中山市大涌镇旗山片区（1604单元）控制性详细规划一般修改

批前公示

项目名称：中山市大涌镇旗山片区（1604单元）控制性详细规划一般修改

公示时间：2023年11月10日——2023年12月10日

公示方式：网站、现场、媒体等

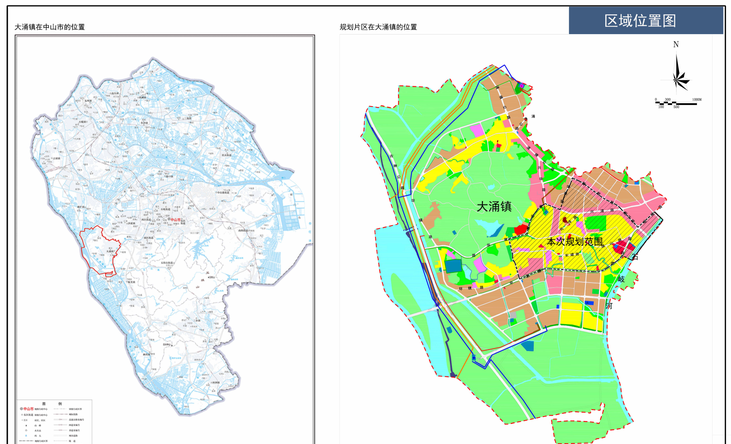
组织编制单位地址：中山市大涌镇德政路33号大涌镇人民政府，中山市兴中道2号市自然资源局

