	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	--	--	--
A-10	M1	一类工业用地	16843	1.0-3.5	58951	10~15	35~60	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	--
A-11	G2	防护绿地	4566	--	--	--	--	--	--	--	--
A-12	R3	三类居住用地	29971	--	--	--	--	12	--	--	现状保留
A-13	G1	公园绿地	3301	--	--	--	--	--	--	--	--
A-14	E1	水域	3328	--	--	--	--	--	--	--	--

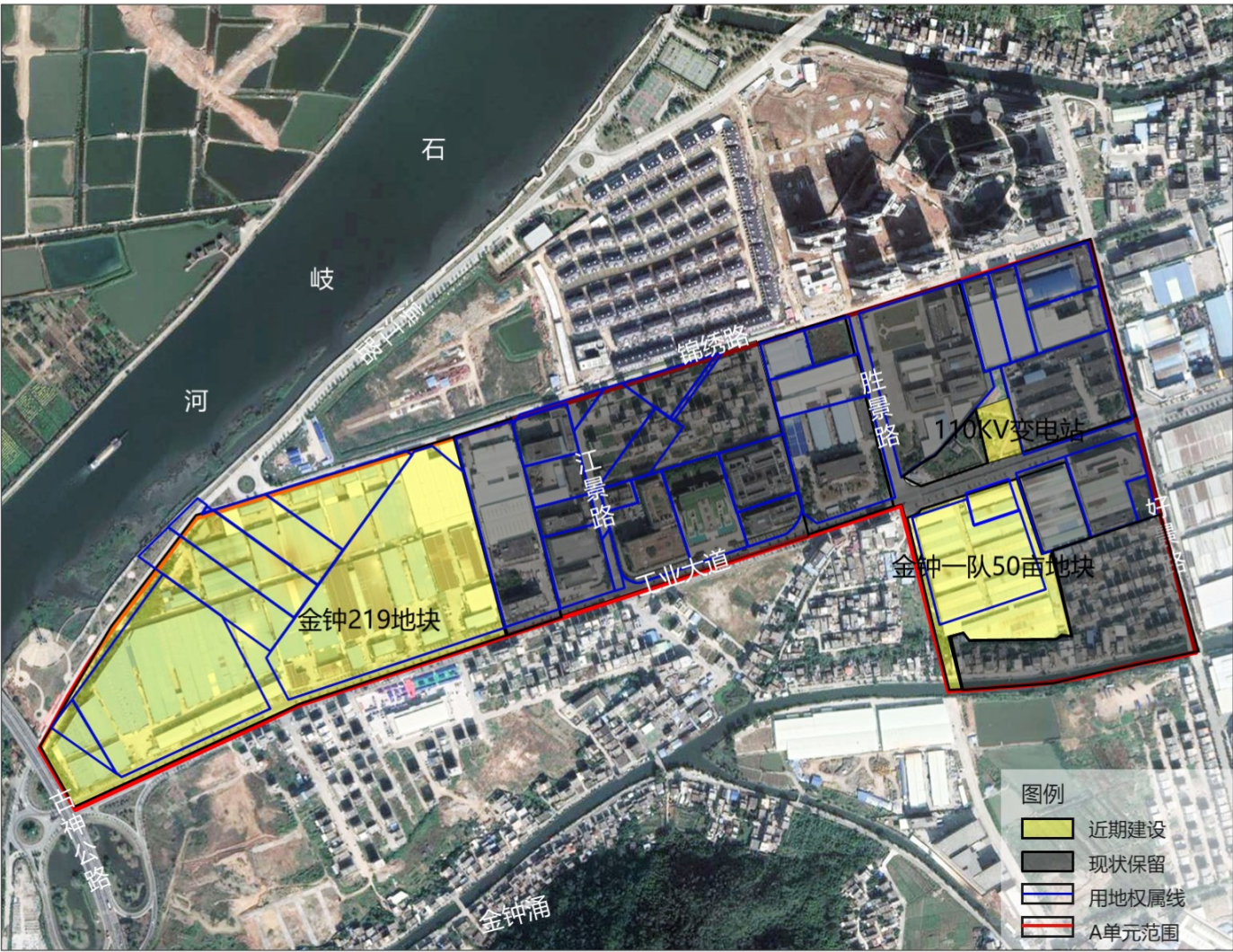
7、用地整理

A更新单元范围内，产业发展用地36.32公顷，占总用地69.3%；公益性用地和设施（含道路）10.24公顷，占总用地19.5%；其他（现状保留村居）用地5.88公顷，占总用地11.2%。



