

《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）02街区2420-02-04等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

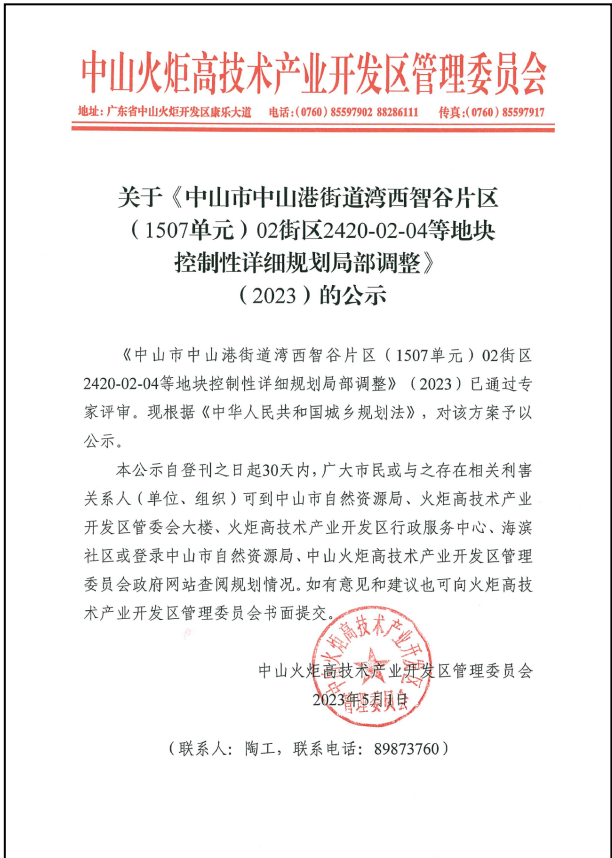
批前公示

项目名称：《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）02街区2420-02-04等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



