

项目名称：《中山火炬开发区中心片区03-3单元控制性详细规划调整（2023年）》

公示时间：2023年7月28日

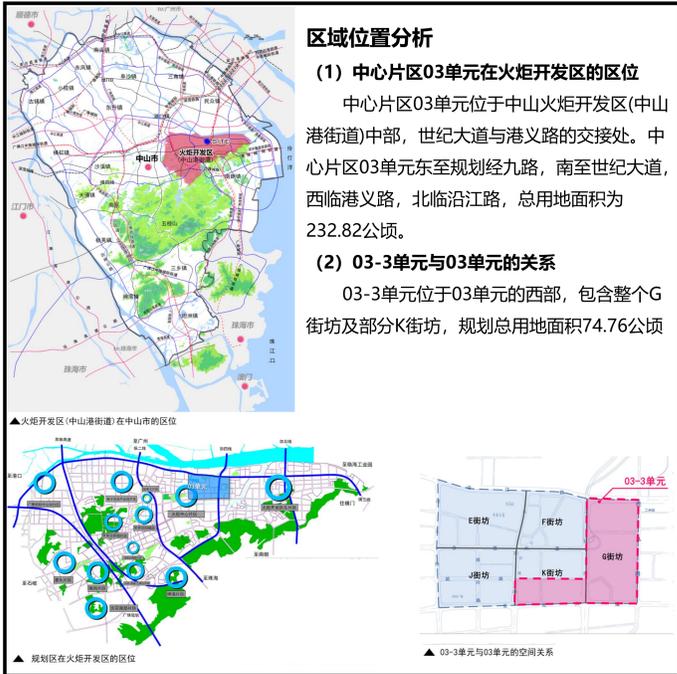
公示方式：网站、现场、媒体等

联系人：王小姐，89893759

批复文件



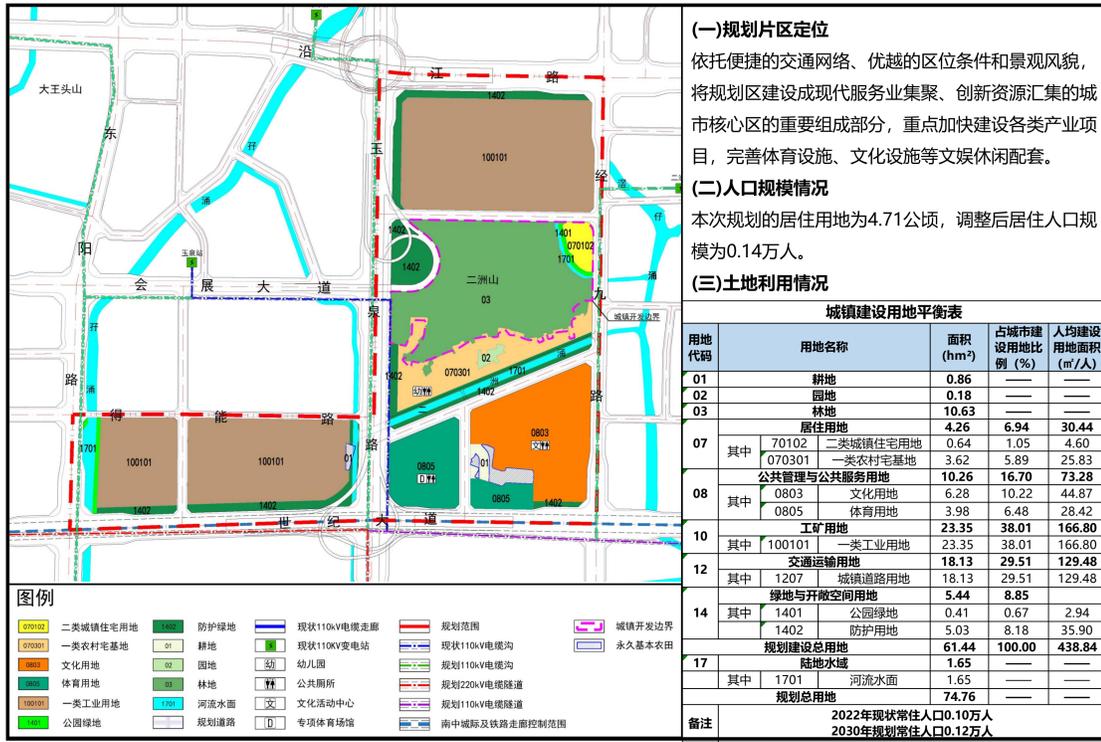
区域位置图



规划方案概述

本次控规调整在衔接“三区三线”划定成果、《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编）等上位规划基础上，结合《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》技术规范要求，落实“三区三线”以及国土空间总体规划的管控要求，优化用地及配套设施的布局，并完善了道路交通系统，根据中山市规划技术标准落实了最新的用地指标控制要求，为后续片区规划建设提供规划层面的法定依据。

