

中山市石岐街道欢乐海岸北侧道路及周边地块公益性用地调整

公示

一、区域位置

本项目调整范围为欢乐海岸北侧道路调整前后用地范围的并集及拟新增的公益性用地，总用地面积为5.10公顷。

本项目调整范围位于石岐街道北部、岐江新城西侧，涉及《中山市民营科技园A片区控制性详细规划（2018）》及《中山市石岐区岐港片区控制性详细规划（2018）》两个控规。拟调整道路西起岐峰路，向东依次上跨岐港路（星晨路）、港口河、河堤路，东至兴港南路，全长约1.06公里。

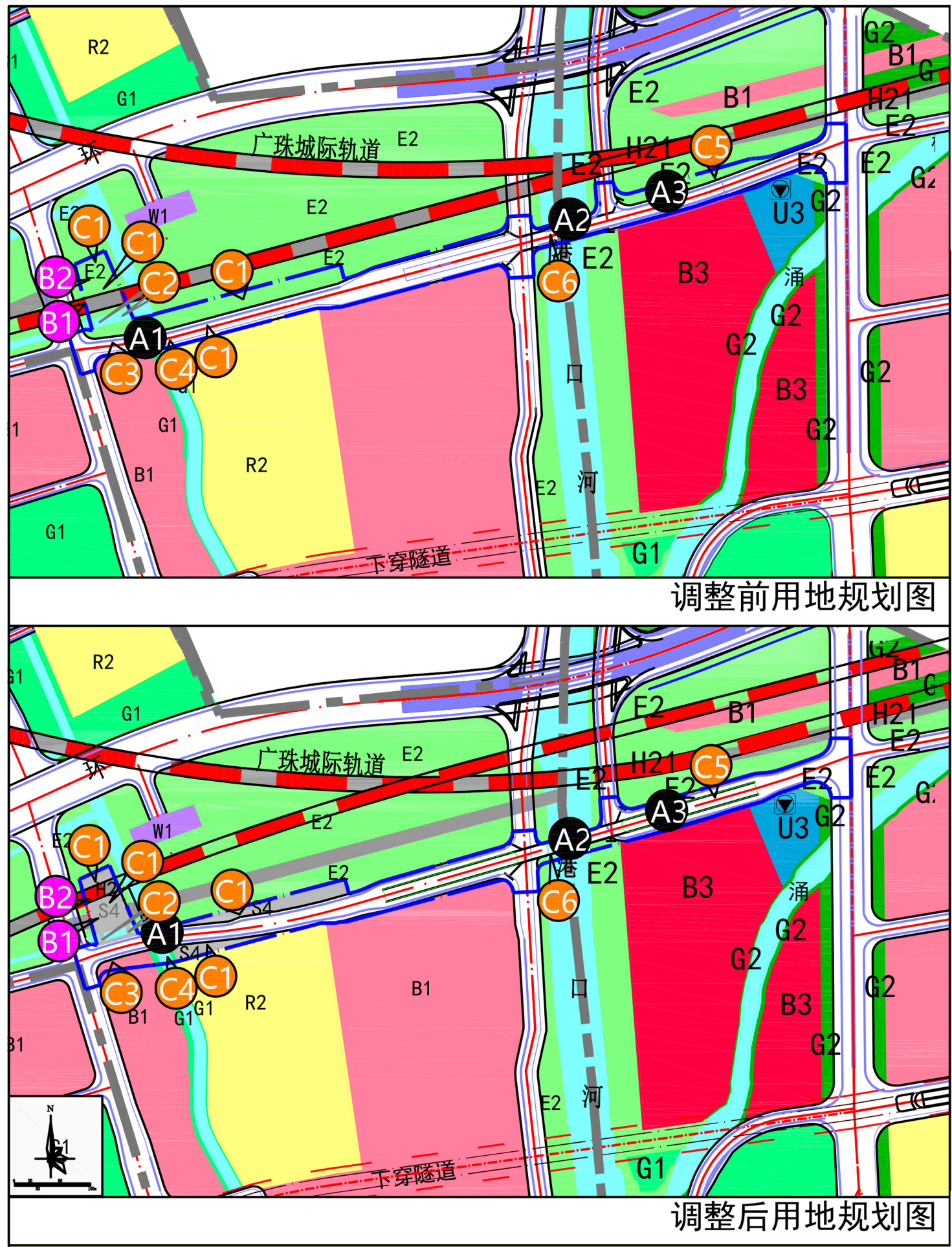


区域位置图

二、调整依据

根据《中山市控制性详细规划管理办法》（中府【2019】61号）第二十八条“涉及公益性用地的地块面积增加或指标调整，且对周边利害关系人影响不大的；同一街区内公益性用地的位置置换，置换后仍能满足有关技术规范要求，并征得产权人同意的控制性详细规划的修改……”，本项目拟调整内容为道路的修改及停车场的增加，符合第二十八条的相关要求。

