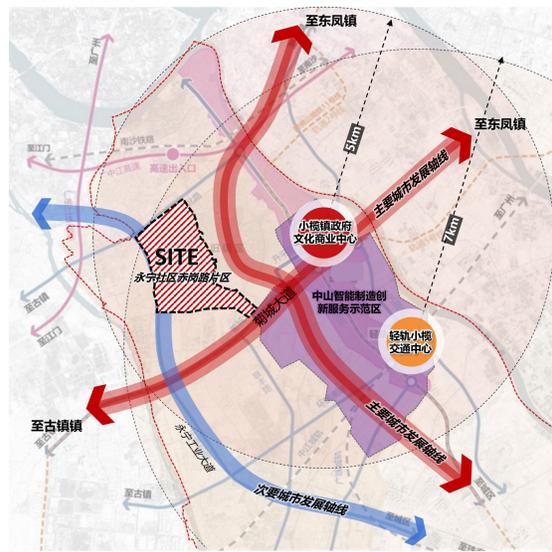
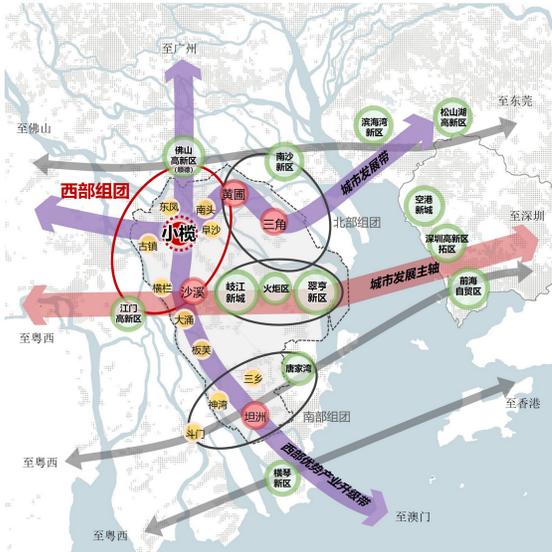


# 中山市小榄镇永宁社区赤岗路片区工改项目城市更新片区策划（单元规划）

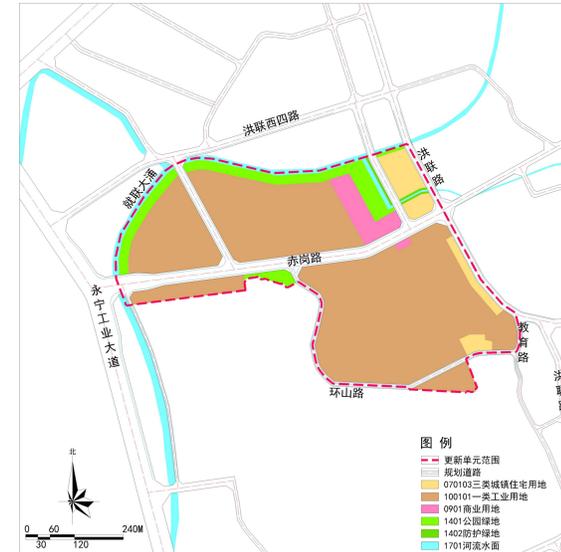
公示文件01

## 1. 区域关系分析图



本次片区策划的统筹范围为永宁赤岗路片区，南至兴宁路-菊城大道，西至永宁工业大道，北至环镇北路，总面积约404公顷（6067亩）。  
 近期启动单元为XL-YN-CG-01单元，规划范围为北至就联大涌，南至环山路，西至就联大涌（靠永宁工业大道），东至洪联路-教育路，面积共约35.16公顷（527.4亩）。

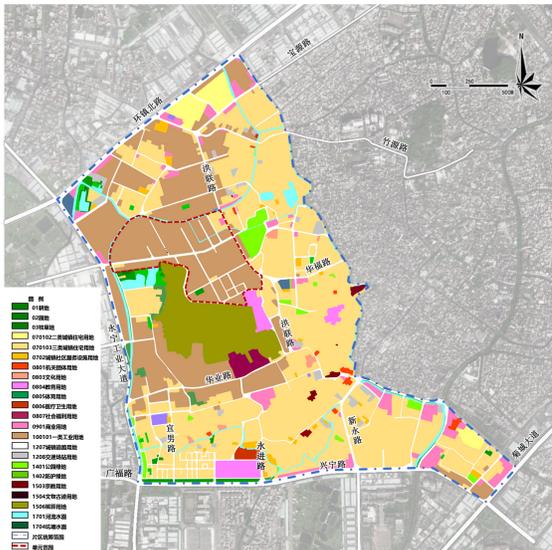
## 4. 启动单元用地方案



启动单元建设用地共34.50公顷，以工业用地为主，主要分布在赤岗路两侧，总用地面积23.91公顷，占单元城镇建设用地的69.30%；居住用地主要沿洪联路两侧分布；沿就联大涌两侧布局公园绿地，打造滨河景观带。

