

中山市西部产业园古镇冈南片区 A 单元计划 / 单元规划

公示文件 01

关于公示的函

中山市古镇镇人民政府

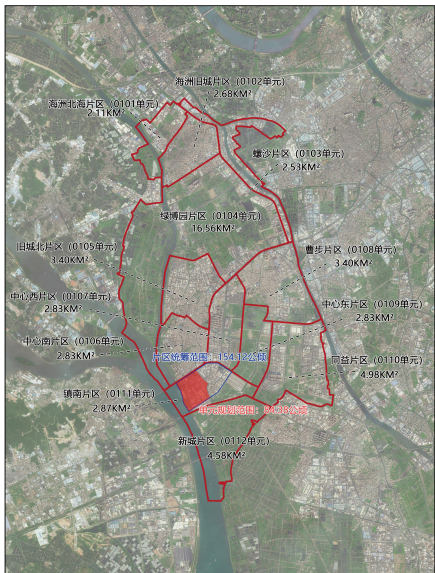
关于《中山市西部产业园古镇冈南片区 A 单元计划及单元规划》的公示

《中山市西部产业园古镇冈南片区 A 单元计划及单元规划》已通过古镇镇委员会审议，现对该规划有关事项予以公示。本公示自刊登之日起 30 日内，广大市民及相关权利主体可在古镇镇人民政府官网、古镇镇人民政府公告栏、古镇镇冈南片区城市更新单元现场查阅规划情况，如有异议，可向古镇镇人民政府提交书面意见，或将意见投入设在展示现场的意見收集箱。

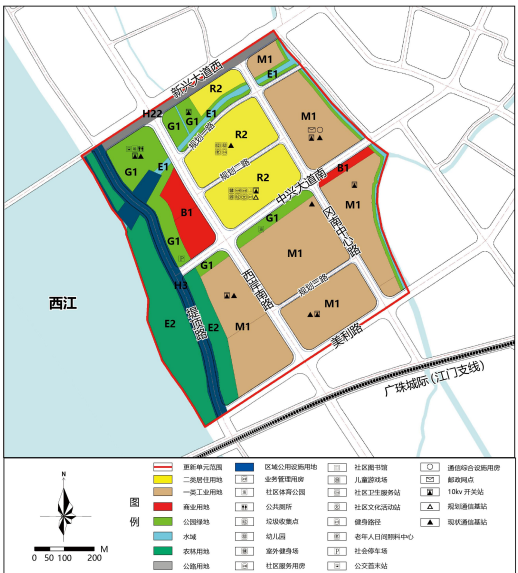
（联系电话：0760-22353666，邮箱：531806206@qq.com）

中山市古镇镇人民政府
2022 年 9 月 16 日

区位分析图



用地规划图



规划用地汇总表

规划范围：规划单元位于古镇镇南部，冈南片区西部，西至西江，北至新兴大道西，南至美利路，东以二坦河，三坦河为界，总用地面积共计 84.38 公顷。

用地规模：建设用地规模 72.49 公顷。

建设规模：工业总建设量不超过 107.12 万㎡，居住总建设量不超过 29.31 万㎡。

人口规模：可容纳居住人口约 5774 人，可提供就业岗位约 0.78 万。

发展目标：推动灯饰制造等传统产业，向规模体量更大、专业化程度更高、延伸配套性更好、支撑带动力更强的“智能制造”产业集聚区转型。

类别	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	百分比 (%)
建设用地 (D)	G	绿地与广场用地	8.60	10.2%
		其中：公园绿地 (G1)	8.60	10.2%
	M	工业用地	30.37	36.0%
		其中：一类工业用地 (M1)	30.37	36.0%
	S	道路与交通设施用地	12.12	14.4%
		其中：城市道路用地 (S1)	12.12	14.4%
	B	商业服务业设施用地	3.08	3.6%
		其中：加油加气站用地 (B41)	3.08	3.6%
	R	居住用地	10.73	12.7%
		其中：二类居住用地 (R2)	10.73	12.7%
非建设用地 (E)	H22	公路用地	2.19	2.6%
	H3	区域公用设施用地	5.39	6.4%
	建设用地合计		72.49	85.9%
	其中	水域 (E1)	1.97	2.3%
		农林用地 (E2)	9.92	11.8%
		非建设用地合计	11.89	14.1%
	规划总用地		84.38	100.0%