用地规划图



规划控制指标表

街区编号	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 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	年径流总量控制率 (%)	可渗透面积比例 (%)	设计降雨量 (mm)	配套设施	用地兼容	备注						
K-03	K-03-01	100101	一类工业用地	39127.50	39127.50-136946.25	1.0-3.5	35-60	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1	10KV开关站*1（每处建筑面积≥40m²）	—	开关站采用附设式						
	K-03-02	1402	防护绿地	3325.60	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	K-03-03	1401	公园绿地	189.27	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	K-03-04	1401	公园绿地	2280.85	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	K-03-05	1701	河流水面	5396.70	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
03-3-K	K-04-01	100101	一类工业用地	73900.32	73900.32-258651.10	1.0-3.5	35-60	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1	10KV开关站*2（每处建筑面积≥40m²）	—	开关站采用附设式						
	K-04-02	1402	防护绿地	7979.37	—	—	—	—	—	—	—	45.0	移动通信基站（每处建筑面积20-30m²）	—	移动通信基站已建						
	K-04-03	1402	防护绿地	515.74	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	K-04-04	1402	防护绿地	41.14	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	K-04-05	1701	河流水面	1713.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
	K-04-06	1701	河流水面	265.02	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
	K-04-07	1402	防护绿地	469.95	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	K-04-08	01	耕地	856.87	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田保护范围					
	K-04-09	1402	防护绿地	216.79	—	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—					
G-01	G-01-01	100101	一类工业用地	120485.28	120485.28-421698.47	1.0-3.5	35-60	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	10-15	65	40	21.1	10KV开关站*4（每处建筑面积≥40m²）	—	开关站采用附设式						
	G-01-02	1402	防护绿地	12344.24	—	—	—	—	—	—	—	45.0	移动通信基站（每处建筑面积20-30m²）	—	移动通信基站已建						
	G-02-01	1402	防护绿地	1196.98	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	G-02-02	1402	防护绿地	7534.27	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	G-02-03	1402	防护绿地	1438.87	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	G-02-04	1402	防护绿地	128.75	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—						
	G-02-05	03	林地	106747.92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	二洲山					
	G-02-06	1701	河流水面	1333.94	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	游仔涌					
	G-02-07	1401	公园绿地	1642.29	—	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—					
	G-02-08	070102	二类城镇住宅用地	6446.57	12893.14	2.0	22	60	35	75	50	29.7	—	—	—	—	该地块不在已批的城镇开发边界内，地块的后续开发需符合城镇开发边界的管控要求				
	G-02-09	1402	防护绿地	8539.78	—	—	—	—	—	—	—	45.0	9班幼儿园（小区级，用地面积≥2430m²，建筑面积≥1814m²）	—	—	—	现状二洲村，部分已建				
	G-02-10	070301	一类农村宅基地	35701.10	53551.66	1.5	—	—	—	—	—	60	40	17.8	公共厕所（社区级，用地面积80-170m²，建筑面积50-120m²）	—	—	—	移动通信基站（每处建筑面积20-30m²）		
G-03	G-03-01	0805	体育用地	30343.45	45515.17	1.5	40	24	30	70	40	24.9	专项体育场（馆）（镇街级，G-03-01、G-04-02设置的专项体育场（馆），用地面积合计≥5000m²）	—	—	—	—	—			
	G-04-01	0803	文化用地	62814.75	125629.51	2.0	35	50	30	70	40	24.9	公共厕所（社区级，用地面积80-170m²，建筑面积50-120m²）	—	—	—	—	—	10KV开关站*1（每处建筑面积≥40m²）		
	G-04-02	0805	体育用地	9439.52	—	—	—	—	—	—	—	40	24.9	移动通信基站（每处建筑面积20-30m²）	—	—	—	—	—	专项体育场（馆）（镇街级，G-03-01、G-04-02设置的专项体育场（馆），用地面积合计≥5000m²）	
	G-04-03	1402	防护绿地	1447.11	—	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—	—	—	—	—	—	
G-04-04	01	耕地	7749.29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	部分属于永久基本农田保护范围

