

《中山市南头镇升辉北路以东用地第四街区控制性详细规划调整（2022）》

批后公告

■ 批复文件

中 山 市 人 民 政 府

中府函〔2022〕271号

中山市人民政府关于中山市南头镇 升辉北路以东用地第四街区控制性 详细规划调整的批复

南头镇人民政府:

你镇《关于批准实施〈中山市南头镇升辉北路以东用地第四街区控制性详细规划调整〉成果的请示》（南头府〔2022〕39号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审核,《中山市南头镇升辉北路以东用地第四街区控制性详细规划调整》编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《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》相关要求,编制成果符合市、镇总体规划要求,因此,原则同意《中山市南头镇升辉北路以东用地第四街区控制性详细规划调整》,命名调整为《中山市南头镇升辉北路以东用地第四街区控制性详细规划调整(2022)》(下称《控规》)。

二、涉及《控规》与原建设用地出让合同规划条件不一致的，

中山市人民政府

2022 年 8 月 2 日

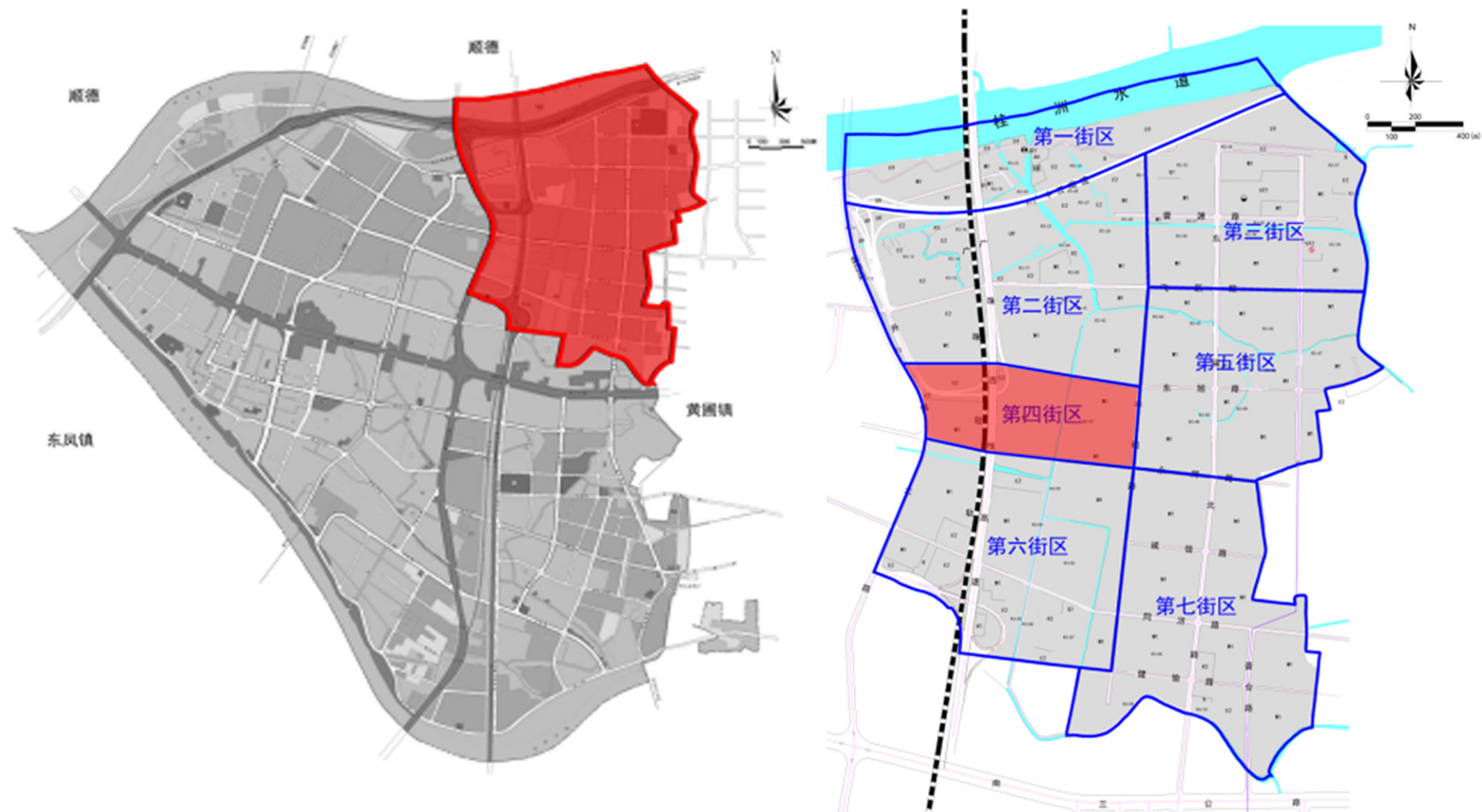
公开方式: 主动公开

抄送：市发展改革局，工业和信息化局，自然资源局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路事务中心，水务局，农业农村局，中山供电局，城建集团，交通发展集团。

■ 区位概况

南头镇升辉北路以东用地位于南头镇东北部，北临桂洲水道，东接黄圃镇，南至南三公路，西侧为升辉北路，广珠西线高速公路和广珠城际轨道在片区西部通过。规划面积约 449.55 公顷。

本次规划调整的街区为第四街区，该街区位于控规的中西部，北临东旭路、南接永辉路、西靠升辉北路、东至丰硕路，规划用地面积为 31.87 公顷。



升辉北路以东用地在南头镇的位置图

第四街区在升辉北路以东用地的位置图

■ 规划定位

本次划街区发展定位为：南头镇东北部配套完善的现代化工业发展核心片区的重要组成部分。

■ 发展规模

1、人口规模：规划街区总人口规模约为 1213 人。

2、**用地规模**：升辉北路以东用地第四街区的总用地面积为 31.87 公顷。建设用地为 31.63 公顷，占总用地面积的 99.25%，非建设用地 0.24 公顷，占总用地面积的 0.75。其中城乡居民点建设用地主要为工业用地、居住用地和绿地与广场用地。

