

中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区04地块 控制性详细规划局部调整（2023）

2023年10月19日
中山火炬高技术产业开发区管理委员会 批后公告

项目名称：中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区04地块控制性详细规划局部调整（2023）
公示时间：2023年10月19日
公示方式：网站、现场、媒体等
组织编制单位地址、邮编、传真：中山市兴中路2号
反馈电子邮箱：zshjgwb@163.com
反馈日期：自公示之日起30天内

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

关于中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区04地块控制性详细规划局部调整（2023）的批复

区自然资源局：

你局《关于批准实施〈中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区04地块控制性详细规划局部调整（2023）〉的请示》收悉。经研究，批复如下：

一、经审查，《中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区04地块控制性详细规划局部调整（2023）》项目的程序符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》《中山市城市、镇控制性详细规划管理办法》和《翠亨新区、火炬开发区、小榄镇规划局部调整及技术修正编制指引》及市相关文件要求，原则同意《中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区04地块控制性详细规划局部调整（2023）》（下称《局部调整》）。

二、涉及《局部调整》与原建设用地出让合同规划条件不一致的，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

— 1 —

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、《局部调整》为中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区04地块规划建设发展的法定文件，在今后实施过程中，规划范围内的地块控制、道路交通等建设应符合《局部调整》要求，相关地块建设必须满足国家、省及我市城乡规划管理技术标准与规范。

四、你局要加强对《局部调整》实施的指导、监督和检查工作，并应在上述《局部调整》成果获批之日起20个工作日内，向社会公布。

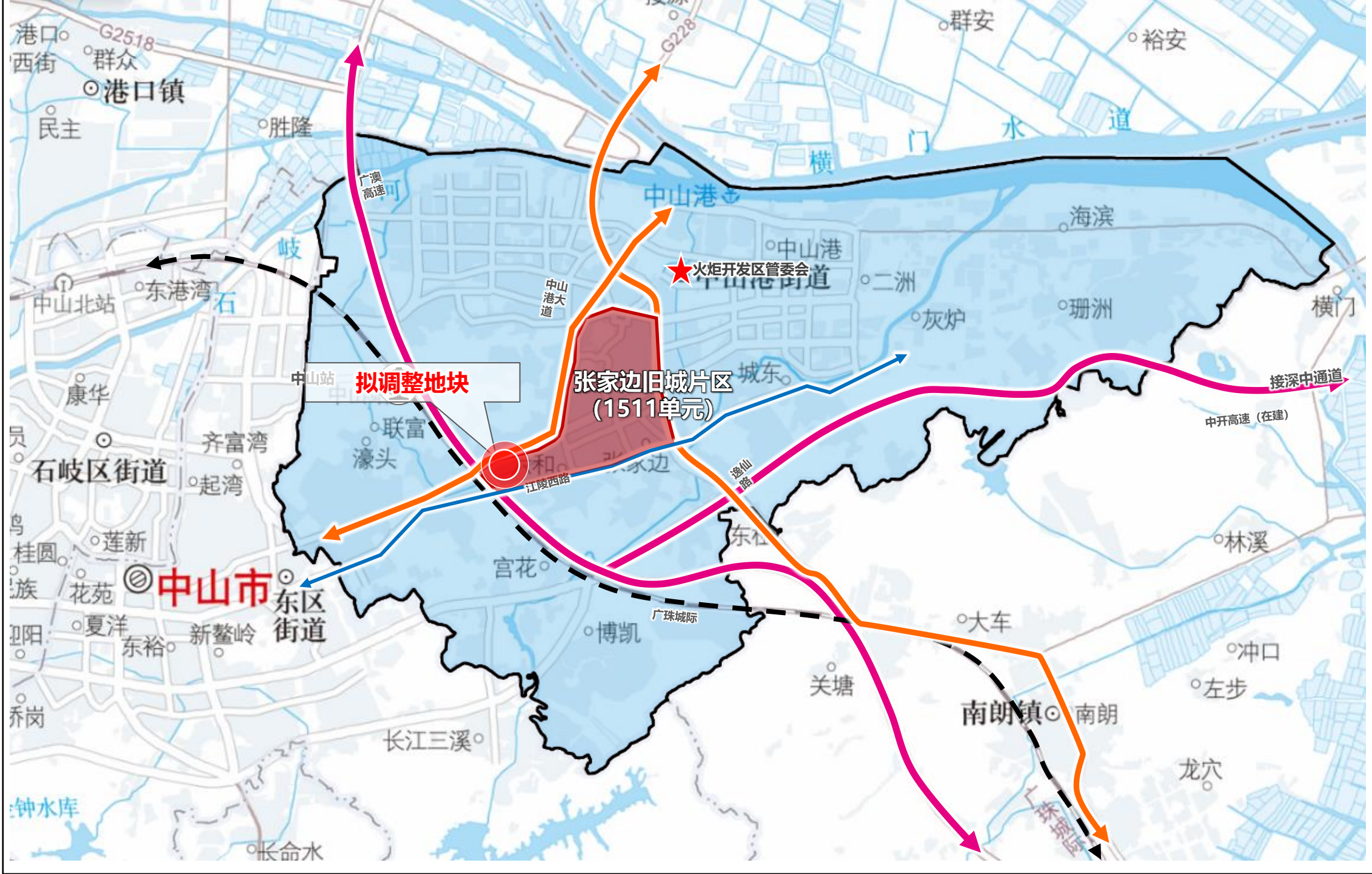
中山火炬高技术产业开发区管理委员会
2023年10月19日

公开方式：主动公开

抄送：市发展和改革局，市教育和体育局，市工业和信息化局，市自然资源局，市生态环境局，市住房和城乡建设局，市交通运输局，市公路事务中心，市水务局，市农业农村局，市应急管理局，市城建集团，交通发展集团。

