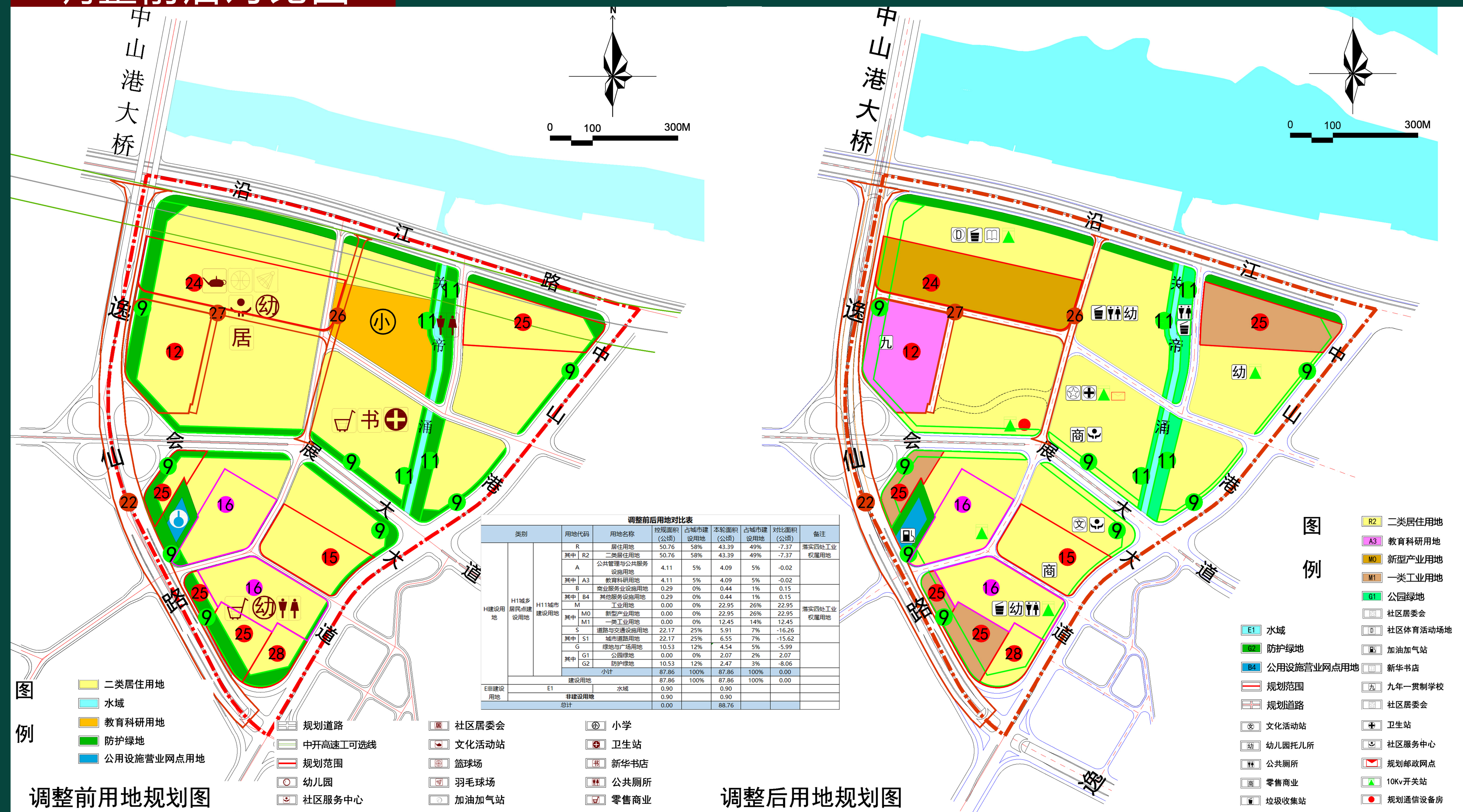


关于《中山火炬开发区中心片区02-1单元控制性详细规划调整》的公示 02

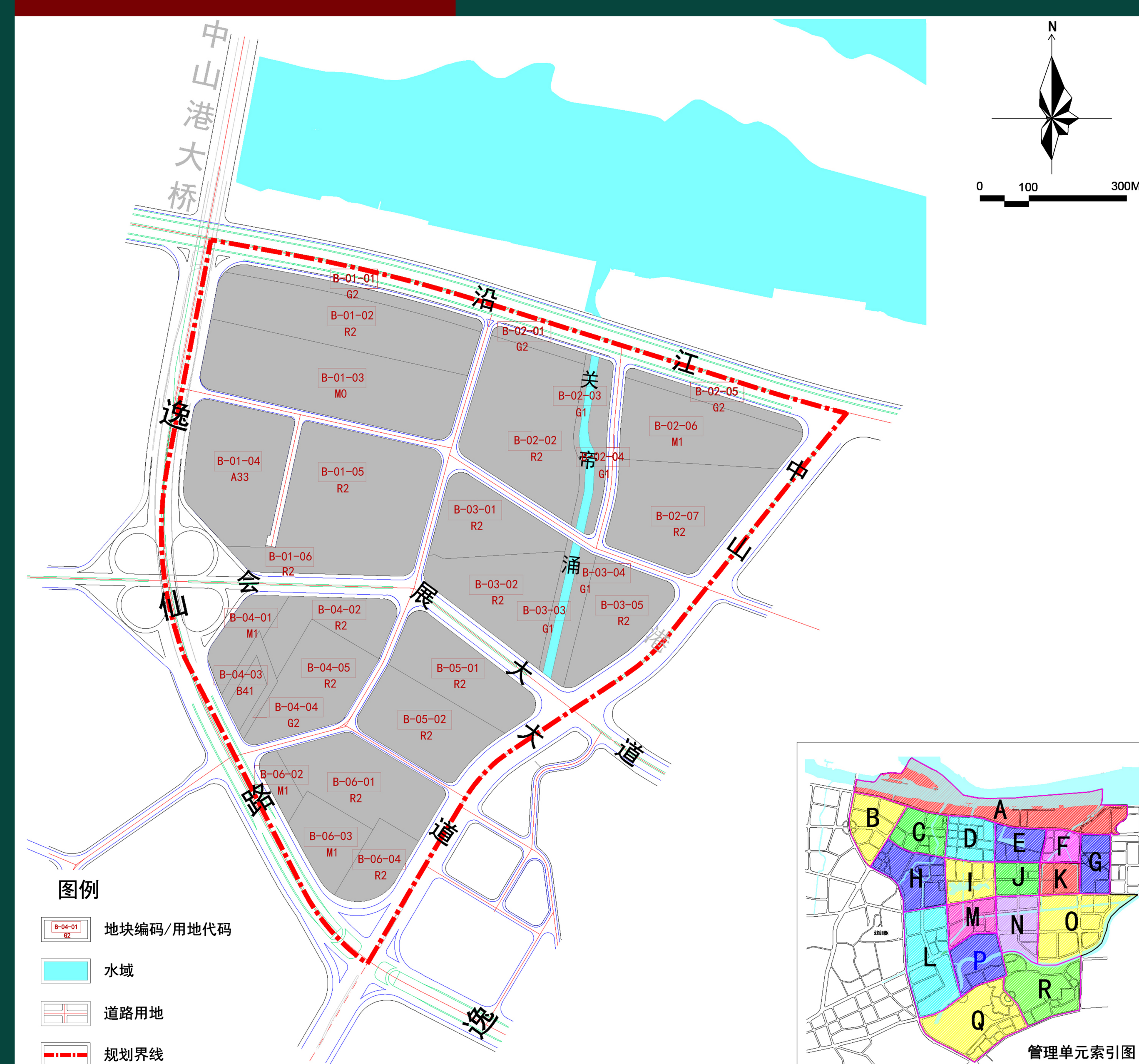
调整前后对比图



调整内容一览表

调整类型	图斑号	本次控规调整内容	调整原因
用地性质调整	9	撤销退让道路防护绿地	落实《中山市城市总体规划（2011-2020年）》对片区要求，对防护绿地进行调整，调整原因主要为建筑退让道路红线的用地在规划图中不再表示为防护绿地。（1）2015年之前版本的总规中建筑退让道路红线的用地表示为防护绿地，控规亦按照总规落实为防护绿地。但在规划管理实施过程中与国土的相关政策产生了冲突，因此该部分防护绿地在《中山市城市总体规划（2011-2020年）》中不再表示为防护绿地；（2）《中山市城市总体规划（2011-2020年）》中，火炬区公园绿地指标10平