

《中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区B0508地块控制性详细规划局部调整（2023）》

2023年10月25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：《中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区B0508地块控制性详细规划局部调整（2023）》
公告时间：2023年10月25日
公告方式：网站、媒体
组织编制单位地址：中山市中山港街道康乐大道 31 号

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三洲山片区（1506单元）06街区B-05-08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《中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区B-05-08地块控制性详细规划局部调整（2023）》的请求》收悉。经研究，批复如下：
一、经审核，《中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区B-05-08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、小榄镇控制性详细规划修正编制指引》及市相关文件要求。原则同意《中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区B-05-08地块控制性详细规划局部调整（2023）》（下称《局部调整》）与新建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。
二、涉及《局部调整》与新建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。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会
2023年10月25日

公开方式：主动公开

抄送：市委发展和改革委员会、市委教育体育委员会、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、市交通集团。

回：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、《局部调整》为中山市港街道三洲山片区（1506单元）06街区B-05-08地块规划建设发展的法定文件，在今后的实施过程中，规划范围内的地块控制、道路交通等建设均应符合《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。

《中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区B0508地块控制性详细规划局部调整（2023）》



调整前街区信息一览表		调整后街区规划建设用地平衡表	
街区代码	06	用地名称	面积 (m²)
主导功能	工业	工业用地	1,110
用地面积 (公顷)	81.48	商业用地	1,110
建设用地面积 (公顷)	70.58	住宅用地	1,110
居住人口规模 (万人)	—	公共绿地	1,110
其中：生鲜超市	1处	其他用地	1,110
市政公用设施配置	—	市政公用设施配置	—
公共绿地	2处	公共绿地	2处
其中：100%开光站	1处	其中：100%开光站	1处
公共厕所	1处	公共厕所	1处

调整地块指标一览表	
地块编码	用地性质
B0508	100102
用地面积 (m²)	20021
容积率	1.0-3.5
建筑密度 (%)	35-60
建筑限高 (m)	50-60
绿地率 (%)	10-15
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
公共服务设施	—
市政公用设施	—
备注	—

导控细则

1、沿道路两侧新建、改建和扩建的建筑物，其建筑退让道路红线按照《中山市国土空间规划技术标准与规范（2023版）》控制。
2、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规范（2023版）》控制。
3、道路竖向标高除有注明的特殊节点外，其他根据批复的施工方案最终确定。
4、无针对性说明的控制内容按《中山市国土空间规划技术标准与规范（2023版）》执行。

整体风貌控制

强调高新产业形象塑造，注重自然采光和通风，形成具有特色的新型产业园。鼓励工业建筑公建化、透明化、人性化，鼓励底层对外开放，增加商业及公共服务功能。在建筑色彩上以冷色调灰色系为主，辅以低明度、低饱和度色彩。