用地类型	面积 (hm <sup>2</sup> )	比重 (%)
07 居住用地	1.79	5.19%
其中 070103 三类城镇住宅用地	1.79	5.19%
09 商业服务业用地	1.19	3.45%
其中 0901 商业用地	1.19	3.45%
10 工矿用地	23.91	69.30%
其中 100101 一类工业用地	23.91	69.30%
12 交通运输用地	4.87	14.12%
其中 城镇道路用地	4.87	14.12%
14 绿地与开敞空间用地	2.74	7.94%
其中 1401 公园绿地	2.6	7.54%
1402 防护绿地	0.14	0.41%
小计	34.50	100.00%
17 陆地水域	0.66	—
其中 1701 河流水面	0.66	—
小计	0.66	—
单元用地总面积	35.16	100.00%

## 2. 统筹范围用地现状图

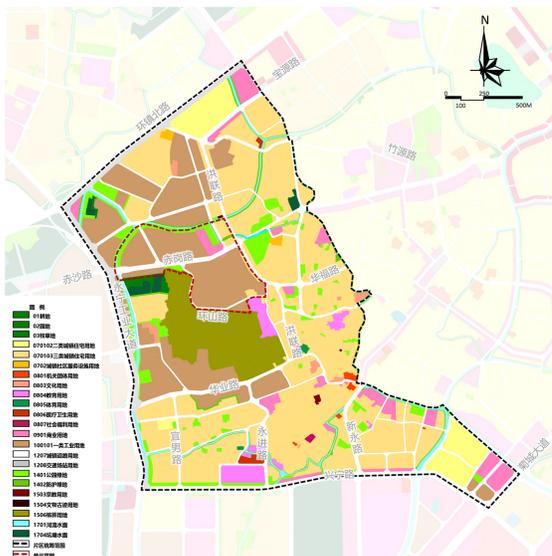


片区现状城乡建设用地面积约为357.11公顷，占总用地的88.29%。片区城乡建设用地以居住用地和工业用地为主，居住用地总面积180.45公顷，工业用地面积97.19公顷，形成东部南部居住包围北侧工业的态势，工业与居住功能分区较为分明。

启动单元内现状建设用地以工业用地为主，单元内用地较为混乱且碎片化。

用地类型	面积 (hm <sup>2</sup> )	比重 (%)	
07 居住用地	180.45	88.29%	
08 公共管理与公共服务用地	10.25		
09 商业服务业用地	18.57		
10 工矿用地	97.19		
11 仓储用地	0.86		
12 交通运输用地	44.32		
13 公用设施用地	0.06		
14 绿地与开敞空间用地	5.41		
小计	357.11		
1503 农用地	0.52		6.59%
1504 文物古迹用地	0.42		
1506 废弃地	25.71		
小计	26.65		
01 耕地	2.06		2.05%
02 园地	3.88		
03 林地	1.99		
04 草地	0.37		
小计	8.30		
1701 河流水面	8.63	3.07%	
1704 坑塘水面	3.79		
小计	12.42		
片区统筹总用地	404.48	100.00%	

