

# 《中山温泉宾馆及周边区域城市设计（草案）》

## 社会公开征求意见反馈情况

公示期内已累计收到 11 份意见函和意见书、23 份 12345 热线意见反馈，主要反馈意见及回复如下。

部门及个人	反馈意见	采纳情况	不采纳原因
中山温泉高尔夫球会	…依照现在规划来看，新规划的路进入了球场用地范围，覆盖了原有球道，将对球场造成不可修复的损害，且对球场生态、排水系统等都将造成极大的破坏，也造成了国有资产的流失，故此，希望贵局能依照球场实际情况重新对涉及球场的部分做调整…	不采纳	登贤路北延线是规划范围北部主要对外道路，规划等级为次干路。作为观光性的旅游道路，登贤路北延线一方面为周边区域提供交通便利，另一方面可以充分利用东侧优美的自然景观，打造中山市南部重要景观门户。在建设实施中将尊重实际情况，避让现状水渠等生态要素，尽可能减少对附近地区的影响。
雍陌房地产开发有限公司	针对我司美好公馆南面已批未建地块高度 18 米调整我司无异议，但对该两个地块容积率调整为 1.0，我司意见为：维持该两个地块原来出让合同及股权公开交易时公告与用地规划条件批复的地块基准容积率 1.5 不变。如政府认定该两个地块容积率一定需要调整为 1.0，则望政府考虑补偿我司该两个地块容积率从 1.5 变化成 1.0 的经济损失。	采纳	将美好公馆南面已批未建地块容积率调整为 1.5。
广东广交会培训中心	一、《规划》对培训中心拥有的 19 亩门前土地（中府国用（2001）字第 312141 号）用地性质由“商住”调整为“商业”，容积率 1.0。建筑物限高 12 米…该地块的发展潜力将大受影响…不同意《规划》设定门前土地与三乡医院之间，沿南北与东西两侧紧邻边线，在我方用地范围展开设置 20 米宽度绿化带分隔，强行侵占我方红线内用地面积，不同意《规划》设定该地块的容积率和建筑物线稿，要求享有与医院用地同样的建筑高度 24-40 米和大布地块旧改的容积率 2.5；同时，根据前期培训中心和三乡镇政府就如何让	部分采纳	（一）部分采纳。广交会培训中心西侧地块调整为商住用地，东侧为商业用地；取消广交会培训中心东侧地块绿化隔离带；不采纳建筑高度和容积率意见，根据管控方案要求，该地块距离中山温泉宾馆约 500 米，建筑高度过高会影响中山温泉宾馆安保；已调整医疗用地性质。 （二）不采纳。已将西侧用地调整为商住用地，东侧为考虑安保问题不宜布置居住，规划为商业用地。