重点控制区控制

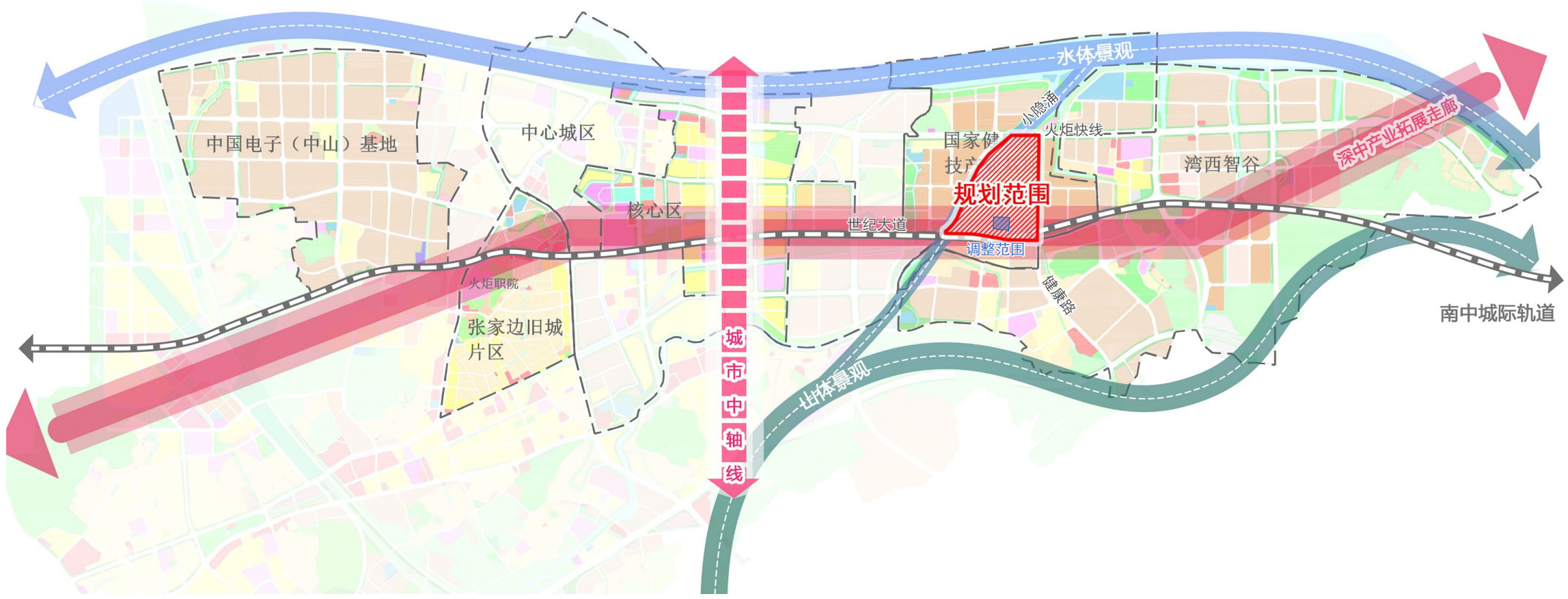
重点控制区体现在小隐涌滨水景观区、街道、建筑三个方面。
(1) 利用小隐涌规划滨水公园，体现生态、健康、科技主题，创造多样的休闲空间。滨水景观设计强调自然与人文、生态与娱乐、传统与现代的碰撞与融合，应在处展示时代与地域特色的景观休闲空间。
(2) 控制小隐涌滨水建筑界面宽度及滨水建筑群的开口率，控制小隐涌滨水建筑高度，鼓励小隐涌滨水建筑尽量采用台式，保证景观视线。
(3) 加强小隐涌滨水景观区的开放性，鼓励沿滨水建筑底层架空，加强小隐涌滨水空间的开放性与可达性。
(4) 街道沿线绿带的植物配置应体现地方的自然景观和气候特征，照明灯具的造型和色彩应表达地方的历史和文化意象。
(5) 各类广场、绿地应根据其不同属性，运用铺地、绿化、雕塑、水体、灯光和小品等景观元素，营造不同的风貌特色。
以整体清晰的建筑布局与空间关系作为单体设计的依据，强调舒适生态、灵活高效。通过合理的场地设计、生态景观及环境设计，营造低碳生态的整体环境。建筑以绿色建筑标准进行建设，通过科学的设计和适宜技术运用，实现符合地域气候条件的绿色建筑。

地块开发图则

区域位置

规划范围位于火炬区健康基地，世纪大道以北。沿世纪大道将建设南中城际轨道和深中产业拓展走廊。

依据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》和《关于控制性详细规划局部调整编制工作的说明》启动本次控制性详细规划局部调整项目。



规划范围

规划范围为三洲山片区（1506单元）06街区（简称“街区”），面积81.48公顷，东至健康路，南至世纪大道，西至小隐涌，北至火炬快线，交通条件优异。调整范围包含B0508地块，面积2.00公顷。



调整地块指标一览表											
地块编码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	年径流总量控制率 (%)	设计降雨量 (mm)	可渗透面积比例 (%)	公共服务设施	市政公用设施
B0508	100102	20021	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	21.1	40	—	—