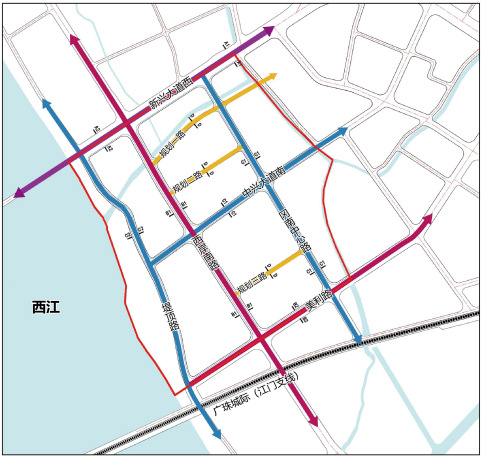
公益性用地和设施规划图



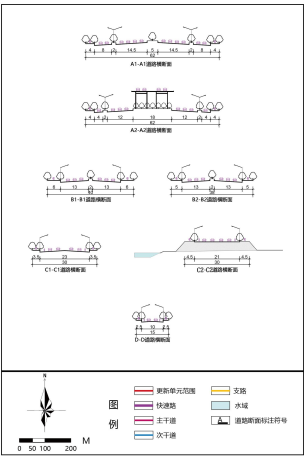
公益性用地及设施一览表

公益性用地规划一览表							
序号	地块名称	公益性用地面积 (公顷)	用地比例 (%)	备注			
1	公园绿地 (G1)	8.60	10.2%	现状绿地，规划新增			
2	城市道路用地 (S1)	12.12	14.4%	现状道路，规划新增			
3	公路用地 (H22)	2.19	2.6%	现状道路			
4	区域公用设施用地 (H3)	5.39	6.4%	现状设施			
公益性用地合计		28.30	33.5%				
公益性设施规划一览表							
类别	项目	用地面积 (平方米)	数量	地块	形式	备注	
行政办公及社会管理	行政办公用地	60	1	A1-22	新建设施	新建	
	社会管理用地	600	1	A1-22	新建设施	新建	
	公共文化用地	100	1	A1-22	新建设施	新建	
	公共体育用地	200	1	A1-22	新建设施	新建	
	教育设施用地	2430	1814	1	A1-22, A1-23	新建设施	新建
	社区服务设施用地	200	1	A1-22	新建设施	新建	
	医疗卫生设施用地	200	1	A1-22	新建设施	新建	
	儿童福利设施用地	200	1	A1-22	新建设施	新建	
	老年人日间照料中心	350	1	A1-21	新建设施	新建	
	生活垃圾分类收集站	160	1	A1-21	新建设施	新建	
市政公用	生活垃圾收集站	100-150	1	A1-21, A1-22	新建设施	新建	
	10kV 开关站	40	7	A1-07, A1-14, A1-18, A1-22, A1-24, A1-25, A1-31	新建设施	新建 / 现状	
	变电站	-	7	A1-07, A1-14, A1-18, A1-22, A1-24, A1-25, A1-31	新建设施	新建 / 现状	
	社会停车场	-	-	A1-09	新建设施	新建	
	公交车站	1600	-	A1-07	新建设施	新建	
道路系统	新建城市主干路	见图	见图	站前路	见图	现状为旧村中心村	
	新建城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	
	现状城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	
	现状城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	
	现状城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	
	现状城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	
	现状城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	
	现状城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	
	现状城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	
	现状城市支路	见图	见图	站前路	见图	现状为合安路	

道路系统规划图



道路断面图



本片区内城市道路共分为快速路、主干道、次干道、支路四个等级。新兴大道西，西岸南路，美利路，中兴大道南，堤顶路承担主要对外交通。

道路等级	道路名称	红线宽度 (米)
快速路	新兴大道西	62
主干道	西岸南路	40
次干道	美利路	38
支路	中兴大道南	30
	堤顶路	30
	规划一路	15
	规划二路	15
	规划三路	15