部门及个人	反馈意见	采纳情况	不采纳原因
	<p>门前地块支持三乡医院建设的友好探索，建议将该地块的用地性质调整为“医疗用地”…</p> <p>二、不同意将培训中心大证拆分不同用地性质。</p> <p>三、不同意在培训中心的红线范围内作规划调整，开设道路。</p> <p>四、不同意在我方地块内修建马路。</p> <p>五、培训中心西侧河沟 5m 绿化带，不同意占用我方红线内土地设置绿化带。</p> <p>六、建议《规划》调整流经培训中心西侧用地的防洪渠统一改向绕培训中心东侧的大渠，以减轻季节性洪水对医院地下停车场、大布村低洼地段和培训中心可能造成的影响。</p> <p>七、要求享有与医院用地同样的建筑高度 24-40 米和大布地块旧改的容积率 2.5。</p>		<p>(三) 不采纳。依据现行控制性详细规划需设道路。</p> <p>(四) 不采纳。依据现行控制性详细规划需设道路。</p> <p>(五) 不采纳。依据《中山市内河涌管理规定》每侧岸线 5m 为堤岸保护范围，需设置绿化带。</p> <p>(六) 不采纳。依据《三乡镇水利综合规划》该防洪渠继续保留。</p> <p>(七) 不采纳。三乡医院已经建成，根据温泉宾馆管控方案该地块建筑高度过高会影响安保。</p>
<p>中山市和华酒店有限公司</p>	<p>…如按照草案内容，对该用地以限高 24 米、容积率 1.5 的规划指标进行管控，将造成以下影响：(一) 对于已办理增容的容积率将无法在该用地内落实。(二) 经我司进行设计方案的初步论证，如以限高 24 米的规划条件进行设计，无法做到 2.0 容积率；如以限高 24 米，容积率 1.5 进行设计，将较大的提高项目建筑密度，从而降低了项目的居住品质。</p> <p>(三) …我司…不符合《中山市建设用地容积率异地转移实施方案》中可实施容积率转移的相关要求。</p> <p>建议(一) 保留该用地限高 40 米，容积率 2.0 的规划指标，(二) 完善该用地周边市政道路的规划，并在控规调整阶段开展交通分析论证工作(三) 加快完成控规调整工作</p>	<p>部分采纳</p>	<p>(一) 不采纳。该地块距离中山温泉宾馆约 500m，应严格限制建筑高度，避免建筑过高对温泉宾馆产生干扰，根据管控方案要求，该地块 40 米的建筑高度将影响中山温泉宾馆安保。同时，雍陌村作为以郑观应故里、岐澳古道为文化品牌的华南第一村，是本次重点打造的区域，该地块位于山体和雍陌村之间，40 米的建筑高度完全将山体与村庄阻隔，破坏南北向重要的景观廊道和区域风貌。综上，关于保留该用地限高 40 米，容积率 2.0 的规划指标的建议不予采纳。</p> <p>(二) 采纳。本次将完善该地块周边市政道路的规划，并在控规调整阶段开展交通分析论证工作。</p> <p>(三) 采纳。本次城市设计编制完成后将加快完成控规调整工作。</p>

部门及个人	反馈意见	采纳情况	不采纳原因
中山市三乡镇集体资产资源经营管理有限公司	<p>…调整后的规划道路将大面积横穿鼎诚盛工业园项目(部分厂房已完成封顶),影响鼎诚盛工业园的建设;我司雍陌商业用地(中府国用(2008)第311294号)用以建设主题公园,损失该地块原有价值。…建议按路网规划设置不作调整,并充分考虑我司商业地块保持商业设施的配套需求,保证该地块原有的价值。</p>	部分采纳	<p>(一) 采纳。将按照实际权属调整 S268 南侧横穿鼎诚盛工业园的规划道路。</p> <p>(二) 部分采纳。雍陌商业地块(中府国用(2008)第311294号)位于规划三乡公园的南端,是本次城市设计范围内的核心门户地区,是南北向景观廊道的重要节点,该地块南侧为规划地标性商业建筑,应合理预留地标建筑北侧开敞空间,严格限制建筑高度。结合相关建议,规划该地块调整为绿地商业混合用地,适当布局旅游集散中心、低密度商业设施,并在南端预留广场用地,在满足风貌和视廊要求的基础上保证地块商业价值。</p>
雍陌村民委员会	<p>…一、设计雍陌村 S268 线旁村、组两级的集体工业用地规划调整,由于本村组两级物业现状及土地使用证性质属工业用途,如控规不符后,企业在办理环评等相关手续时造成严重影响,导致企业难以经营…二、涉及村经联社,中府集用(2008)第311212号用地,面积5.8158亩,用途为公用设施(绿化),可否调整为商业用地,镇村合作将温泉加油站搬迁至该用地开发使用…三、涉及雍陌小学北面约100亩用地,原土规属有条件建设用地,日后有计划为学校教育配套使用,可否进行控规调整…四、涉及镇中心区、登贤路东侧至雍泉路,坦洲快线、连片约600亩土地,镇政府规划多项公益项目在用地,可否进行控规调整…五、雍陌村“鼎诚盛工业园”…已动工开发建设,因区内规划道路已铺设,如规划道路变更,对整个工业园项目造成严重损害。望按原规划道路进行调整。</p>	部分采纳	<p>(一) 不采纳。根据中山温泉宾馆及周边区域整体定位,雍陌村及周边不宜发展工业,从城市设计功能策划的角度本次规划提出调整为作为雍陌村旅游配套的商业用地,另外本次规划为城市设计非控规,具体用地性质依据后续控规调整而定。</p> <p>(二) 不采纳。该地块西侧为环卫设施用地,周边不宜设置商业用地,且该地块为三叉路口,新建加油站会影响周边交通。</p> <p>(三) 不采纳。本次规划已在雍陌村南侧规划大型国际学校,足以满足就学需求,本次规划与现行控规保持一致。</p> <p>(四) 不采纳。本次规划为城市设计并非控规。</p> <p>(五) 采纳。依据权属调整道路走向。</p>