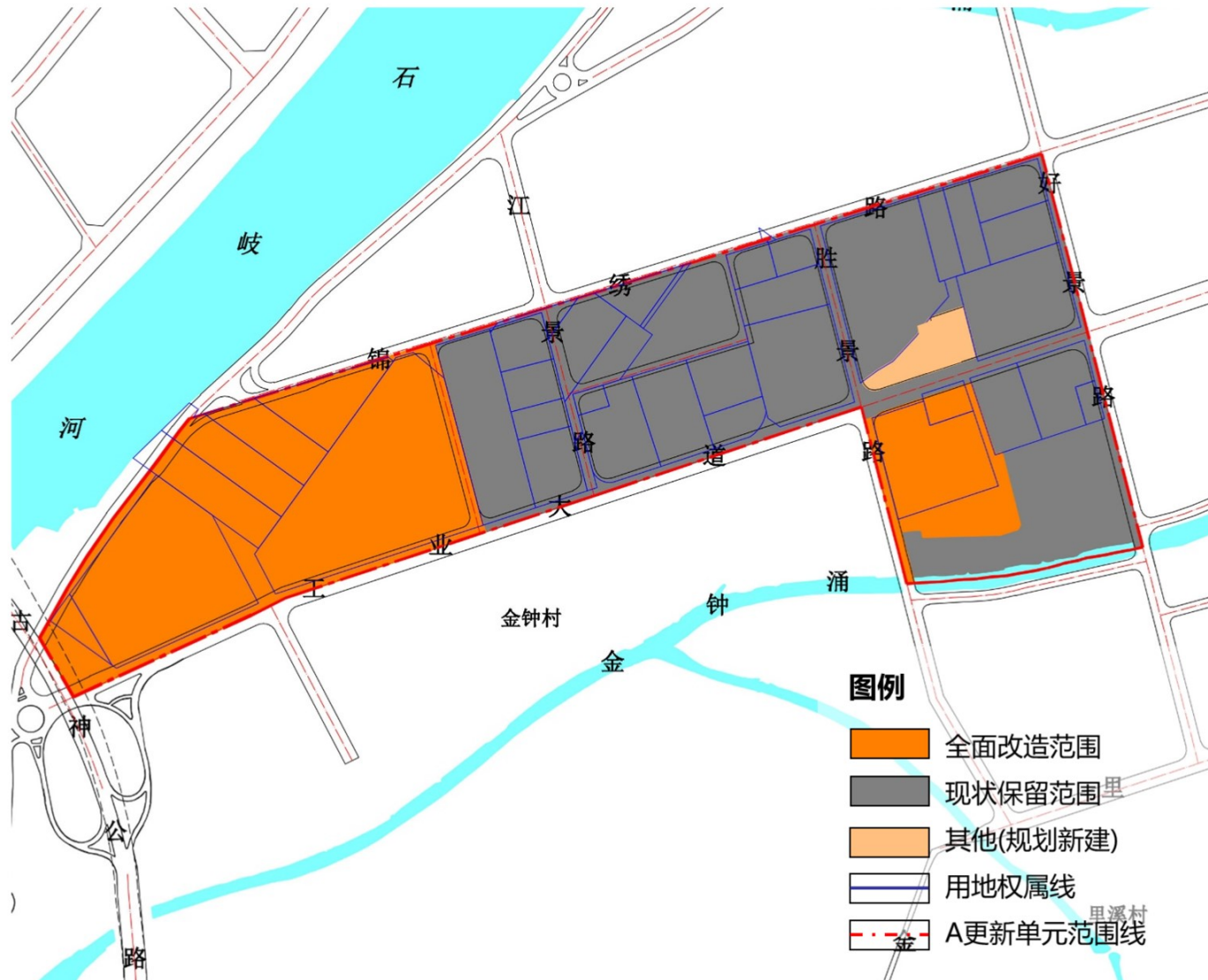
10、分期实施

根据项目推进情况和实施难易程度等因素，金钟一队50亩地块项目和金钟219地块项目作为近期改造建设，并同步实施一所110KV变电站。
保留现状建设较为成熟且体量较大的工业建筑、以及所有居民住宅和现状道路。

