

意见反馈说明

区位分析图

公共服务设施规划图

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《中山火炬开发区五星窈窕片区控制性详细规划调整》的公示

《中山火炬开发区五星窈窕片区控制性详细规划调整》草案已编制完成。现根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规要求，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（地址：中山市中兴中道2号）、火炬开发区管理委员会大楼（地址：火炬开发区康乐大道31号）、火炬开发区行政服务中心（地址：火炬开发区康乐大道33号）、六和社区、张家边社区或登录中山市自然资源局、中山火炬开发区管理委员会政府网站查阅规划情况。若需更详细了解情况，可直接到火炬开发区管理委员会查询。如有意见和建议也可向火炬开发区管理委员会书面提交。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2023年2月27日

（联系人：王小姐）

联系电话：89893759）

▲ 规划区在火炬开发区的区位

(1) 火炬开发区(中山港街道)的区位交通条件

火炬开发区（中山港街道）位于广东省中南部、珠江三角洲中部横门水道出海处、中山市东部，是珠三角重要高新技术产业城区，其北邻中山市民众街道，南接中山市南朗街道，西临中山市城区，东隔珠江口伶仃洋与深圳、香港相望，总面积为85平方公里。

(2) 五星-窈窕片区在炬开发区（中山港街道）的区位

五星-窈窕片区位于中山火炬开发区西部、京珠高速公路东侧，中山港大道与京珠高速的交接处。五星-窈窕片区范围东至张家边西城片区，南至中山港大道，西临京珠高速，北临规划世纪大道，规划区总用地面积为243.23公顷

▲ 火炬开发区在中山市的区位

▲ 本次公共服务设施规划结合改造后的土地利用方案，在原控规的基础上优化公共服务设施的布局。本次规划调整在上版控规的基础上按新的国土空间规划标准规划了八大类型的公服设施，公共服务设施规划及布局详见下表和图。

公共服务设施规划一览表									
设施类型	项目名称	数量	规模	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	设施等级	建设状态	所在地块编号	独立占地
教育设施	小学	1	36班	2,970.60	—	镇级	规划新建	B-02-01	是
	幼儿园	1	6班	2,200.00	≥1270	小区级	规划新建	C-02-01	是
	学前教育中心	1	12班	6,756.00	≥2,834	小区级	现状已建	C-06-02	是
	社区服务站	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-06-01	否
	社区服务站	1	—	785	—	镇级	现状已建	C-06-01	否
管理服务设施	社区服务站	1	—	451	—	镇级	规划新建	C-06-01	否
	社区服务站	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否
	物业管理用房	2	—	—	≥60	镇级	规划新建	C-11-03	否
	文化活动中心	1	—	4000-12000	3000-6000	镇级	规划新建	B-05-04	是
	文化站	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-05-02	是
公共体育设施	社区体育活动中心	2	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	是
	社区体育活动中心	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-06-01	否
	社区体育活动中心	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否
	社区体育活动中心	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否
	社区体育活动中心	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否
市政设施	公共厕所	2	—	80-170	50-120	镇级	规划新建	B-08-01	否
	环卫工人休息室	2	—	—	—	镇级	规划新建	C-12-04	否
	公厕	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-12-04	否
	公厕	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-12-04	否
	公厕	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-12-04	否
交通设施	10KV开关站	9	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否
	变电站	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否
	变电站	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否
	变电站	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否
	变电站	1	—	—	—	镇级	规划新建	C-02-01	否

用地规划图

道路系统规划图

(一) 规划片区定位为：片区毗邻岐江新城和中山枢纽站，三山环抱窈窕相依，极具交通、自然和人文之优，规划重点导入人工智能、家居体验、数创文旅和工业互联网等智慧型产业，培育融合新业态，构建新一代信息技术和工业互联网聚集区，打造产城融合的“窈窕网谷·都市聚落”。

