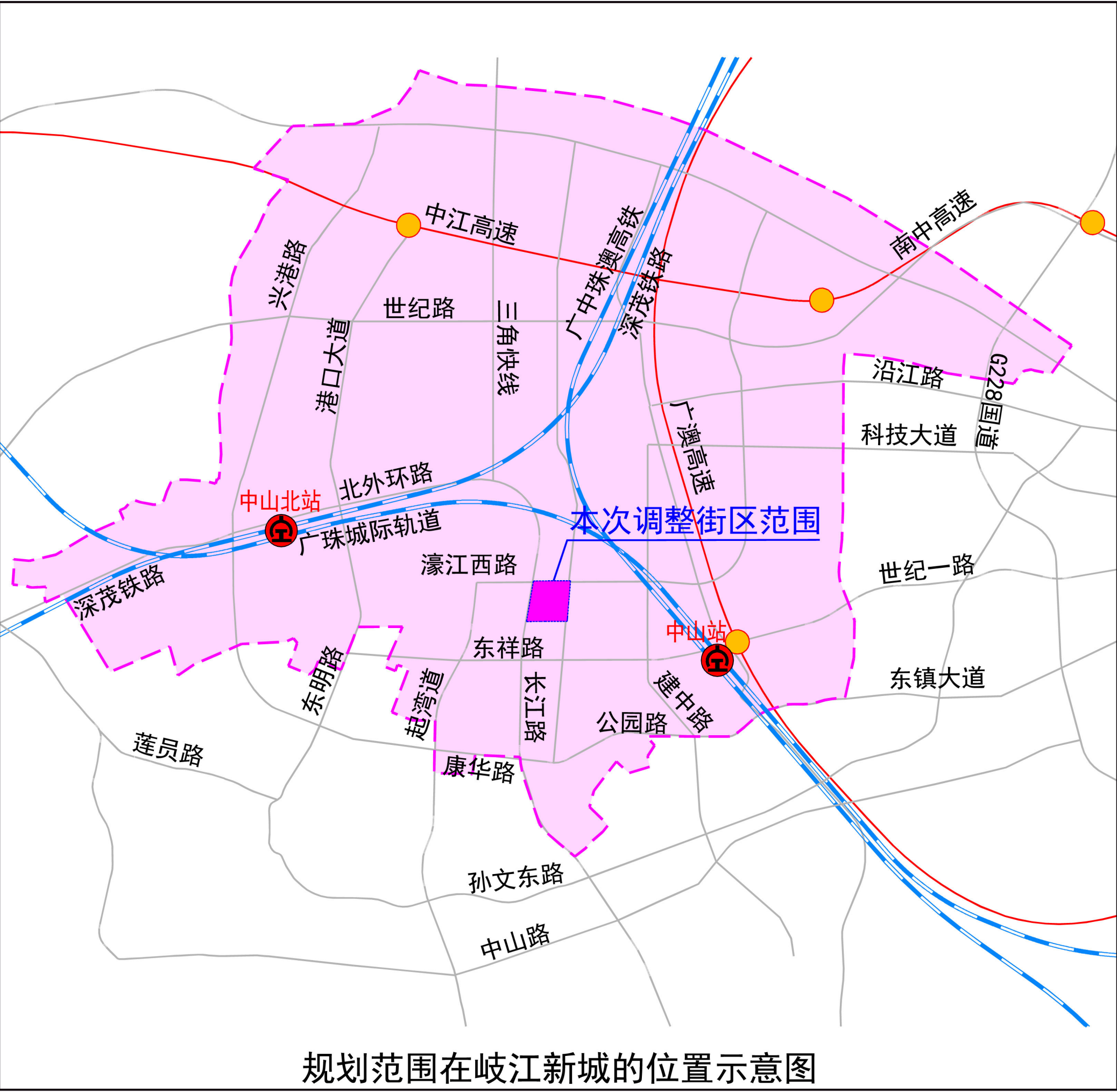


# 中山市白沙湾片区（1402单元）04街区控制性详细规划局部调整

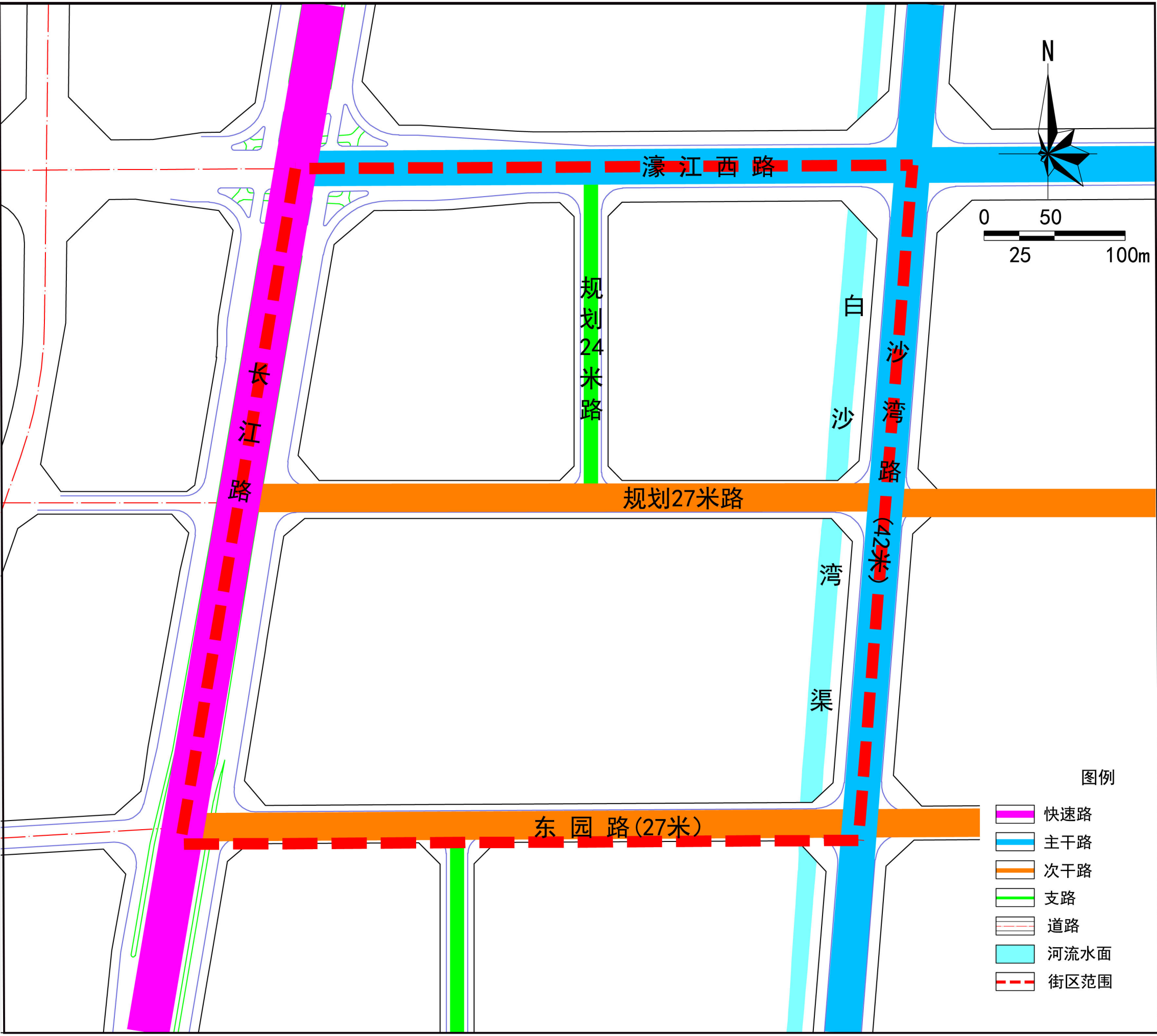