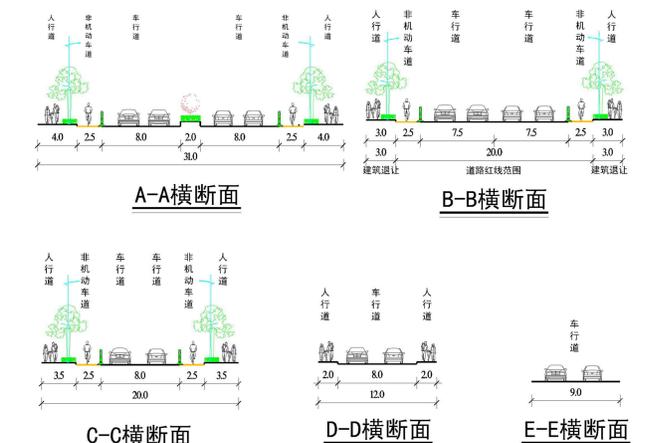
## 3. 统筹范围用地规划图



片区城镇建设用地约351.91公顷，占规划总用地的87.00%；其他建设用地38.76公顷，非建设用地约13.81公顷。城镇建设用地以居住用地和工业用地为主；居住用地总面积为179.83公顷，主要分布在东侧及南侧，优化提升居住用地，增加村居内商服、公园绿地以及公共服务设施，打造多级公共服务设施体系；工业用地总面积73.69公顷，主要集中连片布局于片区西侧及北侧，统筹整备工业用地，优化产业用地布局。

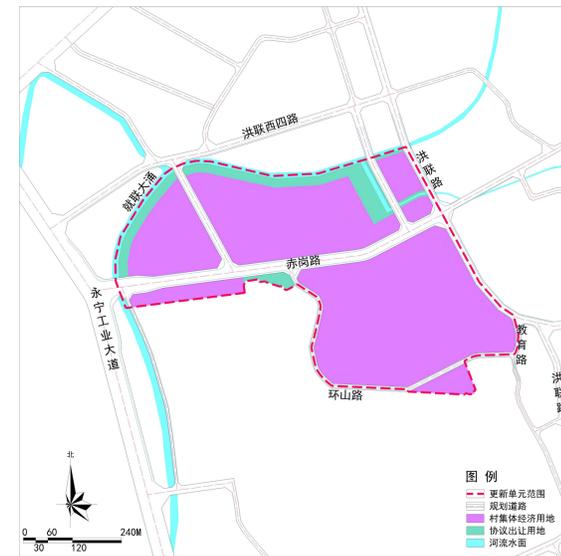
用地类型	面积 (hm <sup>2</sup> )	比重 (%)
01 耕地	0.80	0.37%
02 园地	0.69	
03 林地	0.04	
04 牧草地	0.26	
小计	1.49	
07 居住用地	179.83	87.00%
08 公共管理与公共服务用地	12.12	
09 商业服务业用地	15.22	
10 工矿用地	73.69	
12 交通运输用地	46.16	
14 绿地与开敞空间用地	24.89	
小计	351.91	
12 交通运输用地 (区域性)	9.20	9.58%
15 特殊用地	29.56	
小计	38.76	
17 陆地水域	12.32	3.05%
小计	12.32	
合计	404.48	100.00%

## 5. 启动单元道路交通规划



说明：1、本次规划断面形式只做参考，具体断面形式由设计施工图确定。2、本图尺寸以米计。

## 6. 启动单元用地整理



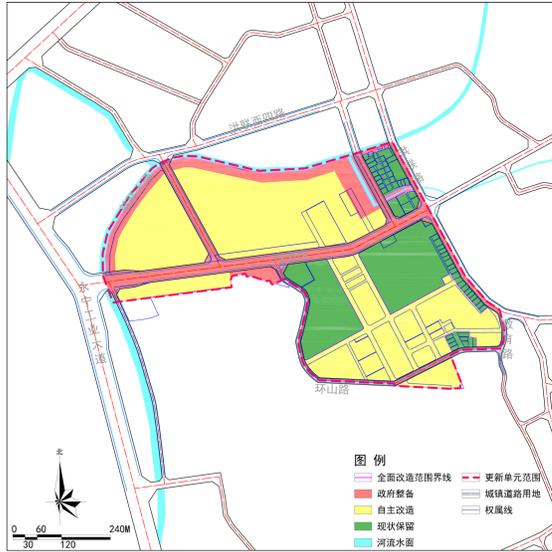
启动单元的用地整理模式包括村集体经济用地及协议出让用地。其中，村集体经济用地面积为26.89公顷，占比76.48%；协议出让用地主要为绿地与开敞空间用地，面积为2.74公顷，占比7.79%。

用地类型	面积 (公顷)	面积 (亩)	占比
协议出让用地	2.74	41.1	7.79%
村集体经济用地	26.89	403.35	76.48%
道路用地	4.87	73.05	13.85%
河流水面	0.66	9.90	1.88%
合计	35.16	527.4	100.00%

