

中山市横栏镇茂辉工业区（一期）A片区控制性详细规划调整

公示文件

一、规划背景与区域位置



横栏镇人民政府于2010年组织编制了《横栏镇茂辉工业区（一期）控制性详细规划》并获得市政府审批通过，有效指导了茂辉工业区内的建设工作顺利开展。近年来，由于城市化发展速度较快，国家标准规范、中山市城市规划技术标准的更新，使得现行的茂辉工业区（一期）控规在某些方面已略显落后，特别是工业指标难以满足市场发展需求，需要通过新一轮控规调整以保证城市规划对城市发展的合理指导性，因此启动《中山市横栏镇茂辉工业区（一期）控制性详细规划调整》的编制工作。

茂辉工业区（一期）位于横栏镇的北部，是由岐江公路、中江高速、进洪河、横栏镇行政管辖等要素围合成的区域，涵盖了三沙、新茂、贴边村等局部行政范围。规划区用地面积为628.53公顷。

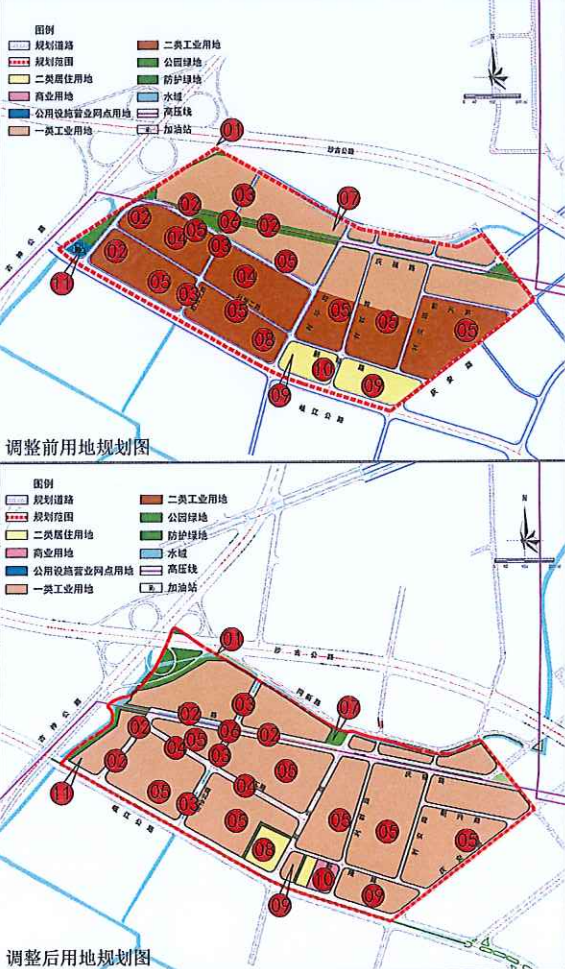
茂辉工业区（一期）A片区位于茂辉工业区（一期）范围的西北部，西侧与北侧紧贴横栏镇镇界，南至岐江公路，东至庆安路，规划用地总面积113.9公顷。

二、用地现状



片区总用地113.9公顷，现状城市建设用地107.20公顷，非建设用地5.83公顷。片区建成率较高，但是用地功能比较单一，以工业用地为主，包括一类工业用地和二类工业用地，总用地面积为85.49公顷，占城市建设用地的79.75%。

