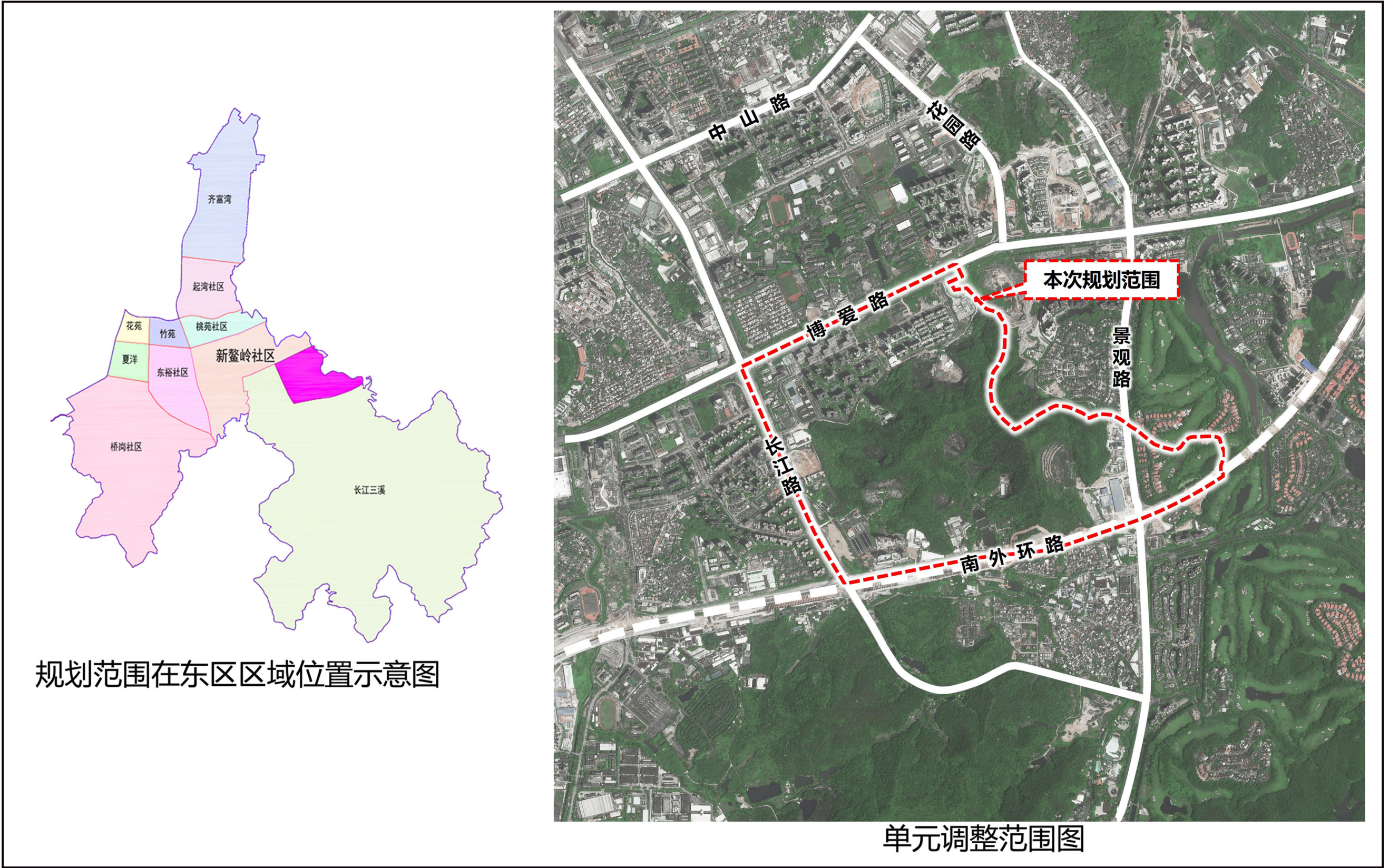


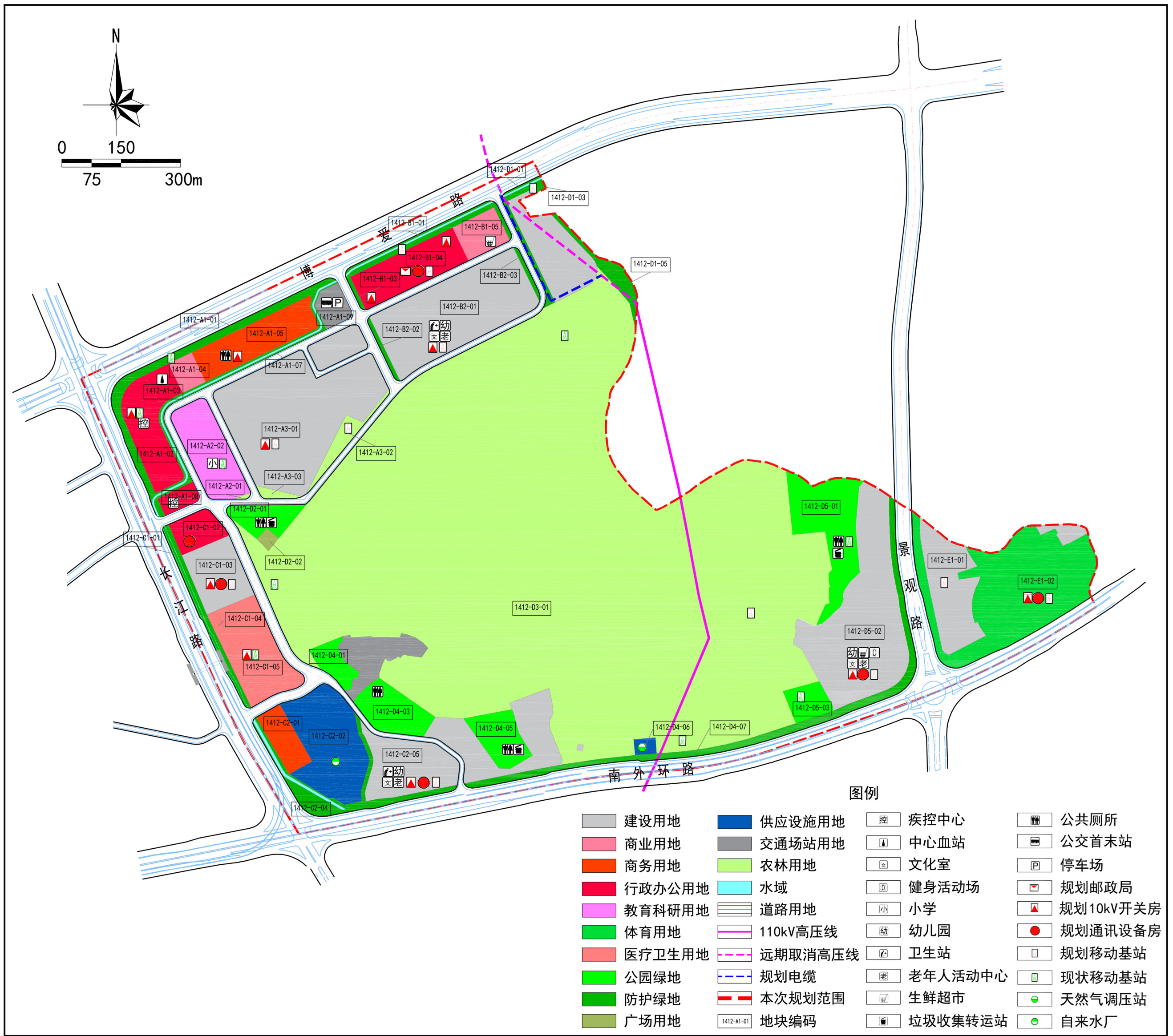