部门及个人	反馈意见	采纳情况	不采纳原因
周海峰	<p>…本人周海峰持有位于中山市三乡镇大步村土地一块证号为中府国有（2006）第易 312238 号，土地面积 10667 平方米。于 2013 年 6 月 5 日取得商住用地规划许可证（详见副本）后，由于政府原因，导致本地块至今无法开发建设，严重损害我的经济以及精神利益。现关于《中山温泉宾馆及周边区域城市设计》草案的公示又把本土地设计为教育用地。申请诉求：请求本地块按居住用地规划设计…</p>	部分采纳	<p>根据核实，该地块（中府国有（2006）第易 312238 号）在本次规划中主要为商业用地和东侧小部分的教育用地，结合市政路网规划要求，规整地块边界，将规划商业用地调整为商住用地，保留该地块东侧教育用地不变。</p>
吴伟等人	<p>…（一）附近区域被人为切割，桂南村、桂南生态果场和西北区域应纳入统一规划。特建议将《中山温泉宾馆及周边区域城市设计》包含五桂山以南的桂南马溪村、旗溪村、社贝村、王屋村以及翠山公路、桂南大道以南的大布村区以及桂南生态果场。（二）北部穿过高尔夫的主干公路存在严重问题，应予以取消。特建议取消北行穿越高尔夫球场的这一主干线公路设计…</p>	不采纳	<p>（一）本次规划的核心是研究中山温泉宾馆周边 1.5 公里半径的城市设计管控范围，五桂山以南的新增区域旅游策划建议另行开展相关规划研究。</p> <p>（二）登贤路北延线是规划范围北部主要对外道路，规划等级为次干路。作为观光性的旅游道路，登贤路北延线可以充分利用东侧优美的自然景观，打造中山市南部重要景观门户。在建设实施中将尊重实际情况，避让现状水渠等生态要素，尽可能减少对附近地区的影响。</p>
拟建登贤路延长线周边业主付志军等人	<p>…对“建设城市主干道——登贤路延长线，连通翠山公路、打通三乡镇到南朗镇快速交通干线”的规划，我们表示强烈反对。主要理由如下：（一）新建登贤路延长线，违法违规。首先，登贤路延长线穿过罗三妹山景区、香山生物多样性与水源涵养生态功能区、逸仙水库和田心水库水源涵养生态功能区 and 水土保持生态功能区。…《中山市五桂山桂南片区控制性详细规划调整方案》将新建横五线与伶仃洋通道，届时将取消翠山公路的主线功能，改建为适合观光及慢行需求的辅道功能。（二）新建登贤路延长线，严重扰民。…该道路将会给周边带来严重的环境噪音和空气污染，严重伤害小区居民的身心健康，破坏和谐安宁的生活环境。民意调查表明，</p>	不采纳	<p>（一）经核实，登贤路北延线位于 7301 人居保障生态功能区，与中山市生态功能区划方案并未冲突，规划道路合法合规。</p> <p>（二）登贤路为规划次干路，是观光性的旅游道路，满足日常观光和慢行需求，对周边地区的干扰较小。在道路建设实施中将尊重实际情况，避让现状水渠等生态要素，尽可能减少对附近地区的影响。</p> <p>（三）登贤路是规划范围北部主要对外道路，一方面为周边区域提供交通便利，另一方面可以充分利用东侧优美的自然景观，打造中山市</p>