方米/人、绿地与广场用地指标12.09平方米/人，均超出国标8平方米/人、10平方米/人的要求，而防护绿地指标国标不作要求；（3）调整后该部分用地虽不纳入防护绿地的统计，但控规中仍按建筑退让道路红线的用地进行控制，实际上仍作绿地使用。
	11	将原控规防护绿地调整为公园用地	落实《中山市城市总体规划（2011-2020年）》将河涌两侧防护绿地调整为公园绿地，形成沿河涌两侧带状公园，提升片区居住生活环境。
	12	将原控教育科研用地位置优化	落实总规学校用地规模，依据权属边界优化用地位置并将小学办学层次调整为九年一贯制学校
	24	将原控规居住用地调整为新型工业用地	权属人申请调整为新型工业用地
	25	将原控规居住用地调整为一类工业用地	落实权属人土地证用途调整为一类工业用地
用地指标调整	15	将该用地容积率由2.0调整为1.8，绿地率由≥38%调整至≥30%、建筑密度由≤25%调整至≤30%、建筑高度由50米调整至40米	公开交易用地（总规为非建设用地除外），均按交易指标落实，规划条件编号【GC-(2007)0152】
	16	将该用地容积率由2.0调整为2.5，建筑高度由50米调整至80米	为提升火炬区土地集约化利用程度和城市形象，结合《中山火炬开发区中心片区Q2-1单元地块容积率研究报告》的相关研究结论，在符合城市各方面承载力的情况下，根据业主诉求提高地块开发强度。开发强度指标符合《中山市城市规划技术标准与准则》（2016版）的要求
	28	建筑高度由50米调整至80米	依据《关于加强住宅类建筑工程项目规划管控的通知》要求，将非公开交易的现状未建居住用地的建筑高度（低于60米的）统一调整至80米
道路调整	22	逸仙路道路线位微调	逸仙路纳入市二环快速路改造范围，本次调整将二环快速路的最新线位落实到控规中
	26	调整支路	权属界线分割地块零碎调，在不影响道路交通情况下整道路线位
	27	增加支路	完善支路网结构，优化道路交通可达性。

