

中山市小榄镇泰丰工业区（第一期）A片区控制性详细规划调整公示

关于小榄镇泰丰工业区(第一期)A片区控制性详细规划调整的公示

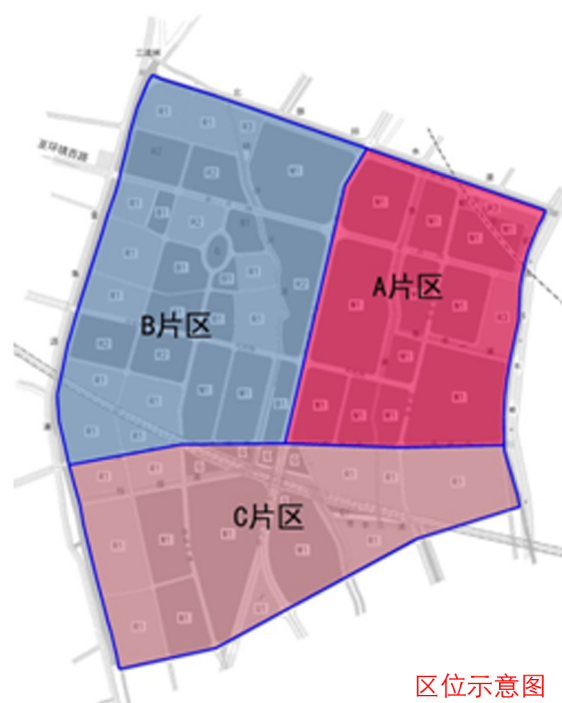
《中山市小榄镇泰丰工业区(第一期)A片区控制性详细规划调整》草案已通过有关部门和专家的审查程序。根据《中山市城市规划公开规定》，现予以公示。

本公告自刊登之日起30日内，广大市民或与之存在利害关系单位、组织可在小榄镇政府建设综合办公示栏和小榄镇政府网站（http://www.xiaolan.gov.cn）查阅规划情况，也可向小榄镇规划建设服务中心提交书面意见与建议。

联系人：屈小姐

联系电话：22118812

电子邮箱：XL22118812@163.com



区位置示意图

一、规划背景与规划范围

规划背景

(1) 中山市总体规划修编

由于新一版的总体规划成果与原报批的成果在建设用地图、空间管制、重大基础设施等方面均发生了一定的变化，按照控制性详细规划符合总体规划的原则，相关的控制性详细规划应及时进行调整，实现规划之间的相互协调，来满足城市建设管理的需要。

(2) 中山市相关规划政策的发布

为适应中山市工业转型升级和促进工业用地集约利用，提高土地利用效率；2013年10月28日中山市规划局发布《关于调整工业用地规划管理相关指标的通知》，对《中山市城市规划技术标准与准则》（2010年1月）工业用地规划管理相关指标进行调整。由此，规划片区内的工业用地相关指标需及时调整以适应未来城市的建设管理需要。

(3) 新的发展形势下，“产城融合”发展模式的兴起

规划范围

小榄镇泰丰工业区（第一期）位于中山市小榄镇南部，距小榄镇城区约5公里。为方便城市建设规划管理，规划将泰丰工业区（第一期）分为A、B、C三个片区分别进行控制性详细规划的修编，本规划片区（A片区）位于泰丰工业区（第一期）东北部，北至北部排灌渠、南至盛裕路、西至小榄工业大道、东至东升镇交界。规划范围总面积89.0公顷。

二、调整依据

根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条有下列情形之一，需要对控制性详细规划作出调整的，由原组织编制控制性详细规划的城市规划行政主管部门或镇人民政府提出建议，并经县（市）城市规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行：

- 城市总体规划或者分区规划发生重大变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；
- 设立重大建设项目，对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；
- 在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；
- 对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和配套设施的规划要求进行调整的。

本次规划因涉及上层次规划发生重大变更，对区域的用地布局产生影响，符合上述第（一）点的内容。



现状航拍图



用地现状图

现状概况

片区现状：规划区现状用地以工业用地、村庄建设用地为主，另外有少量开发待建用地，工业用地主要为一类工业用地，村庄建设用地主要分布在东部沿河区域。规划片区现状主要的对外交通为小榄工业大道，现状宽度40米。规划片区内部道路主要包括泰昌路、泰裕路、兴裕路和部分15米支路，现状宽度15-30米。