■ 用地布局



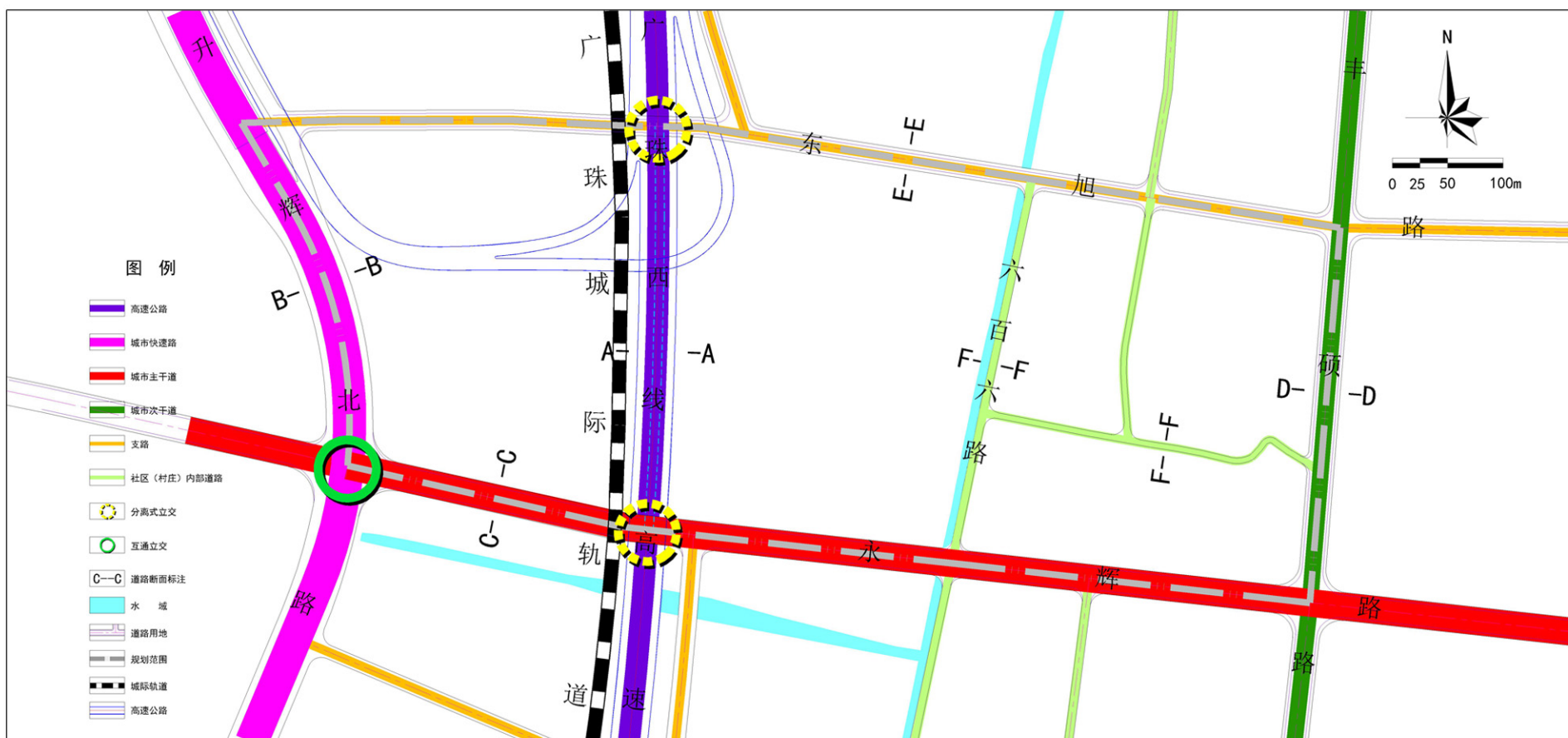
用地规划图

规划用地统计表						规划城市建设用地统计表								
类别	序号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	占规划总 用地比例	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				
H建设用地	1	H1	城乡居民点建设用地	27.74	99.25%	1	R	居住用地	5.15	18.57%				
		其中	H11	城市建设用地			27.74	R2	二类居住用地		0.53			
							R3	三类居住用地	4.62					
	2	其中	H2	区域交通设施用地		3.89	2	M	工业用地	13.88	50.04%			
			H21	铁路用地		0.34		M1	一类工业用地	13.88				
			H22	公路用地		3.55								
小计	H	建设用地	31.63		3	S	道路与交通设施用地	2.72	9.81%					
E非建设用地	1	E	非建设用地	0.24	4	其	S1	城市道路用地		2.72	1.55%			
		其中	E1	水域		0.24	U	公用设施用地		0.43				
			E2	农林用地		0		U12	供电用地	0.43				
	合计			规划总用地	31.87	100.00%	5	G	绿地与广场用地	5.56	20.04%			
												G1	公园绿地	1.88
												G2	防护绿地	3.68
						小计	H11	城市建设用地	27.74	100.00%				

道路系统规划

区内道路分五个等级：高速公路、城市快速路、城市主干道、城市次干道、支路。

- (1) 高速公路：广珠西线高速公路，断面宽度 33.5 米。
- (2) 城市快速路：升辉北路（纵四线），道路断面宽度 42 米。
- (3) 城市主干道：永辉路，道路断面宽度 25 米。
- (4) 城市次干道：丰硕路，道路断面宽度 24 米；
- (5) 支路：东旭路，道路断面宽度为 18 米；
- (6) 社区（村庄）内部道路：道路断面 4~7 米。