## 草案公示文件01

中山市人民政府东区街道办事处



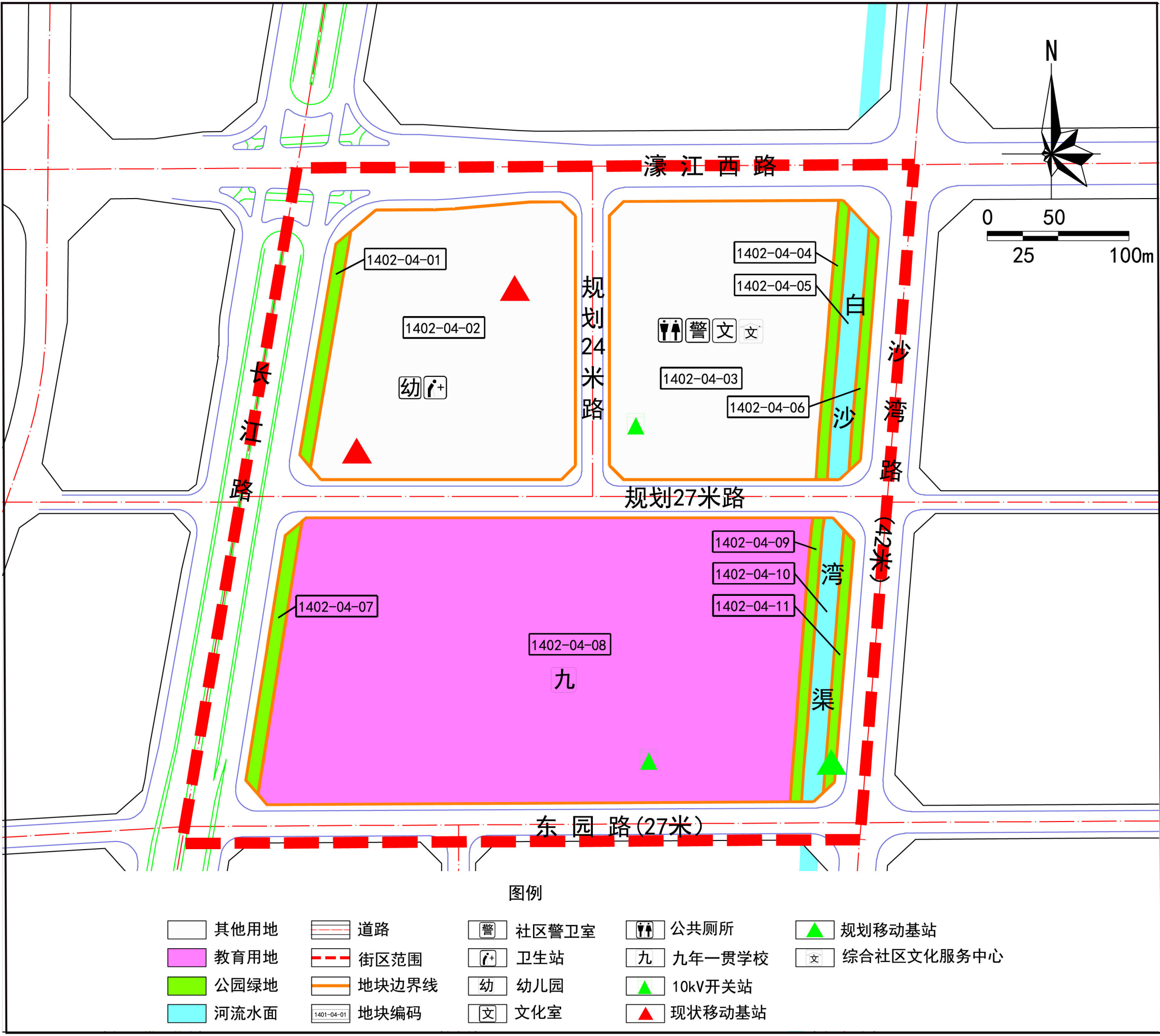
▲ 区域位置图

本次规划项目位于东区北部、白沙湾片区（1402单元）范围内，西至长江路，东邻沙湾路，北抵濠江西路，南达东园路，规划总面积21.80公顷。



▲ 道路系统规划图

本街区内的道路系统分为快速路、主干路、次干路、支路，快速路：长江路，主干路：北部濠江西路和东部沙湾路，次干路：南部东园路及中部规划27米路，支路：北部规划24米路