二、现状概况

调整范围：所有用地均建设工业厂房或宿舍，开发成熟，但开发强度较低，土地利用效率较低。

规划范围：除水系和山体，其余平整用地主要建设工业厂房和宿舍，为功能集约的工业园区。在西南部，沿山体北侧建设少量村居。

街区面积103.64公顷，其中现状建设总用地面积81.34公顷，占街区面积比例的78%。

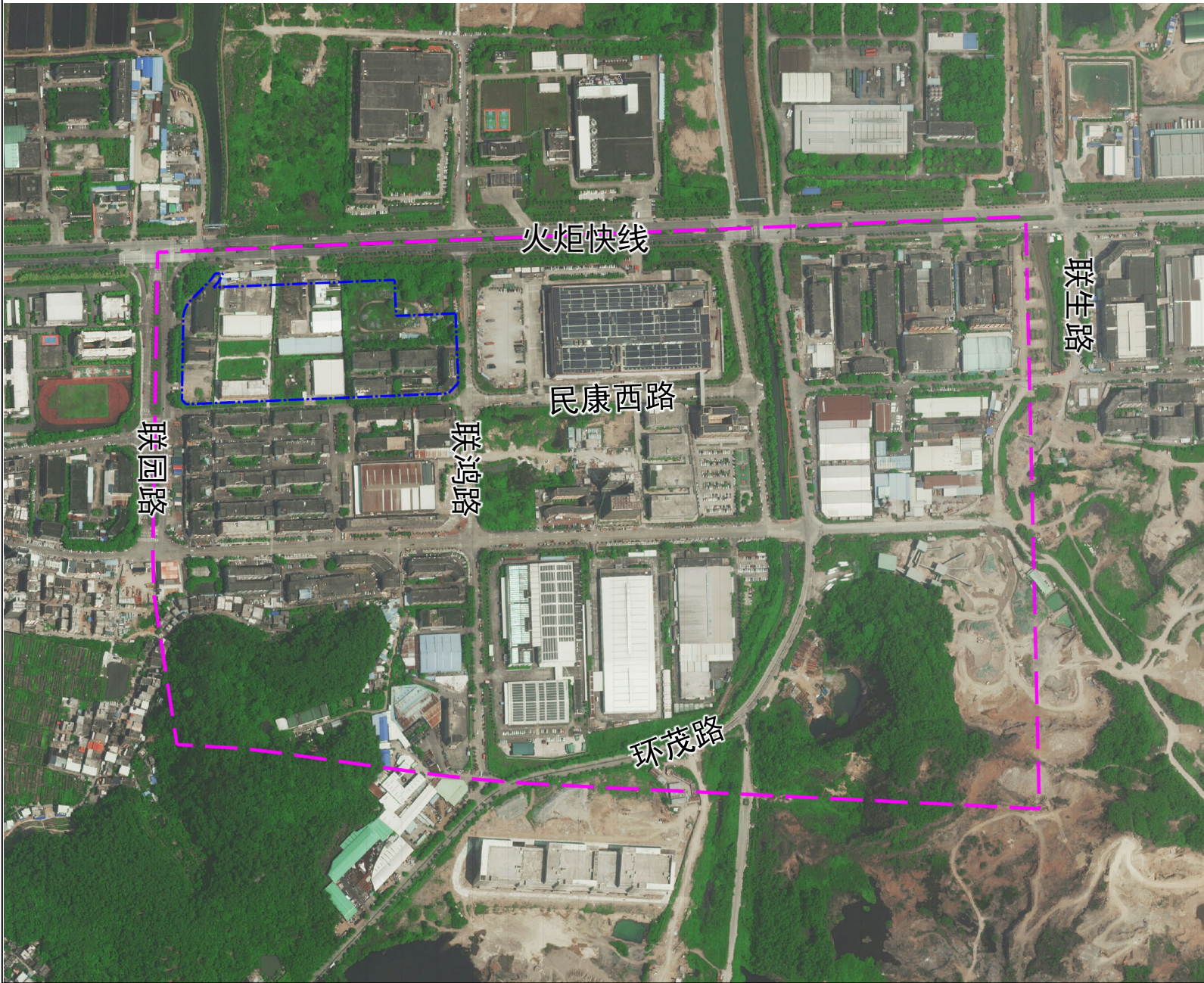


图 例

- 调整范围
- 规划范围

三、规划调整原因

2022年6月，中山市获批广东省珠江口东西两岸融合互动发展改革创新实验区，要求重点在破解土地碎片化、投资项目审批、科技创新、推进粤港澳台侨合作等方面探索创新，加强与深圳前海、广州南沙、东莞滨海湾新区等重大平台联动发展，推动珠江口东西两岸的融合互动发展。

中山市第十五次党代会提出“东承、西接、南联、北融”一体化融合发展大战略。其中，“东承”是重中之重，故在深中通道开通在即，火炬区提出打造深中合作创新区，为推动产业升级，加快与深圳的产业、空间的衔接，现已在《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划》的指引下，组织编制了《火炬开发区四个“工改工”城市更新（“三旧”改造）片区策划（单元计划）》。