现状用地构成：本规划区总用地为89.0公顷，现状城市建设用地为77.43公顷，区域交通用地0.57公顷，二类居住用地0.18公顷，三类居住用地5.68公顷；现状非建设用地为11.0公顷，其中水域为3.06公顷，农林用地为2.92公顷，开发待建地5.02公顷。



用地规划图

规划用地统计表

类别	序号	用地代码	用地名称	调整后规模(ha)
城市建设用地	1	R	居住用地	7.31
		其中 R2	二类居住用地	1.27
		R3	三类居住用地	6.04
		M	工业用地	61.13
		其中 M1	一类工业用地	61.13
		S	道路与交通设施用地	16.45
		其中 S1	城市道路用地	16.45
G	绿地	0.15		
其中 G2	防护绿地	0.15		
小计				城市建设用地 85.04
区域交通设施用地	2	H2	区域交通设施用地	0.9
非建设用地	3	E	非建设用地	3.06
		其中 E1	水域	3.06
合计				规划总用地 89

三、规模控制

用地规模：规划调整后总用地面积为89.00公顷，其中城市建设用地规模85.04公顷，区域交通设施用地0.9公顷，非建设用地3.06公顷。

人口规模：规划调整后，工业用地61.13公顷，三类居住用地6.04公顷，二类居住用地1.27公顷。根据中山市城镇工业发展经验，每亩劳动密集型工业用地可以容纳10-12人（本次规划取10人/亩），及按《中山市城市规划技术标准与准则（2010）》，三类居住人口按50㎡/人计算，二类居住人口按29㎡/人计算，调整后工业就业人口为0.92万人，调整后居住人口为0.16万人。

本次控规中的公建配套设施按居住人口规模配备，市政设施按照工业人口与居住人口总和配备。

四、用地布局

1、各类用地规划布局

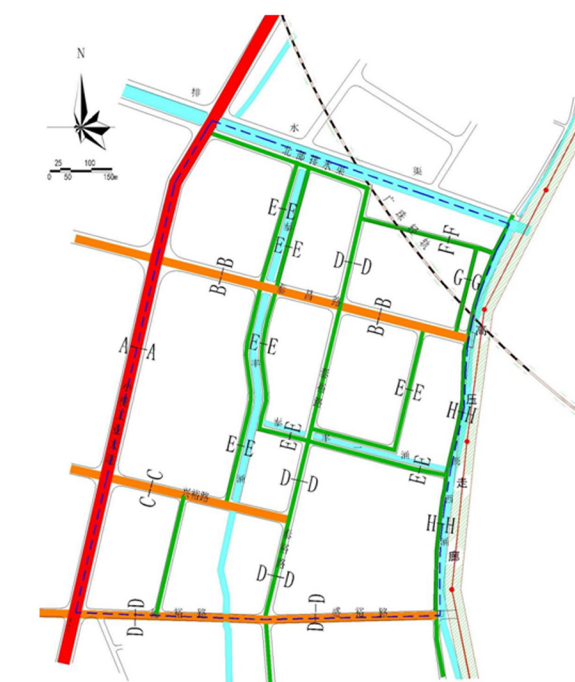
居住用地主要是片区西部沿河分布的三类居住用地和部分新增二类居住用地，分别为6.04公顷和1.27公顷。工业用地是片区内的主要用地类型，均为一类工业用地，其用地面积为61.13公顷，占城市总建设用地的71.881%。

