

《中山市沙溪镇沙溪片区控制性详细规划》

——I01-3局部地块建筑限高调整

规划公示

调整背景介绍

现行控规对沙溪片区的功能定位为：沙溪镇集居住、商业、行政办公、公共设施配套为主的副中心区。而该居住片区除服务本村居民外，还将服务镇中心区、隆兴工业区及周边的居住片区。

本次调整地块位于沙溪镇中部，综合服务中心及城镇拓展轴上，所处区域为沙溪镇中心区域，向东可快速直达中心城区。本次调整的主要目的是通过提高地块的建筑限高，提高地块开发建设实施的可操作性，提高居住小区的建设品质，优化片区空间形态，营造宜居环境，形成良好的城镇天际景观和街道景观。因此提出本次地块调整，对地块限高进行调整。

本次调整符合控制性详细规划修改的法定程序，调整后更合理利用土地资源以及符合城市景观多样性的发展需求。

调整依据

根据《广东省城乡规划条例》第二十五条的规定：

仅涉及单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的控制性详细规划修改，由组织编制机关提出调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，经原审批机关同意后公布实施。

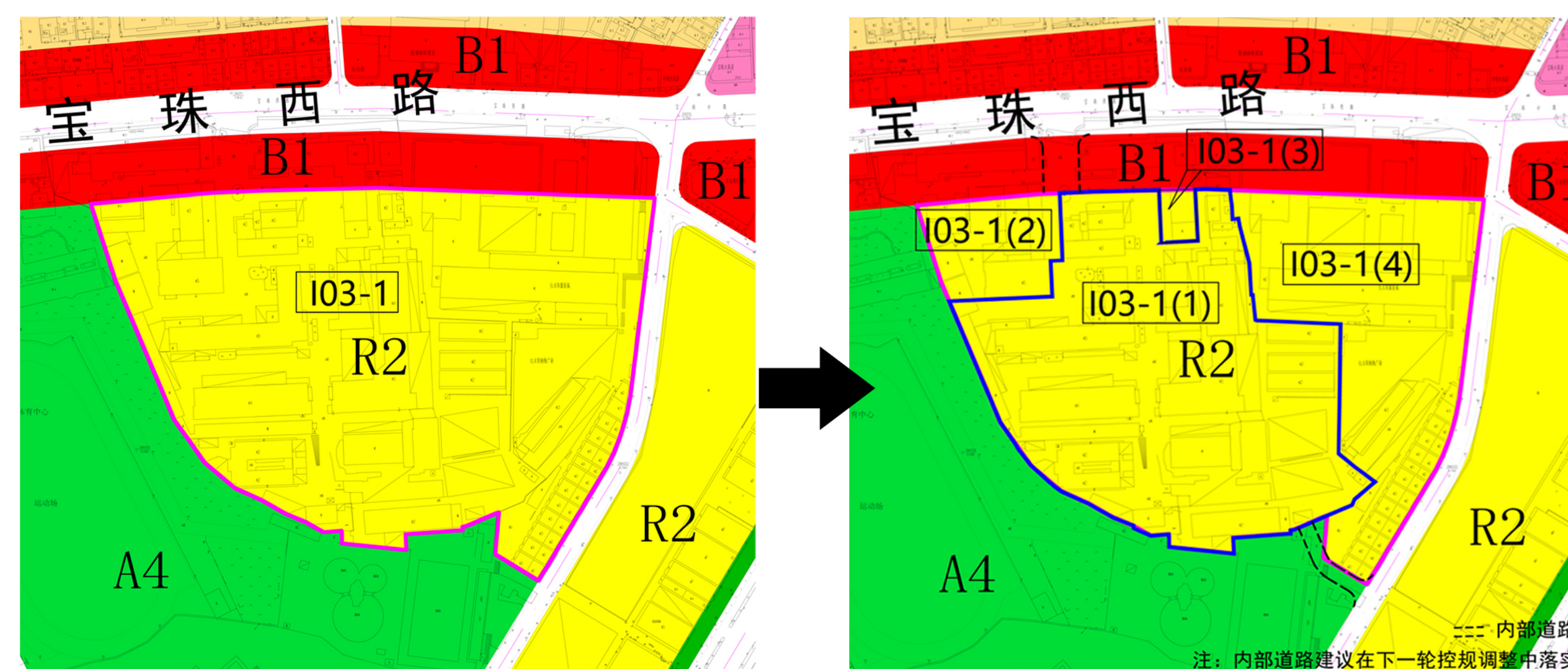
本次限高调整符合上述条例中涉及到单个地块建筑高度的修改，符合《广东省城乡规划条例》。