(二) 人口规模情况：本次规划的居住用地为31.50公顷，调整后居住人口规模为1.01万人。

(三) 用地规模情况：

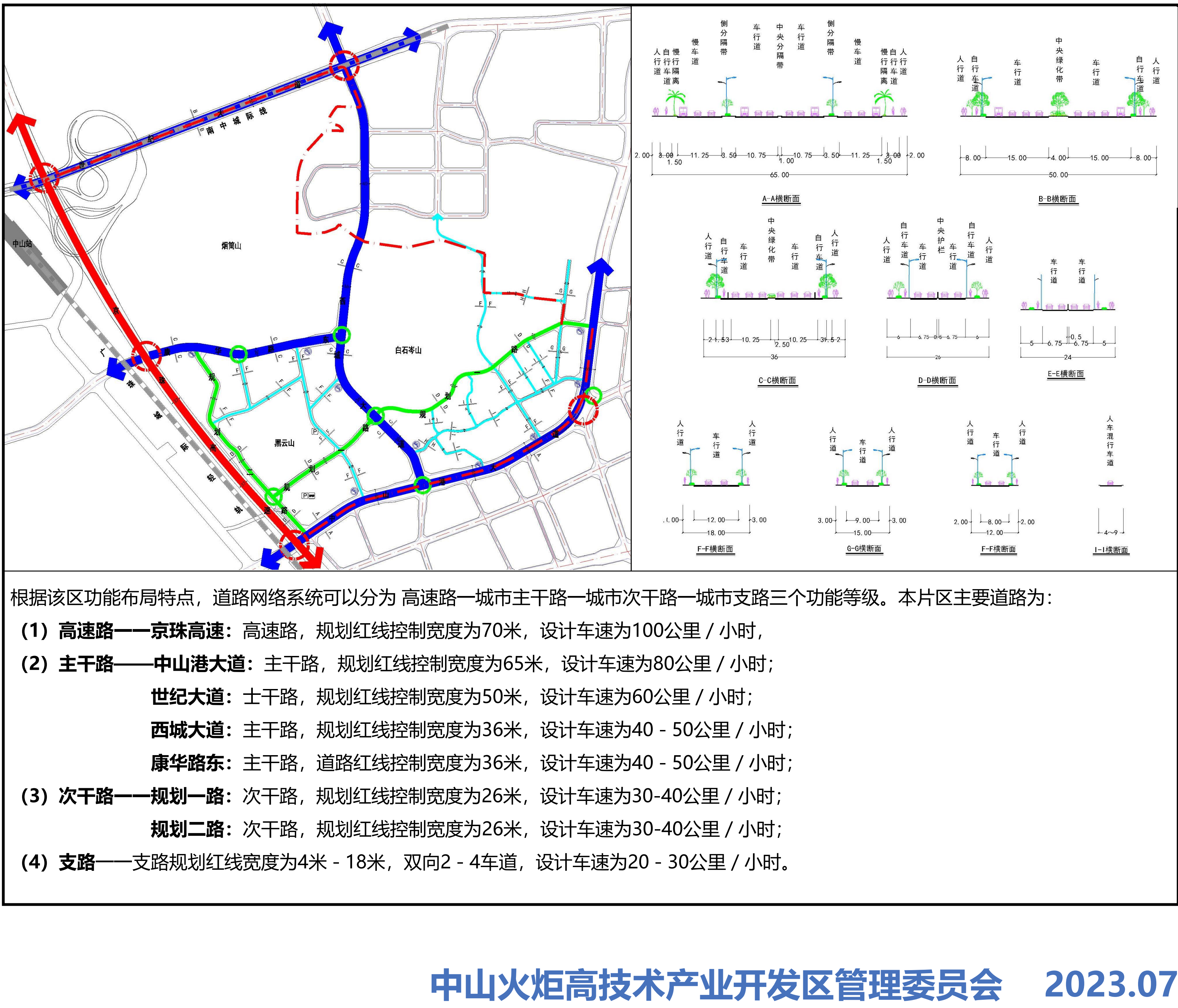
(1)建设用地规模：本次控规调整方案建设用地107.01公顷，其中居住用地31.50公顷、公共管理与公共服务用地4.55公顷、商业服务业用地7.38公顷、工矿用地21.63公顷、交通运输用地38.78公顷、公用设施用地1.38公顷、绿地与广场用地1.79公顷。