现行控规用地规划图



单元规划用地规划图

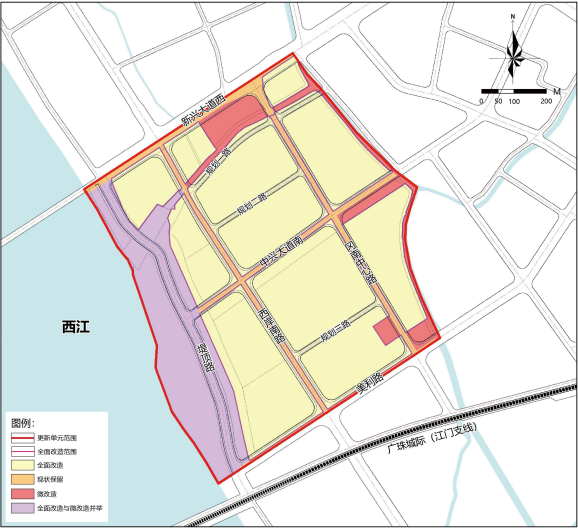


现行控规与单元规划对比一览表

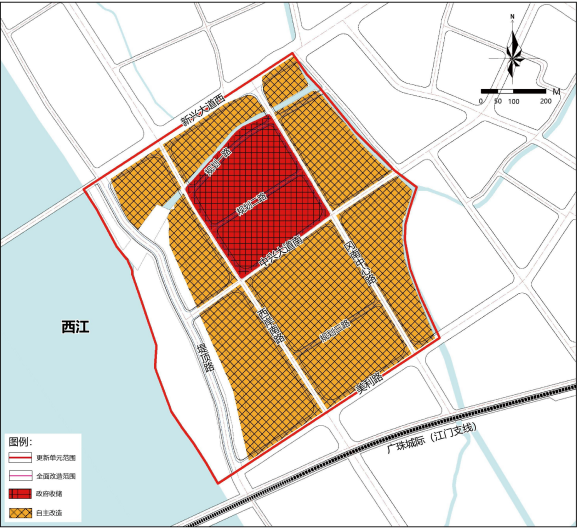
控规调整情况一览表				
序号	主要内容		调整原因	
	现行控规	单元规划		
用地调整内容				
1	公路用地	区域公用设施用地、城市道路用地		结合西江大堤现状并衔接国土空间规划，将江湾区域公用设施用地与城市道路用地
2	商业用地	公园绿地		用地性质及指标
3	公园绿地	商业用地	将桥头商业用地调整至中兴大道北侧，提高交通组织效率，同时，于桥头打造体育公园	
4	公园绿地	农林用地	用地性质及指标	
5	公园绿地	农林用地	补充的规划林地部分	
6	公园绿地	一类工业用地	用地性质及指标	
7	一类工业用地	公园绿地	用地性质及指标	
8	一类工业用地	商业用地	用地性质及指标	
9	二类居住用地	15米支路	新增道路	
10	二类居住用地	15米支路	新增道路	
11	一类工业用地	15米支路	新增道路	

控规调整对比一览表					
类别	用地代码	用地性质	现行控规用地面积 (公顷)	单元规划用地面积 (公顷)	对比面积 (公顷)
建设用地 (H)	G	绿地与广场用地	10.88	8.60	-2.28
	其中	公园绿地 (G1)	10.88	8.60	-2.28
	M	工业用地	31.19	30.37	-0.81
	其中	一类工业用地 (M1)	31.19	30.37	-0.81
	S	道路与交通设施用地	6.05	12.12	6.07
	其中	城市道路用地 (S1)	6.05	12.12	6.07
	B	商业服务业设施用地	1.55	3.08	1.53
	其中	加油加气站用地 (B41)	1.55	3.08	1.53
	R	居住用地	13.03	10.73	-2.29
	其中	二类居住用地 (R2)	13.03	10.73	-2.29
H22	公用设施用地	10.95	2.19	-8.76	
H3	区域公用设施用地	1.36	5.39	4.03	
	建设用地合计		75.01	72.49	-2.52
非建设用地 (E)	其中	水域 (E1)	1.91	1.97	0.06
		农林用地 (E2)	7.46	9.92	2.46
		非建设用地合计	9.37	11.89	2.52
	规划用地合计		84.38	84.38	0.00