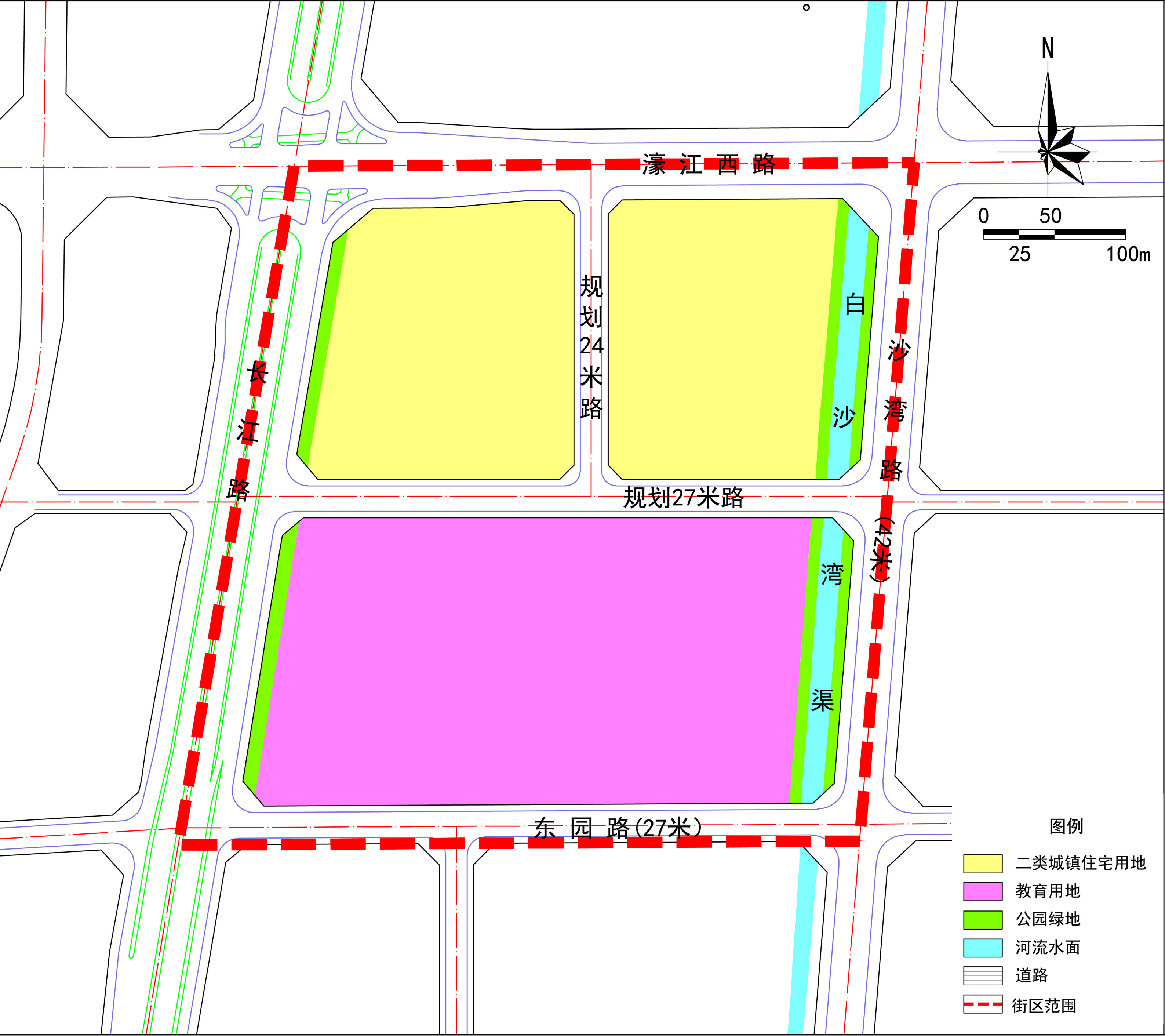


▲ 公共服务设施规划图

规划教育用地面积7.42公顷，为九年一贯学校（42班初中及36班小学），不涉及调整地块的公共服务配套设施按原规划进行保留。本次规划在街区范围内共设置教育、行政办公、文化、医疗卫生以及市政公用5大类公共服务配套设施。