三、调整内容



四、规划方案



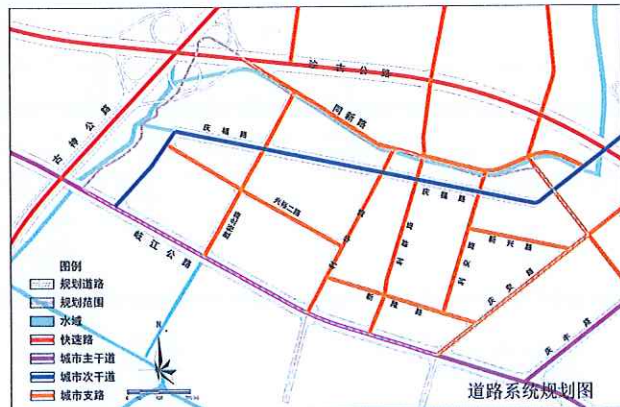
功能定位：以发展工业为主，配套设施完善，环境优美、交通顺畅的现代化的工业园区。

用地规模：总用地面积为113.9公顷，其中城市建设用地规模109.82公顷，公路用地1.30公顷，非建设用地2.78公顷。

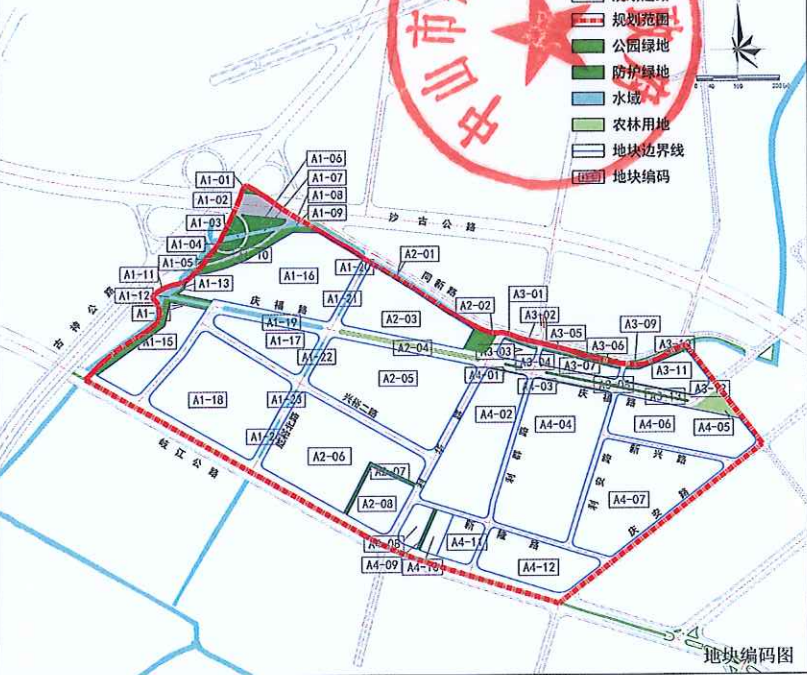
人口规模：工业就业人口为1.23万人，调整后居住人口约为900人。

用地布局：片区用地以工业用地为主，沿岐江公路布置少量居住用地及商业用地，沿庆福路及河涌布置绿地。

调整内容对比表		
序号	调整前	调整后
1	现行控规规划总面积为108.50公顷	控规调整后规划总用地面积为113.90公顷，增加的部分包括沙古公路与古神公路立交、周边生态防护林、部分工业用地及河涌周边防护绿地
2	防护绿地、二类工业用地	根据现状建成情况调整庆福路线形，使其向西延伸后向南连接至岐江公路
3	胜裕北路道路红线宽度为18米	调整胜裕北路道路红线宽度至28米
4	兴裕二路线位偏南，道路红线宽度12米	调整兴裕二路的线位，并将兴裕二路道路红线宽度调整至24米
5	二类工业用地	一类工业用地
6	公园绿地	道路用地、一类工业用地
7	一类工业用地	公园绿地
8	二类工业用地	二类居住用地、防护绿地
9	二类居住用地	一类工业用地、防护绿地
10	二类居住用地	商业用地
11	加油站用地	一类工业用地
---	河涌调整	上版控规中对河涌水道进行掩埋覆盖，不利于片区内排水需求。因此控规调整根据现状水文状况，对河涌排水体系进行整改疏导，以满足河涌排水需求。规划河宽尽量保持现有河面宽，不减少水面。
---	河涌两侧绿地调整	根据《中山市城市规划技术标准与准则（2016）》在河涌两侧划定退让绿地，规划为公园绿地，并根据《中山市河岸线海岸线管理办法》在河涌两侧划定河涌退让管理线。
---	指标调整	由于地块性质调整，相应的地块指标进行调整，调整后指标符合《中山市城市规划技术标准与准则（2016）》的相关要求。
---		工业地块的指标按照相关文件规定进行调整。调整后工业用地容积率在1.0~3.5，建筑密度35%~60%，绿地率10%~15%，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。