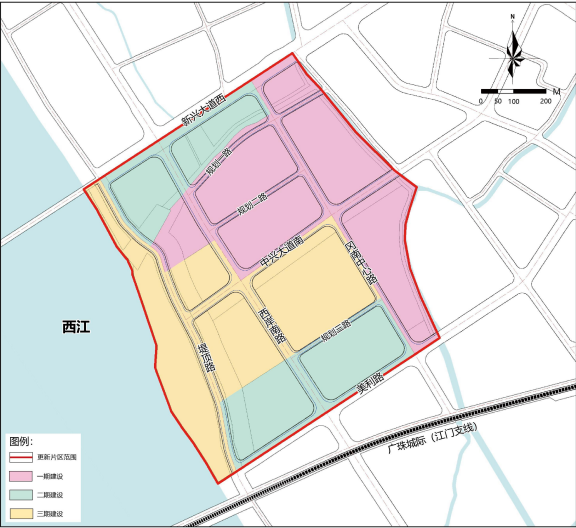
更新方式分布图



改造模式分布图



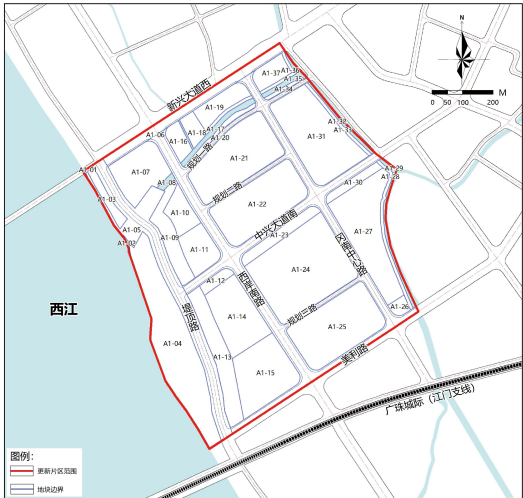
分期实施规划图



中山市西部产业园古镇冈南片区 A 单元计划 / 单元规划

公示文件 03

用地编码图



地块控制指标一览表

地块编号	宗地代码	用地性质	地块面积(平方米)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	公共配套设施	市政公共设施	道路交通设施	备注
A1-01	H2	公共用地	323	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-02	E1	水域	1120	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-03	E2	农林用地	5655	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-04	E2	农林用地	68960	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-05	H2	城镇公用设施用地	53881	-	-	-	-	-	-	-	西江大堤水工设施现状保留
A1-06	H2	公共用地	21602	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-07	G1	公共用地	25179	-	-	-	-	社区体育公园	10kv 开关站、通信基站	公交车站	-
A1-08	E1	水域	1343	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-09	G1	公共用地	15795	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-10	B1	商业用地	19505	3.5	≤ 50%	≥ 20%	≤ 80 米	-	-	-	社会停车场
A1-11	B1	商业用地	14531	3.5	≤ 50%	≥ 20%	≤ 80 米	-	-	-	-
A1-12	G1	公共用地	3983	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-13	E2	农林用地	24623	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-14	M1	一类工业用地	31789	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度 ≤ 50 米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度 ≤ 100 米。	-	-	-	-
A1-15	M1	一类工业用地	34853	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度 ≤ 50 米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度 ≤ 100 米。	-	-	-	-
A1-16	G1	公共用地	6558	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-17	E1	水域	5683	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-18	G1	公共用地	7549	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-19	R2	二类居住用地	11656	0.5	-	-	-	-	-	-	-
A1-20	G1	公共用地	4186	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-21	R2	二类居住用地	48721	3.0	≥ 30%	≥ 35%	≤ 100 米	幼儿园、社区卫生服务站、老年人日间照料中心	生活垃圾收集点、通信基站	-	-
A1-22	R2	二类居住用地	46946	3.0	≥ 30%	≥ 35%	≤ 100 米	社区健身场所、社区老年服务站、社区图书馆、儿童游乐场、物业管理用房、社区文化站、健身路径	生活垃圾收集点、通信基站	-	-
A1-23	G1	公共用地	19505	-	-	-	-	社区体育公园	-	-	-
A1-24	M1	一类工业用地	73363	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度 ≤ 50 米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度 ≤ 100 米。	-	-	-	-
A1-25	M1	一类工业用地	50772	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度 ≤ 50 米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度 ≤ 100 米。	-	-	-	-
A1-26	M1	一类工业用地	3032	6.2	-	-	-	-	-	-	-
A1-27	M1	一类工业用地	48758	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度 ≤ 50 米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度 ≤ 100 米。	-	-	-	-
A1-28	G1	公共用地	5342	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-29	E1	水域	4940	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-30	B1	商业用地	5742	3.9	-	-	≤ 50 米	-	-	-	-
A1-31	M1	一类工业用地	52551	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度 ≤ 50 米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度 ≤ 100 米。	-	-	-	-
A1-32	G1	公共用地	3179	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-33	E1	水域	3082	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-34	G1	公共用地	1664	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-35	E1	水域	3426	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-36	G1	公共用地	2061	-	-	-	-	-	-	-	-
A1-37	M1	一类工业用地	8601	2.0-3.5	35%-60%	10-15%	生产性建筑高度 ≤ 50 米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度 ≤ 100 米。	-	-	-	-