中山市东区新鳌岭东片区（1412单元）控制性详细规划调整(草案)--公示文件1

中山市自然资源局
中山市人民政府东区街道办事处



▲ 区域位置图

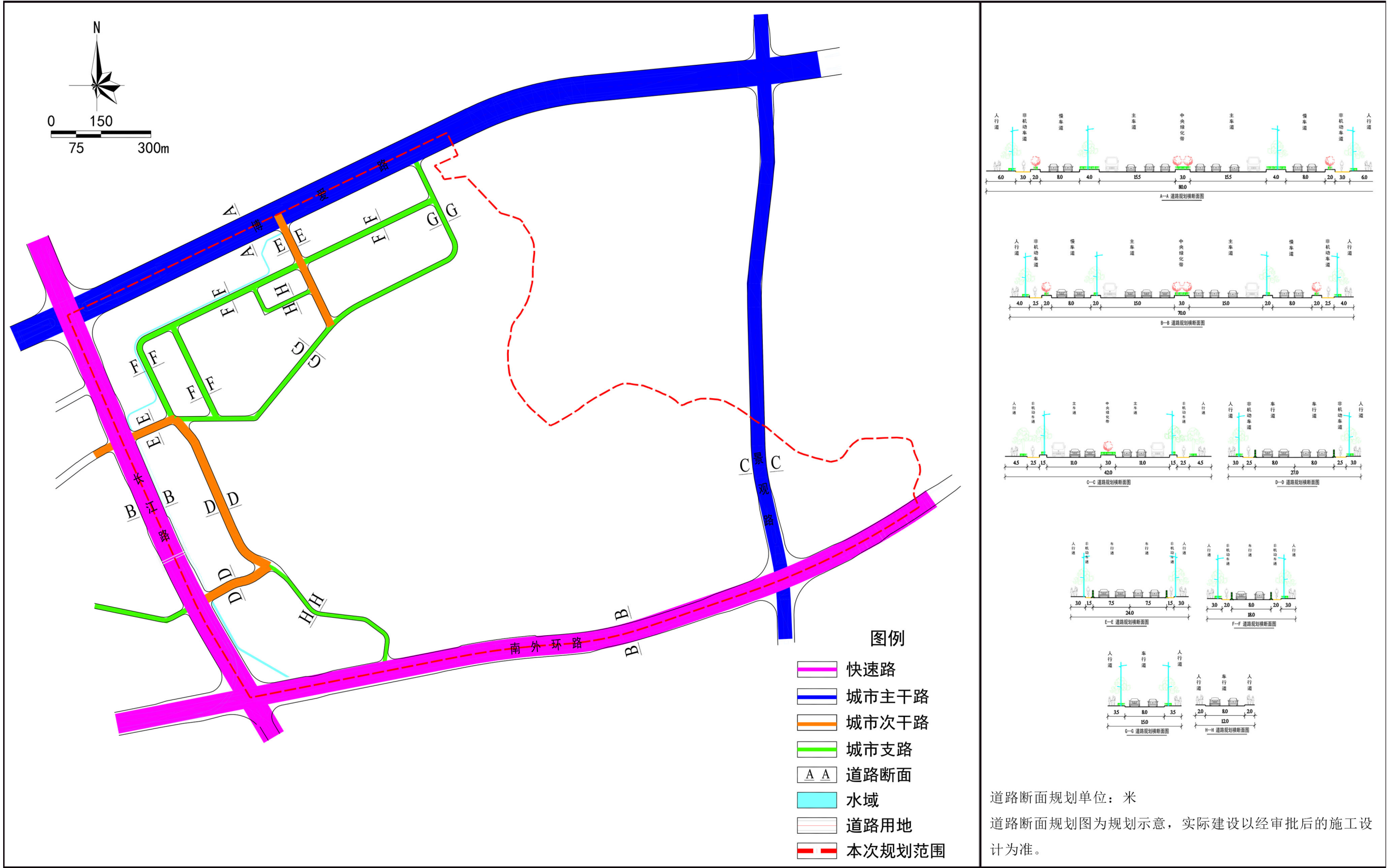
规划项目位于东区中部，北至博爱路，南至南外环路，西接长江路，东临东区街道行政区划界线，属新鳌岭东片区1412单元，规划总面积约为223.24公顷。