五、地块指标控制



地块控制指标一览表

用地编号	类别代码	用地名称	地块面积 (m²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)
A1-01	G2	防护绿地	815.98	---	---	---	---
A1-02	G2	防护绿地	2549.33	---	---	---	---
A1-03	E1	水域	880.73	---	---	---	---
A1-04	G2	防护绿地	2092.24	---	---	---	---
A1-05	G2	防护绿地	3174.42	---	---	---	---
A1-06	G2	防护绿地	3733.02	---	---	---	---
A1-07	E1	水域	1042.06	---	---	---	---
A1-08	E2	农林用地	135.93	---	---	---	---
A1-09	E1	水域	778.37	---	---	---	---
A1-10	G1	公园绿地	7285.67	---	---	---	---
A1-11	E1	水域	1028.36	---	---	---	---
A1-12	E1	水域	3587.66	---	---	---	---
A1-13	G1	公园绿地	1359.15	---	---	---	---
A1-14	G1	公园绿地	7101.47	---	---	---	---
A1-15	M1	一类工业用地	30992.34	1.0~3.5	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
A1-16	M1	一类工业用地	79392.88	1.0~3.5	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
A1-17	M1	一类工业用地	25726.75	1.0~3.5	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
A1-18	M1	一类工业用地	80042.71	1.0~3.5	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
A1-19	E1	水域	3539.54	---	---	---	---
A1-20	E1	水域	351.43	---	---	---	---
A1-21	E1	水域	472.14	---	---	---	---
A1-22	E1	水域	674.44	---	---	---	---
A1-23	E1	水域	351.54	---	---	---	---
A1-24	E1	水域	735.31	---	---	---	---
A2-01	G1	公园绿地	6128.82	---	---	---	---
A2-02	E1	水域	334.28	---	---	---	---
A2-03	M1	一类工业用地	40335.04	1.0~3.5	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
A2-04	E2	农林用地	4989.82	---	---	---	---
A2-05	M1	一类工业用地	91498.09	1.0~3.5	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
A2-06	M1	一类工业用地	82019.48	1.0~3.5	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
A2-07	G2	防护绿地	3040.27	---	---	---	---
A2-08	R2	二类居住用地	21722.10	≤2.5	≥35	≤30	≤60
A3-01	E1	水域	921.15	≤3	≥25	≤50	≤60
A3-02	G1	公园绿地	807.37	---	---	---	---
A3-03	M1	一类工业用地	5102.58	1.0~3.5	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
A3-04	G2	防护绿地	374.28	---	---	---	---
A3-05	E1	水域	1823.91	---	---	---	---
A3-06	G1	公园绿地	1655.60	---	---	---	---
A3-07	M1	一类工业用地	8608.86	1.0~3.5	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
A3-08	G2	防护绿地	2973.25	---	---	---	---
A3-09	E1	水域	726.81	---	---	---	---
A3-10	G1	公园绿地	1473.76	---	---	---	---
A3-11	M1	一类工业用地	18531.07	1.0~3.5	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
A3-12	G2	防护绿地	493.30	---	---	---	---
A3-13	G2	防护绿地	2973.25	---	---	---	---
A4-01	G2	防护绿地	261.38	---	---	---	---
A4-02	M1	一类工业用地	69158.50	1.0~3.5	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
A4-03	G2	防护绿地	645.87	---	---	---	---
A4-04	M1	一类工业用地	102699.90	1.0~3.5	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
A4-05	E2	农林用地	5422.61	---	---	---	---
A4-06	M1	一类工业用地	47210.73	1.0~3.5	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
A4-07	M1	一类工业用地	81654.50	1.0~3.5	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
A4-08	M1	一类工业用地	7044.31	1.0~3.5	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
A4-09	G2	防护绿地	1273.93	≤2.5	≥35	≤30	≤60
A4-10	R2	二类居住用地	0400.81	≤3	≥25	≤50	≤60
A4-11	B1	商业用地	12733.23	≤3	≥25	≤50	≤60
A4-12	M1	一类工业用地	38889.31	1.0~3.5	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