调整内容说明

本次涉及调整地块为《中山市沙溪镇沙溪片区控制性详细规划》中编号为I01-3的局部地块，为了便于规划管理，本次调整将I01-3地块拆分为I01-3（1）、I01-3（2）、I01-3（3）和I01-3（4）四个地块。本次涉及调整地块为I01-3（1）地块，用地面积为26234.4平方米，调整内容为将I01-3（1）地块建筑限高从60米调整至80米，其它指标不变。

调整前后对比表

	地块编码	用地性质	兼容	用地面积（m ² ）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	配套公建
现行控规	I01-3	二类居住用地	商业金融业用地、公园绿地	45163.79	≤2.5	≤30	≥36	60	——
本次调整	I01-3（1）	二类居住用地	商业金融业用地、公园绿地	26234.4	≤2.5	≤30	≥36	80	——
	I01-3（2）	二类居住用地	商业金融业用地、公园绿地	3538.65	≤2.5	≤30	≥36	60	——
	I01-3（3）	二类居住用地	商业金融业用地、公园绿地	528.71	≤2.5	≤30	≥36	60	——
	I01-3（4）	二类居住用地	商业金融业用地、公园绿地	14862.03	≤2.5	≤30	≥36	60	——



▲ 调整前后地块编码划分对比图

调整影响分析

1、本次调整只涉及地块建筑高度的调整，不涉及用地开发强度及用地规模的调整。因此，调整后对片区的人口规模、道路交通、公共服务及市政设施、绿地等方面均不产生不利影响。

2、在微波通道方面

经征询市工信局意见，本区域内暂无重要微波通道经过，该地块建筑高度的提高，不对区域的微波通道构成影响。

3、日照影响方面

通过调整前后日照分析图可看出，调整前后地块内各栋住宅及周边建筑均符合《城市居住区规划设计标准》住宅建筑日照标准相关规定，本次地块调整后不会对周边建筑产生不利的影响。

4、城市景观影响

调整地块北邻城镇重要景观展示界面宝珠西路，西侧及南侧为沙溪镇文化体育中心，限高调整后的建筑占地面积减少，建筑间距增加，地块整体通透性提高，形成开阔疏朗的建筑景观，有利于丰富、美化街道空间景观。