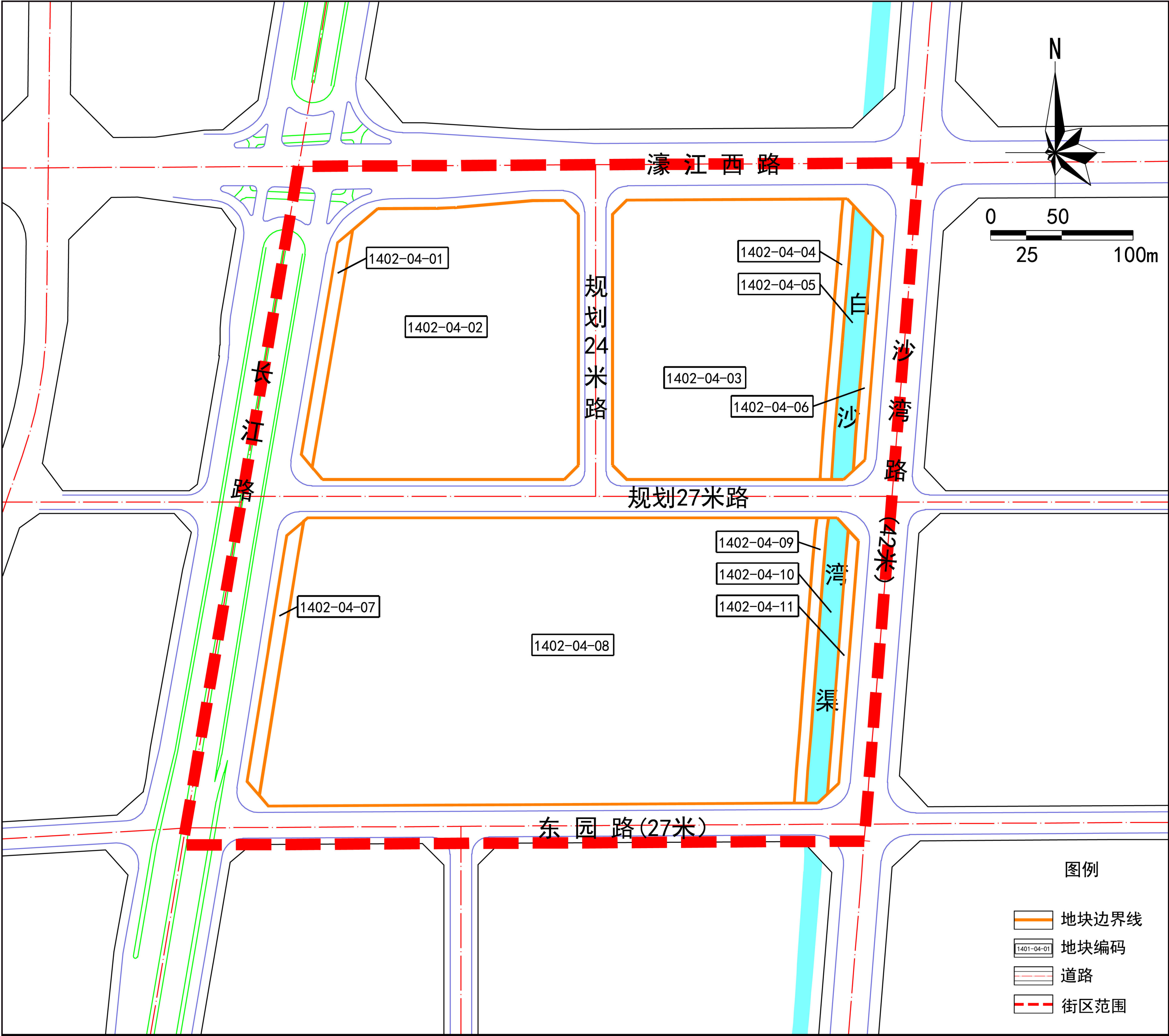
设施类别	项目名称	数量(个)	规模		所在地块编号	备注
			用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)		
教育设施	九年一贯学校	1	74217	—	1402-04-08	规划新建一所九年一贯学校（42班初中、36班小学）
	幼儿园	1	3000-3200	—	1402-04-02	规划15班幼儿园
行政办公设施	社区警务室	1	—	20-50	1402-04-03	宜与社区服务中心及其他非独立占地的社区公共服务设施组合设置
文化设施	综合社区文化服务中心	1	2000-4000	3000-5000	1402-04-03	宜配置文化娱乐、图书阅览、科普宣传、老年人活动、青少年活动及儿童活动等设施设备。宜与社区服务中心合设，人均不少于0.1平方米。
	文化室	1	—	>200	1402-04-03	宜与小区会所合设
医疗卫生设施	卫生站	1	—	>150m	1402-04-02	可附设
	规划移动基站	1	—	—	1402-04-11	可附设
市政公用设施	现状移动基站	2	—	—	1402-04-02（2个）	可附设
	规划10kV开关站	2	—	—	1402-04-03、1402-04-08	可附设
	公共厕所	1	60-100	60-80	1402-04-03	独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于5米，周围宜设绿化带。设置密度3-5座/平方公里，设置间距500-800米。