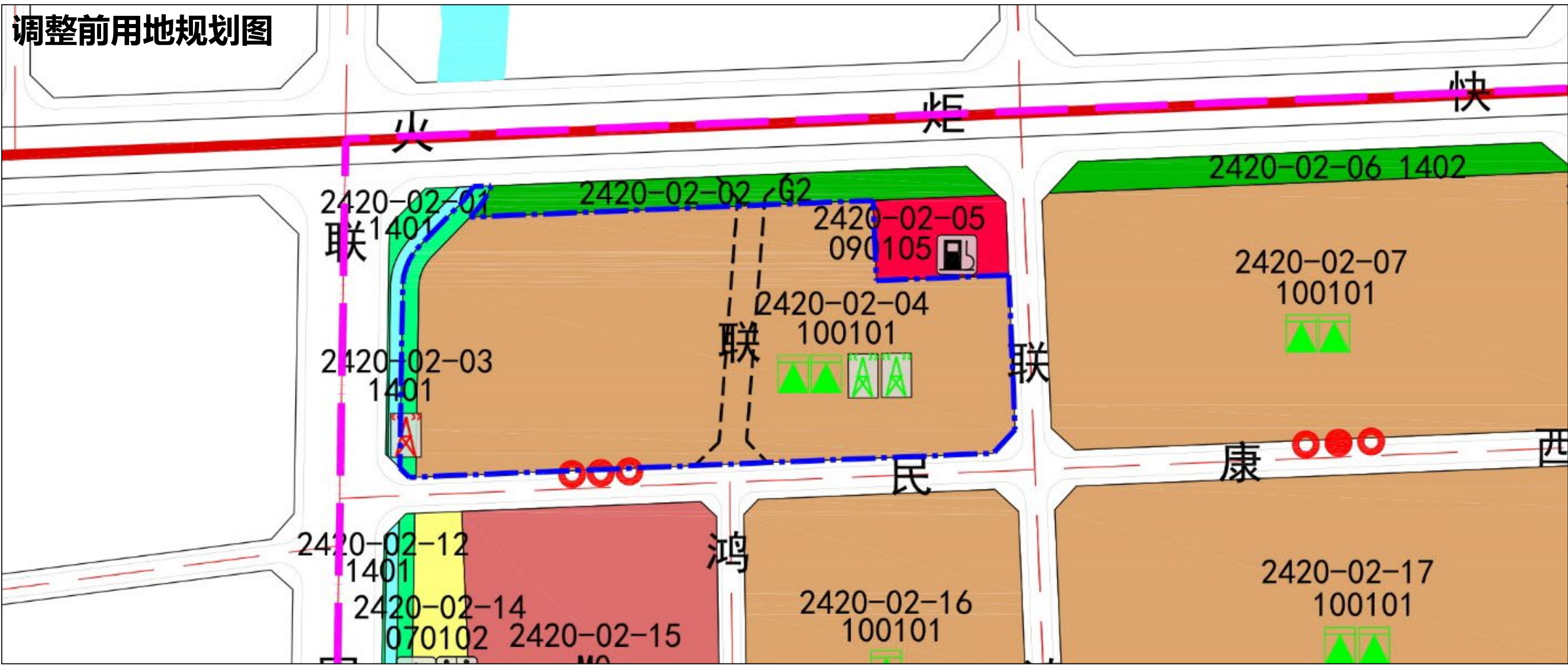
本次调整地块位于东利“工改工”片区，已纳入广东省“三旧”改造标图入库。为落实火炬区发展战略、产业规划和“工改工”计划，火炬区依据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》和地块已经出具的规划条件情况启动编制本次控制性详细规划局部调整项目。

一、区域位置

规划范围为湾西智谷片区（1507单元）02街区（简称“街区”），面积103.64公顷，东至东部外环高速公路，南至世纪大道，西至联园路，北至火炬快线，毗邻东部外环出入口，交通条件优异。调整范围包含2420-02-03和2420-02-04地块，面积合计6.36公顷。