调整前建筑方案



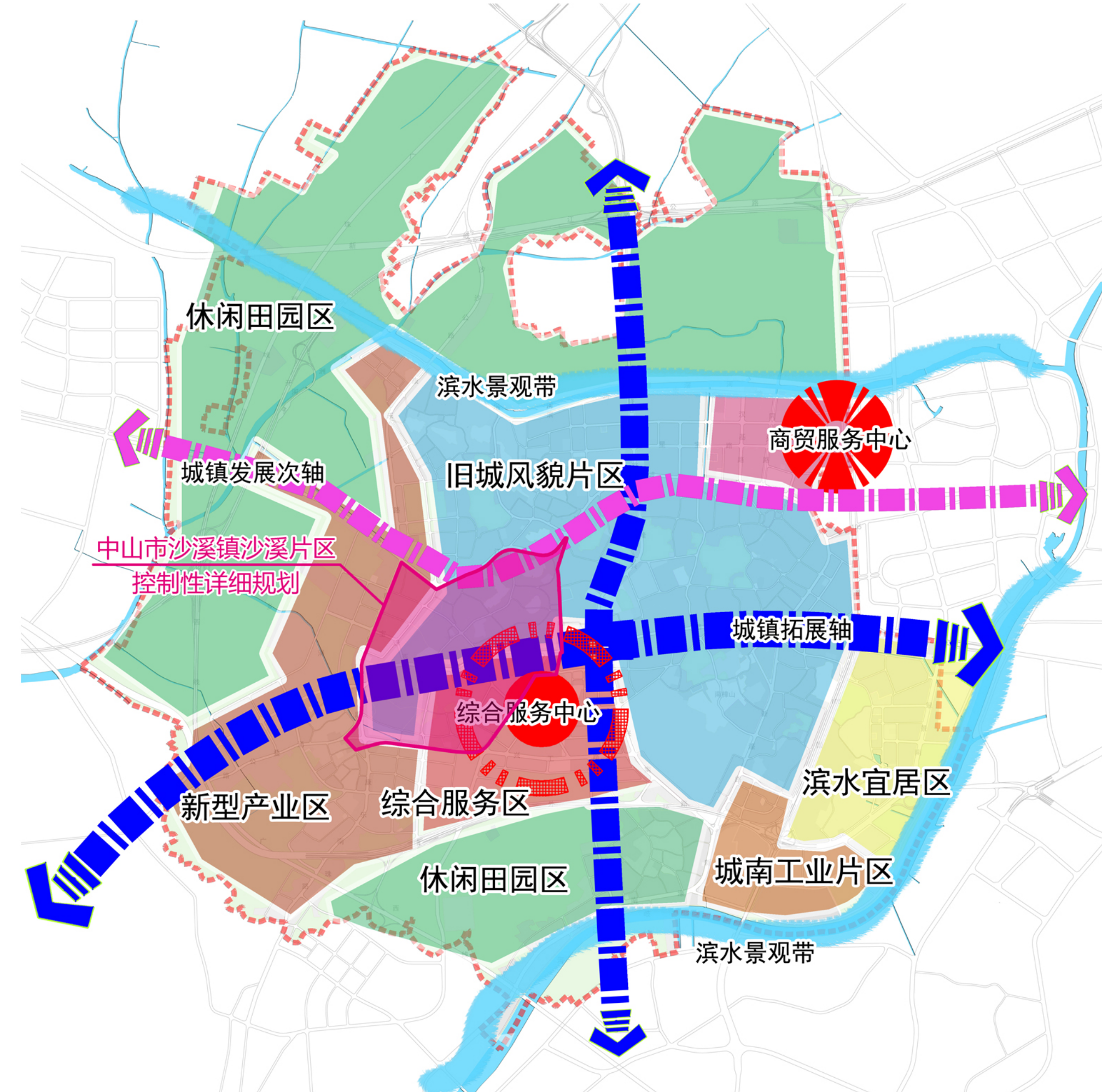
调整后建筑方案



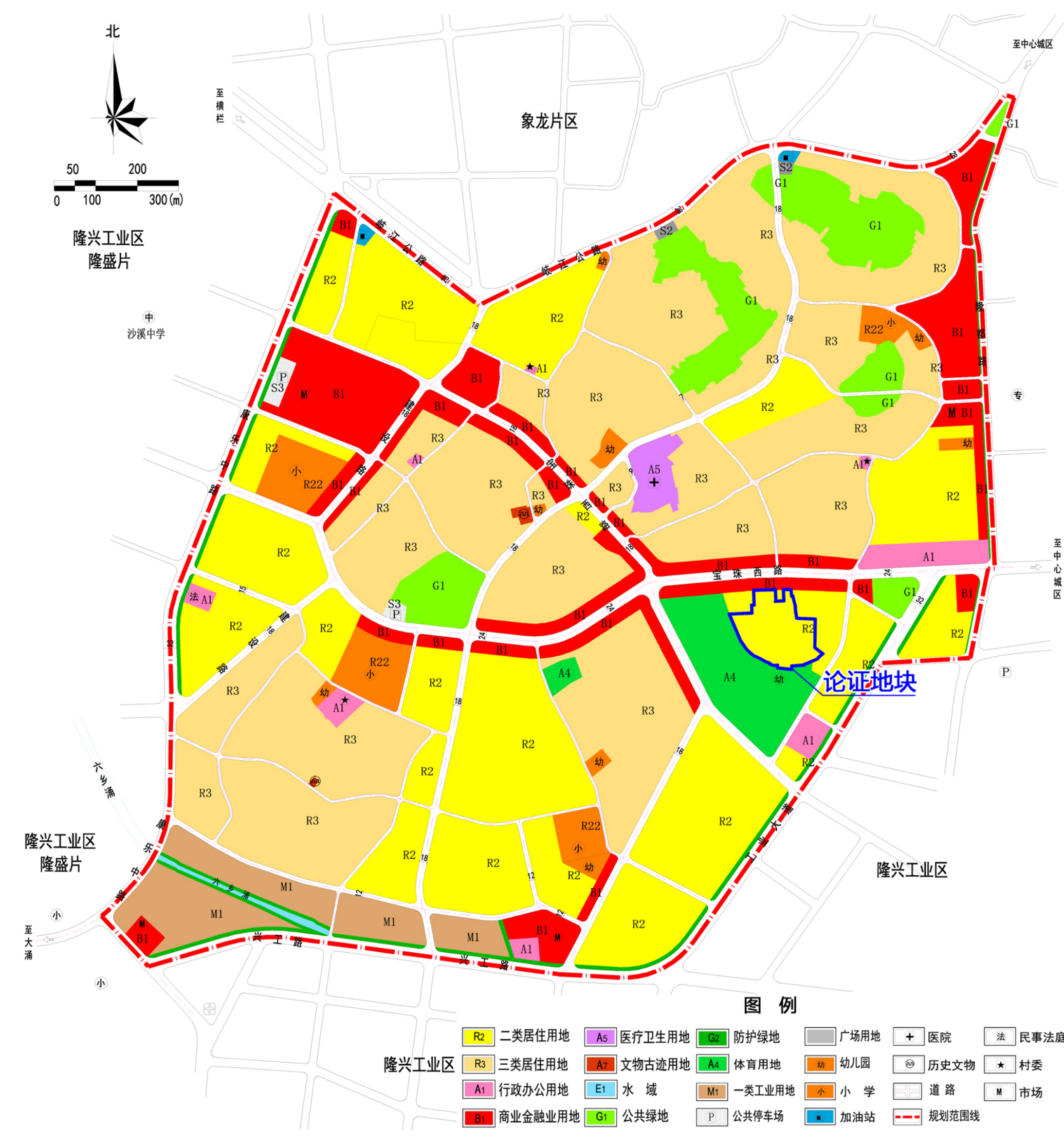
调整结论

1、本次调整符合《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》、《广东省城乡规划条例》里的相关条文要求，符合控制性详细规划修改的法定程序。

2、本次规划调整后，更符合规划区发展定位，更适合现代居住小区发展建设，使土地开发建设更具指导性和可操作性。



▲ 沙溪片区在沙溪镇的位置



▲ 调整地块在沙溪片区的位置

调整地块区位

沙溪片区控规范围位于沙溪镇中部，北临岐江公路，东以隆都路和工业大道为界，西临康乐中路，南部至兴工路。该区向北及向东与镇旧城区相接，向西及向南与隆兴工业区相接，多条主干道穿越该片区，交通区位条件优越。

本次调整地块位于现行控规中部偏东处，地块北临次干路宝珠西路，东侧靠近城市支路，地块交通可达性较好。

▲项目背景

《中山市沙溪镇濠涌片区控制性详细规划》（以下简称《现行控规》）于2010年8月获得中山市人民政府批复（中府办复[2010]201号）同意实施。

本次维护道路位于沙溪镇东南部，为改善交通环境，提升片区交通通行能力，沙溪镇计划对维护道路进行建设。该道路涉及《中山市沙溪镇濠涌片区控制性详细规划》及《中山市沙溪镇石门片区控制性详细规划(2020)》两个控规，在新一轮国土空间规划方案及石门片区控规中已落实为24米城市次干路，但在濠涌片区控规中未得到落实。