▲ 公共服务设施规划图

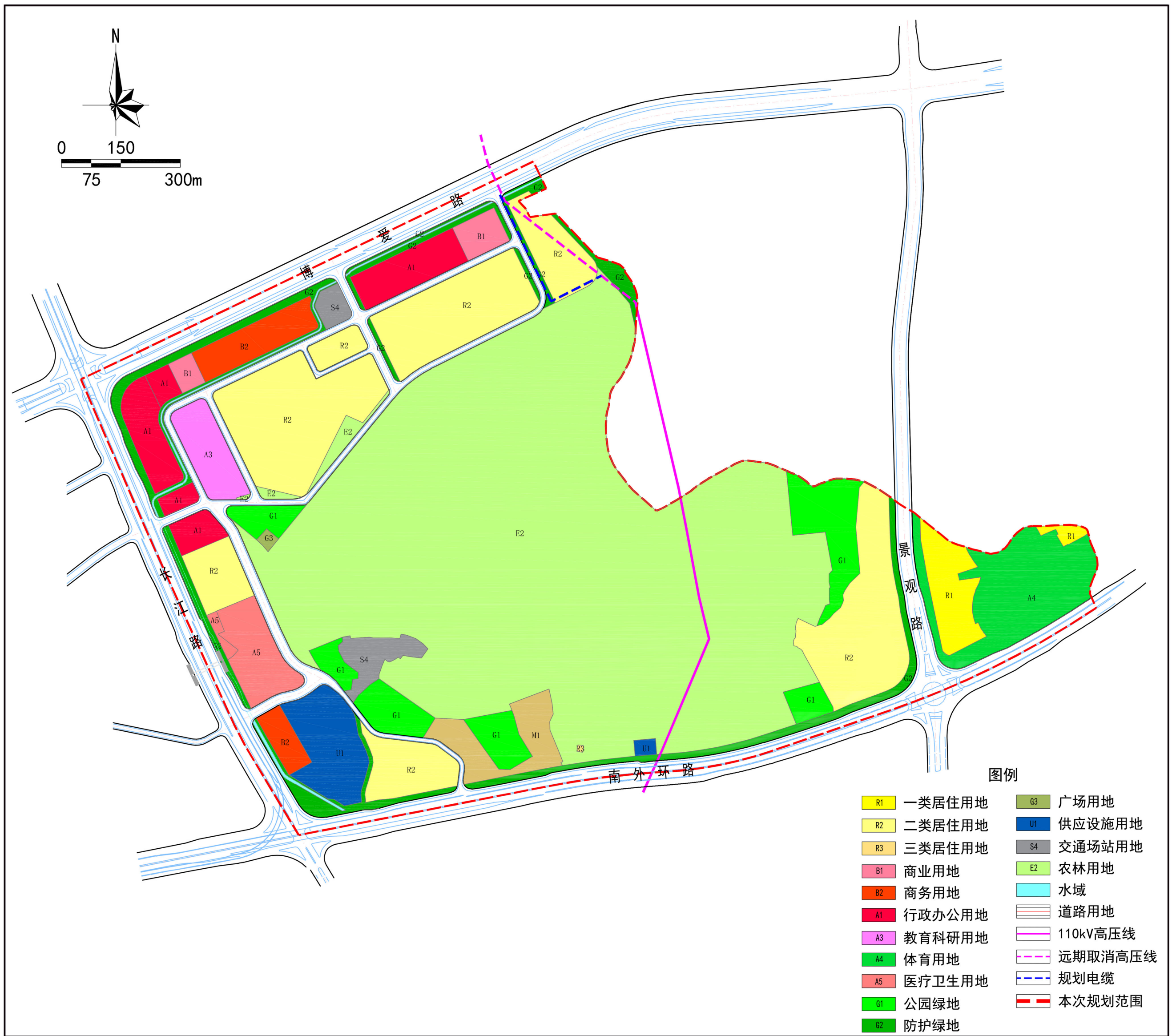
公共服务设施规划一览表				
设施类别	项目名称	数量（处）	规模	备注
行政办公设施	商业中心	2	—	27892
	早心直站	1	—	5463
文化设施	文康室	3	>200	—
	健身活动场	1	—	18108
体育设施	健身活动场	1	—	18108
	健身活动场	1	—	18108
教育设施	幼儿园（12班）	2	2400-2500	3000-3500
	幼儿园（15班）	1	3000-3200	3400-4500
医疗卫生设施	社区卫生站	2	>150	—
	老年人活动中心	2	—	1412-B2-01、1412-C2-05、1412-D2-02
社会福利设施	生鲜超市	2	500-1500	800-1500
	垃圾收集转运站	3	50-90	100-150
市政公用设施	公共厕所	5	60-80	60-100
	规划10kV开关房	11	—	—
市政公用设施	规划10kV开关房	1	—	—
	规划10kV开关房	1	—	—
市政公用设施	规划10kV开关房	1	—	—
	规划10kV开关房	1	—	—
交通设施	公交车站	1	—	—
	停车场	1	—	—

