中山市三乡镇青龙山片区（2217单元）07街区控制性详细规划局部调整（古鹤建材城地块二工改项目）（2023）

2023年6月25号
中山市自然资源局
三乡镇人民政府

批后公告

项目名称：中山市三乡镇青龙山片区（2217单元）07街区控制性详细规划局部调整（古鹤建材城地块二工改项目）（2023）
公示时间：2023.6.25
公示方式：网站、媒体
组织编制单位地址、邮编：中山市三乡镇振华路4号三乡镇政府第二办公区四楼，528463
反馈电子邮箱：sxgt7723@126.com

批复文件

中 山 市 人 民 政 府

中府函〔2023〕154号

中山市人民政府关于中山市三乡镇青龙山片区（2217单元）07街区控制性详细规划局部调整（古鹤建材城地块二工改项目）成果的批复

三乡镇人民政府：

你镇《关于审定〈中山市三乡镇青龙山片区（2217单元）07街区控制性详细规划局部调整（古鹤建材城地块二工改项目）〉成果的请示》（三乡府请〔2023〕12号）收悉。批复如下：

一、经审核，《中山市三乡镇青龙山片区（2217单元）07街区控制性详细规划局部调整（古鹤建材城地块二工改项目）》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》相关要求，编制成果符合市、镇总体规划要求。因此，原则同意《中山市三乡镇青龙山片区（2217单元）07街区控制性详细规划局部调整（古鹤建材城地块二工改项目）》，成果命名为《中山市三乡镇青龙山片区（2217单元）07街区控制性详细规划局部调整（古鹤建材城地块二工改项目）》（2023版）（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》为三乡镇青龙山片区2217单元07街区相关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、道路交通等建设均应符合《控规》的要求。

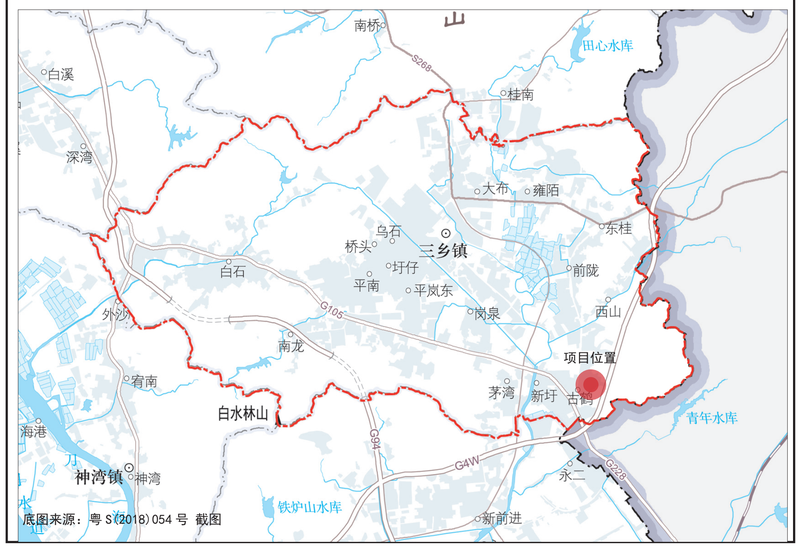
四、你镇要加强对《控规》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《控规》，确需调整的，必须按法定程序办理，确保《控规》的严格实施，并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。