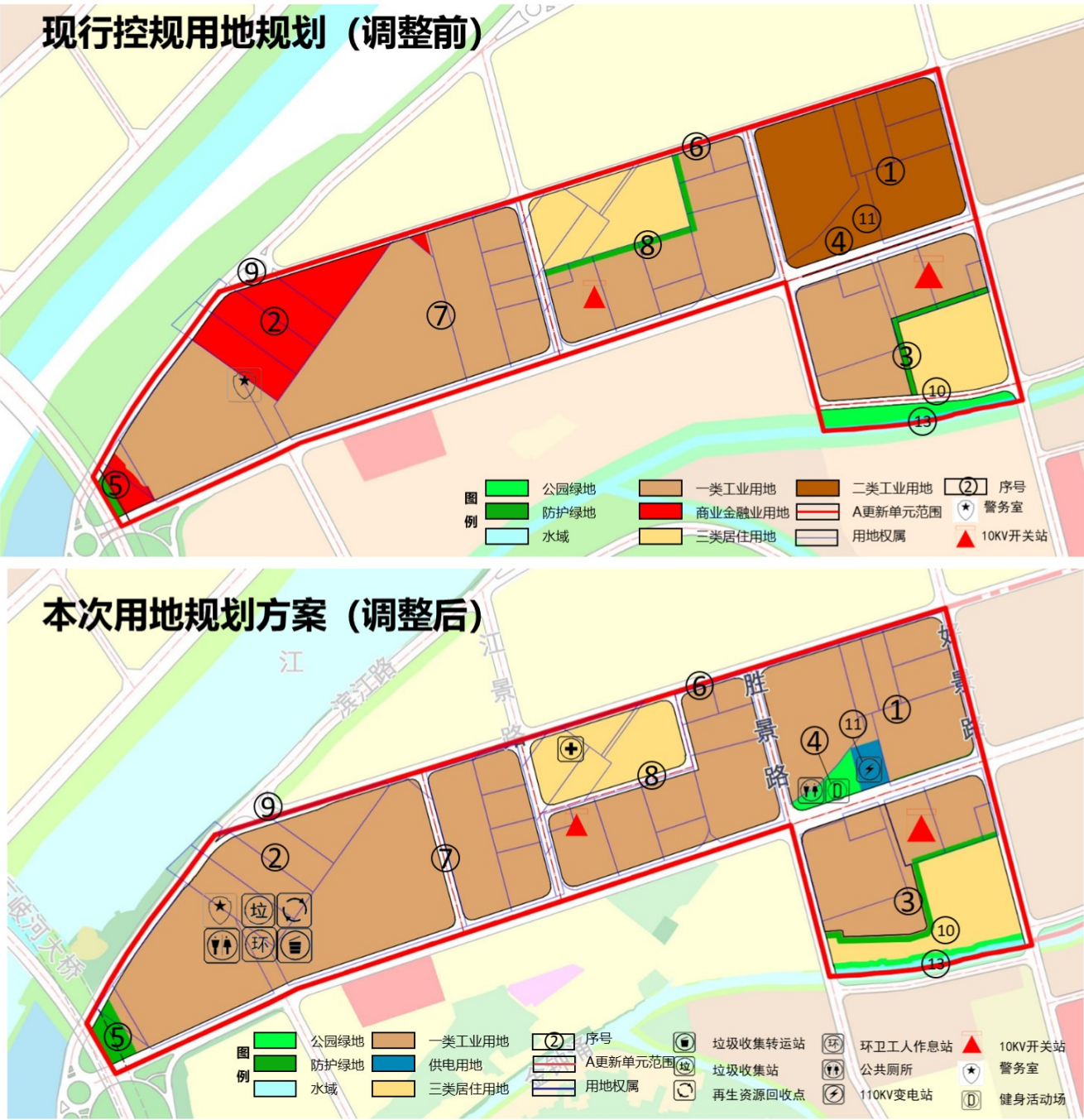


8、更新方式

A更新单元范围内，全面改造用地面积20.29公顷，占总用地42.1%；现状保留用地面积27.08公顷，占总用地56.1%；其他（规划新建110kv变电站和公园绿地）用地面积0.86公顷，占总用地1.8%。