部门及个人	反馈意见	采纳情况	不采纳原因
	<p>周边小区居民均表示强烈反对。(三)新建登贤路延长线,将造成周边业主房屋物权的严重贬值。登贤路延长线将使周边、特别是沿山景一带的业主房屋物权受到极大贬值,严重损害业主的私有财产。...</p>		<p>南部重要景观门户。</p>
<p>御龙山小区及桂南社区居民 黄新发等人</p>	<p>我们是五桂山桂南大道御龙山小区的业主及常住居民。我们极力赞成中山市政府的《中山温泉宾馆及周边区域城市设计》草案,特别是登贤路及其延长线的修建...御龙山小区和整个桂南社区一直苦于路网建设的不足,居民工作、生活、就医、交通出行、子女就学等都非常不方便,当地居民多年来一直盼望打通直通三乡主城区的道路,也曾多次向政府反映。...</p>	<p>采纳</p>	<p>登贤路北延线是规划范围北部主要对外道路,规划等级为次干路。作为观光性的旅游道路,登贤路北延线一方面为周边区域提供交通便利,另一方面可以充分利用东侧优美的自然景观,打造中山市南部重要景观门户。在建设实施中将尊重实际情况,避让现状水渠等生态要素,尽可能减少对附近地区的影响。</p>
<p>郑美琪</p>	<p>...对登贤路延长至翠山路坚决反对,提出五点反对理由:1、破坏自然生态2、破坏环境3、破坏高尔夫球场的设计4、缺乏效益5、影响地方政府的税收。</p>	<p>不采纳</p>	<p>登贤路北延线是规划范围北部主要对外道路,规划等级为次干路。作为观光性的旅游道路,登贤路北延线一方面为周边区域提供交通便利,另一方面可以充分利用东侧优美的自然景观,打造中山市南部重要景观门户。在建设实施中将尊重实际情况,避让现状水渠等生态要素,尽可能减少对附近地区的影响。</p>
<p>12345热线支持建设登贤路北延线(陈劼等10人)</p>	<p>...御龙山小区和整个桂南社区,一直苦于路网建设的不足,居民工作、生活、就医、交通出行、子女就学等都非常不便。当地居民多年来一直盼望打通直通三乡主城区的道路,也曾多次向政府反映。这次看到市政府公布的《中山温泉宾馆及周边区域城市设计》草案,特别是登贤路及其延长线的修建,我们如久旱逢甘霖,大部分人可以说是喜大普奔了。...我们希望政府相关部门能够了解,御龙山小区和整个桂南社区的居民,绝大部分都是赞成草案中的登贤路延长线方案的,希望政府能从大部分人的利益出发,坚持既有方案...</p>	<p>采纳</p>	<p>登贤路北延线是规划范围北部主要对外道路,规划等级为次干路。作为观光性的旅游道路,登贤路北延线一方面为周边区域提供交通便利,另一方面可以充分利用东侧优美的自然景观,打造中山市南部重要景观门户。在建设实施中将尊重实际情况,避让现状水渠等生态要素,尽可能减少对附近地区的影响。</p>

部门及个人	反馈意见	采纳情况	不采纳原因
12345 热线反对建设登贤路北延线(赵勤龙等 13 人)	<p>…根据《中山温泉宾馆及周边区域城市设计》草案公示，在御龙山天熙与温泉高尔夫球场新建一条“登贤路”，其实旧规划已有的洋心路就是在新建三乡医院与天熙门口市政道路连通，现新规划“登贤路”，对于三乡与翠山路连也没有缩短多少距离，而且在中国首个高尔夫球场边新建一条“登贤路”，不但破坏生态环境还劳民伤财，恳请政府部门相关人员实地考察，重新评估路网的规划，对草案修路的必要性，如果按照现规划在高尔夫球场旁和御龙山小区旁修建主干道公路，既破坏了周围的自然环境又给御龙山天熙小区的居民们造成噪音和空气污染还会产生交通隐患…</p>	不采纳	<p>登贤路北延线是规划范围北部主要对外道路，规划等级为次干路。作为观光性的旅游道路，登贤路北延线一方面为周边区域提供交通便利，另一方面可以充分利用东侧优美的自然景观，打造中山市南部重要景观门户。在建设实施中将尊重实际情况，避让现状水渠等生态要素，尽可能减少对附近地区的影响。</p>