反馈电子邮箱：413082365@qq.com

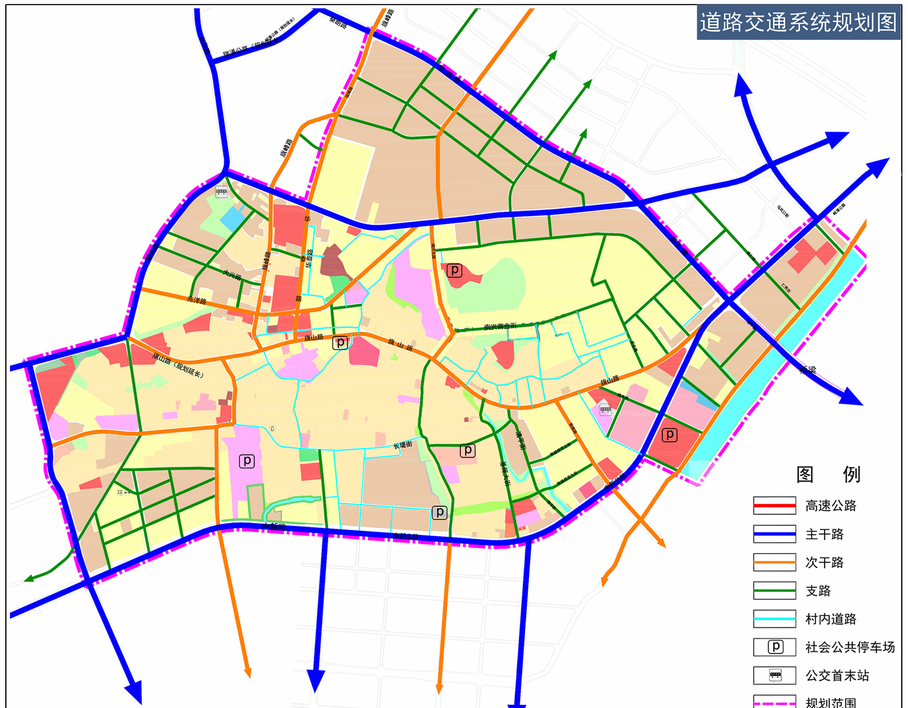
联系电话：0760-87779889

反馈日期：公示期内

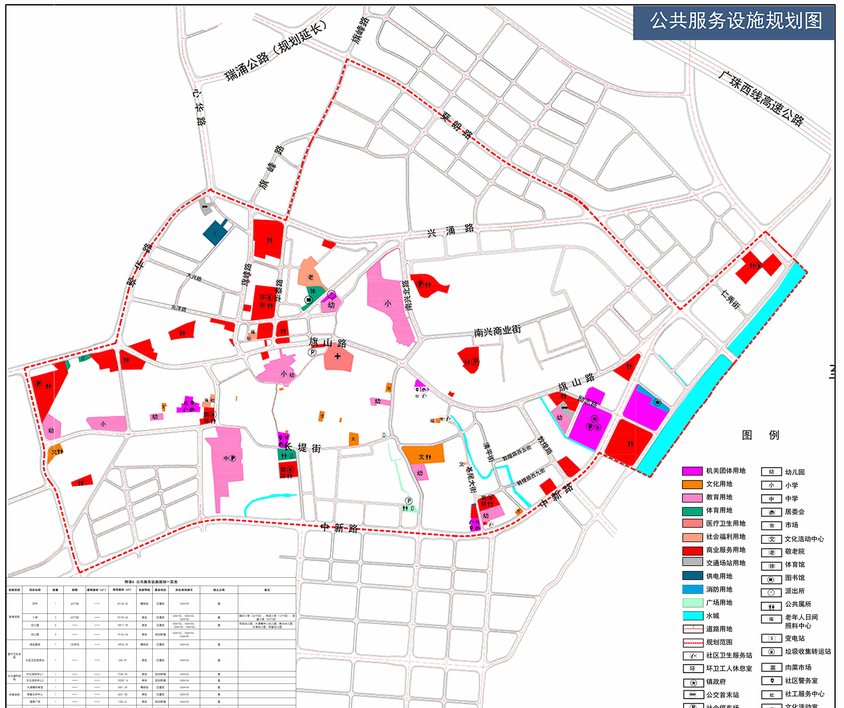
区域位置图



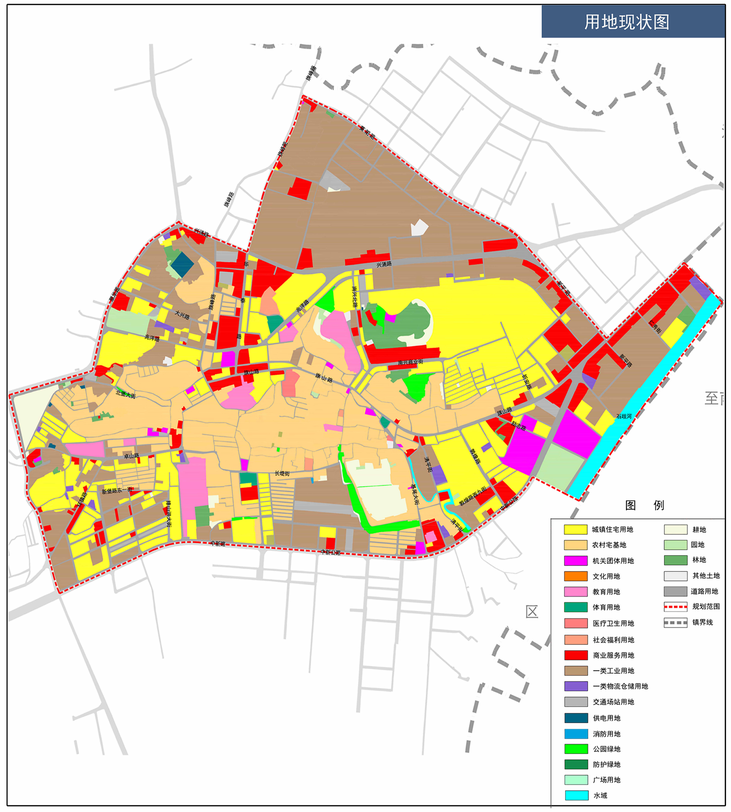
道路交通系统规划图



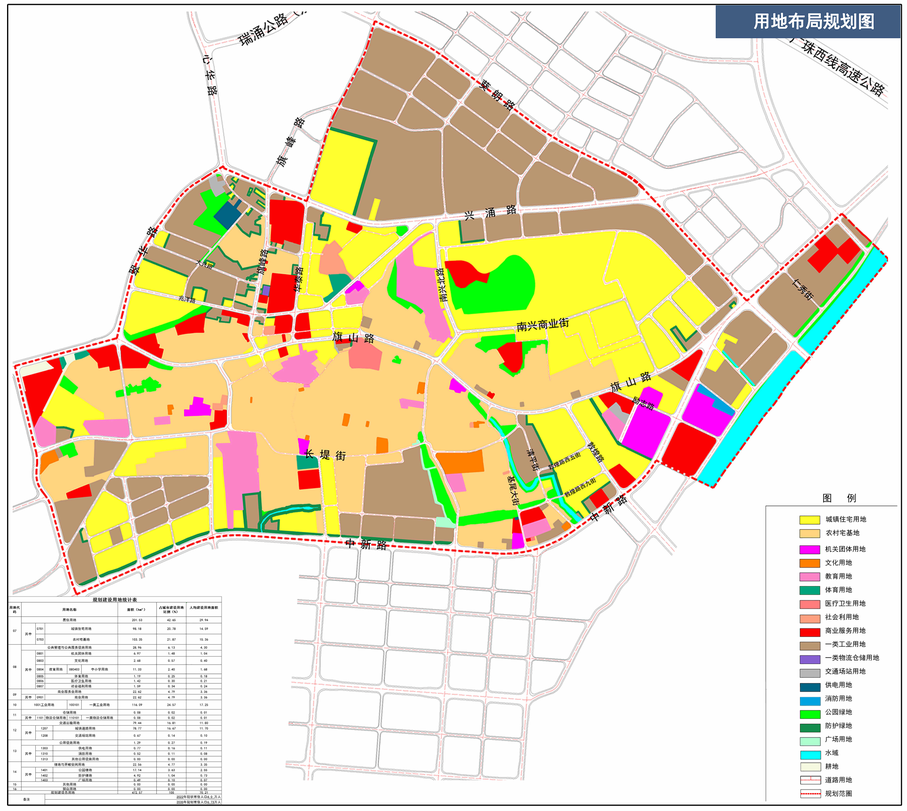
公共服务设施规划图



用地现状图



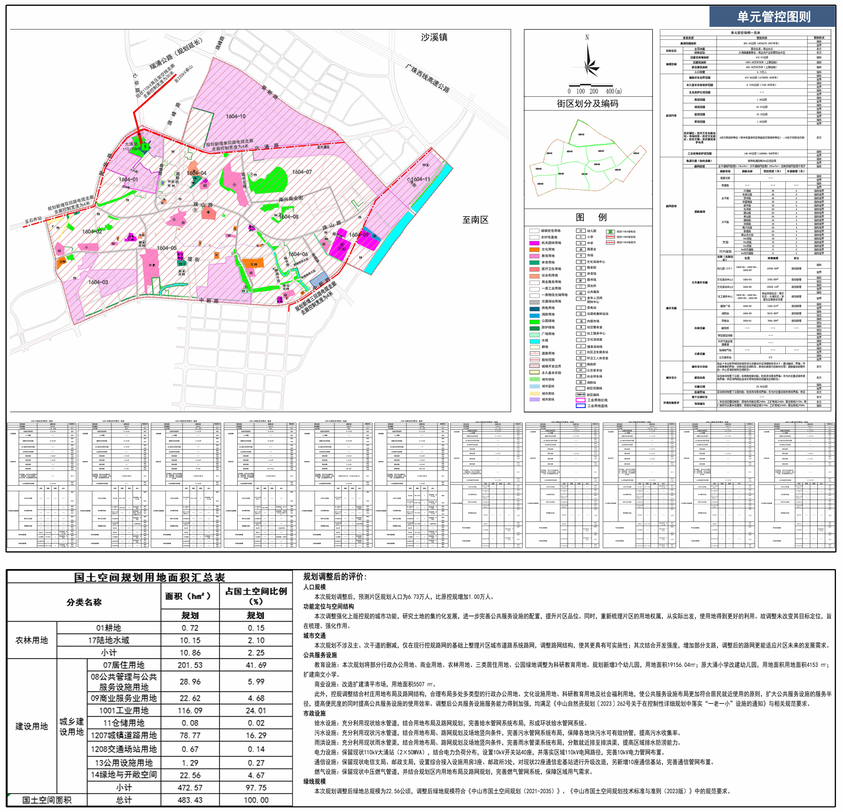
用地布局规划图



规划建设用地统计表

序号	用地名称			面积（hm²）	占规划建设用地比例（%）	人均建设用地面积（㎡/人）
01	居住用地			201.53	41.69	29.94
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	98.16	20.30	14.59
		0702	农村宅基地	103.38	21.39	15.36
08	公共管理与公共服务设施用地			28.96	5.99	4.30
	公建设施用地	0801	机关团体用地	6.97	1.44	1.04
		0802	文化用地	3.48	0.72	0.52
		0804	教育用地（kindergarten）	11.30	2.34	1.68
		0805	体育用地	1.10	0.23	0.16
		0806	医疗卫生用地	1.42	0.29	0.21
		0807	社会福利用地	1.29	0.26	0.19
			市场用地及其他用地	3.40	0.70	0.50
09	商业服务用地			22.42	4.63	3.33
10	M0G商用地	M0G0	一类工业用地	113.59	24.57	17.25
11	工业用地	M1	一类工业用地	9.08	0.02	0.01
		M2	二类物流仓储用地	78.77	16.29	11.70