(2)非建设用地规模：非建设用地面积为136.22公顷，其中耕地1.68公顷、林地134.20公顷、水域0.34公顷。

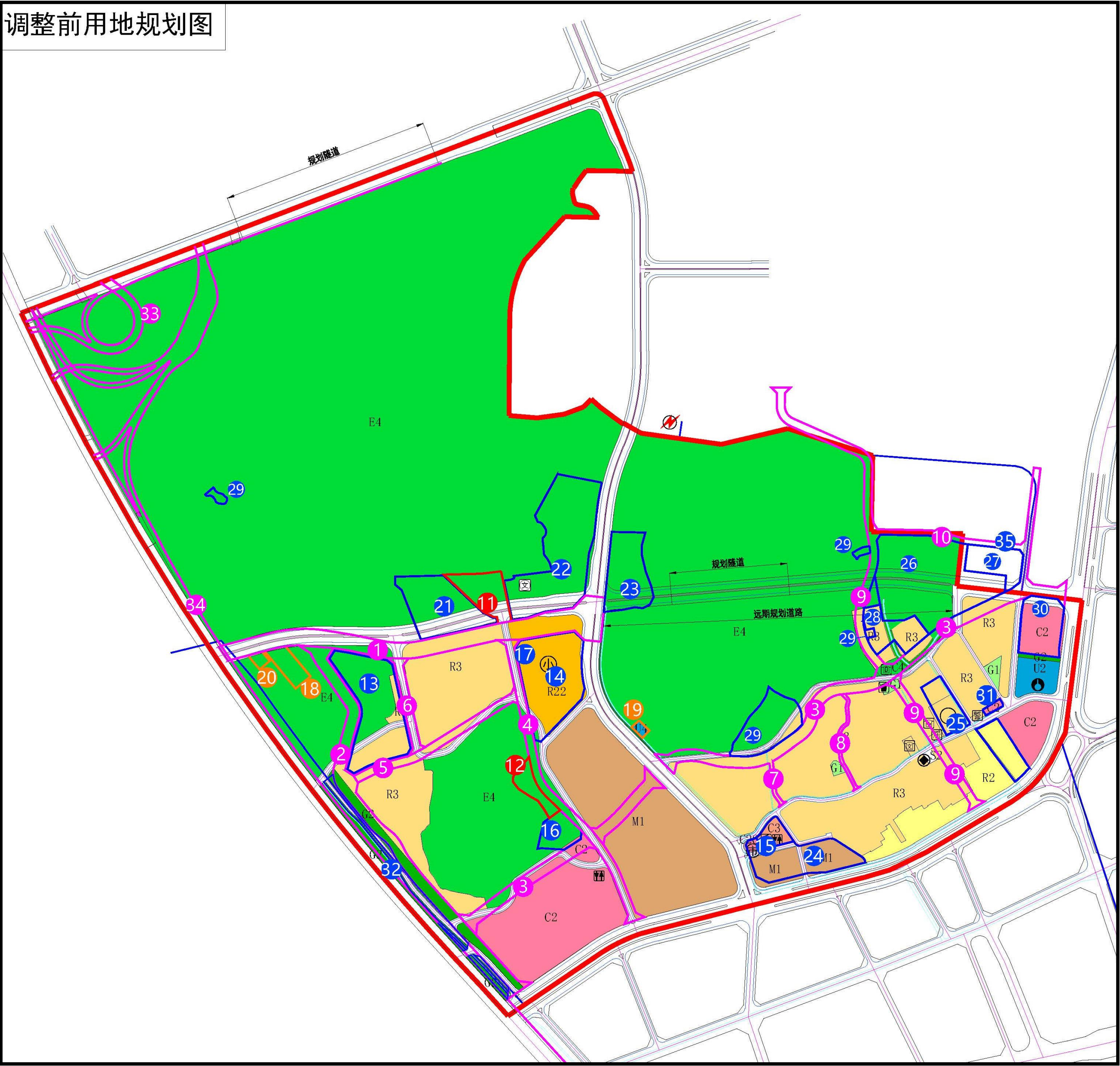
城镇建设用地平衡表				
用地代码	用地名称	面积 (hm²)	占城市建设用地比例 (%)	人均建设用地面积 (m²/人)
01	耕地	1.68	—	—
03	林地	134.20	—	—
07	居住用地	31.50	29.44	31.19
其中	70102 二类城镇住宅用地	7.99	7.47	7.91
07	070301 一类农村宅基地	23.52	21.97	23.28
其中	公共管理与公共服务用地	4.55	4.25	4.51
08	80302 文化设施用地	0.58	0.54	0.57
其中	80403 中小学用地	3.11	0.03	3.08
08	80404 幼儿园用地	0.68	0.01	0.67
其中	80501 体育场馆用地	0.19	0.18	0.19
09	商业服务业用地	7.38	0.07	7.31
其中	0901 商业用地	6.68	0.06	6.61
其中	090105 公用设施营业网点用地	0.71	0.01	0.70
10	工矿用地	21.63	20.21	21.42
其中	100101 一类工业用地	21.63	20.21	21.42
12	交通运输用地	38.78	36.24	38.40
其中	1207 城镇道路用地	38.78	36.24	38.40
13	公用设施用地	1.38	0.01	1.36
其中	1303 供电用地	0.10	0.00	0.10
13	1309 环卫用地	0.43	0.00	0.42
其中	1310 消防用地	0.85	0.01	0.84
14	绿地与开敞空间用地	1.79	1.67	1.77
其中	1401 公园绿地	1.64	1.53	1.63
14	1402 防护用地	0.09	0.09	0.09
其中	1403 广场用地	0.06	0.00	0.05
其中	规划建设用地	107.01	100.00	105.95
17	陆地水域	0.34	—	—
其中	1701 河流水面	0.34	—	—
其中	规划总用地	243.23	—	—