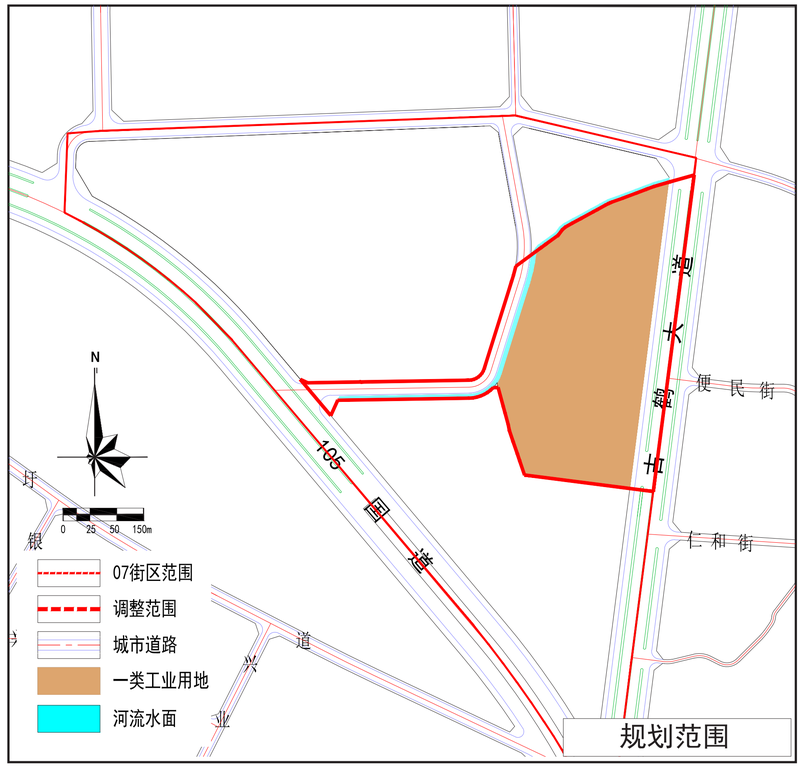
公开方式：主动公开

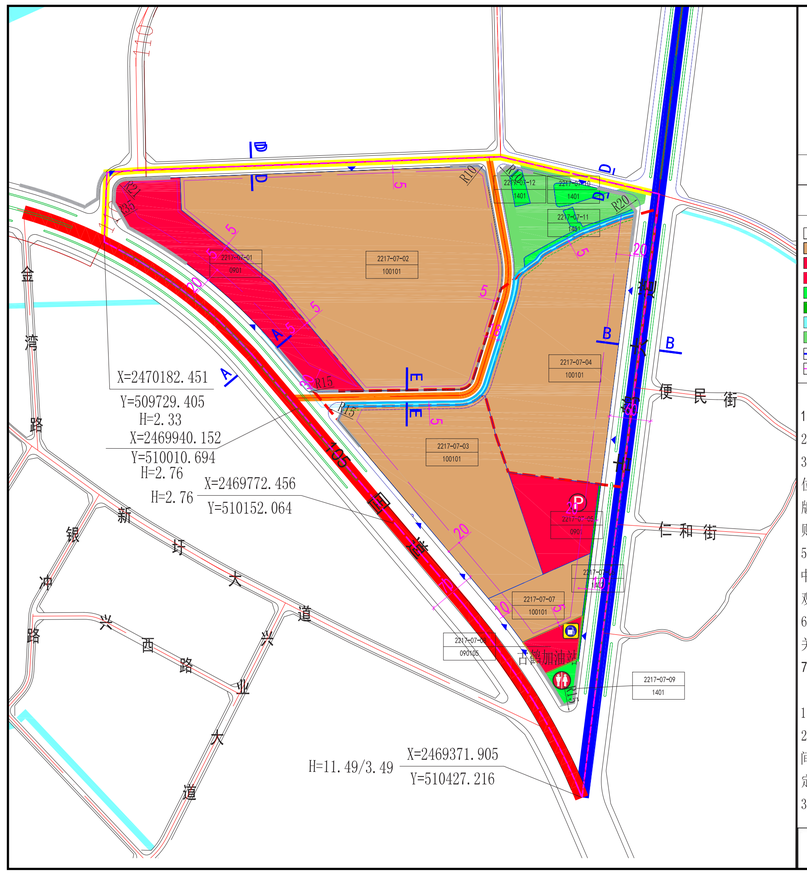
抄送：市发展改革局，教育体育局，工业和信息化局，自然资源局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路事务中心，水务局，农业农村局，投资促进局，文化广电旅游局，城建集团。

区域位置：

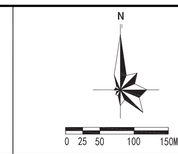
本次调整街区位于三乡镇古典家具文化产业园片区，古鹤加油站北面，国道105与古鹤大道交汇处，街区范围面积36.69公顷，调整范围面积8.31公顷。







