

# 中山市三乡镇前陇片区（2214单元）A街区

## SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整（2023）

2023年6月  
中山市自然资源局  
中山市三乡镇人民政府

批后公告

项目名称：中山市三乡镇前陇片区（2214单元）A街区  
SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整（2023）  
公告时间：2023年6月  
公告方式：网站、媒体等

中山市人民政府

中府函〔2023〕155号

中山市人民政府关于中山市三乡镇前陇片区（2214单元）A街区 SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整成果的批复

三乡镇人民政府：  
你镇《关于审定〈中山市三乡镇前陇片区（2214单元）A街区 SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整〉成果的请示》（三乡府请〔2023〕11号）收悉，批复如下：

一、经审核，《中山市三乡镇前陇片区（2214单元）A街区 SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整》业经中山市国土空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）控制性详细规划专业委员会审议通过，编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省控制性详细规划管理条例》等相关要求，编制成果符合市、镇总体规划要求，原则同意《中山市三乡镇前陇片区（2214单元）A街区 SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整》，成果命名为《中山市三乡镇前陇片区

（2214单元）A街区 SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整（2023）》（下称《控规》）。

二、涉及《控规》与原建设用地出让合同规划条件不一致的，要按照出让合同执行。严格管理，不得占用基本农田，不得侵占生态控制线，不得随意减少公共绿地及公共服务设施用地；如有变化，应按照《中华人民共和国城乡规划法》《建设用地容积率管理办法》等有关规定办理。

三、《控规》为三乡镇前陇片区（2214单元）A街区 SX11-A03-02地块建设发展的法定文件，在今后实施过程中，相关地块控制、道路交通等基础设施均应符合《控规》的要求。

四、你镇要加强对《控规》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《控规》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《控规》的严格实施，并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。

五、经审核，《中山市三乡镇前陇片区（2214单元）A街区 SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整》业经中山市国土空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）控制性详细规划专业委员会审议通过，编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省控制性详细规划管理条例》等相关要求，编制成果符合市、镇总体规划要求，原则同意《中山市三乡镇前陇片区（2214单元）A街区 SX11-A03-02地块（工改项目）控制性详细规划局部调整》，成果命名为《中山市三乡镇前陇片区

### 规划范围

本次规划范围为三乡镇前陇片区（2214单元）A街区，东至广珠公路原线，南抵成昌路、沙坦路，西侧为雍泉路，北接前洋一路，总用地面积112.64公顷；本次调整范围为A街区内的 SX11-A03-02 地块，位于广珠公路原线西侧，用地面积0.62公顷。

调整范围内为现状工业厂区，以低矮厂房为主，建筑质量一般。调整范围以北为现状前陇涌。



调整范围在三乡镇的位置



现状航拍图

### 法定图则



图例	项目位置图	道路断面示意图	调整后指标情况	
			项目	指标
一类工业用地	SX11-A3-02		地块编码	
100101			用地性质代码	100101
6239.88			用地性质	一类工业用地
1.0-3.5			用地面积	6239.88
35-60			容积率	1.0-3.5
10-15			建筑密度 (%)	35-60
产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米			绿地率 (%)	10-15
65			建筑限高 (m)	产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米
21.1			海绵城市	年径流总量控制率 (%)
40				设计降雨量 (mm)
40				可渗透面积比 (%)
40				下沉式绿地率最低值 (%)
50				下沉式绿地率推荐值 (%)
50				透水铺装率最低值 (%)
50				透水铺装率推荐值 (%)
停车场			地下空间	开发性质
地下4层				开发强度
浅层 (0-15米)				开发深度
1、小汽车停车位按照≥0.2个车位/100m <sup>2</sup> 计容建筑面积配建；摩托车和非机动车停车位均按0.1个车位/100m <sup>2</sup> 计容建筑面积配建。 2、鼓励建设地下停车库和停车楼。停车楼必须配置建设上下停车楼的坡道，停车楼同步建设、同步验收，停车楼建筑面积不计算容积率。 3、不鼓励采用机械停车位。因条件限制，必需配机械式停车位的，机械式停车位不应超过配小汽车停车位的10%。			停车配建要求	
南侧			交通出入口方位	
建筑退让L≥5且应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》的要求。			建筑红线退让要求	
公共厕所			公建配套	
用地分类及代码按《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》用地用海分类标准执行。			备注	