三、调整内容

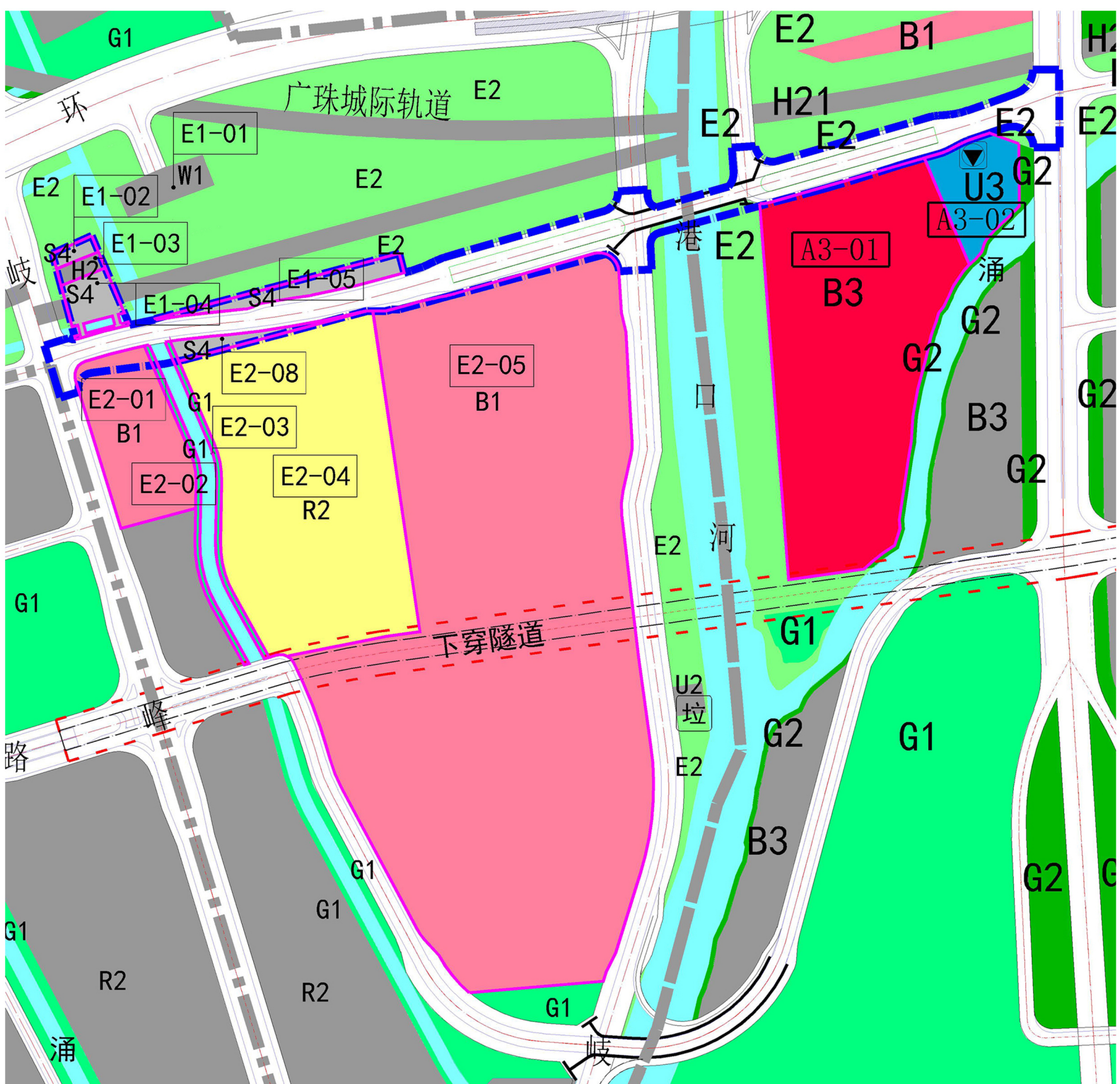


调整前后对比图

调整内容对比表				
类型	序号	调整前	调整后	调整原因
道路调整	A1	道路线位向北偏移		根据已经开展工作的石岐街道规划道路工程（欢乐海岸北侧）项目初步设计，将道路线位向北偏移。
	A2	桥梁拓宽		根据已经开展工作的石岐街道规划道路工程（欢乐海岸北侧）项目初步设计，拓宽桥面宽度保证桥面通行4车道。
	A3	上下桥区域道路展宽		根据已经开展工作的石岐街道规划道路工程（欢乐海岸北侧）项目初步设计，对上下桥区域的道路进行展宽，保证桥梁与地面城市支路衔接顺畅，提高本片区到港口镇的交通通行能力。
轨道线位调整	B1	H2区域交通设施用地	S4交通场站用地	根据国家已批复的深茂铁路中山段用地红线调整范围内的深茂铁路的线位，因市政工程、现状客观条件及技术要求等原因，对原规划进行局部调整。
	B2	E2农林用地	H2区域交通设施用地	
用地调整	C1	E2农林用地、S1城市道路用地	S4交通场站用地	为避免欢乐海岸建成后周边出现停车难问题，将部分用地调整为交通场站用地，共新增3处停车场，增加了公益性用地，且增加建设用地规模符合上层规划要求。
	C2	E1水域	S4交通场站用地	为使停车场用地布局合理，同时不影响规划河渠行洪，因此在西侧停车场的南侧占用少量河渠作为该处停车场的出入口，方便组织停车场交通流线，使停车场的开发利用更具可操作性。
	C3	S1城市道路用地	B1商业用地	结合已经开展工作的石岐街道规划道路工程（欢乐海岸北侧）项目初步设计，将路段西侧的道路红线向北偏移导致的用地变更。
	C4		E1水域、G1公园绿地	
	C5	E2农林用地	S1城市道路用地	
	C6	E1水域、E2农林用地	S1城市道路用地	桥梁拓宽导致的用地变更。

四、调整后方案

调整后用地以道路与交通设施用地为主，占城市建设用地的95.44%，包括3.72公顷城市道路用地及0.88公顷交通场站用地。调整后本项目范围内仅涉及城市支路，道路红线宽度为24米，规划调整未改变现行控规确定的道路断面形式。规划新增4处交通场站用地及1处区域交通设施用地；由于道路调整导致的两侧部分地块用地面积发生变化，本项目不对其用地指标进行调整。



调整后周边地块编码图

调整后地块指标一览表

控规名称		地块编码	用地代码	用地性质	兼容性质	用地面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	综合径流系数	配套设施	备注
《中山市石岐区岐港片区控制性详细规划（2018）》	调整后新增	E1-02	S4	交通场站用地	——	759.17	——	——	——	——	——	停车场	——
	调整后新增	E1-03	H2	区域交通设施用地	——	832.88	——	——	——	——	——	——	——