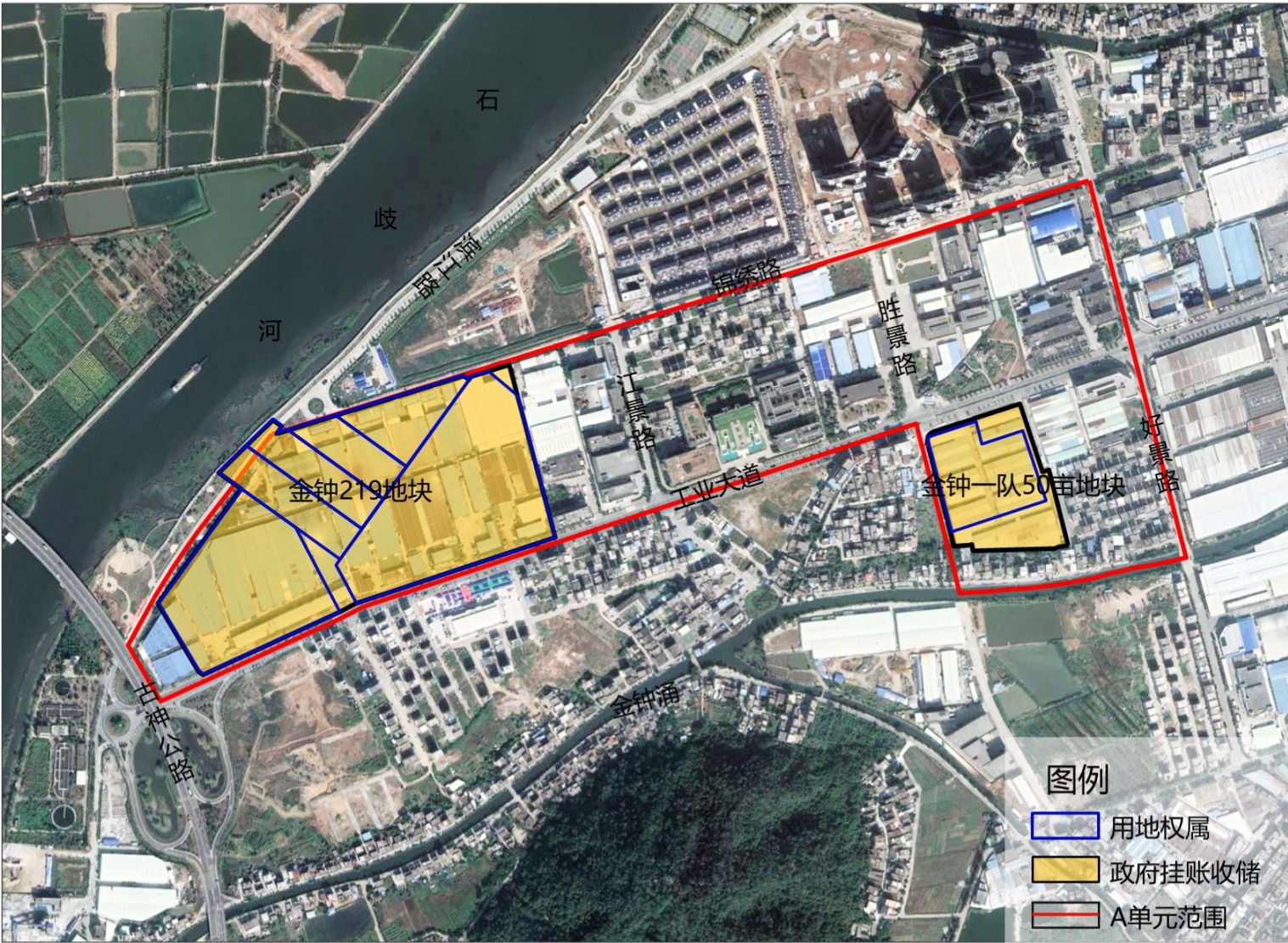


11、调整前后对比



9、改造模式

对全面改造区域内的“金钟219地块”和“金钟一队50亩地块”，拟采用“政府挂账收储”的改造模式。



调整前后对比一览表

序号	现行控规内容	调整后控规意向	备注
一、调整用地			
1	二类工业用地	一类工业用地	优化升级产业结构、推动产业转型升级做支撑
2	商业金融业用地	一类工业用地	结合地块权利人发展诉求与产业规划发展，调整为一类工业用地
3	三类居住用地	一类工业用地	经改造意愿调查，拟确权地块主体(金钟一队经济合作社)同意将该地块纳入改造，结合用地布局要求调整防护绿地
4	二类工业用地	公园绿地	增加公园绿地、增加健身活动场所
5	商业金融业用地	防护绿地	按西外环高速退距30m管控，划定防护绿地
二、优化道路系统			
6	拓宽锦绣路，从15米调整至21米		疏解工业大道的横向交通量，提高道路交通承载力
7	新增支路，道路红线宽度15米		金钟219地块根据权属线增加支路，保持地块完整性，优化城市道路网密度
8	新增支路，道路红线宽度15米		避免工业用地与居住用地混杂，优化城市道路网密度（现状已建成道路）
9	对滨江路-锦绣路路口进行渠化，优化交通节点		——
10	取消支路，胜景路向南连通		结合片区路网体系，调整支路走向，增加南北向交通通道，疏解交通压力，同时原支路规划涉及村居较多，征拆难度大，可实施操作性低
三、优化配套设施			
11	二类工业用地	供电用地	根据未来新增工业建筑量，增设一所110kv变电站，提高市政承载力
12	10kv开关站、警务室		保留现行控规公厕设施，并新增两处公共厕所、垃圾转运站、环卫工人作息站、再生资源回收点、垃圾站收集点和卫生站、健身活动场各一处 单元范围内未来就业人口增加，根据《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版）、同时参照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2019）》，新增配套设施
四、其他管控			
13	按《中山市市域蓝线规划（2020）》管控,退让陆域控制线和规划河涌河口线		