备注

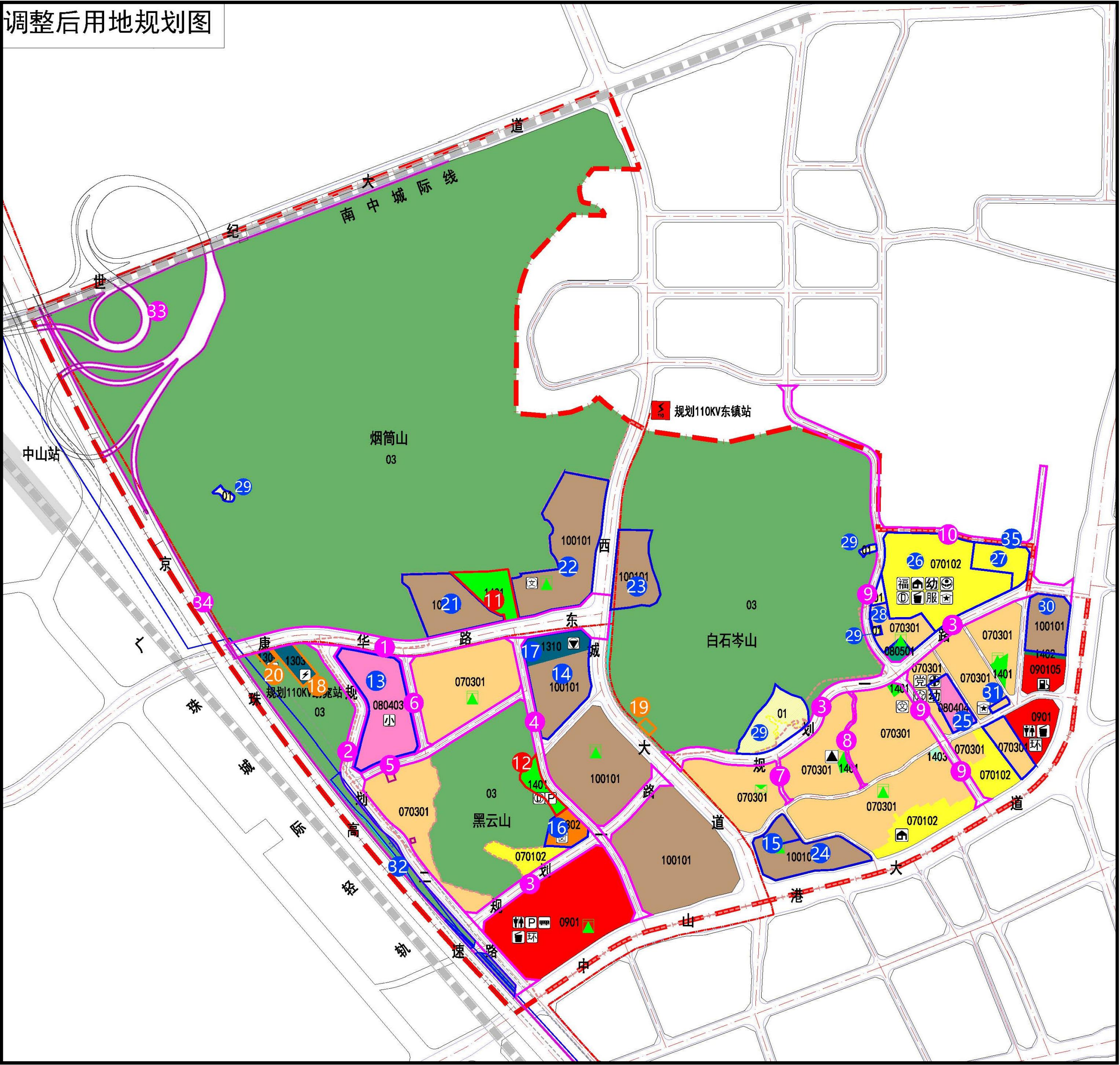
2022年现状常住人口0.60万人
2030年规划常住人口1.01万人



调整前用地规划图



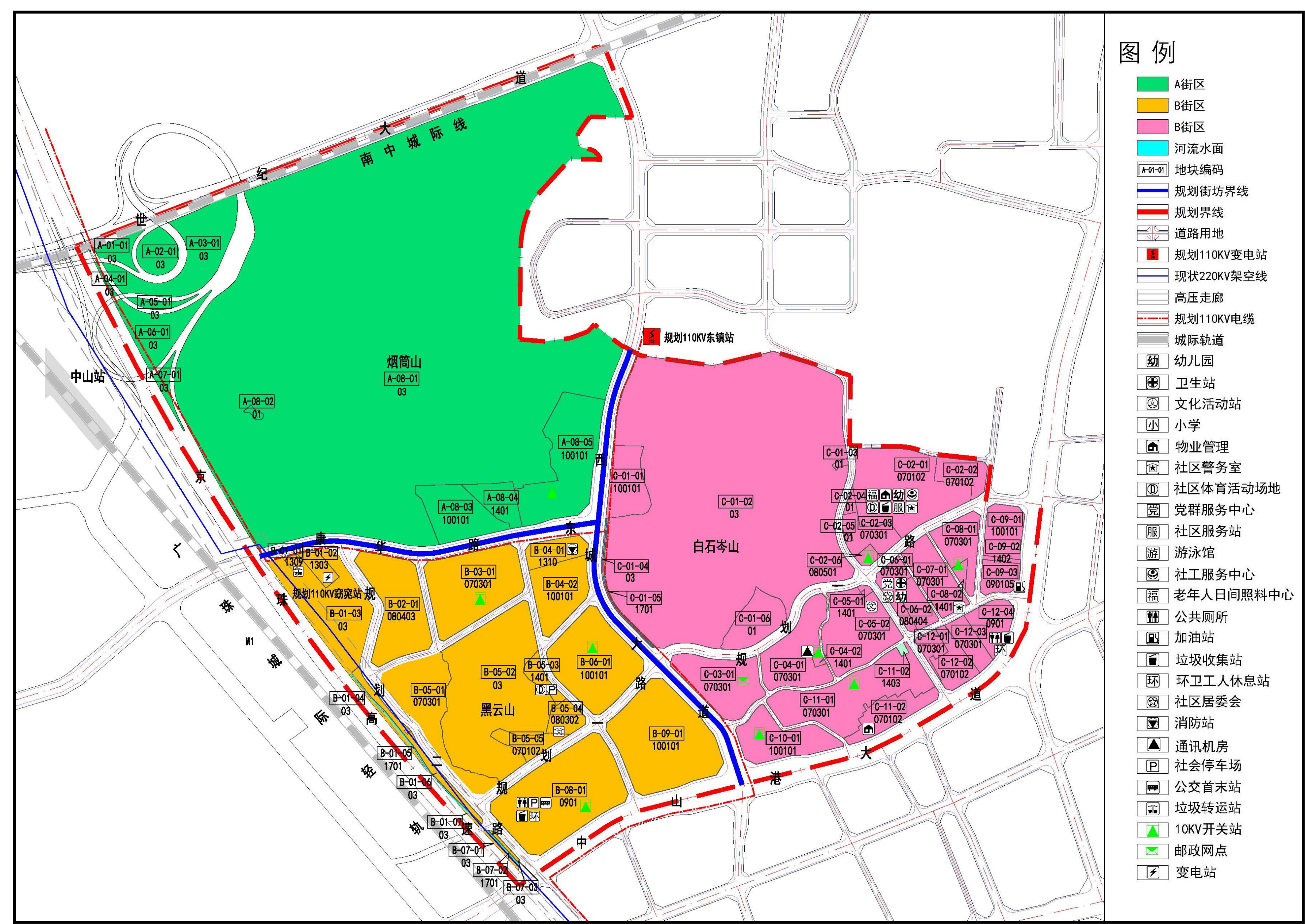
调整后用地规划图



调整内容一览表

调整内容一览表				
序号	现行规划内容	调整后规划内容	调整原因	备注
一、优化道路系统				
1	规划42米宽公园路	规划36米宽康华路东	根据权属边界调整道路线型，取消穿山隧道，道路红线宽度调整为36m，满足城市主干道要求，规划衔接西康华路，将公园路改名为康华路东	落实窃窕片区A单元工改方案
2	规划10米宽支路	规划26米宽次干路	根据现状调查，该处部分道路已建成，本次规划将道路延伸至北康华路东，扩宽道路红线宽度，调整该支路为次干路（规划二路），完善单元南北向的交通联系，优化区域道路网	
3	规划15米宽支路	规划26米宽次干路	将东西向道路向西延伸，根据权属边界及永久基本农田界线调整道路线形，并将城市支路提升为城市次干道（规划一路），道路红线宽度按36m控制，满足城市次干道要求	
4	规划15米宽支路	规划18米宽支路	根据权属边界调整道路线型，并将道路宽度调整为18m	
5	规划15米宽支路	规划18米宽支路	根据周边用地、权属边界调整道路线形，并将道路宽度调整为18m	
6	规划15米宽支路	规划18米宽支路	根据周边用地、权属边界调整道路线形，并将道路宽度调整为18m	
7	二类城镇住宅用地	规划18米宽支路	根据现状调查，落实该处已建成村道，并将道路宽度由现状的6m调整为8m	——
8	二类城镇住宅用地	规划18米宽支路	根据现状调查，落实该处已建成村道，并将道路宽度由现状的3-4m调整为6m	——
9	二类城镇住宅用地、一类农村宅基地、林地、公园绿地、体育场地用地	规划18米宽支路	依据《窃窕片区统筹规划》，结合新上永久基本农田范围，落实18m支路	——
10	林地	规划12米宽支路	根据现状调查，该处部分道路已建成，宽度约9m，本次规划将道路延伸对接东邻已建道路，完善片区交通组织。	——
11	林地	公园绿地	结合慢行系统、视线通廊规划公园绿地	落实窃窕片区A单元工改方案