▲ 公共服务设施一览表



▲ 道路系统规划图

按照规划片区路网分类结构，区内道路分为：快速路、城市主干路、城市次干路、城市支路四个等级。

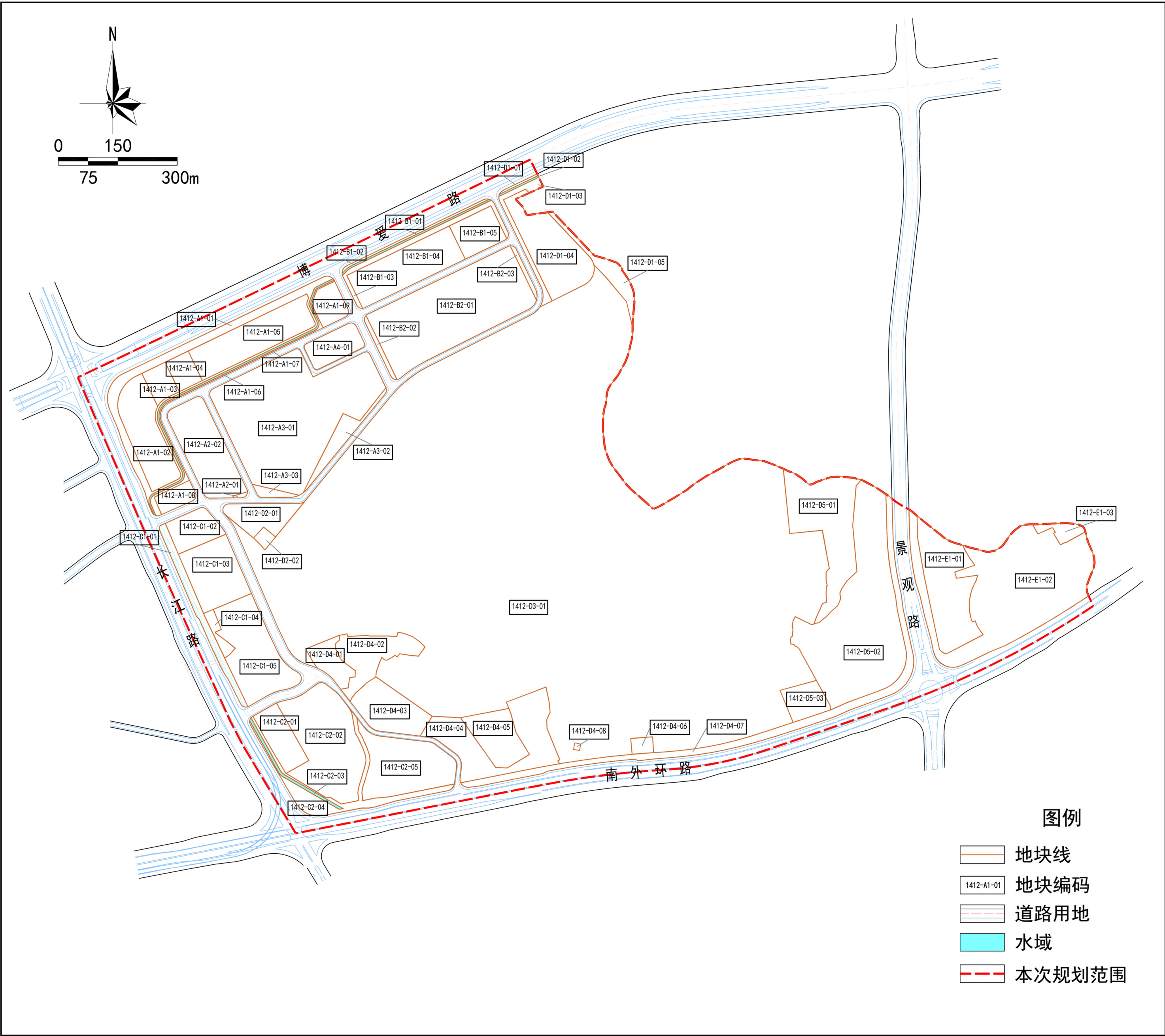


▲ 调整后用地规划图

功能定位：本次控规延续上版控规的发展定位：环境优雅、特征鲜明、功能齐全的现代化综合社区。
人口规模：规划片区可容纳居住人口约2.5万人。

调整后用地规划图				
类别	用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占城市建设用地面积(%)
H建设用地	B	B1	3.49	33.50%
		B2	0.09	
		B3	0.09	
	A	A1	21.18	19.39%
		A2	7.02	
		A3	2.06	
	B	B1	3.49	4.94%
		B2	0.09	
		B3	0.09	
	G	G1	10.95	10.00%
		G2	0.09	
		G3	0.09	
E非建设用地	E	E1	10.95	—
		E2	0.09	
		E3	0.09	
	F	F1	10.95	—
		F2	0.09	
		F3	0.09	
	G	G1	10.95	—
		G2	0.09	
		G3	0.09	
	H	H1	10.95	—
		H2	0.09	
		H3	0.09	

