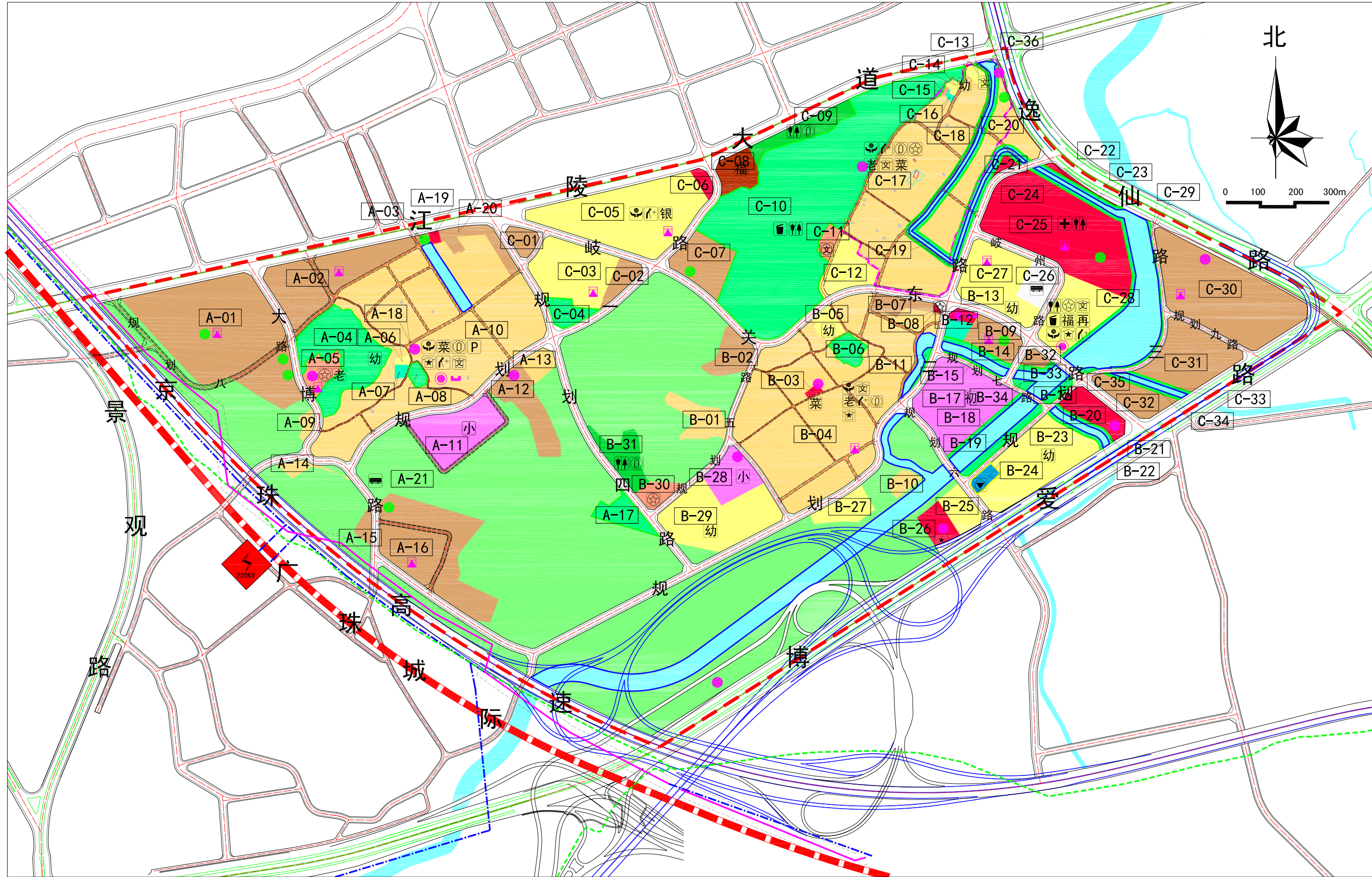
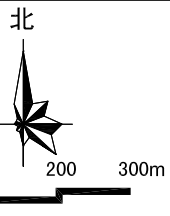