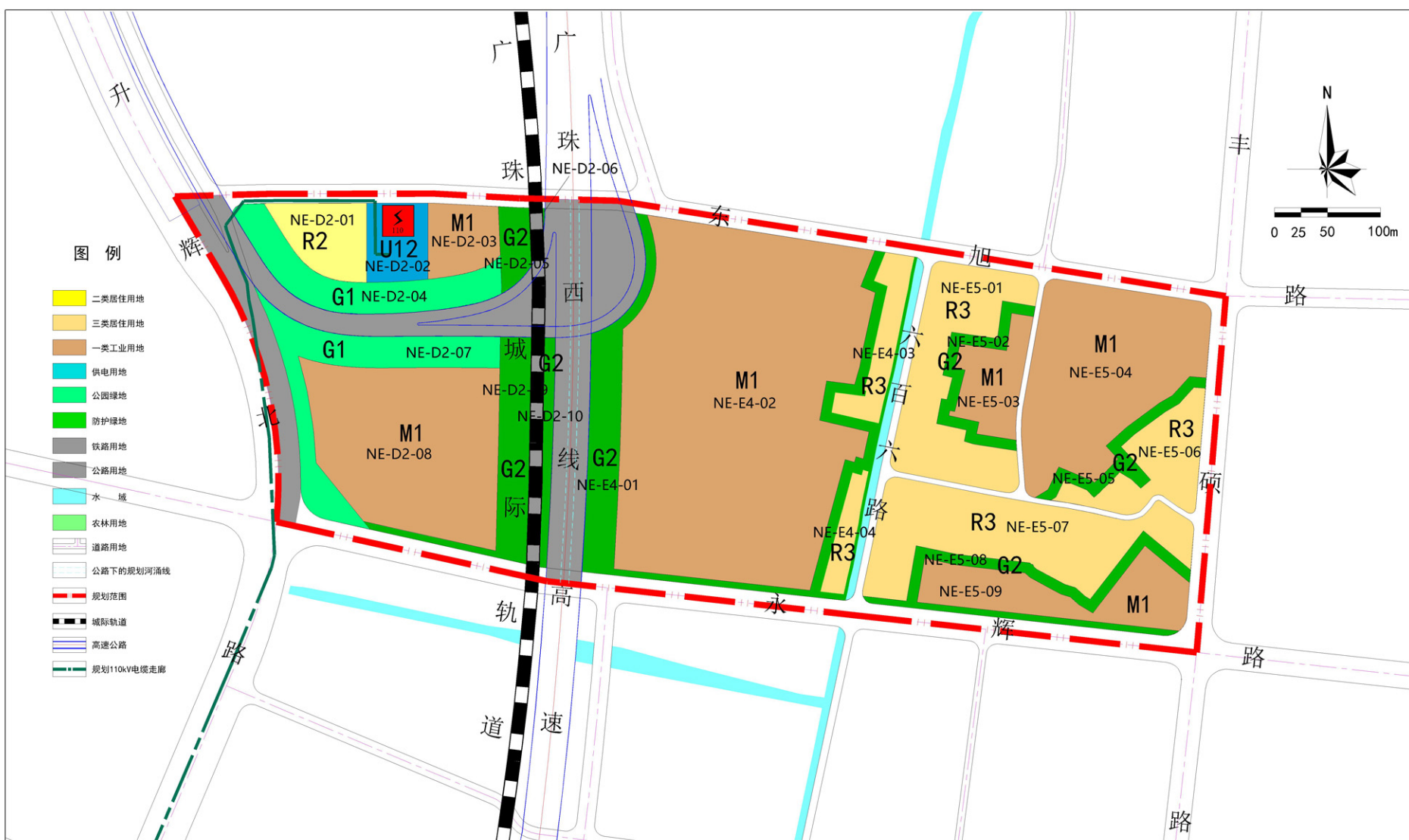


道路系统规划图

■ 公共服务设施规划

第四街区处于规划片区内各类公共服务设施服务半径内，本规划无须配置其他公共服务设施用地。

调整后用地编码图及指标表



用地编码图

用地指标表

地块编码	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率 上限	容积率 下限	绿地率 上限 (%)	绿地率 下限 (%)	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 (%)	设计降 雨量	可渗透 面积比 例	透水性 绿地率 最低值 (%)	下压式 绿地率 推荐值 (%)	透水铺 装率最 低值(%)	透水铺 装率推 荐值 (%)	充电桩 配建比 例(%)	配套设施	备注
NE-D2-01	R2 二类居住用地	5322.72	1.5	—	—	30	30	—	70	75	29.7	50	30	65	80	90	≥10	10KV开关站 (建筑面积 40㎡)	根据《中山市中级人民法院行 判决书【(2020)粤20行初 62号】》依法被调整为一类工 业用地用途的用地转为居住用 地，并依据出让规划条件 (编号B-98(9222)及相关 规定实施控制指标，建筑面积≤ 18793㎡
NE-D2-02	U12 供电用地	4309.60	1.2	—	—	15	30	—	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	根据《中山市南头镇升辉北 以西 NW-D2-07 地块及周边 用地控制性详细规划 (2020)》落实控制指标
NE-D2-03	M1 工业用地	4304.01	3.5	1.0	15	10	60	35	50	65	21.1	40	40	65	50	90	≥10	—	—
NE-D2-04	G1 公园绿地	8551.88	—	—	—	75	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-D2-05	G2 防护绿地	2079.10	—	—	—	95	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-D2-06	G2 防护绿地	36.48	—	—	—	95	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-D2-07	G1 公园绿地	10270.06	—	—	—	75	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-D2-08	M1 工业用地	26281.16	3.5	1.0	15	10	60	35	50	65	21.1	40	40	65	50	90	≥10	10KV开关站 (建筑面积 40㎡)	根据区内负荷预测结果及服 务半径，增加一个10KV开关站