▲ 规划用地统计表

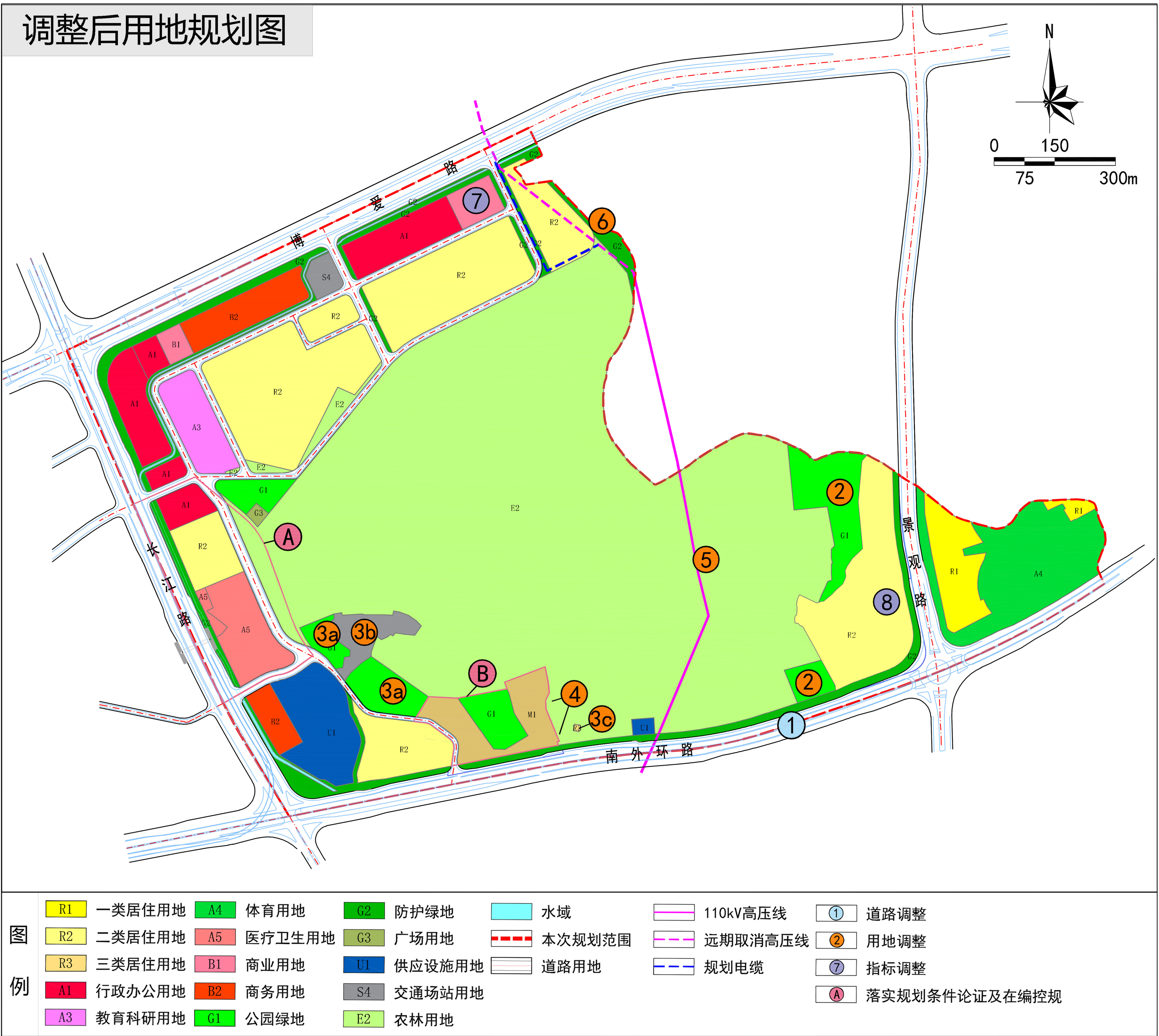


▲ 用地编码图

地块指标控制一览表										
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率上限	建筑密度 上限	绿地率 下限	建筑限高	公共服务设施	市政公用设施	备注
			(平方米)		(%)	(%)	(米)			
1412-A1-01	G2	防护绿地	2236.10	—	—	—	75	—	现状移动基站	—
1412-A1-02	A1	行政办公用地	2386.22	1.8	30	30	40	疾控中心	规划10kV开关房、现状移动基站	—
1412-A1-03	A1	行政办公用地	5460.78	3.0	30	35	40-60	中心车站	—	—
1412-A1-04	B1	商业用地	5328.99	9.0	22.5	25	135	—	—	—
1412-A1-05	B2(兼B1)	商务用地	2652.81	3.0	30	35	40-60	—	规划10kV开关房、公共厕所	—
1412-A1-06	E1	水域	4207.54	—	—	—	—	—	—	—
1412-A1-07	G2	防护绿地	3745.87	—	—	—	75	—	—	—
1412-A1-08	A1	行政办公用地	4846.34	3.0	30	30	80	疾控中心	—	—
1412-A1-09	S4	交通场站用地	6754.13	1.5	30	20	24	公安派出所、停车	—	—
1412-A2-01	E2	农林用地	306.53	—	—	—	—	—	—	—
1412-A2-02	A3	教育科研用地	26560.30	0.8	30	35	20	36班小学	现状移动基站	—
1412-A3-01	B2	二类居住用地	93123.69	2.5	25	38	80	—	规划10kV开关房、规划移动基站	—
1412-A3-02	B2	农林用地	6780.11	—	—	—	—	—	规划移动基站	—
1412-A3-03	B2	农林用地	1975.87	—	—	—	—	—	—	—
1412-A4-01	B2	二类居住用地	9961.40	2.5	30	30	100	—	—	—
1412-B1-01	G2	防护绿地	2072.27	—	—	—	75	—	—	—
1412-B1-02	E1	水域	1885.02	—	—	—	—	—	—	—
1412-B1-03	G2	防护绿地	6952.20	—	—	—	75	—	规划移动基站	—
1412-B1-04	A1	行政办公用地	2666.75	4.5	40	20	100	—	规划10kV开关房*2、规划移动基站、规划通信设备房、规划加油站	—
1412-B1-05	B1	商业用地	10844.65	3.0	50	20	80	生鲜超市	—	—
1412-B2-01	B2	二类居住用地	68148.96	3.0	30	30	100	卫生站、12班幼儿园、文化室、老年人活动中心	规划10kV开关房、规划移动基站	—
1412-B2-02	G2	防护绿地	1720.71	—	—	—	75	—	—	—
1412-B2-03	G2	防护绿地	1407.69	—	—	—	75	—	—	—
1412-C1-01	G2	防护绿地	9069.73	—	—	—	75	—	—	—
1412-C1-02	A1	行政办公用地	10207.14	2.0	35	30	24	—	规划通信设备房	—
1412-C1-03	B2	二类居住用地	21236.55	1.7	38	25	70	—	规划10kV开关房、规划通信设备房、规划移动基站	原20L-905-05(局部)、20L-905-06地块已于2016年合并，土地证为粤(2016)中山市不动产权第0607500号，该地块指标根据已出具的规划条件变更批复书(土审编号200211520217010013)确定。