中山火炬开发区大岭—西桠—江尾头片区控制性详细规划（2020）



区域位置图



本编制范围用地面积372.42公顷，建设用地面积260.00公顷，规划人口约2.40万人。

- 规划控制要点
- 1、本规划是中山市火炬区大岭—西桠—江尾头片区建设和开发的法定指导性文件，自本规划批准之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》（2008.01）的规定，遵照本规划执行。下一层次规划也应遵循本规划的原则和具体要求进行编制。法定文件成果由法定文本和法定图则组成，二者不可分割。
 - 2、本规划经相关法定程序得到批准后，解释权归中山火炬高技术产业开发区管理委员会，如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》（2008.1）和《广东省控制性详细规划条例》相关规定。
 - 3、本规划经中山市人民政府批准后，自公布之日起开始实施。
 - 4、本法定图则的地块的主要用途、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定为强制性内容。本图则控制指标中容积率、建筑密度为上限指标，绿地率为下限指标（工业用地除外）。
 - 5、本规划地块的开发建设还应参照《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版），并且必须遵守法规、规范等的规定。其余未尽事宜，一般情况下应参考国家、省、市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准等要求执行。
 - 6、本规划确定的道路交通设施和市政设施的用地范围，可能在详细设计时略有修改，但须报城市规划行政主管部门批准。
 - 7、本图则规定的配套设施是为本区服务的必不可少的基本设施，不得随意减少数量或压缩规模。
 - 8、图则中规划确定的公园绿地，除园林建筑、绿化生产管理的少量建筑、构筑物及必要的配套设施外，严禁建设其他性质的建筑，任何单位严禁以任何理由改变用地性质。
 - 9、项目实施时对自然山体的规划建设必须按照国家法律法规、现行规范标准及相关文件要求落实。所有坡度大于25%或者海拔超过50米的山体及山体余脉禁止开发挖掘，并进行生态修复，因地制宜建设山体公园，布置塔、亭、台、阁等观光建筑物或构筑物，丰富山体景观的文化意涵。
 - 10、建议性支路、村或小区内道路位置以虚位控制。具体实施时，为减少拆迁，在尽量利用现状地形及其他合理因素的情况下，其线位可根据实际情况适当调整。
 - 11、道路线位及横断面、水、电、气等市政管线线位仅为示意图方案，具体线位根据相关主管部门的批复最终确定。
 - 12、公开交易用地、“三旧”改造项目、商品房项目等的建设实施应按照中山市相关管理规定执行。
 - 13、现状架空高压线迁改或埋地后，原架空高压线两侧防护距离即可取消。
 - 14、规划地块的开发建设在国土空间总体规划确定前，应符合国家、省、市过渡期内一致性处理要求；在国土空间总体规划确定后，应按照国土空间总体规划要求实施。
 - 15、涉及地质灾害防治、抗震、防空、防火、防洪、人防、地下空间开发、危险废物废弃物处理、土壤污染防治、疑似污染或污染地块再开发利用等内容须符合相关政策法规、行业规范、专项规划或相关规划用途的土壤环境质量等要求。

图例

R2 二类居住用地	B2 商务用地	现状天然气输管线
R22 服务设施用地	M1 一类工业用地	规划输油管线
R3 三类居住用地	G1 公园绿地	城际轨道线路
A1 行政办公用地	G3 广场用地	绿线
A2 文化设施用地	S3 交通枢纽用地	黄线
A3 教育科研用地	U3 安全设施用地	蓝线
A4 体育用地	E1 水域	紫线（历史建筑保护范围）
A5 医疗卫生用地	E2 农林用地	紫线（历史建筑风貌协调区）
A6 社会福利设施用地	现状220KV线路走廊	紫线（不可移动文物）
B1 商业用地	规划220KV电缆	历史建筑编号
初中	银行	公安设施
幼儿园/小学	公交场站	社区警务室
综合医院	社会停车场	电信局
卫生站	消防站	规划通信设备房
文化室	村/居委会	现状通信设备房
综合社区文化服务中心	菜市场	邮政所
老年人活动中心	公共厕所	10KV开关房
社区体育/健身活动场地	垃圾收集点	传统村落界线
福利院	再生资源回收站	规划界线
综合社区服务中心		

规划用地统计表				
类别	序号	用地代码	用地性质	用地面积（公顷） 占城市建设用地比例（%）
H11城市建设用地	1	R	居住用地	92.73
		R2	二类居住用地	31.23
		R22	服务设施用地	0.83
	其中	R3	三类居住用地	60.67
		A	公共管理与公共服务用地	25.66
		A1	行政办公用地	0.88
	2	A2	文化设施用地	2.01
		A3	教育科研用地	9.48
		A4	体育用地	2.94
		A5	医疗卫生用地	9.20
		A6	社会福利设施用地	1.15
		B	商业服务业设施用地	2.12
	3	B1	商业用地	2.02
		B2	商务用地	0.10
	4	S	交通设施用地	53.08
		S1	城市道路用地	52.09
	其中	S3	交通枢纽用地	0.99
		M	工业用地	46.68
H建设用地	5	M1	一类工业用地	46.68
		U	公用设施用地	0.37
	6	U3	安全设施用地	0.37
		G	绿地与广场用地	34.89
	7	G1	公园绿地	34.34
		G3	广场用地	0.55
	小计	H11	城市建设用地	255.53
		H1	城乡居民点建设用地	255.53
	1	H11	城市建设用地	255.53
		H2	区域交通设施用地	4.47
	2	H22	公路用地	4.47
		H	建设用地	260.00
	小计	E	非建设用地	112.42
		E1	水域	18.76
E非建设用地	1	E2	农林用地	93.66
		合计	规划总用地	372.42