因此，为与周边片区道路衔接，改善片区交通环境，满足实际建设需求，沙溪镇人民政府提出对《中山市沙溪镇濠涌片区控制性详细规划》C-1-1地块周边道路进行细化维护。

▲区位关系

维护道路位于沙溪镇东南部，规划为24米城市次干路，总长度约600米，向西接新濠南路，向东接105国道辅道。该道路东段位于石门片区控规内，长度约400米，已落实为24米城市次干路；西段位于濠涌片区内，长度约为200米，在《现行控规》中未落实道路用地，因此本次维护路段为濠涌片区内的路段。



▲用地现状

本次维护路段现状主要为中山市市政混凝土工程有限公司的水泥混凝土制造场地，周边以家具生产及零售建筑为主。



▲维护内容说明

为与周边片区道路衔接，改善片区交通环境，满足实际建设需求，本次细化维护根据上位规划要求将《现行控规》中部分二类居住用地、防护绿地和水域落实为城市道路用地，涉及地块用地面积相应进行调整，地块相关开发强度指标不变。



现行控规用地规划图（截图）



维护后控规用地规划图（截图）

▲细化维护结论

本次细化维护是为与周边片区道路衔接，改善片区交通环境，在《现行控规》中落实一条24米城市道路，符合沙溪镇实际建设需求。

细化维护后的成果符合上层次规划强制性内容的要求，并已征得沿线土地权属人同意，符合《中山市控制性详细规划管理办法》第三十一条中第（三）款规定的情形，维护后《控规》能更准确有效的指导道路建设。