1412-C1-04	A5	医疗卫生用地	2793.19	4.0	40	30	80	—	—	—
1412-C1-05	A5	医疗卫生用地	31160.79	4.0	40	30	80	—	规划10kV开关房、现状移动基站	—
1412-C2-01	B2	商务用地	11304.72	2.5	45	30	80	—	—	—
1412-C2-02	B1	商业用地	4208.06	0.5	25	40	—	—	自来水厂	—
1412-C2-03	E1	水域	2189.44	—	—	—	—	—	—	—
1412-C2-04	G2	防护绿地	14859.05	—	—	—	75	—	—	—
1412-C2-05	B2	二类居住用地	29625.17	2.5	25	38	100	卫生站、文化室、12班幼儿园、老年人活动中心	规划10kV开关房、规划通信设备房、规划移动基站	—
1412-D1-01	G2	防护绿地	520.65	—	—	—	75	—	—	—
1412-D1-02	E1	水域	496.71	—	—	—	—	—	—	—
1412-D1-03	G2	防护绿地	5106.15	—	—	—	75	—	—	—
1412-D1-04	B2	二类居住用地	27012.32	3.0	30	30	100	—	—	—
1412-D1-05	G2	防护绿地	7515.59	—	—	—	75	—	—	—
1412-D2-01	G1	公园绿地	11113.16	—	—	—	75	—	垃圾收集转运站、公共厕所	—
1412-D2-02	G3	广树绿地	1589.74	—	—	—	—	—	—	—
1412-D3-01	E2	农林用地	1012569.61	—	—	—	—	—	现状移动基站*3、规划移动基站	—
1412-D4-01	G1	公园绿地	7706.78	—	—	—	75	—	—	—
1412-D4-02	S4	交通场站用地	16925.53	1.5	30	20	24	—	—	—
1412-D4-03	G1	公园绿地	17641.71	—	—	—	75	—	公共厕所	—
1412-D4-04	M1	一类工业用地	31987.08	1.0-3.5	35-60	10-15	50	—	—	—
1412-D4-05	G1	公园绿地	14520.98	—	—	—	75	—	—	—
1412-D4-06	M1	供应设施用地	2188.70	0.5	25	40	—	—	垃圾收集转运站、公共厕所	—
1412-D4-07	G2	防护绿地	27106.65	—	—	—	12	—	天然气管调压站	—
1412-D4-08	B3	三类居住用地	249.00	—	—	—	12	—	—	—
1412-D5-01	G1	公园绿地	35831.16	—	—	—	75	—	—	—
1412-D5-02	B2	二类居住用地	81811.30	2.5	30	35	60	生鲜超市、健身场所、文化室、15班幼儿园、老年人	规划10kV开关房、规划通信设备房、规划移动基站	—
1412-D5-03	G1	公园绿地	8347.47	—	—	—	75	—	—	—
1412-D5-04	B1	一类居住用地	31143.05	0.6	30	35	11	—	现状移动基站	—
1412-D5-05	G1	公园绿地	8347.47	—	—	—	75	—	—	—
1412-D5-06	A4	体育用地	81006.45	—	—	—	—	—	—	—
1412-D5-07	B1	一类居住用地	3740.38	0.6	30	35	11	—	规划10kV开关房、规划通信设备房、规划加油站	—