用地整理规划图



更新单元控制图



更新单元控制相关说明

单元功能与控制重点		
1. 单元功能: 单元位于新兴大道西与西岸南路交汇处, 以智能制造产业及其配套服务为主。		
2. 控制重点: 重点控制新兴大道南、冈南中心路及沿西江城市界面, 控制新兴大道南两侧公共空间界面及功能导入。		
控制要素	强制性控制内容	引导性控制内容
综合交通要求	出入口设置: ①城市道路红线宽度、转弯半径、禁止机动车开口路段根据要求控制。② A1-10、A1-11、A1-14、A1-15 地块不得向堤顶路直接开口, 如需开口, 应征得水务部门同意。	出入口设置: 保障中央公园的步行连续性, A1-11、A1-14、A1-22、A1-24 地块不宜向新兴大道南开口。
建筑设计要求	建筑退线 ①符合《中山市国土空间规划技术标准与准则》相关规定。②中央公园南侧建筑退让: A1-14、A1-24 地块不小于 6 米。③ A1-10 与 A1-11 地块、A1-14 与 A1-15 地块如同期开发的, 相邻地块用地分界线一侧可采取退零。④ A1-27 地块建筑退让西北侧用地红线不小于 8 米。 建筑界面: ①控制 A1-11、A1-14、A1-22、A1-24 地块沿中央绿轴 24 米高度以下部分的建筑立面贴线率不小于 50%。②提高滨水空间品质, 减少工业建筑对滨水空间的压迫感, A1-21、A1-27、A1-31 地块滨水侧向半控制在 60% 以下。	建筑界面: ①引导 A1-14、A1-22、A1-24、A1-31 地块的行政办公及生活服务配套等配套设施沿中央公园两侧布局, 建议配套设施总览在该界面占比大于 50%。 建筑高度: ① A1-24 地块近西岸南路与新兴大道南交叉口布局 1 度地标建筑, 高度宜控制在 80-100 米。②中(大)道南、西岸南路沿线塔楼的建筑高度, 应以地标建筑为制高点, 向两侧建筑降低, 形成有韵律感的天际形象。
公共空间体系	公共步行通廊: ①保障地块间的步行连续性, 通廊数量不得减少。② A1-10 与 A1-11 地块之间、A1-14 与 A1-15 地块之间、A1-27 与 A1-30 地块之间的公共步行通廊宽度不小于 8 米。 环境景观: 新兴大道与西岸南路交叉口南侧布局景观节点, 营造单元片区门户形象。	公共步行通廊: 宽度不宜小于 6 米, 在保障连续性的前提下, 通廊位置可结合地块建筑布局灵活调整。 环境景观: 鼓励 A1-09、A1-13、A1-23、A1-25、A1-27、A1-31 地块结合外部开放空间布局 1 处或以上景观节点, 提高地块空间品质, 面积不宜小于 2000 m ² 。
建筑风貌	不得采用大面积高饱和度的红、橙、黄、绿、蓝、紫色。	建筑以现代风格为主, 外观宜简洁、明快。
其他	-	A1-19、A1-26、A1-30 鼓励通过微改造增加街头绿地(广场)及公共步行通廊。

备注: 未尽事宜, 参照《中山市国土空间规划技术标准与准则》、《中山市城市规划技术标准与准则》(2016 版) 与《中山市城市设计技术导则》等相关规范执行。