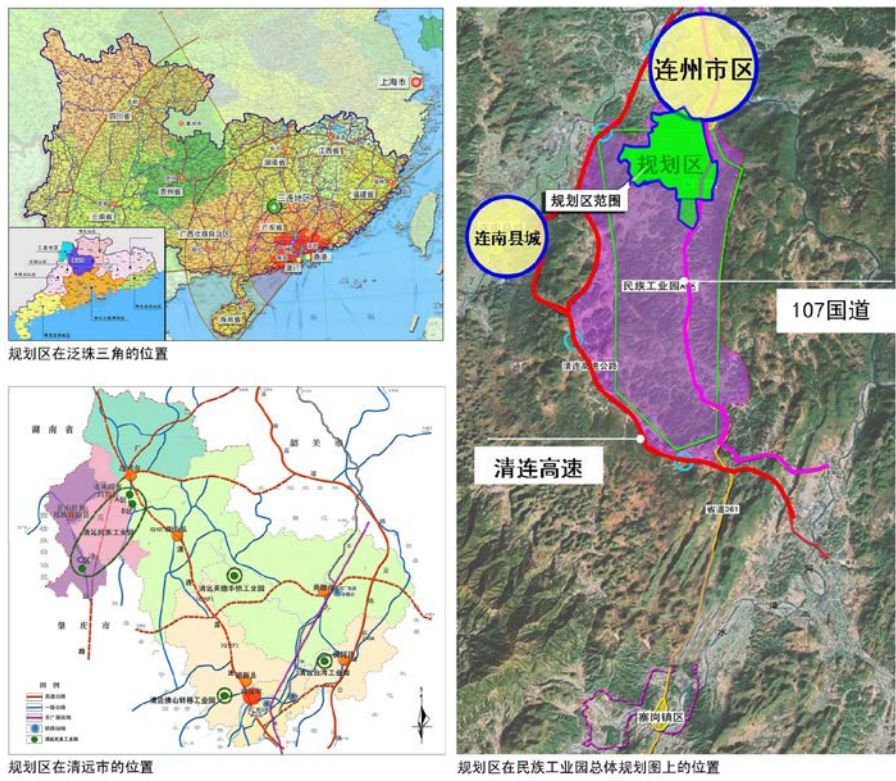


关于《清远民族工业园启动区控制性详细规划》局部调整（2021年）的公示文件

一、规划局部调整的范围

本规划调整地块位于连州市城南地区九陂镇，民族工业园范围内北侧，东至兴连大道和107国道，西抵九陂河、大旱坪，北至富民路，南至谷禾塘村。规划局部调整范围位于2019年12月20日连州市人民政府批准实施的《清远民族工业园启动区控制性详细规划修编》的覆盖范围。



规划位置图

二、规划局部调整的原因

为贯彻落实《清远市城市总体规划（2016-2035 年）》和《连州市城市总体规划（2015-2030 年）》赋予工业园区重要的城市拓展的空间职能和产业转移的载体功能，加快重大产业平台高标准建设和优化升级的谋略，同时适应实际需要，满足园区招商要求，顺应产业发展方向，应重新统筹园区整体布局，为园区提供发展建设依据。

三、规划局部调整的主要依据

（一）根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条：有下列情形之一的，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，按照规定的编制、审批程序进行：

- （1）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；
- （2）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；
- （3）在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；

本次调整符合第（3）、（4）点规定的控规调整情形。

（二）根据《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》第（五）条：

列入控规局部调整情形的，原则上应限定在：经营性用地调整为公益性用地，公益性用地之间性质调整（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外，下同），工业、物流仓储用地之间性质调整，同一控规单元内公益性用地位置调整或置换，以及适当调整公益性用地使用强度，适当提高工业、物流仓储用地使用强度等情形。