片区内道路与交通设施用地包括片区内的各城市道路，总规模为16.45公顷，占城市总建设用地的19.34%。北部排水渠沿河绿地，总用地面积0.15公顷。

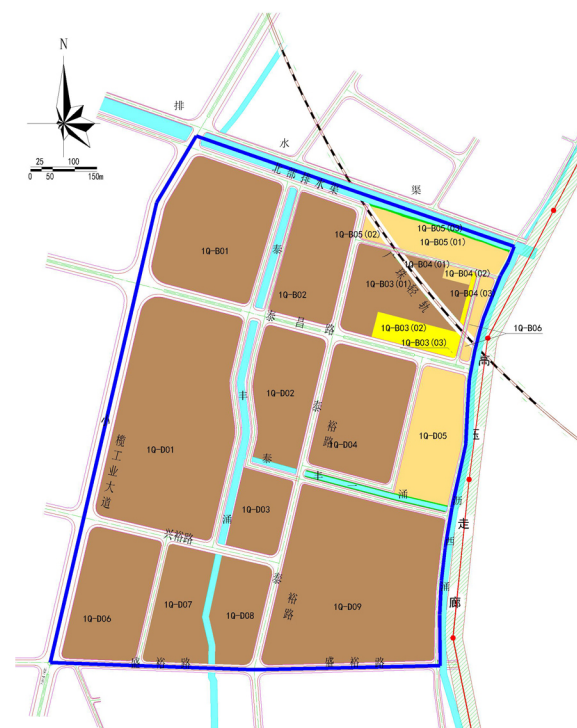
片区内区域交通设施用地指经过规划片区的广珠轻轨线，总用地面积0.9公顷。

2、配套设施规划

规划片区的公共设施、市政设施结合小榄镇泰丰工业区统一布局，片区内的公共服务设施按照居住人口0.16万人配置，主要为现状旧村内的公共服务设施。



道路系统规划图



地块编码图

3、道路交通系统规划

规划区的道路系统为城市主干道、城市次干道和城市支路。城市主干道为小榄工业大道；城市次干道为泰昌路、盛裕路；城市支路为泰裕路、规划15米以下道路以及沿河涌村内道路等。

五、经济技术指标

1、开发控制指标体系

包括规定性指标和指导性指标。
规定性指标：包括用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、建筑后退红线距离、禁止机动车开口路段、配建停车位、配套公共服务设施及市政公用设施等。
指导性指标：包括建筑的形式、风格、色彩及其他环境要求等。

2、开发控制原则

通过合理而有效的地块开发建设规划控制，对基地内各用地地块的用地性质、开发强度、退线规定、道路交通做出必要的规定，避免无序开发建设所造成的总体效率低下、缺乏必要的整体协调控制与配套管理等弊病，保证基地发展的可持续性、高效性。

3、开发控制指标制定

容积率也称建筑密度，是指用地内各类建筑物地面以上各层建筑面积的总和与用地面积的比值。

建筑密度指用地内各类建筑的基底面积占用地面积的比率（%）。

绿地率指用地范围内各类绿地的总和占用地面积的比率（%）。

建筑限高指用地内建筑物室外地面到其女儿墙顶部或檐口的最大高度限制值。

4、基地布置控制要素

- 建筑退让道路红线距离需满足消防、地下管线、交通安全、市政设施、绿化等方面的要求。
- 道路交叉口处的建筑退让道路红线按《中山市城市规划技术标准与准则》中视距三角形切除退让的相关规定执行。
- 为保证排洪渠道安全，便于维护、检修，建（构）筑物红线退让河涌边线最小距离应符合《中山市城市规划技术标准与准则》的要求。

5、道路交通控制要素及具体控制条例

禁止机动车开口路段：从道路红线的交点算起：小于15米的道路不小于30米，15-24米(含24米)的道路不小于50米，24-30米(含24米)的道路不小于70米，30-36米(含30米)的道路不小于100米，36-50米(含36米)的道路不小于135米，50米以上(含50米)的道路不小于160米。

6、形态控制准则引导

在对地块开发建设的开发内容、开发强度、基地布置、道路交通等方面制定强制性控制导则的基础上，为保证永兴区整体空间环境的优化，地块开发控制与引导图则还对各地块的开放空间形态作出引导性控制。

地块指标一览表

地块编号	面积(公顷)	规划用地性质	兼容性质	用地性质	容积率	建筑密度(%)	绿地率%	建筑限高(米)
1Q-B01	6.77	M1		一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-B02	3.8	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-B03	2.7	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-B03(01)	1.07	R2	/	二类居住用地	1.5	35	36	36
1Q-B03(02)	0.06	R2	/	二类居住用地	1.5	35	36	36
1Q-B03(03)	0.76	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-B04	0.2	R3	/	三类居住用地	--	--	--	12
1Q-B04-2	0.13	R2	/	二类居住用地	1.5	35	36	36
1Q-B05	1.82	R3	C2	三类居住用地	--	--	--	12
1Q-B05(01)	0.16	R3	C2	三类居住用地	--	--	--	12
1Q-B05(02)	0.16	R3	C2	三类居住用地	--	--	--	12
1Q-B05(03)	0.15	G2	/	防护绿地	--	--	90	--
1Q-B06	0.33	R3	C2	三类居住用地	--	--	--	12
1Q-D01	12.95	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-D02	3.85	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-D03	2.02	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-D04	5.37	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-D05	3.47	R3	C2	三类居住用地	--	--	--	12
1Q-D06	4.83	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-D07	3.12	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-D08	2.55	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50
1Q-D09	13.08	M1	/	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	<15	50