12	林地	公园绿地	结合慢行系统、视线通廊规划公园绿地	
三、完善配套设施				
13	林地	中小学用地	为减少工业、居住、学校之间的相互干扰，本次规划结合窃窕片区工改，该地块内权属用地计划由政府统一征收，将中小学用地由城西大道西侧移至A单元西侧	落实窃窕片区A单元工改方案
14	中小学用地	一类工业用地	该地块为政府储备地，土地证用途为工业，本次规划结合窃窕片区工改，落实土地证用途	
15	文化设施用地	一类工业用地	该地块土地证用途为国有工业用地，本次规划结合窃窕片区工改及与周边地块连片改造，落实土地证用途调整为工业用地	
16	林地	文化设施用地	原新城大道与中山港大道交叉口的文化设施用地移至黑云山山体周边，与公园绿地、居住用地等结合布置	
17	中小学用地	消防用地	该地块为政府储备地，落实消防站选址，调整为消防用地	
四、完善市政设施				
18	林地	供电用地	根据《中山市电力专项规划》及用电量需求，规划增加一座110KV变电站	落实窃窕片区A单元工改方案
19	环卫用地	林地	地块土地性质为集体农用地，根据权利人要求，将现状垃圾转运站迁出，原地块依据城镇开发边界管控，落实为林地	
20	林地	环卫用地	根据权利人要求，将现状垃圾转运站迁出，规划调整至靠近高速路处林地	
五、其他				
21	林地	一类工业用地	为了尊重现状工业，结合国土空间规划开发边界及现状建设现状，落实用地界线，并按土地证用途落实用地性质	落实窃窕片区A单元工改方案
22	林地	一类工业用地	落实国土空间总体规划及生态控制线边界，并按土地证用途落实用地性质	
23	林地	一类工业用地	曾实国土空间总体规划了工业用地用地性质为一类工业用地，待国土空间总体规划编制完成后，方可开发建设	
24	一类工业用地、文化设施用地、商业用地	一类工业用地	地块为权属窃窕村村委会的工业用地，为保证地块完整性，将多个地块整合成一块工业用地，落实土地证功能	——
25	一类农村宅基地	幼儿福利用地（容积率≤0.8,建筑密度≤20%,绿地率≥35%,建筑限高20米） 二类城镇住宅用地（容积率≤2.5,建筑密度≤22%,绿地率≥35%,建筑限高80米）	该地块现状已建窃窕村幼儿园，本次规划落实《中山市中心城区幼儿园建设布局专项规划》对窃窕村幼儿园的建筑面积要求，将三类工业用地调整为服务设施用地，并落实专项规划的指标要求	——
