中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区五星竹木市场地块控制性详细规划局部调整（2023）

2023年5月1日
中山火炬高技术产业开发区管理委员会

批前公示

项目名称：中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区五星竹木市场地块控制性详细规划局部调整（2023）

公示时间：2023年5月1日

公示方式：网站、现场、媒体等

反馈日期：自公示之日起30天内

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

地址：广东省中山火炬开发区康乐大道　电话：(0760) 85597902 88286111　传真：(0760) 85597917

关于《中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区五星竹木市场地块控制性详细规划局部调整（2023）》的公示

《中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区五星竹木市场地块控制性详细规划局部调整（2023）》已通过专家评审。现根据《中华人民共和国城乡规划法》，对该方案予以公示。

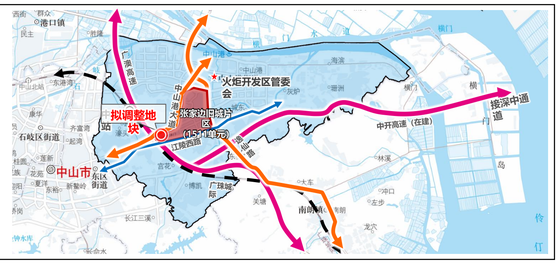
本公示自登刊之日起30天内，广大市民或与之存在相关利害关系人（单位、组织）可到中山市自然资源局、火炬高技术产业开发区管委会大楼、火炬高技术产业开发区行政服务中心、六和社区或登录中山市自然资源局、中山火炬高技术产业开发区管理委员会政府网站查阅规划情况。如有意见和建议也可向火炬高技术产业开发区管理委员会提交书面意见和建议。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2023年4月29日

（联系人：王工，联系电话：89893759）

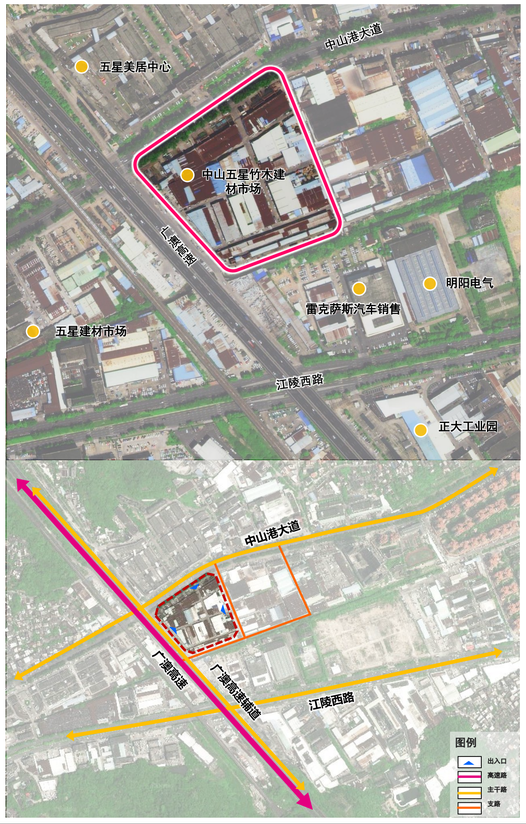
区域位置：拟调整地块位于张家边旧城片区（1511单元）西南部，拟通过规划局部调整提高土地资源产出效益，推动土地资源高效利用。拟调整地块西临广澳高速，南临江陵西路，距火炬开发区管委会约4.5km。



现状概况：

建设情况：本次拟调整地块为中山五星竹木建材市场，北临中山港大道，西临广澳高速，北侧为五星美居中心，西侧为五星建材市场，南侧为汽车销售、正大工业园，现状建筑质量较差。

交通情况：本次拟调整地块外部四周均临市政道路，北侧为主干道中山港大道，西临广澳高速辅道，东侧与南侧为支路。
地块东面、西面及北面各有一处出入口，对外交通联系便捷。