— 2 —

区域位置：拟调整地块位于张家边旧城片区（1511单元）西南部，拟通过规划局部调整提高土地资源产出效益，推动土地资源高效利用。拟调整地块西临广澳高速，南临江陵西路，距火炬开发区管委会约4.5km。



地块范围：拟调整地块用地面积3.19公顷，属于中山港街道张家边旧城片区（1511单元）。拟调整地块为中山五星竹木建材市场，北临中山港大道，西临广澳高速，北侧为五星美居中心，西侧为五星建材市场，南侧为汽车销售、正大工业园。



中山市中山港街道张家边旧城片区（1511单元）01街区04地块控制性详细规划局
部调整（2023）

——地块开发图则（01街区）

图例

宽度标注

转弯半径

建筑退让红线

水域

规划范围

禁止开口路段

一类工业用地

街区范围

规划10kv开关站

15110104 地块编码

建议机动车出入口

建议道路

道路控制点坐标

中山火炬高技术产业开发区管理委员会 中山市火炬开发区自然资源局

街区位置图

街区信息一览表

单元代码	主导属性	居住及商业配套	用地代码		用地名称		面积 (ha²)		小城市建筑用地比例 (%)	
			调整前	调整后	调整前	调整后	调整前	调整后		
1511	功能定位	商住配套服务区			居住用地		22.04	22.04	36.28%	36.28%
	用地面积 (公顷)	61.68	其中 2001	城镇住宅用地		22.04	22.04	36.28%	36.28%	
			公共管理与公共服务设施用地		5.49	5.49	8.91%	8.91%		
	居住人口规模 (万人)	1.84	其中 2003	机关团体用地		3.88	3.88	6.30%	6.30%	
			其中 2004	教育科研用地		1.41	1.41	2.28%	2.28%	
	总建筑面积 (万平方米)	123.05		商业服务用地		16.70	13.51	27.48%	22.24%	
			其中 2005	商业用地		16.38	13.11	26.88%	21.58%	
	居住建筑面积 (万平方米)	55.10	其中 2006	其他商业服务用地		6.40	6.40	6.68%	6.68%	
			其中 2007	工业用地		6.00	3.19	0.00%	5.25%	
	公共管理与公共服务设施建筑面积 (万平方米)	12.92	其中 2008	一类工业用地		6.00	3.19	0.00%	5.25%	
交通用地				15.14	15.14	24.92%	24.92%			
商业商务设施建筑面积 (万平方米)	43.73	其中 1207	城镇道路用地		15.14	15.14	24.92%	24.92%		
		绿地与开敞空间用地		1.38	1.38	2.27%	2.27%			
工业建筑面积 (万平方米)	11.18	其中 1402	防护绿地		1.38	1.38	2.27%	2.27%		
		城镇建设总用地		60.75	60.75	100%	100%			

地块指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率上限	容积率下限	绿地率上限 (%)	绿地率下限 (%)	建筑密度上限 (%)	建筑密度下限 (%)	建筑限高 (米)	年径流量控制率 (%)	下沉式绿地率最低值 (%)	下沉式绿地率推荐值 (%)	透水铺装率最低值 (%)	透水铺装率推荐值 (%)	配套设施	兼容用地性质代码	备注
15110104	100101	一类工业用地	31934	3.5	1	15%	10%	60%	35%	生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	≥65%	40%	≥45%	50%	≥55%	10kv开关站	——	参照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》

注：建筑密度、容积率、建筑限高为上限值，绿地率为下限值（工业用地除外）。

规划控制条文：
1、沿道路两侧新建、改建和扩建的建筑物，其建筑红线退让道路按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》5.6.1、5.6.2、5.6.3控制。
2、建筑物间距应满足日照、消防间距及《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》的要求，建筑物应结合自然地形和建筑功能确定，体量不宜过大。
3、建筑退让用地界线距离按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》5.6.1控制。
4、机动车出入口距道路交叉口的距离控制按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》7.1.5控制。
5、海绵城市规划设计指标按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》8.2.7控制。

规划控制指标表

调整阶段	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率上限	容积率下限	绿地率上限 (%)	绿地率下限 (%)	建筑密度上限 (%)	建筑密度下限 (%)	建筑限高 (m)	年径流量控制率 (%)	下沉式绿地率最低值 (%)	下沉式绿地率推荐值 (%)	透水铺装率最低值 (%)	透水铺装率推荐值 (%)	配套设施	兼容用地性质代码	备注
调整后	15110104	100101	一类工业用地	31934	3.5	1.0	15%	10%	60%	35%	生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	≥65%	40%	≥45%	50%	≥55%	10kv开关站	——	参照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》