中山市横栏镇茂辉一期南片区（1003单元）06、07街区D7-01等地块控制性详细规划局部调整

中山市自然资源局
中山市横栏镇人民政府

批前公示

■项目名称：中山市横栏镇茂辉一期南片区（1003单元）06、07街区D7-01等地块控制性详细规划局部调整

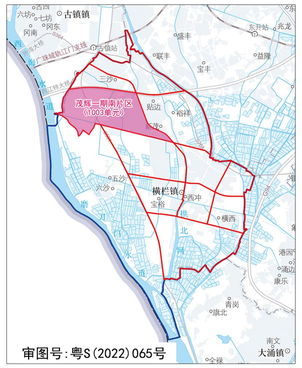
■自本公告刊登之日起30日，如有异议，可向横栏镇城市更新和建设服务中心或中山市自然资源局第二分局提交书面意见及建议，也可扫描下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。

■公示方式：1、现场（横栏镇人民政府公示栏、中山市自然资源局第二分局公示栏）
2、网站（中山市横栏镇人民政府信息网http://www.zs.gov.cn/hlz/、中山市自然资源局政务网http://www.zs.gov.cn/zrzyj/）
3、媒体（《中山日报》）

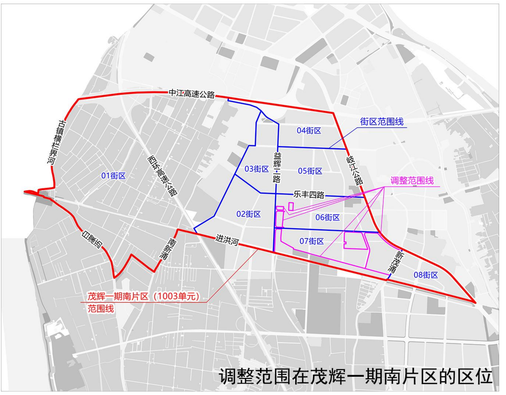
■组织编制单位地址、电话：
中山市横栏镇长安南路39号中山市横栏镇城市更新和建设服务中心，0760-87619555
中山市横栏镇西铁新城发展大厦3楼中山市自然资源局第二分局，0760-87619963

一、区域位置

茂辉一期南片区（1003单元）位于横栏镇的西北部，共划分为8个街区。本次调整范围分别位于06街区的西部、07街区的西南部和东北部，调整范围总面积为40.17公顷。



茂辉一期南片区（1003单元）在横栏镇的区位



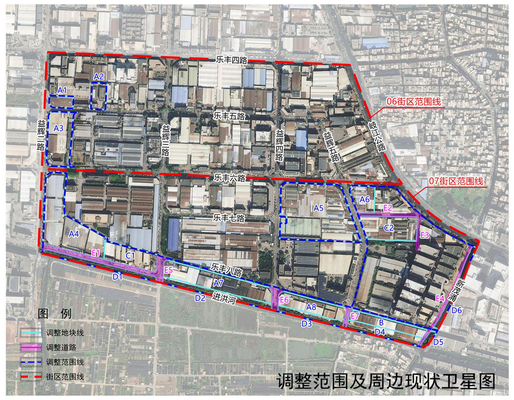
调整范围在茂辉一期南片区的区位

二、现状概况

本次调整地块A1～A8、B、C1～C2现状以锌铁棚厂房为主，部分地块建有多层厂房或宿舍楼。地块周边主要为低、多、高层厂房。涉及调整地块周边的道路均建设完成，交通便利，可达性强。