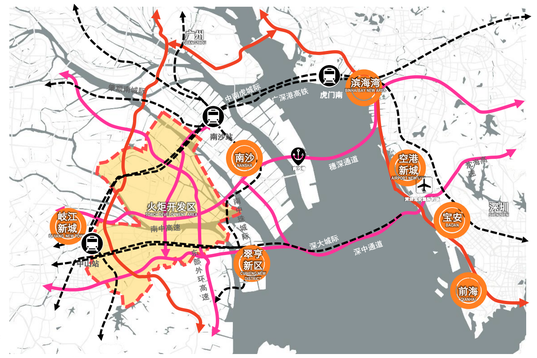


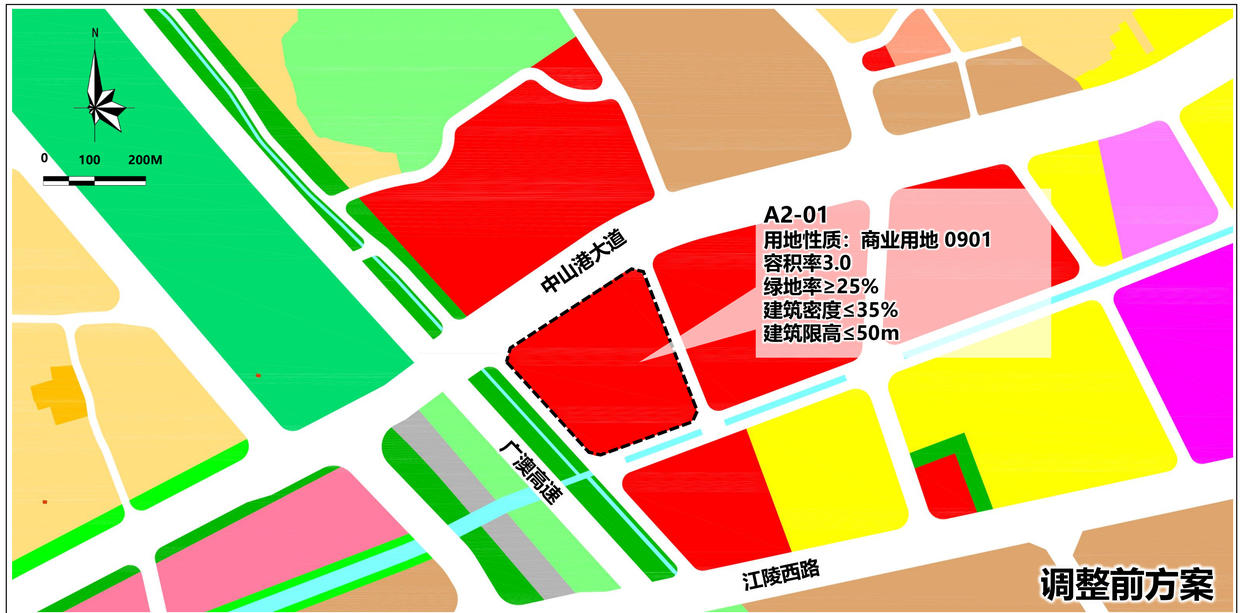
规划调整原因：

高质量发展——顺应顺应火炬区高质量发展需求，高效推动产业用地整治
火炬区是中山环湾布局向东发展的主战场，也是中山未来核心竞争力的关键所在。顺应火炬区发展需求，高效推动产业用地整治提升，提高土地资源产出效益，特开展本次规划局部调整。

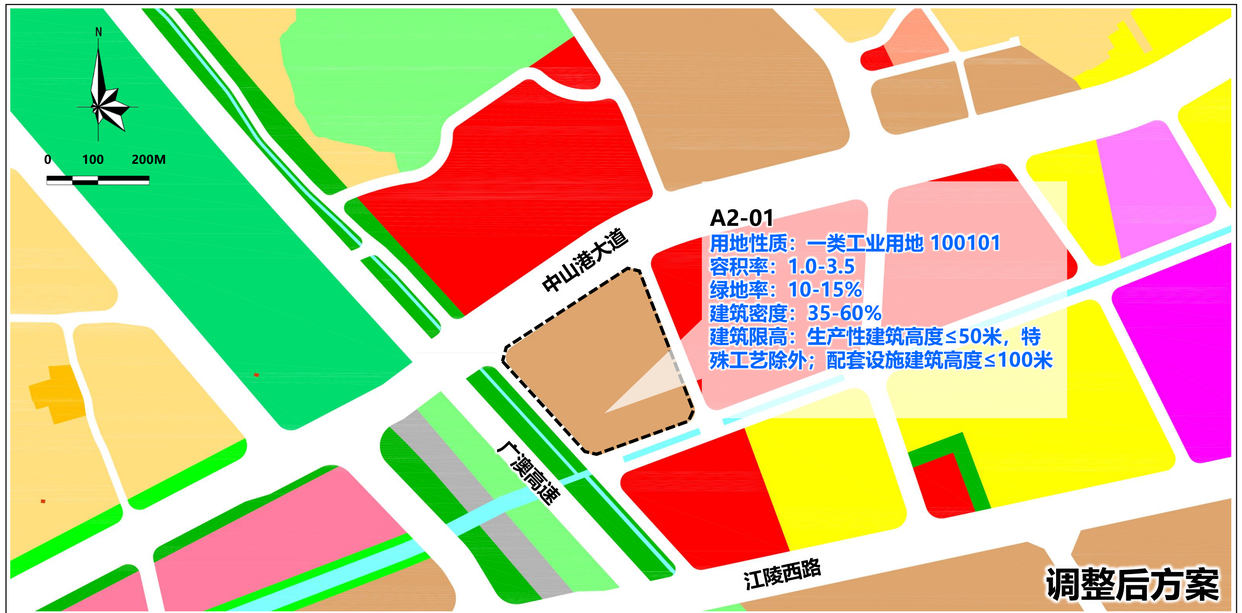
规划优化——遵循规划科学性、合理性原则，盘活低效边角用地。
项目地块现行控规为商业用地，土地证证载功能为工业，地块现状主要为零散边角用地，土地使用低效。为遵循规划科学性、合理性原则，拟结合地块实际情况，统筹协调上层次及相关规划，进一步优化现行控规用地布局，盘活低效边角用地。

品质提升——火炬提高用地品质，优化招商投资环境
通过规划优化，提高用地品质，实现由“项目等地”向“地等项目”转变。同时，为完善招商投资环境，整治广澳高速两侧环境，五星竹木建材市场项目纳入整治范围。





地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	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）	备注
A2-01	0901	商业用地	31934	3.0	——	——	25%	35%	——	50m	——



地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	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）	备注
A2-01	100101	一类工业用地	31934	3.5	1.0	15%	10%	60%	35%	50m	参照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》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