注：1. 本表的用地控制指标容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标，绿地率为下限指标（已标明控制范围的除外）。
2. 表中涉及的公共服务设施及市政公用设施的高密度指标均为下限控制指标；规划主管部门在制定地块规划条件时，可根据实际情况对配套设施的种类和规模进行适当补充和调整；对于已建和已批规划要点地块，各项控制指标以已批的规划条件为准。
3. 表中各类用地在满足规范和建设标准的前提下根据实际需要配置一定规模的公共服务设施（如公厕、配电站、垃圾收集站、小型休闲商业节点等），公园绿地内建筑占地面积与用地面积比例应符合《公园设计规范》的控制要求。
4. 建筑后退道路红线。用地界线的退后距离不得小于《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）相关规定，但已批和其他特殊规定的除外。
5. 各地块的市政设施配置，原则上按照《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）要求，特殊地块可结合实际研究确定，但已批和其他特殊规定的除外。
6. 土地用途兼容比例应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）相关要求。
7. 规划区内涉及位于城镇开发边界以外的建设用地的，须符合三区三线划定成果后按调整纳入城镇开发边界后可实施建设，地块的后续开发应符合城镇开发边界的管控要求。
8. 实际开发时，10KV开关站设置数量与规模须与供电部门协商确定。
9. 确因用地条件限制及项目发展需要，需在禁止机动车开口范围线内设置机动车出入口的，应进行详细规划交通影响评价分析，并提出交通组织改善措施。
10. 宅基地及农房按照国家和省市有关规定和管理要求进行管控。

道路系统规划



本次规划调整后路网系统可以分为快速路、城市主干道、城市支路三个功能等级。具体规划如下：

(1) 快速路
沿江路：一级公路，规划红线控制宽度为70米，设计车速为100公里/小时；
玉泉路：一级公路，规划红线控制宽度为70米，设计车速为100公里/小时；

(2) 主干道
会展大道：主干道，规划红线控制宽度为42米，设计车速为60公里/小时；
世纪大道：主干道，规划红线控制宽度为60米，设计车速为80公里/小时；
规划36米路：主干道，规划红线控制宽度为36米，设计车速为40-50公里/小时；
东阳路：道路红线控制宽度为36-50米，设计车速为40-50公里/小时；

(3) 支路
支路规划红线宽度为15米-27米，双向2-4车道，设计车速为20-30公里/小时。

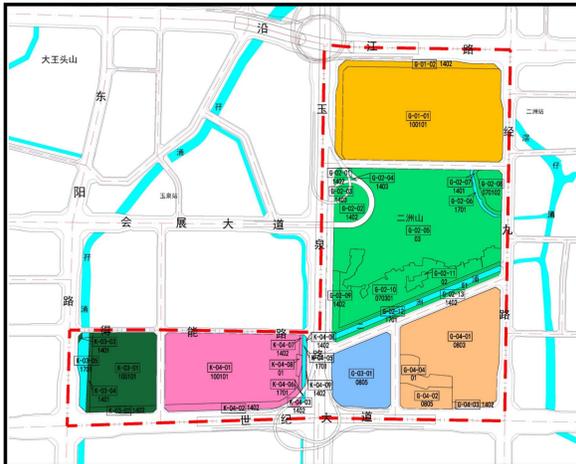
公共服务设施规划



本次规划公共服务设施结合总规并延续现行控规的基本配置与布局，具体包含1所9班幼儿园、1处文化活动中心、1处专项体育场（馆）、3处公共厕所、8处10KV开关站、6处移动通信基站。公共服务设施规划详见下表。

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	土地占用
教育设施	幼儿园	1	9班	≥2430	≥1814	小区级	规划新增	G-02-10	是
	文化活动中心	1	—	4000-12000	3000-6000	镇街级	规划新增	G-04-01	是
体育设施	专项体育场（馆）	1	—	≥5000	—	镇街级	规划新增	G-03-01	是
	公共厕所	3	—	80-170	50-120	社区级	规划新增	G-02-10 G-03-01 G-04-01	否
市政设施	10KV开关站	8	—	—	≥40	小区级	规划新增	G-01-01 G-02-10 G-03-01 G-04-01	否
	移动通信基站	4	—	—	20-30	小区级	规划新增	G-01-02 G-02-10 G-03-01 G-04-01	否
		2	—	—	20-30	小区级	现状保留	K-04-02	否

用地编码图



为保证地块编码的唯一性，方便规划管理和信息检索，本次规划采取由“街区代码—地块代码—细分地块代码”共同构成的三级编码体系，一级编码为规划区内城市主干道路划分的街坊；二级编码为规划区内城市支路划分的街坊；三级编码为城市支路围合范围内具有不同用地性质划分的街坊。如G-01-01，G为街区编号，01为地块编号，02为细分地块编号。