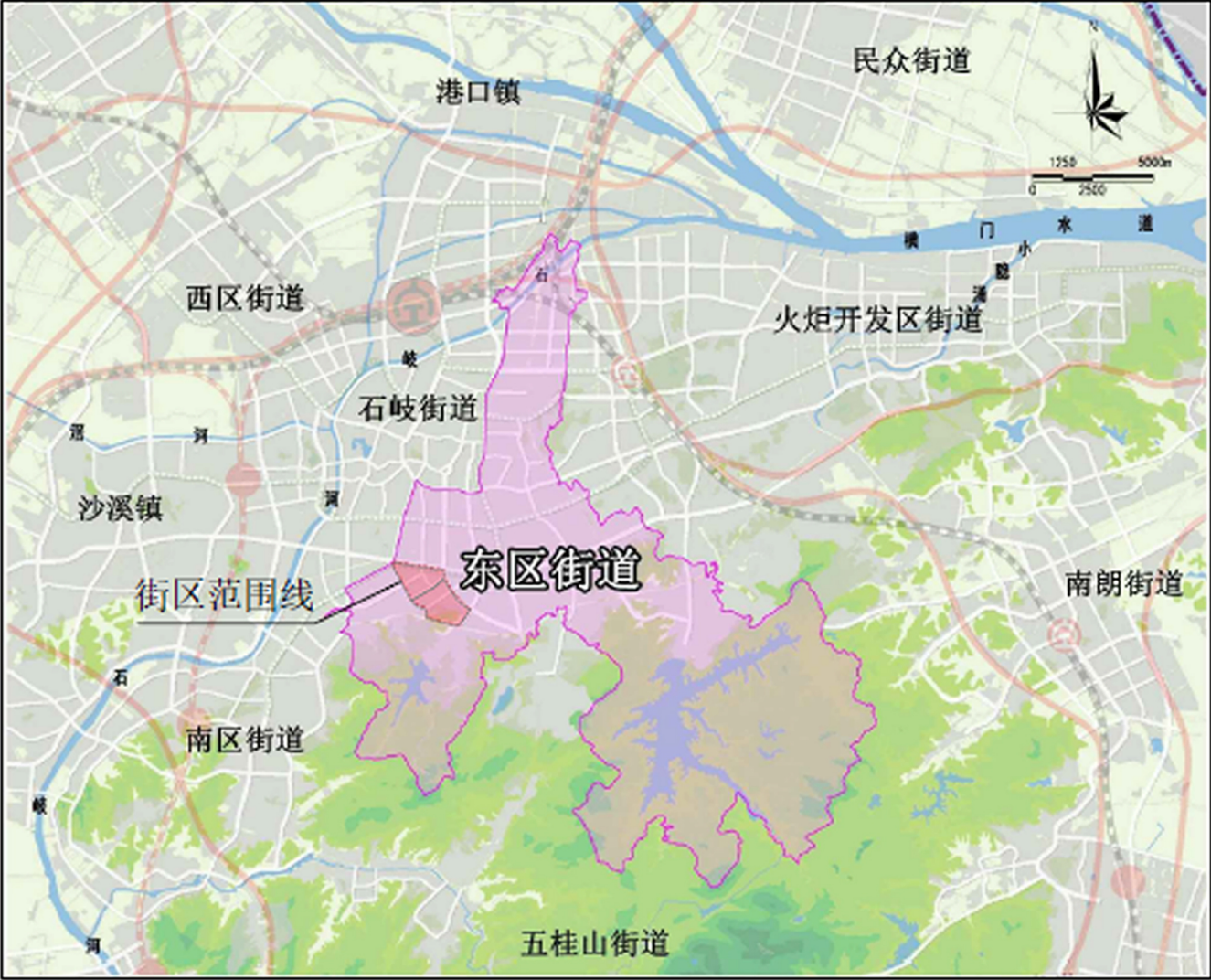


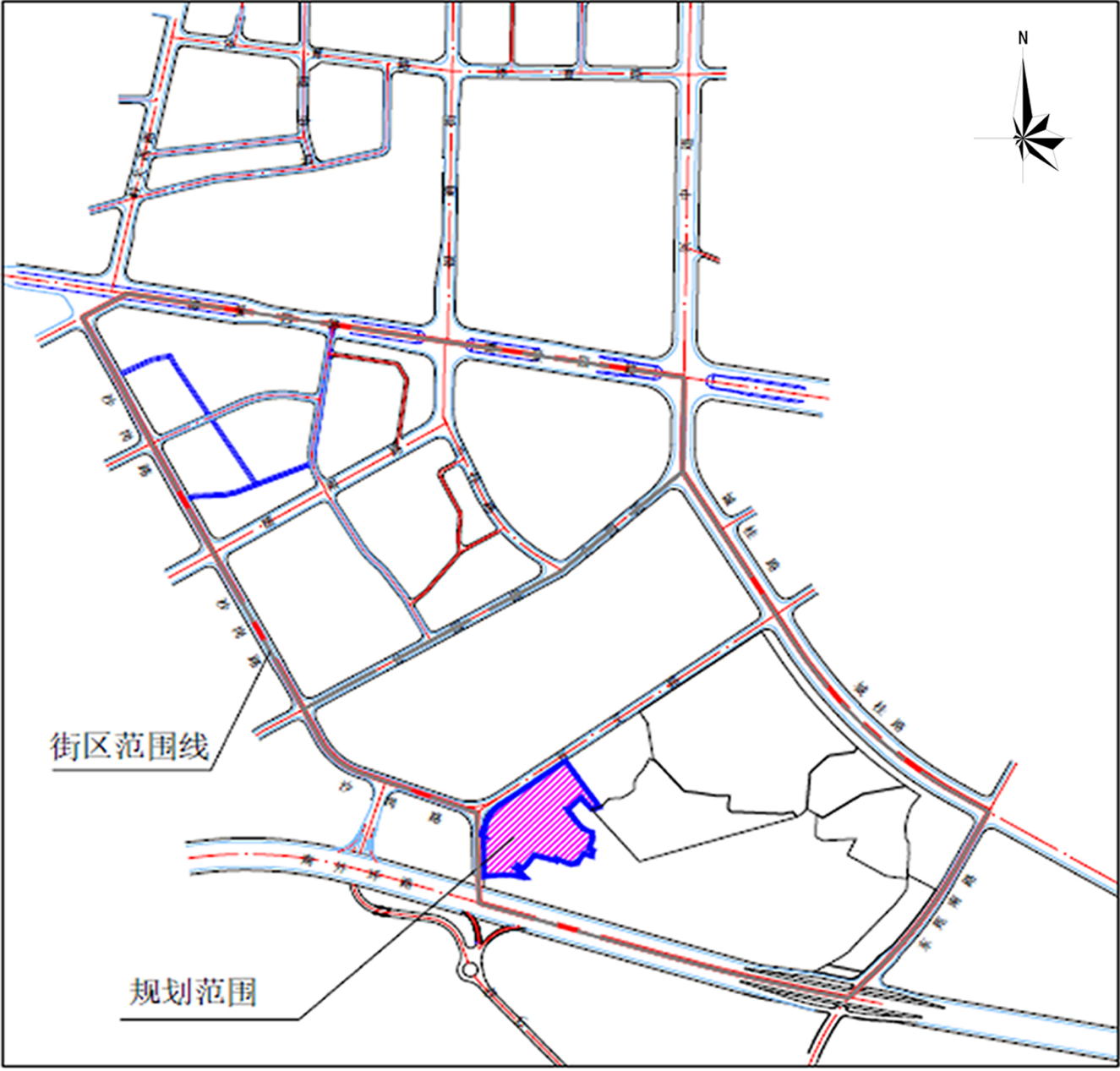
中山市东区岐关西片区C、D街区D2-02、D2-11、D2-14 地块公益性用地控制性详细规划（2022）——公示文件