本次调整符合工业、物流仓储用地之间性质调整，适当提高工业、物流仓储用地使用强度等控规局部调整情形。

关于《清远民族工业园启动区控制性详细规划》局部调整（2021年）的公示文件

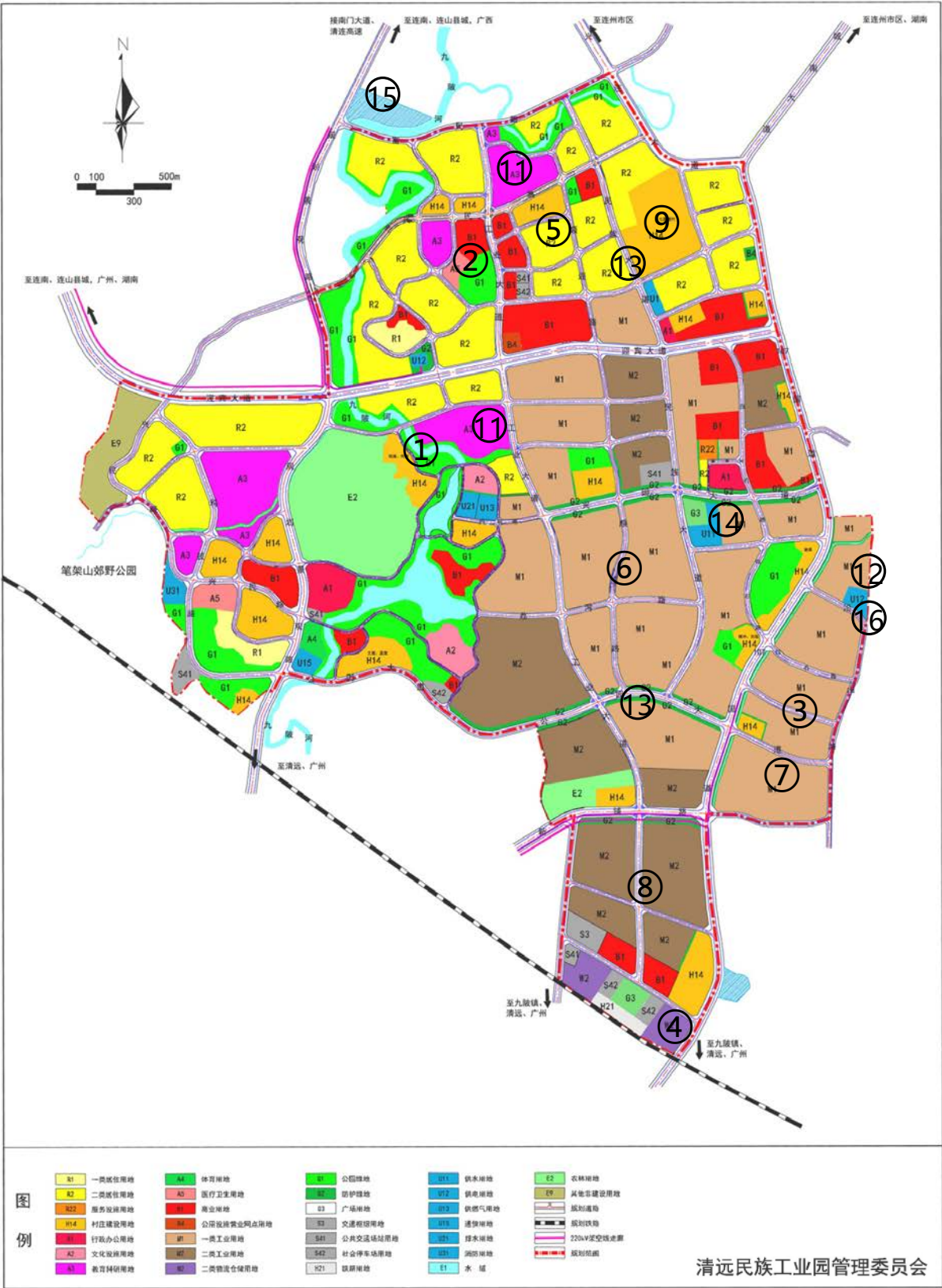
四、调整内容

调整类型	调整序号	调整内容	调整原因
交通设施调整	1	增设西侧南北向的次干路滨江大道	原控规西侧缺乏干路骨架，且路线较曲折，增设南北向次干道可完善区域整体道路系统，提高道路可达性。
	2	北侧兴民路南侧，迎宾大道北侧街坊规划三纵一横路网结构	a. 满足工业用地尺度要求, 提高开发可实施性； b. 衔接周边路网，满足道路通达及交叉口设置要求。
	3	取消东侧横向支路	考虑居住地块的完整性及与周边路网的衔接，重构东部居住板块路网。
	4	火车站的客运站和公交首末站调整至G534西侧	考虑火车站与客运站、公交首末站之间换乘便捷，将客运站和公交首末站布置在国道旁。
用地性质调整	5	迎宾大道北侧区域功能调整为以二类工业为主，增设商业及绿地等配套	a. 园区工业发展需求旺盛，迎宾大道的建设将加速园区工业板块向北拓展，结合园区现有企业性质和未来招商计划，将迎宾大道北侧居住片区调整为二类工业为主的产业板块； b. 中部规划工业邻里中心，为园区提供生活服务休闲等配套设施，能减少各家企业重复建设带来的资源浪费，从而把有限的土地资源更加高效集约地配置到产业项目上。
	6	中部一类工业用地调整为二类工业用地	根据实际招商意向，按照实际发展将工业用地性质调整为二类用地。
	7	G534东侧区域功能调整为以居住为主，增设教育、医疗、商业、绿地等用地	a. 迎宾大道北侧区域与G534东侧区域规划用途置换； b. 设置教育、医疗和商业用地解决东侧新增居住片区的就学、医疗和商业需求。
	8	南侧工业及居住调整为仓储和商住用地	a. 南侧片区规划有连州火车站，能为园区提供便利的客货运条件，因此应结合原有居住用地，发展商业，满足人流来往的商业需求。 b. 连州总规将园区南侧片区定位为“火车站仓储物流区”，且考虑仓储宜集中布置的规范要求和实际需求，在南侧规模性布置仓储物流用地；
	9	现状集中连片村庄原址保留； 现状零散村庄统一安置至西北侧安置用地； 南北两侧村庄区位条件较好，通过“三旧”改造原地安置。	因现状村庄布局零散且分布较广，对园区开发造成较大的限制。为提高土地利用效率，保障园区开发空间，提升园区风貌，本规划提出三类措施，根据项目引入的情况有序推进农村居民点调控。