26	林地	——	地块涉及充分股份公司的国有出让商住地以及无证的集体用地，根据最新的《中山市国土空间总体规划2020-2035》及土地证用途，结合穿山隧道的取消及支路网的规划，本次规划将商住地及周边的集体用地统一规划为二类城镇住宅用地	——
27	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地（容积率≤2.5,建筑密度≤22%,绿地率≥35%,建筑限高80米）	结合支路网的调整，优化规划界线，把该地块纳入五星-窃窕片区管理用地统一开发管理	——
28	一类农村宅基地、河流水域、防护绿地	一类农村宅基地	现状已无河涌，本次规划结合实际建设情况及避让永久基本农田，调整一类农村宅基地用地边界	——
29	林地、一类农村宅基地、道路	耕地	依据三区三线划定成果，落实永久基本农田管控，将永久基本农田保护范围及周邊边角地落实为耕地	落实永久基本农田范围
30	商业用地	一类工业用地	地块土地权属为中山振兴纸箱包装有限公司的工业用地，为了尊重现状工业，保持片区工业比例，本次规划通过企业自行改造，按土地证用途调整为一类工业用地	——
31	商业用地	一类农村宅基地（建筑限高15米）	现状已建三层自建房，土地证用途是居住用地，本次规划按土地证用途落实用地性质，调整为一类农村宅基地	——
32	防护绿地	林地	依据三区三线划定成果，落实城镇开发边界管控，将防护绿地落实为林地	落实城镇开发边界
33	林地	广东横海立交匝道与立交方案	落实广东横海立交匝道与立交方案	——
34	37米广东高速	49.5米广东高速	根据广东横海立交匝道与立交方案，落实广东横海立交49.5米的路段，同时广东横海立交后段将占用两侧的防护绿地	——
35	规划总用地：241.78公顷	规划总用地：235.13公顷	依据调整后的路网及土地利用规划，建议把白石山两侧支路以纳入五星-窃窕片区管理用地统一开发管理。	——
36	——	——	根据《中山市国土空间规划技术标准与图则》（2022版）要求设置道路交叉口转角路缘石及红线圈转弯半径	——