12	道路用地	1207	城镇道路用地	78.77	16.29	11.70
		1208	交通场站用地	0.67	0.14	0.10
13	公园绿地			1.29	0.27	0.19
	防护绿地	1303	城镇防护绿地	22.56	4.67	3.35
		1304	高压走廊防护绿地	0.00	0.00	0.00
14	绿地与开敞空间用地			22.56	4.67	3.35
		1402	公园绿地	17.74	3.67	2.63
		1403	广场用地	4.82	1.00	0.72
15	特殊用地			0.00	0.00	0.00
16	水域			0.00	0.00	0.00
合计	规划建设用地			483.31	100	71.78

单元管控图则



国土空间规划用地面积汇总表

分类名称			面积（hm²）	占国土空间比例（%）
			规划	规划
农林用地	01耕地		0.72	0.15
	17陆地水域		10.15	2.10
	小计		10.86	2.25
建设用地	城乡建设用地	07属住用地	201.53	41.69
		08公共管理与公共服务设施用地	28.96	5.99
		09商业服务业用地	22.42	4.68
		1001工业用地	116.09	24.01
		1107仓储用地	0.08	0.02
		1207城镇道路用地	78.77	16.29
		1208交通场站用地	0.67	0.14
		13公用设施用地	1.29	0.27
		14绿地与开敞空间	22.56	4.67
		小计	472.57	97.75
国土空间面积		总计	483.43	100.00

规划调整后的评价：

人口规模

本次规划调整后，预测片区规划人口为6.75万人，比原控规增加1.00万人。

功能定位与空间结构

本次调整强化土地控规的城市功能，研究土地的集约化发展，进一步完善公共服务设施的配置，提升片区品位。同时，重新梳理片区的用地权属，从实际出发，使用地得到更好的利用，助调整未改变其目标定位，旨在优质、强化作用。

城市交通