NE-D2-09	G2 防护绿地	7041.70	—	—	—	95	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-D2-10	G2 防护绿地	2045.45	—	—	—	95	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-E4-01	G2 防护绿地	14650.60	—	—	—	95	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-E4-02	M1 工业用地	68624.87	3.5	1.0	15	10	60	35	50	65	21.1	40	40	65	50	90	≥10	两个10KV开 关站（建筑面 积40㎡/ 个）；现状移 动基站	根据区内负荷预测结果及服 务半径，增加一个10KV开关站
NE-E4-03	R3 三类居住用地	4023.73	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自 建住房的有关管理规定执行	—
NE-E4-04	R3 三类居住用地	2130.83	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自 建住房的有关管理规定执行	—
NE-E5-01	R3 三类居住用地	13872.05	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自 建住房的有关管理规定执行	—
NE-E5-02	G2 防护绿地	2877.37	—	—	—	95	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-E5-03	M1 工业用地	5628.16	3.5	1.0	15	10	60	35	50	65	21.1	40	40	65	50	90	≥10	10KV开关站 (建筑面积 40㎡)	根据区内负荷预测结果及服 务半径，增加一个10KV开关站
NE-E5-04	M1 工业用地	23934.21	3.5	1.0	15	10	60	35	50	65	21.1	40	40	65	50	90	≥10	—	—
NE-E5-05	G2 防护绿地	2704.10	—	—	—	95	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-E5-06	R3 三类居住用地	7242.21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10KV开关站 (建筑面积 40㎡)；规 划移动基站	个人自建住房按照市、镇自 建住房的有关管理规定执行
NE-E5-07	R3 三类居住用地	18947.53	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自 建住房的有关管理规定执行	—
NE-E5-08	G2 防护绿地	5355.12	—	—	—	95	—	—	—	85	45	—	35	35	80	85	≥20	—	—
NE-E5-09	M1 工业用地	10011.35	3.5	1.0	15	10	60	35	50	65	21.1	40	40	65	50	90	≥10	10KV开关站 (建筑面积 40㎡)	根据区内负荷预测结果及服 务半径，增加一个10KV开关站