用地编码图



地块指标一览表

地块指标一览表													
图则编号	地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿线率 (%)	绿地率 (%)	可渗透面积比例 (%)	设计降雨量 (mm)	配套设施
A	A-01-01	03	林地	5024.98	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-01-02	03	林地	923.73	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-01-03	03	林地	30877.56	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-04-01	03	林地	896.14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-05-01	03	林地	2703.91	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-06-01	03	林地	16791.27	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-07-01	03	林地	3397.76	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-08-01	03	林地	80383.65	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-08-02	01	一类工业用地	821.38	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	A-08-03	100101	一类工业用地	20067.10	50142.74	70199.83	2.5-3.5	35-45	产业用地高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1
B	B-01-01	100101	一类工业用地	5101.26	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-01-05	100101	一类工业用地	49401.75	101043.37	141406.12	2.5-3.5	35-45	产业用地高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1
	B-01-01	1309	居住用地	896.35	1195.62	1.2	35	20	30	70	40	24.9	110KV变电站
	B-01-02	1309	居住用地	4297.54	5189.81	1.2	35	20	30	70	40	24.9	110KV变电站
	B-01-03	03	林地	3608.50	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-01-04	03	林地	1884.45	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-01-05	1101	居住用地	1842.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-01-06	03	林地	7186.61	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-01-07	03	林地	286.49	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-02-01	080403	中小学用地	31066.44	46999.66	1.5	30	35	35	70	40	24.9	规划110KV变电站
C	B-03-01	070301	一类城镇住宅用地	37416.29	56134.44	1.5	35	15	60	40	17.8	—	—
	B-04-01	1310	居住用地	8300.00	12750.00	1.5	35	35	30	70	40	24.9	—
	B-04-02	100101	一类工业用地	19157.89	47049.79	46989.60	2.5-3.5	35-45	产业用地高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米，建筑密度≤30%	10-15	65	40	21.1
	B-05-01	070301	一类城镇住宅用地	27515.51	43737.27	1.5	—	—	—	—	—	—	—
	B-05-02	03	林地	76283.47	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-05-03	1401	公园绿地	4372.29	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-05-04	080302	中小学用地	5745.52	8618.29	1.5	40	24	30	70	40	24.9	—
	B-05-05	070102	一类城镇住宅用地	6712.41	13424.82	2.0	30	50	38	75	40	29.7	—
	B-06-01	100101	一类工业用地	27552.55	59882.27	131435.52	2.5-3.5	35-45	产业用地高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1
	B-07-01	03	林地	1031.24	—	—	—	—	—	—	—	—	—
D	B-07-02	1701	居住用地	468.63	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-07-03	03	林地	726.41	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B-08-01	0901	商业用地	56246.864	253119.89	4.5	50	80	20	70	40	24.9	—
	B-09-01	100101	一类工业用地	52296.73	130741.82	183038.55	2.5-3.5	35-45	产业用地高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米，建筑密度≤30%	10-15	65	40	21.1