用地编码图



地块指标一览表

02-1 地块控制指标一览表																			
地块编码	用地性质 代码	用地性质	用地面积	容积率 下限	容积率 上限	绿地率 下限 (%)	绿地率 上限 (%)	建筑密度 上限 (%)	建筑密度 下限 (%)	建筑限高 (m)	年径流总 量控制率 (%)	下沉式绿地 率最低值 (%)	下沉式绿地 率最高值 (%)	透水铺装率 最低值 (%)	透水铺装率 最高值 (%)	公共服务配套设施	市政配套设施	兼容用地 性质代码	备注
B-01-01	G2	防护绿地	9276	—	—	90	—	—	—	—	85	35	>35	60	>85	—	—	—	—
B-01-02	R2	二类居住用地	43854	—	3	38	—	—	25	100	75	40	>65	40	>90	书店、社区体育活动站	垃圾收集站1处、10kV开关站1处	—	按2019版《中山市国土空间规划技术标准与准则》指标落实
B-01-03	M0	新型产业用地	59070	3.5	6	15	—	—	40	120	—	—	—	—	—	—	—	—	按2019版《中山市国土空间规划技术标准与准则》指标落实
B-01-04	A33	中小学用地	40867	—	1.5	35	—	—	25	36	70	40	>45	40	>55	规划42班九年一贯制学校	—	—	—
B-01-05	R2	二类居住用地	53126	—	3	38	—	—	25	100	75	40	>65	40	>90	—	—	—	—
B-01-06	R2	二类居住用地	15521	—	3	38	—	—	25	100	75	40	>65	40	>90	—	规划通信移动基站1处、10kV开关站1处	—	按公开交易用地编号185、293指标落实
B-02-01	G2	防护绿地	3466	—	—	90	—	—	—	—	85	35	>35	60	>85	—	—	—	—
B-02-02	R2	二类居住用地	51420	—	2.5	38	—	—	25	100	75	40	>65	40	>90	规划9班制幼儿园	垃圾收集站1处、公共厕所1处	—	—
B-02-03	G1	公园绿地	3191	—	—	70	—	—	—	—	85	35	>35	60	>85	—	—	—	—
B-02-04	G1	公园绿地	8155	—	—	70	—	—	—	—	85	35	>35	60	>85	—	公共厕所、垃圾收集、其中公共厕所建筑面积60-80m²	—	—
B-02-05	G2	防护绿地	6570	—	—	90	—	—	—	—	85	35	>35	60	>85	—	—	—	—
B-02-06	M1	一类工业用地	34695	1.0	3.5	15	—	35	60	50	—	—	—	—	—	—	—	—	按2019版《中山市国土空间规划技术标准与准则》指标落实
B-02-07	R2	二类居住用地	42234	—	2.5	38	—	—	25	100	75	40	>65	40	>90	规划9班制幼儿园	10kV开关站1处	—	—
B-03-01	R2	二类居住用地	23589	—	2.5	38	—	—	25	100	75	40	>65	40	>90	居委会、卫生站，其中卫生站建筑面积400-1000m²	10kV开关站1处、规划邮政网点	—	—
B-03-02	R2	二类居住用地	31145	—	2.5	38	—	—	25	100	75	40	>65	40	>90	现状华润万家超市、社区服务站，其中社区服务站建筑面积200-300m²	—	—	按公开交易用地编号295指标落实
B-03-03	G1	公园绿地	2347	—	—	70	—	—	—	—	85	35	>35	60	>85	—	—	—	—
B-03-04	G1	公园绿地	6968	—	—	70	—	—	—	—	85	35	>35	60	>85	—	—	—	—
B-03-05	R2	二类居住用地	24980	—	2.5	38	—	—	25	100	75	40	—	—	—	—	—	—	—
B-04-01	M1	一类工业用地	10841	1.0	3.5	15	—	35	60	50	—	—	—	—	—	—	—	—	按2019版《中山市国土空间规划技术标准与准则》指标落实
B-04-02	R2	二类居住用地	18406	—	2	38	—	—	25	50	75	40	>65	40	>90	—	现状通信移动基站1处	—	按公开交易用地编号296指标落实
B-04-03	B41	加油站用地	4397	—	1.5	30	—	—	25	24	65	40	>45	35	>45	—	加油站	—	—
B-04-04	G2	防护绿地	5389	—	—	90	—	—	—	—	85	35	>35	60	>85	—	—	—	—
B-04-05	R2	二类居住用地	28232	—	2.5	38	—	—	25	80	75	40	>65	40	>90	—	—	—	按公开交易用地编号296指标落实
B-05-01	R2	二类居住用地	27433	—	2	38	—	—	25	50	75	40	>65	40	>90	文化站、社区服务站，其中社区服务站建筑面积200-300m²	—	—	按公开交易用地编号294指标落实
B-05-02	R2	二类居住用地	28959	—	1.8	30	—	—	30	40	75	40	>65	40	>90	现状华润万家超市	—	—	按公开交易用地编号64指标落实
B-06-01	R2	二类居住用地	32522	—	2.5	38	—	—	25	80	75	40	>65	40	>90	规划9班制幼儿园	现状通信移动基站1处、10kV开关站1处、公共厕所、垃圾收集站，其中公共厕所建筑面积60-80m²	—	—
B-06-02	M1	一类工业用地	5010	1.0	3.5	15	—	35	60	50	—	—	—	—	—	—	—	—	按2019版《中山市国土空间规划技术标准与准则》指标落实
B-06-03	M1	一类工业用地	14927	1.0	3.5	15	—	35	60	50	—	—	—	—	—	—	—	—	按2019版《中山市国土空间规划技术标准与准则》指标落实
B-06-04	R2	二类居住用地	11908	—	2	38	—	—	25	80	75	40	>65	40	>90	—	—	—	—