一、区域位置

项目用地位于中山市东区街道，涉及《中山市东区岐关西片区C、D街区控制性详细规划(2016)》，北临兴文路，西至沙石路，东至博爱医院，面积约3.65公顷。



岐关西片区C、D街区在东区街道的区位图



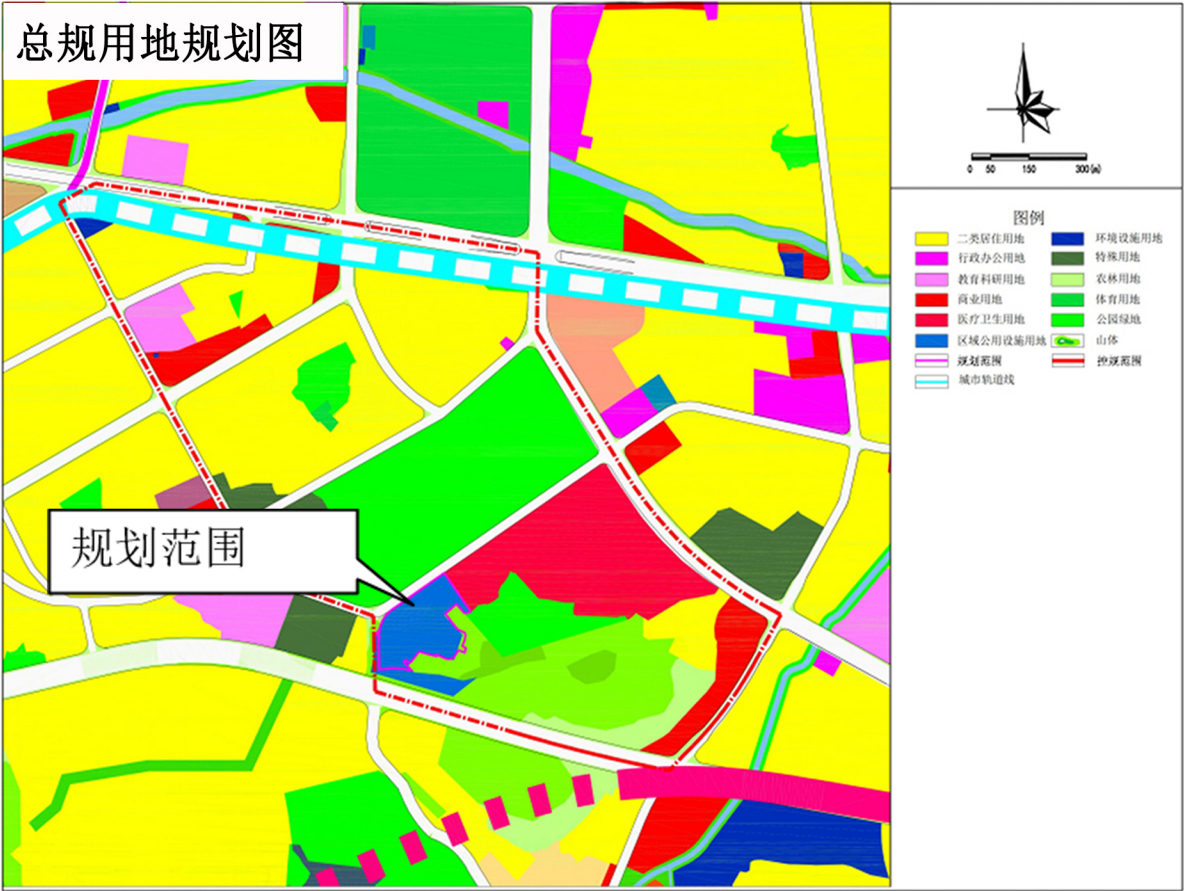
项目用地在C、D街区的区位

二、规划依据

本次调整依据《中山市人民政府关于印发中山市控制性详细规划管理办法的通知》（中府〔2019〕61号）文件第二十八条中对控规公益性用地的地块调整内容的要求，并依照相关程序进行，符合法定程序。