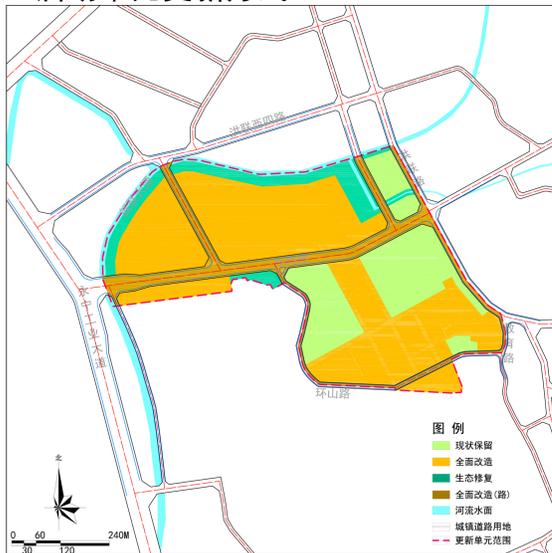
# 中山市小榄镇永宁社区赤岗路片区工改项目城市更新片区策划（单元规划）

公示文件02

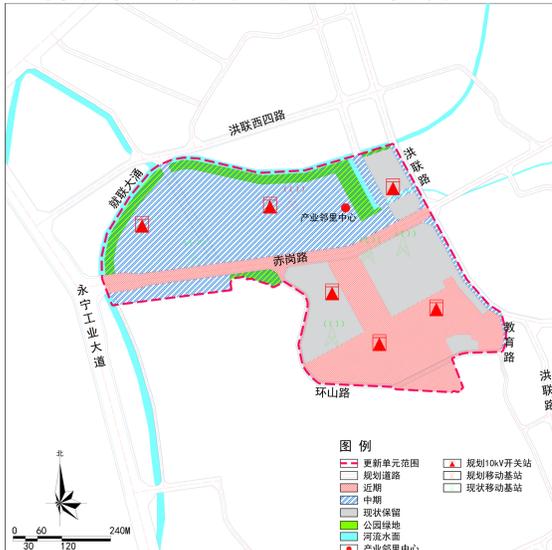
## 7. 启动单元改造模式



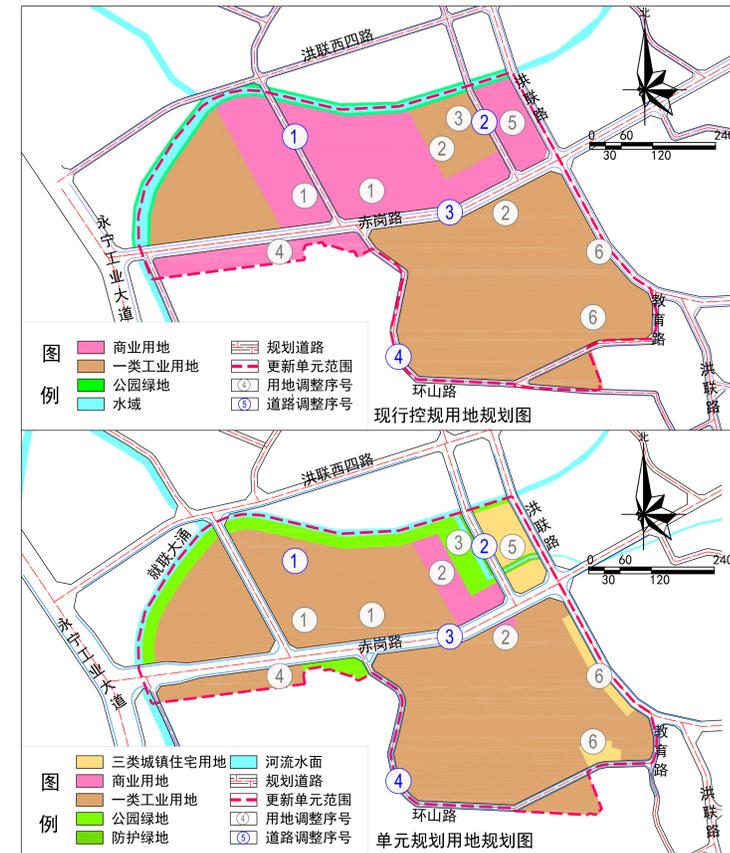
## 8. 启动单元更新方式



## 9. 启动单元改造分期及公益性设施



## 10. 单元规划方案与控规对比



## 11. 地块指标控制