开发强度调整	10	设置工业用地容积率下限为0.8，上限提升至2.5	a. 根据《自然资源资产任中（离任）审计存量用地（工业用地）开发利用低效问题整改落实方案》的要求以及土地节约集约利用的原则，设置工业容积率下限； b. 根据招商引资的需求，提高容积率上限至2.5。
公服调整	11	北侧小学调整为贯制学校；东侧居住片区新增一所小学；专科学校更换选址至东侧	根据园区人口规模预测和《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）规范要求，园区内应配置2所24班初中和3所36班小学，因此整体配置2所九年一贯制学校和1所小学。保留原控规西侧九年一贯制学校服务于西侧居住片区，北侧小学调整为九年一贯制学校以满足园区北侧居民就学，在东侧新增居住片区新设1所小学。
	12	东侧居住片区新增一处医疗用地	承接由原迎宾大道北侧区域减少的医疗用地，同时解决东侧新增居住片区的医疗需求。
绿地调整	13	取消原控规部分防护绿地，新增防护及公园绿地	a. 现行规划确定多条景观道路，但实际开发过程中该路段已成为承载园区工业交通的主要干路。为满足园区产业发展需求，考虑取消原道路两侧景观带。 b. 根据规范要求，于供水厂周边、居住与工业相邻处规划防护绿地，同时适当增加公园绿地，满足绿地规模平衡，提高园区景观质量。
市政调整	14	现状给水厂调整规模	原控规中供水用地与实际水厂范围不符，应根据实际建设调整用地边界。
	15	北侧污水处理厂位置南移	a. 根据排污量规模预测及配置规模要求，将原规划范围外的北侧规划污水厂调整至规划范围内。路网完善后解决北侧居住和工业的排污需求。 b. 现污水厂选址位于河流下游地势低洼处，且位于道路旁，有利于园区内部污水的排放。
	16	东侧变电站位置北移	控规调整后，共规划2处变电站，其中1处沿用原控规，另1处调整至较独立的位置。
	17	燃气站南侧新增消防用地	原控规的1处消防用地位于边缘位置，且有山体阻隔，服务范围无法覆盖整个规划区，因此需根据相关技术规范，在园区内部新增消防用地，满足园区消防需求。

关于《清远民族工业园启动区控制性详细规划》局部调整（2021年）的公示文件

五、规划局部调整前后对比图

局部调整前



局部调整后