	C-01-01	100101	一类工业用地	15613.38	37383.43	52616.83	2.5-3.5	35-45	产业用地高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1
	C-01-02	03	林地	14217.49	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-01-03	01	居住用地	821.38	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-01-04	03	林地	1088.56	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-01-05	1701	居住用地	1091.41	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-01-06	01	居住用地	13712.63	—	—	—	—	—	—	—	—	—
E	C-02-01	070102	二类城镇住宅用地	42668.46	106671.15	2.5	22	80	35	75	40	29.7	—
	C-02-02	070102	二类城镇住宅用地	8378.34	20945.86	2.5	22	80	35	75	40	29.7	—
	C-02-03	070301	一类城镇住宅用地	8671.89	13310.82	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-02-04	01	居住用地	1247.27	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-02-05	01	居住用地	420.69	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-02-06	080301	体育场地用地	7925.12	1564.10	0.8	—	18	35	70	40	24.9	—
	C-03-01	070301	一类城镇住宅用地	23797.90	35496.85	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-04-01	070301	一类城镇住宅用地	23584.97	35392.46	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-04-02	1401	公园绿地	744.35	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-05-01	070301	一类城镇住宅用地	691.07	—	—	—	—	—	—	—	—	—
F	C-05-02	070301	一类城镇住宅用地	28490.73	42756.10	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-06-01	070301	一类城镇住宅用地	7522.88	11284.31	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-06-02	080304	中小学用地	6756.19	5404.96	0.8	20	20	35	70	40	24.9	—
	C-07-01	070301	一类城镇住宅用地	15376.26	23364.39	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-08-01	070301	一类城镇住宅用地	12837.52	19310.28	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-08-02	1401	公园绿地	1513.80	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-09-01	100101	一类工业用地	11671.49	29178.72	40850.21	2.5-3.5	35-45	产业用地高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1
	C-09-02	1401	公园绿地	2060.43	5644.96	0.8	25	35	30	75	40	21.1	—
	C-10-01	100101	一类工业用地	50068.96	700512.01	2.5-3.5	35-45	产业用地高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1	—
	C-11-01	070301	一类城镇住宅用地	38789.95	58814.93	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
G	C-11-03	1401	公园绿地	511.05	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-11-03	100102	一类城镇住宅用地	12751.51	31788.78	2.5	22	80	35	75	40	29.7	—
	C-12-01	070301	一类城镇住宅用地	2624.36	3884.04	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-12-02	070301	一类城镇住宅用地	12751.51	9421.31	1.5	22	80	35	75	40	29.7	—
	C-12-03	070301	一类城镇住宅用地	6770.50	10155.75	1.5	—	15	—	60	40	17.8	—
	C-12-04	0901	商业用地	10527.37	26318.42	2.5	50	50	20	70	40	24.9	—
	C-12-05	070301	一类城镇住宅用地	10527.37	26318.42	2.5	50	50	20	70	40	24.9	—
	C-12-06	070301	一类城镇住宅用地	10527.37	26318.42	2.5	50	50	20	70	40	24.9	—
	C-12-07	070301	一类城镇住宅用地	10527.37	26318.42	2.5	50	50	20	70	40	24.9	—
	C-12-08	070301	一类城镇住宅用地	10527.37	26318.42	2.5	50	50	20	70	40	24.9	—
	C-12-09	070301	一类城镇住宅用地	10527.37	26318.42	2.5	50	50	20	70	40	24.9	—