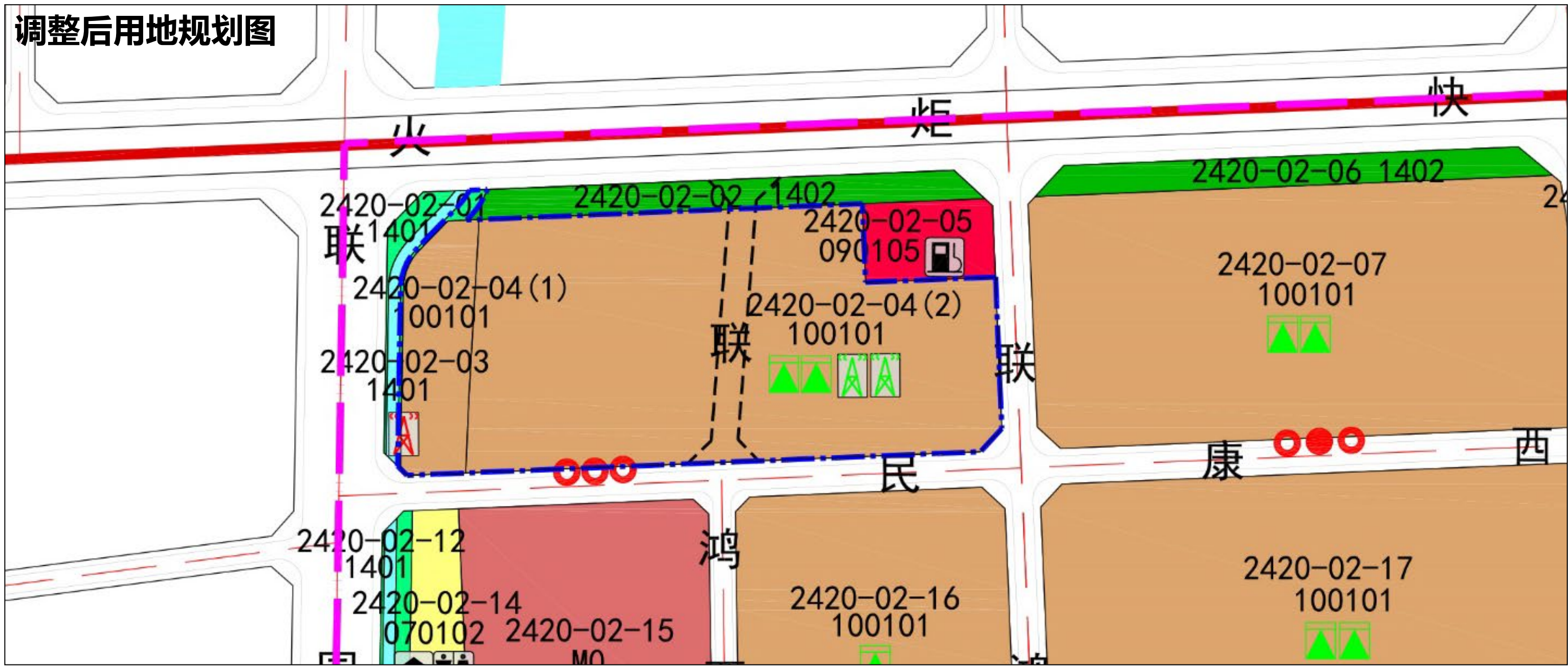


调整前用地规划图



调整前主要地块控制指标表																		
地块编码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	市政公用设施	备注	约束性指标		引导性指标						
										年径流总量控制率 (%)	设计降雨量 (mm)	年径流污染去除率 (以SS计%)	可渗透面积比例 (%)	绿色屋顶率 (%)	单位面积控制容积 (m³/公顷)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)	地块非传统水源利用率 (%)
2420-02-03	1401	2212	——	——	——	70	——	通讯基站	——	85	45	70	——	——	400	10	80	40
2420-02-04	100101	61412	1.0～3.5	35～60	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。	10～15	——	10Kv开关站 通讯基站	——	65	21.1	40	40	20-30	150	40	50	10

调整后用地规划图



调整后主要地块控制指标表																		
地块编码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	市政公用设施	备注	约束性指标		引导性指标						
										年径流总量控制率 (%)	设计降雨量 (mm)	年径流污染去除率 (以SS计%)	可渗透面积比例 (%)	绿色屋顶率 (%)	单位面积控制容积 (㎡/公顷)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)	地块非传统水源利用率 (%)
2420-02-03	1401	632	——	——	——	70	——	通讯基站	——	85	45	70	——	——	400	10	80	40
2420-02-04 (1)	100101	7498	1.0~3.5	35~60	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。	10~15	——	——	——	65	21.1	40	40	20~30	150	40	50	10
2420-02-04 (2)	100101	55494	1.0~3.5	35~60	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。	10~15	——	10Kv开关站 通讯基站	——	65	21.1	40	40	20~30	150	40	50	10