调整地块D1～D4现状为进洪河、少量涌边绿地和部分已建厂房，D5～D6现状为新茂涌和少量涌边绿地。

调整道路E1～E7为现状6～14米道路。



调整范围及周边现状卫星图

调整前用地规划图

三、调整前后对比说明

调整前后对比说明

调整类型	调整序号	调整内容：调整前	调整内容：调整后	调整原因
指标调整	A1～A8	**控制指标：**容积率≤1.5、建筑密度≤35%、绿地率≥20%、建筑限高24米	**控制指标：**容积率**1.5～3.5**、建筑密度35%～60%、绿地率10%～15%、建筑限高50米	A1～A4处为横栏镇政府储备用地，A5～A6处为村集体用地，A7～A8处为镇资产公司用地，上述用地在现行控规中均为一类工业用地，且位于工业用地保护线内，为提高土地利用效率，提升经济效益，参照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》调整优化工业用地控制指标。
	B	**控制指标：**容积率≤1.5、建筑密度≤35%、绿地率≥20%、建筑限高24米	**控制指标：**容积率**1.5～2.5**、建筑密度35%～60%、绿地率10%～15%、建筑限高50米	B处为镇资产公司用地，在现行控规为一类工业用地，且位于工业用地保护线内，综合判断地块建设条件，容积率调整为1.5～2.5，其余指标按规范落实。
用地调整	C1～C2	一类工业用地	公园绿地	C1～C2在《市总规》中为公园绿地，为增加产业工人的公共休闲空间，本次规划将该部分工业用地调整为公园绿地，调整后公园绿地总量与《市总规》基本一致。
	D1～D6	防护绿地、陆地水域边界修正		依据《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果报告》要求，按照进洪河和新茂涌基准线及管理范围线落实陆地水域和防护绿地。
道路调整	E1	15米规划道路	线位微调	结合专项规划成果落实河道基准线后，微调15米道路红线，保障道路的可实施性。
	E2	无规划道路	12米支路	该处为连接益辉五路和峡江公路的现状道路，为满足该区域交通通行需求，本次规划结合现状新增一条12米支路。
	E3	无规划道路	9米支路	该处为现状道路，本次规划将其进行落实，同时通过优化交叉口设计，与峡江公路采取右进右出的交通组织方式，提升通行效率与安全性。
	E4	无规划道路	8米支路	该处为新茂涌边的现状路，为提高片区支路网密度，本次规划新增一条8米支路。
	E5～E7	无规划道路	24米和12米道路	为加强进洪河两岸的交通联系，本次规划延伸至进洪河对岸。

调整前后地块指标一览表

调整序号	调整阶段	地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高(m)	配套设施	备注
A1	调整前	D7-01-2	M1	一类工业用地	3990	≤1.5	≤35	≥20	24	——	——
	调整后	D7-01-2	100101	一类工业用地	3990	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
A2	调整前	D7-01-3	M1	一类工业用地	5413	≤1.5	≤35	≥20	24	——	——
	调整后	D7-01-3	100101	一类工业用地	5413	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
A3	调整前	D7-02-1	M1	一类工业用地	18262	≤1.5	≤35	≥20	24	——	——
	调整后	D7-02-1	100101	一类工业用地	18262	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
A4、C1	调整前	D9-01-1	M1	一类工业用地	53226	≤1.5	≤35	≥20	24	垃圾收集点、10kV开关站	——
	调整后	D9-01-1	100101	一类工业用地	37644	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	10kV开关站	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D9-01-3	1401	公园绿地	13874	≤0.05	≤3	≥65	——	生活垃圾收集点、公共厕所	——
		——	1207	城镇道路用地	1708	——	——	——	——	——	——
A7、A8、B、D1～D5	调整前	D10-06	M1	一类工业用地	57774	≤1.5	≤35	≥20	24	——	——
		D10-07	G2	生产防护绿地	7978	——	——	——	——	——	——
		J-8-3	G2	生产防护绿地	390	——	——	——	——	——	——
		——	S1	城镇道路用地	22429	——	——	——	——	——	——
		——	E1	水域	20315	——	——	——	——	——	——
	调整后	D10-06-1	100101	一类工业用地	25654	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	10kV开关站	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D10-06-2	100101	一类工业用地	13581	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	现状宏基站	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D10-06-3	100101	一类工业用地	10496	1.5～2.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D10-07-1	1402	防护绿地	4216	——	——	——	——	——	——
		D10-07-2	1402	防护绿地	2547						
		D10-07-3	1402	防护绿地	2866						
		J-8-3	1402	防护绿地	539	——	——	——	——	——	——
		——	1207	城镇道路用地	24427	——	——	——	——	——	——
		——	17	陆地水域	24560	——	——	——	——	——	——
A5	调整前	D10-03-1	M1	一类工业用地	55191	≤1.5	≤35	≥20	24	10kV开关站	——
	调整后	D10-03-1	100101	一类工业用地	55191	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	2个10kV开关站、规划宏基站	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
A6、C2、D6	调整前	D10-04-1	M1	一类工业用地	30060	≤1.5	≤35	≥20	24	——	——
		D10-04-2	M1	一类工业用地	11889	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D10-04-3	M1	一类工业用地	105365	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		——	S1	城镇道路用地	5510	——	——	——	——	——	——
		——	E1	水域	9288	——	——	——	——	——	——
	调整后	D10-04-1	100101	一类工业用地	8281	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D10-04-2	100101	一类工业用地	11755	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D10-04-3	100101	一类工业用地	44176	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D10-04-4	100101	一类工业用地	62082	1.5～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
		D10-04-5	1401	公园绿地	18899	≤0.05	≤3	≥65	——	生活垃圾收集点、公共厕所	——
		——	1207	城镇道路用地	11307	——	——	——	——	——	——
		——	17	陆地水域	5612	——	——	——	——	——	——

调整后用地规划图