空间管制控制要求				
1、红线控制				
(1) 本编制单元“红线”为城市道路控制线。城市道路按城市快速路、主干路、次干路控制，控制情况如下：				
道路等级一览表				
道路名称	道路等级	红线宽度（m）	断面形式	
博爱路	快速路	80	A-A	
逸仙路	主干路	72	B-B	
江陵大道	主干路	50	C-C	
岐关东路（南段）	次干路	30	D-D	
岐关东路（北段）、规划一路、规划二路、规划六路、规划四路、大博路	次干路	24	E-E	
岐洲路	支路	24	E-E	
规划五路	支路	18	F-F	
规划三路（西段）、规划七路、规划八路、规划九路	支路	15	G-G	
规划三路（东段）	支路	12	H-H	
2、绿线控制				
公园绿地按照综合公园、滨水绿地进行控制，公园绿地的总面积为34.34公顷。				
3、黄线控制				
划定1处安全设施（消防站）黄线控制范围，用地面积为0.37公顷。				
4、紫线控制				
依据《中山市火炬开发区紫线控制规划》，划定18处紫线，包括15处不可移动文物、2处历史保护建筑以及1处历史建筑风貌协调区，用地面积为0.16公顷。				
5、蓝线控制				
划定小引涌、江尾头涌及其它水域为蓝线控制范围，总面积为18.76公顷，控制要求参照蓝线控制标准。				
6、空间管制汇总表				
控制类型	控制设施	控制个数	控制级别	控制规模（公顷）
绿线控制	公园绿地	—	—	34.34
黄线控制	安全设施用地	1	—	0.37
紫线控制	不可移动文物、历史建筑、建筑风貌协调区	18	—	0.16
蓝线控制	小隐涌及其它水域	—	—	18.76

公共服务设施一览表						
类别	项目	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	数量	设施级别	所在地块编码
管理服务设施	大岭村居委会	373	800—1000	1处	居住小区级	A-05
	西樵村居委会	—	—	1处	居住小区级	B-08
	西樵村居委会	—	800—1000	1处	居住小区级	B-30
	江尾头村居委会	—	800—1000	1处	居住小区级	C-17
	西樵东村居委会	—	200	1处	居住小区级	C-28
	综合社区服务中心	—	200	5处	居住小区级	A-10、B-04、C-05、C-17、C-28
	公安设施（派出所警务室）	50	—	3处	居住小区级	A-10、B-04、C-28
	公安设施（派出所警务室）	8450	—	1处	居住小区级	B-26
	大岭肉菜市场	387	—	1处	居住小区级	A-10
	西樵肉菜市场	200	—	1处	居住小区级	B-03
	江尾头肉菜市场	200	—	1处	居住小区级	C-17
	银行	80	—	1处	—	C-05
	大岭村文化室	8600	—	1处	居住小区级	A-10
	西樵村文化室	250	—	1处	居住小区级	B-04
	综合社区文化服务中心（文化活动）	4121	6182	1处	居住区级	C-11
文化设施	文化室	250	—	1处	居住小区级	C-13
	江尾头文化室	798	—	1处	居住小区级	C-17
	西樵东文化室	—	250	1处	居住小区级	C-28
	大岭村老年人活动中心	—	200	1处	居住区级	A-05
	西樵村老年人活动中心	—	200	1处	居住区级	B-04
	江尾头村老年人活动中心	—	200	1处	居住区级	C-17
	大岭村幼儿园	1100	—	1处	居住小区级	A-06
	西樵村幼儿园	5741	3445	1处	居住小区级	B-05
	西樵村幼儿园	3300	2400	1处	居住小区级	B-23
	西樵村幼儿园	2100	1470	1处	居住小区级	B-29
	江尾头村幼儿园	1412	1130	1处	居住小区级	C-14
	江尾头村南幼儿园	2100	1470	1处	居住小区级	C-27
	大岭小学	32216	48324	1处	居住区级	A-11
	西樵小学	16201	24302	1处	居住区级	B-28
	初中（火炬区第三中学）	46379	69569	1处	居住区级	B-17
教育设施	社区体育/健身活动场地	1500	—	3处	居住小区级	A-10、B-04、C-17
	社区体育/健身活动场地	14348	—	1处	居住小区级	B-31
	社区体育/健身活动场地	15083	—	1处	居住小区级	C-09
	综合医院（火炬区医院）	91952	229880	1处	居住区级	C-21、C-22、C-25
	社区卫生站	200	—	5处	居住小区级	保留，包含3个地块
	福利院	11541	11541	1处	居住小区级	A-10、B-04、C-05、C-17、C-28
	社区警务室	30941	61882	1处	—	新建或保留
	消防站	3714	2228	1处	—	规划扩建
	10KV开关房	—	40	11处	—	C-28
	邮政所	—	100—300	3处	—	新建
	通信设备房	—	20—30	20处	—	B-24
	电信局	—	200	2处	—	A-01、A-02、A-05、A-16、B-04、B-09、C-03、C-05、C-25、C-27、C-30
	垃圾收集点	100—150	50—90	2处	—	独立或附设
	公共厕所	—	60—80	5处	—	A-10、B-13、C-28
	再生资源回收站	—	50—90	1处	—	附设
市政公共设施	公交场站	1000	—	1处	—	独立设置
	社会停车场	9877	11852	1处	—	独立或附设
	社会停车场	—	100个标准车位	1处	—	独立或附设
	社会停车场	—	—	—	—	保留
	社会停车场	—	—	—	—	保留