本次规划不涉及主、次干道的翻减。仅在现行控规道网的基础上整理片区城市道路系统道网。调整道网结构，使其更具有可实施性；其次结合开发强度，增加部分支路，调整后的道网更能适应片区未来的发展需求。

公共服务设施

教育设施：本次规划将部分行政办公用地、商业用地、农林用地、三类居住用地、公园绿地调整为科研教育用地。规划新增3个幼儿园，用地面积约9156.04㎡；原大涌小学改建幼儿园，用地面积再增加面积4153㎡扩建南交小学。

商业设施：改造扩建漕羊市场，用地面积5507㎡。

此外，控规调整结合村庄用地布局及道路网结构，合理布局多处多类型的行政办公用地、文化设施用地、科研教育用地及社会福利用地，使公共服务设施布局更加符合居民就近使用的原则，扩大公共服务设施的服务半径，提高使民发的同时提高公共服务设施的使用效率。调整后公共服务设施服务能力得到加强。均满足《中山自然资规划〔2023〕262号关于在控制性详细规划中落实“一老一小”设施的通知》与相关规范要求。

市政设施

给水设施：充分利用现状给水管道，结合用地布局及路网规划，完善给水管网系统布局，形成环状给水管网系统。

污水设施：充分利用现状污水管道，结合用地布局、路网规划及场地竖向条件，完善污水管网系统布局，保障各地块污水可有效排管，提高污水收集率。

雨涝设施：充分利用现状雨水管道，结合用地布局、路网规划及场地竖向条件，完善雨水管道系统布局，分散就近排至排涝渠，提高区域排水防涝能力。

电力设施：保留现状110kV大涌站（2×50MVA），结合电力负荷分布，设置10kV开关站6座，共需10kV电力管网布置。

通信设施：保留现状电信支局，邮政支局，设置综合接入设施用房3座，邮政所3处，对现状22座通信基站进行升级改造，另新增5座通信基站，完善通信管网布置。

燃气设施：保留现状中压燃气管道，并结合规划区内用地布局及路网规划，完善燃气管网系统，保障区域用气需求。

绿地规模

本次规划调整后绿地总规模为22.56公顷。调整后绿地规模符合《中山市国土空间规划（2021-2035）》、《中山市国土空间规划技术标准与准则（2022版）》中的规范要求。