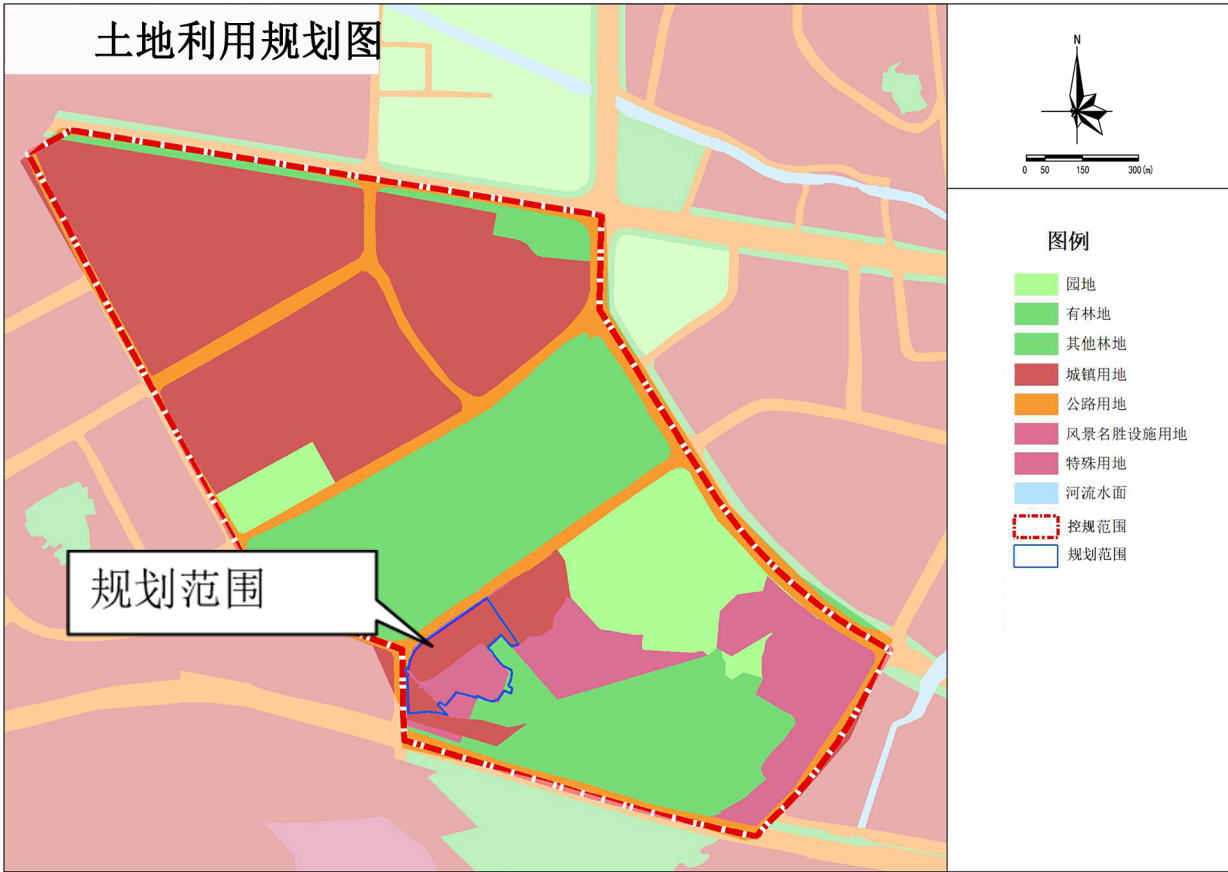
三、相关规划要求

1. 《中山市城市总体规划（2011-2020年）》
项目用地在市总规中，规划性质主要以区域公用设施用地为主，少部分用地为农林用地。现已获得建设用地批复（粤府土审〔2019〕21号），落实为城乡建设用地规模。