▲ 公共服务设施一览表



▲ 本次用地规划图

**功能定位：**岐江新城产业平台重要的服务配套区域，以居住及教育配套功能为主。  
**发展规模：**本街区总用地面积为21.80公顷，其中，建设用地面积21.23公顷。



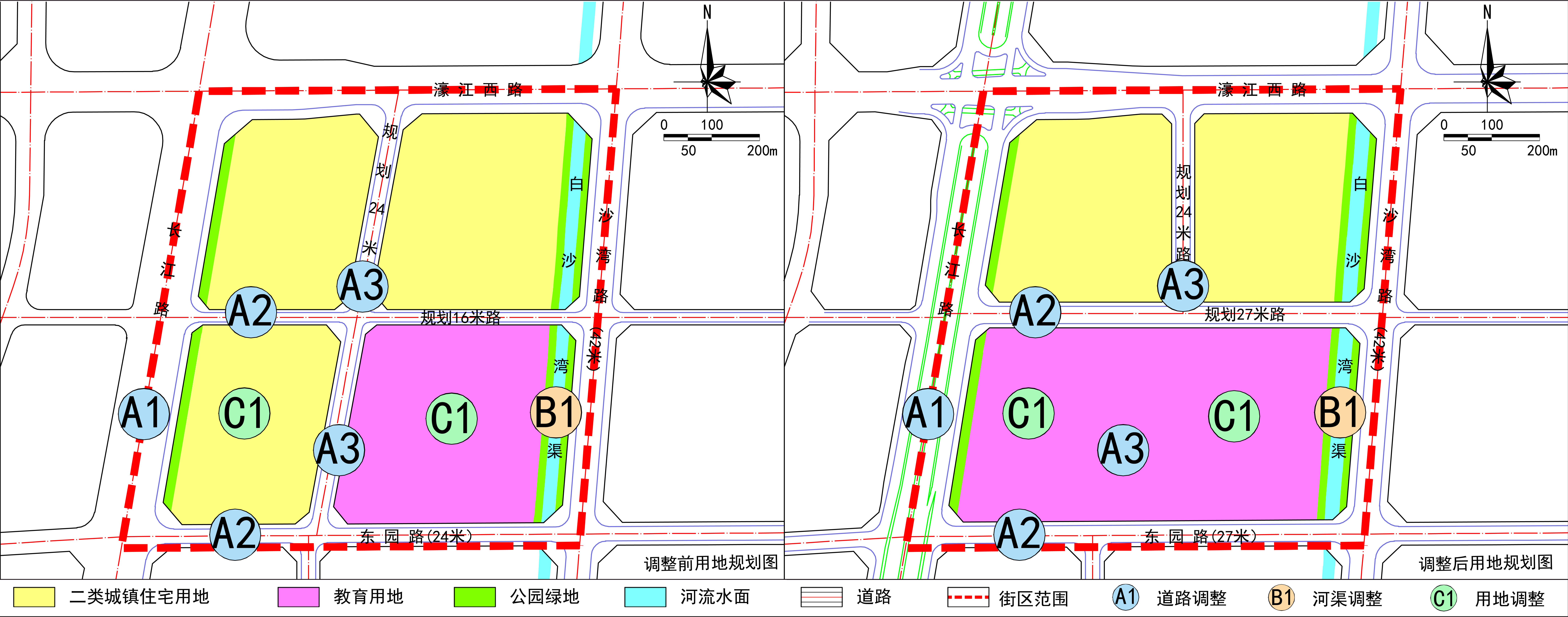
▲ 用地编码图

按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》以及学校建设需求，落实教育用地指标为容积率≤1.5，建筑密度≤60%，绿地率10%-35%，建筑限高≤40米，其余不涉及调整用地的指标按原规划进行保留。