▲ 地块指标控制一览表

中山市自然资源局
中山市人民政府东区街道办事处



类型	序号	调整前					调整后					调整原因
道路调整	1	南外环路					按照实际施工方案落实南外环路线位					现行控规的南外环路与施工线位不一致，本次规划落实南外环路施工线位，对现行控规南外环路线位进行微调。
用地调整	2	二类居住用地					公园绿地					原二类居住地块西侧用地涉及高度50米以上，坡度25%以上的山体，不具备作为经营性用地开发的条件。因此，结合25度坡及50米高程范围线将部分二类居住用地调整为公园绿地。
	3	3a	农林用地				公园绿地					结合《中山市国土空间总体规划（2020-2035年）》（草案）的用地方案落实强制性内容，将部分农林用地调整为公园绿地、交通场站用地及三类居住用地。
		3b					交通场站用地					
		3c					三类居住用地					
	4	公园绿地、广场用地					农林用地					经拼合《中山市东区街道工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕238号）及《中山市紫马岭南片区控制性详细规划（2016）》（中府函〔2016〕889号），图示地块形成了难以利用的公园绿地及广场用地等边角料用地，规模较小，为了保证规划功能完整性，避免地块碎片化分布，规划将公园绿地及广场用地调整为农林用地，与东侧农林用地合并进行规划管理。
	5	防护绿地					农林用地					因110kV高压线缆在规划范围南段未涉及城市建设用地，取消设置该段防护绿地。
6	城市道路用地					防护绿地、农林用地					根据《中心城区紫马岭南片区B01-B04街区控制性详细规划（2018）》该城市道路已往西侧进行调整并已建成。本次将对《中心城区紫马岭南片区B01-B04街区控制性详细规划（2018）》范围外城市道路用地进行调整，按照地形高差、沿博爱道路路口及现状建成情况调整为防护绿地和农林用地。	
指标调整	7	用地性质	容积率	建筑密度上限（%）	绿地率下限（%）	建筑限高（m）	用地性质	容积率	建筑密度上限（%）	绿地率下限（%）	建筑限高（m）	根据《中山市中心城区紫马岭南片区B01-B04街区ZML-B02-04地块公益性用地控制性详细规划（2021）》（中府函〔2021〕254号），由于行政办公用地的落实，商业用地面积已从现行控规37511.43m²减少为10844.68m²，而该地块指标仍按照现行控规进行落实，容积率为6.0，建筑限高为120m，地块规划建筑量规模较大，与地块面积及片区发展诉求不匹配。因此规划根据周边区域的发展需求，按照《中山市城市规划技术标准与准则（2016版）》，将容积率调整为3.0，建筑限高调整为80m。
		商业用地	6.0	50	20	120	商业用地	3.0	50	20	80	
	8	二类居住用地	1.2	30	34	24	二类居住用地	2.5	30	35	80	本地块为福获村异地搬迁安置用地，由于部分用地涉及到高度50米以上、坡度25%以上的山体调整为公园绿地，安置地块用地面积有所减少，因此，规划依据《关于加强城市设计和建筑特色管理的若干指引（试行）》的第二十一条，对地块高度进行论证后，结合拆迁安置需求及地块建筑方案调整地块指标，容积率为2.5，建筑限高为80m。
落实规划条件论证及在编控规	A	南北向18米支路，东西向15米支路；二类居住用地、行政办公用地、医疗卫生用地。					南北向27米次干道并向西侧调整道路线位，东西向27米次干道，二类居住用地、行政办公用地及医疗卫生用地减少，农林用地、城市道路用地增加。					《中山市紫马岭南片区ZML-B05街区控制性详细规划调整》目前已报送规划委员会审议，该项目提出对单元内的道路、用地布局及部分用地的指标进行调整，本次控规调整落实该单元的调整内容。
	B	二类居住用地、公园绿地					一类工业用地、二类居住用地、公园绿地					