街区位置示意图



比例尺、风玫瑰

图　例

规划道路
地块边界
快速路
主干道
次干道
支路
道路断面符号
地下空间退让线
建筑后退红线
坐标标注
转弯半径
机动车禁止开口地段
出入口
HF2.76 道路标高
110kV地埋电力线
标注宽度
黄线控制区域
绿线控制区域
蓝线控制区域
绿化退缩线
停车场
公厕
加油站
一类工业用地
商业用地
公用设施营业网点用地
公园绿地
防护绿地
河流水面
桥地
规划范围
07街区范围

说　明

1、城市用地分类和代号依据《中山市国土空间规划标准与准则》（2023版）规定。
2、所列控制指标中地上建筑总面积为上限，绿地率和公共绿地面积为下限。
3、道路交通规划参照国标《城市道路交通设计规范》(GB50180－93)执行。配建停车位根据规划土地利用开发强度，并参照《中山市国土空间规划标准与准则》（2023版）的标准确定。禁止开口路段应参照最新实施的《中山市4、土空间规划标准与准则》（2023版）的相关规定执行。
5、各类建筑退后道路红线距离应按《中山市国土空间规划标准与准则》（2023版）中的相关规定控制，若遇管线防护距离，则按较大距离退让。为满足地震设防和景观营建的需求，沙坦路两侧不进行建筑后退。
6、镇属小型商住、商业、住宅等二类建设项目的规划技术指标可按当地镇政府的相关技术规范执行。
7、绿化退线内绿化率不得少于70%。

地下空间开发管控要求

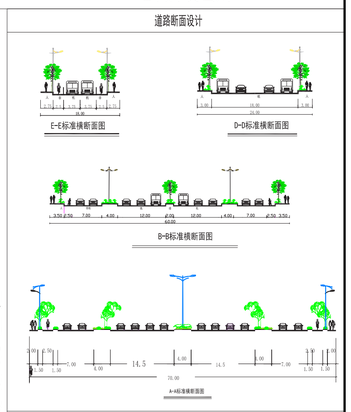
1、按照"平战结合"基本原则，优先满足人防工程和地下车库。
2、地下空间开发强度、地下建筑退让距离、地下空间连同通需满足《中山市国土空间规划标准与准则》（2023版）与《中山市地下空间开发利用管理办法》的相关规定要求。
3、地下空间出入口设置需符合机动车出入口距离道路交叉口的距离控制要求。

地下空间	开发性质	停车场
	开发强度	地下4层
	开发深度	浅层（0-15米）

地块开发图则

规划实施控制要点

道路断面设计



城市设计引导

1、公共空间：设计南北向公共空间廊道，与周边地块空间联动，串联产业空间。
2、建筑退线：建筑退线满足《中山市国土空间规划标准与准则》（2023版）中建筑退线的相关规定。
3、重要道路界面：a、导控105国道的两侧的城市界面，界面连续度和建筑贴线率不小于60%；b、重塑古鹤大道和105国道交叉口的城市形象，形成产业核心。
4、建筑风貌：a、与周边历史风貌协调的现代风格建筑，主要为中等体量的工业建筑，重要节点处布局以科技研发的高层建筑；b、产业区宜采用简洁型体，灵活运用玻璃、金属幕墙等现代新材料，构筑轻盈通透的建筑。
5、产业服务空间：a、结合区域产业廊道布局邻里中心；b、产业邻里提供企业公馆、员工交流活动的各类产业空间。

停车配建标准

小汽车停车位按照≥0.2 个车位/100 ㎡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/100 ㎡计容建筑面积配建

规划控制指标表

地块编码		2207-07-04
用地代码		100101
用地面积		58058.84
土地使用性质		一类工业用地
容积率		1.0-3.5
建筑密度（%）		35-60
绿地率（%）		≥10
建筑限高(m)		产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。
公共服务设施		——
市政公用设施		——
配建停车标准		小汽车停车位按照≥0.2 个车位/100 ㎡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/100 ㎡计容建筑面积配建
地下空间	开发性质	停车场
	开发强度	地下4层
	开发深度	浅层（0-15米）
海绵城市指标	年径流总量控制率(%)	65
	设计降雨量（mm）	21.1
	可渗透面积比例	40
	单位面积控制容积（㎥/公顷）	150
	年径流污染去除率（以SS计，%）	40
	绿色屋顶率（%）	20-30
	下沉式绿地率（%）	40
	透水铺装率（%）	50
	非传统水源利用率（%）	10
充电桩配建比例		≥10%