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注	公共服务设施	市政公用设施
1402-04-01	1401	公园绿地	1442.45	—	—	—	—	—	—	—
1402-04-02	070102	二类城镇住宅用地	32927.85	≤3.1	≤30	≥35	≤100	保留原控规指标	卫生站、15班幼儿园	现状移动基站*2
	兼容0901\0902	兼容商业用地\商务金融用地		≤4.5	≤50	≥15	≤150	保留原控规指标		
1402-04-03	070102	二类城镇住宅用地	30133.21	≤3.1	≤30	≥35	≤100	保留原控规指标	社区警务室、文化室、公共厕所、综合社区文化服务中心	10kV开关站
1402-04-04	1401	公园绿地	1571.45	—	—	—	—	—	—	—
1402-04-05	1701	河流水面	2765.09	—	—	—	—	—	—	—
1402-04-06	1401	公园绿地	1235.88	—	—	—	—	—	—	—
1402-04-07	1401	公园绿地	1851.41	—	—	—	—	—	—	—
1402-04-08	0804	教育用地	74217.41	≤1.5	≤60	10-35	≤40	—	九年一贯学校（初中42班、小学36班）	10kV开关站
1402-04-09	1401	公园绿地	1609.51	—	—	—	—	—	—	—
1402-04-10	1701	河流水面	2956.45	—	—	—	—	—	—	—
1402-04-11	1401	公园绿地	1360.35	—	—	—	—	—	—	规划移动基站

▲ 地块指标表





类型	序号	调整前		调整后	调整原因
道路调整	A1	按照实际施工方案落实长江路，对长江路与学校相邻一侧的辅道展宽3米			现行控规的长江路与施工线位不一致，本次规划根据长江路施工方案落实长江路线位及道路范围。同时，为了优化学校周边交通，规划对长江路与学校相邻一侧的辅道进行展宽。
	A2	16米支路		拓宽为27米次干路	考虑调整后九年一贯制学校周边交通疏导需求，将原教育用地北侧规划16米路拓宽至27米，提升道路等级；对东园路邻学校一侧进行展宽。上述两条道路按照双向5车道进行设计，与学校相邻的展宽车道可根据高峰时期作接送临时停车带处理。
		东园路（24米）		相邻学校一侧展宽3米	
	A3	取消地块中部24米道路，并优化北侧路段			本次规划调整扩大教育设施的规模，把原规划小学调整为九年一贯制学校，考虑到学校一体化布局的需求，取消地块中部24米道路。同时，上述24米道路路段取消后，规划对北侧路段线位进行优化，提高道路的行车安全，规整沿线地块边界。
河涌调整	B1	白沙湾渠河涌宽度12-13米	白沙湾渠河涌宽度根据蓝线规划要求控制为15米		根据《中山市蓝线专项规划（2020）》对白沙湾渠的宽度管控要求，将该河渠的规划宽度拓宽至15米，河涌线位按现状线位进行落实。
用地调整	C1	二类城镇住宅用地、教育用地（小学） 教育用地指标：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑限高≤24米	教育用地（九年一贯制学校） 教育用地指标：容积率≤1.5，建筑密度≤60%，绿地率10%-35%，建筑限高≤40米		为解决东区初中学位缺口的问题，完善区域基础教育设施布局，将规划范围内原规划小学提升为九年一贯学校；并增加教育用地规模，将位于原教育用地西侧的二类城镇住宅用调整为教育用地。调整后的教育用地指标按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》以及学校建设需求进行调整。

▲ 调整内容一览表

类型	用地代码	用地名称		调整前用地面积 (公顷)	调整后用地面积 (公顷)	调整前后面积变化 (公顷)
城乡建设用地	07	居住用地		9.57	6.31	-3.26
		其中	0701 城镇住宅用地	9.57	6.31	-3.26
			其中 070102 二类城镇住宅用地	9.57	6.31	-3.26
	08	公共管理与公共服务用地		4.16	7.42	3.26
		其中 0804 教育用地	4.16	7.42	3.26	
	12	交通运输用地		4.92	4.84	-0.08
		其中 1207 城镇道路用地	4.92	4.84	-0.08	
	14	绿地与开敞空间用地		0.96	0.91	-0.05
		其中 1401 公园绿地	0.96	0.91	-0.05	
	城乡建设用地小计			19.61	19.48	-0.13
其他建设用地	12	交通运输用地（区域性）		1.69	1.75	0.06
建设用地合计				21.30	21.23	-0.07
陆地水域与海域	17	陆地水域		0.50	0.57	0.07
		其中 1701 河流水面	0.50	0.57	0.07	
		非建设用地合计		0.50	0.57	0.07
规划总用地				21.80	21.80	0.00

▲ 调整前后用地对比表