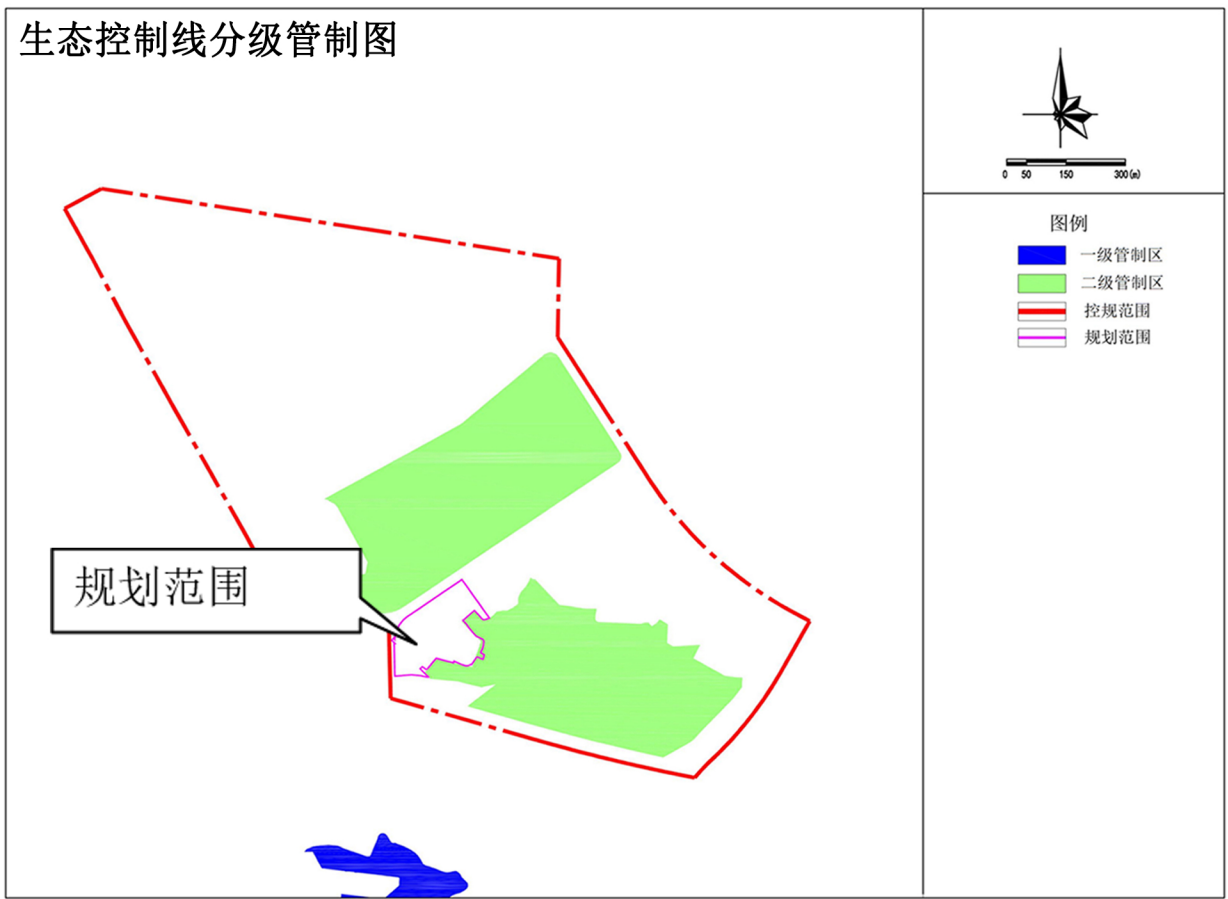


2. 《中山市东区土地利用总体规划（2010—2020年）》及调整完善方案

项目用地在土规中，规划地类为城镇用地、特殊用地及林地，正通过土规调整落实为城乡建设用地。



3. 《中山市城市生态控制线划定规划修编》
项目用地在生态控制线中，有少部分用地涉及二级管制区范围。本次规划项目用地为殡葬用地，符合管控区要求。



四、调整内容

1. 用地范围调整
根据项目实际可以改扩建的面积，调整用地的规划范围，调整后面积为3.65公顷，较调整前减少了0.81公顷,基本满足《殡仪馆建设标准》要求。
2. 地块用地性质调整及地块编码划分
1）地块用地性质调整
根据实际可以改扩建的规划范围，将部分农林用地（D2-11地块）调整为其他服务设施用地，将部分其他服务设施用地（D2-02、D2-14地块中的部分用地）调整为农林用地。
2）地块编码划分
用地性质调整后，将D2-02、D2-14地块及部分D2-11地块合并为D2-02地块。
3. 用地指标调整

调整前后指标对比表			
调整前后	调整前		调整后
地块编码	D-02	D-14	D-02
用地性质	其他服务设施用地	其他服务设施用地	其他服务设施用地
用地面积(公顷)	3.87	0.59	3.65
容积率	1.2	1.2	1.5
建筑密度(%)	30	30	50
绿地率(%)	32	32	32
建筑限高(m)	15	12	30
备注：具体高度要充分考虑周边环境，根据方案论证确定。			

五、调整后影响分析

1. 对片区规模的影响分析
本次规划将部分农林用地调整为其他服务设施用地，现项目用地已获得建设用地批复（粤府土审〔2019〕21号），调整后建设用地规模符合规划要求，且不涉及居住用地调整,人口规模与现行规保持一致。
2. 对道路交通的影响分析
项目用地通过兴文路与沙石公路组织交通，并在北侧配建公交枢纽站便于市民交通出行。
3. 对市政设施的影响分析
本次规划调整不涉及市政设施的调整，对市政设施无影响。
4. 对山体景观的影响分析
根据《关于加强城市设计和建筑特色管理的若干指引》中对山体的高度管控要求，项目用地进行了高度分区，高度分区包括23米区域和36米区域。本次规划调整后，D-02地块高度调整为30米，对山体景观并没有造成影响，符合对山体的高度管控要求。
5. 对周边环境的影响分析
本次规划项目用性质为其他服务设施用地，作为殡葬用地，考虑殡仪馆为厌恶性设施,在建设时相关设施应与周边隔离，注意隐蔽。



调整前用地规划图



调整后用地规划图