	调整后新增	E1-04	S4	交通场站用地	——	2483.13	≤1.5	≤60	≥10	≤24	≤0.70	停车场	——
	调整后新增	E1-05	S4	交通场站用地	——	3589.36	——	——	——	——	——	停车场	——
	调整前	E2-01	B1	商业用地	——	13340	≤3.0	≤38	≥20	≤60	≤0.5	——	落实交易用地指标
	调整后	E2-01	B1	商业用地	——	14620.95	≤3.0	≤38	≥20	≤60	≤0.5	——	落实交易用地指标
	调整前	E2-02	G1	公园绿地	——	1623	——	——	——	——	≤0.12	——	——
	调整后	E2-02	G1	公园绿地	——	1730.37	——	——	——	——	≤0.12	——	——
	调整前	E2-03	G1	公园绿地	——	1607	——	——	——	——	≤0.12	——	——
	调整后	E2-03	G1	公园绿地	——	1718.06	——	——	——	——	≤0.12	——	——
	调整前	E2-04	R2	二类居住用地	——	58445	≤3.0	≤30	≥38	≤120	≤0.45	10kV开关站、移动通信基站	根据技术规划落实用地指标
	调整后	E2-04	R2	二类居住用地	——	58641.55	≤3.0	≤30	≥38	≤120	≤0.45	10kV开关站、移动通信基站	根据技术规划落实用地指标
	调整前	E2-05	B1	商业用地	——	184665	≤1.0	≤38	≥20	——	≤0.5	10kV开关站、移动通信基站	建筑高度以城市设计为准，地块内重要标志建筑可局部建设100m以内高层建筑；建议康豪路下穿地块部分与地块开发同步实施；建议提供停车位1795个
	调整后	E2-05	B1	商业用地	——	185117.06	≤1.0	≤38	≥20	——	≤0.5	10kV开关站、移动通信基站	建筑高度以城市设计为准，地块内重要标志建筑可局部建设100m以内高层建筑；建议康豪路下穿地块部分与地块开发同步实施；建议提供停车位1795个
《中山市民营科技园A片区控制性详细规划（2018）》	调整后新增	E2-08	S4	交通场站用地	——	1731.67	——	——	——	——	——	停车场	——
	调整前	A3-01	B3	娱乐康体用地	B1、B2	61155.06	≤1	≤50	≥20	——	≤0.5	10kV开关站、警务室	建筑高度以城市设计为准，地块内重要标志建筑可局部建设60米以内
	调整后	A3-01	B3	娱乐康体用地	B1、B2	61307.17	≤1	≤50	≥20	——	≤0.5	10kV开关站、警务室	建筑高度以城市设计为准，地块内重要标志建筑可局部建设60米以内
	调整前	A3-02	U3	安全设施用地	——	7944.04	——	——	——	——	≤0.45	消防站	——
	调整后	A3-02	U3	安全设施用地	——	7801.93	——	——	——	——	≤0.45	消防站	——