《岐江新城A单元(岐港）北外环路以北片区控制性详细规划（2023）》

2023.12
中山市自然资源局

批后公告

项目名称：岐江新城A单元（岐港）北外环路以北片区控制性详细规划（2023）
公示时间：2023.12
公示方式：网站、现场、媒体等
组织编制单位：中山市自然资源局

▼ 市政府批复文件

中山市人民政府

中府函〔2023〕348号

中山市人民政府关于岐江新城A单元（岐港）北外环路以北片区控制性详细规划（2023）的批复

市自然资源局：

你局《关于报准实施〈岐江新城A单元（岐港）北外环路以北片区控制性详细规划〉的请示》（中山自然资报〔2023〕1445号）收悉。经研究，批复如下：

一、《岐江新城A单元（岐港）北外环路以北片区控制性详细规划》编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》相关要求，规划成果基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》等要求，同意《岐江新城A单元（岐港）北外环路以北片区控制性详细规划》（下称《控规》）。

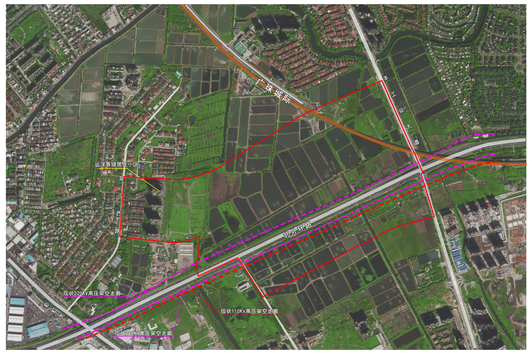
二、你局要会同石岐街道、西区街道加强对《控规》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《控规》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《控规》严格实施。并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。

公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局、教育体育局、工业和信息化局、自然资源局、生态环境局、住房城乡建设局、交通运输局、公路事务中心、水务局、农业农村局、城管和执法局、城建集团。

▼ 区域位置

本次规划区位于中山市岐江新城A单元（岐港）北外环路以北片区，规划范围东至广丰工业大道、西至金沙路、南跨规划深茂铁路、北跨北外环至金沙花园，规划总面积87.27公顷。



▼ 规划方案概述

1、功能定位：
集生态居住、商业办公于一体的产城融合区。

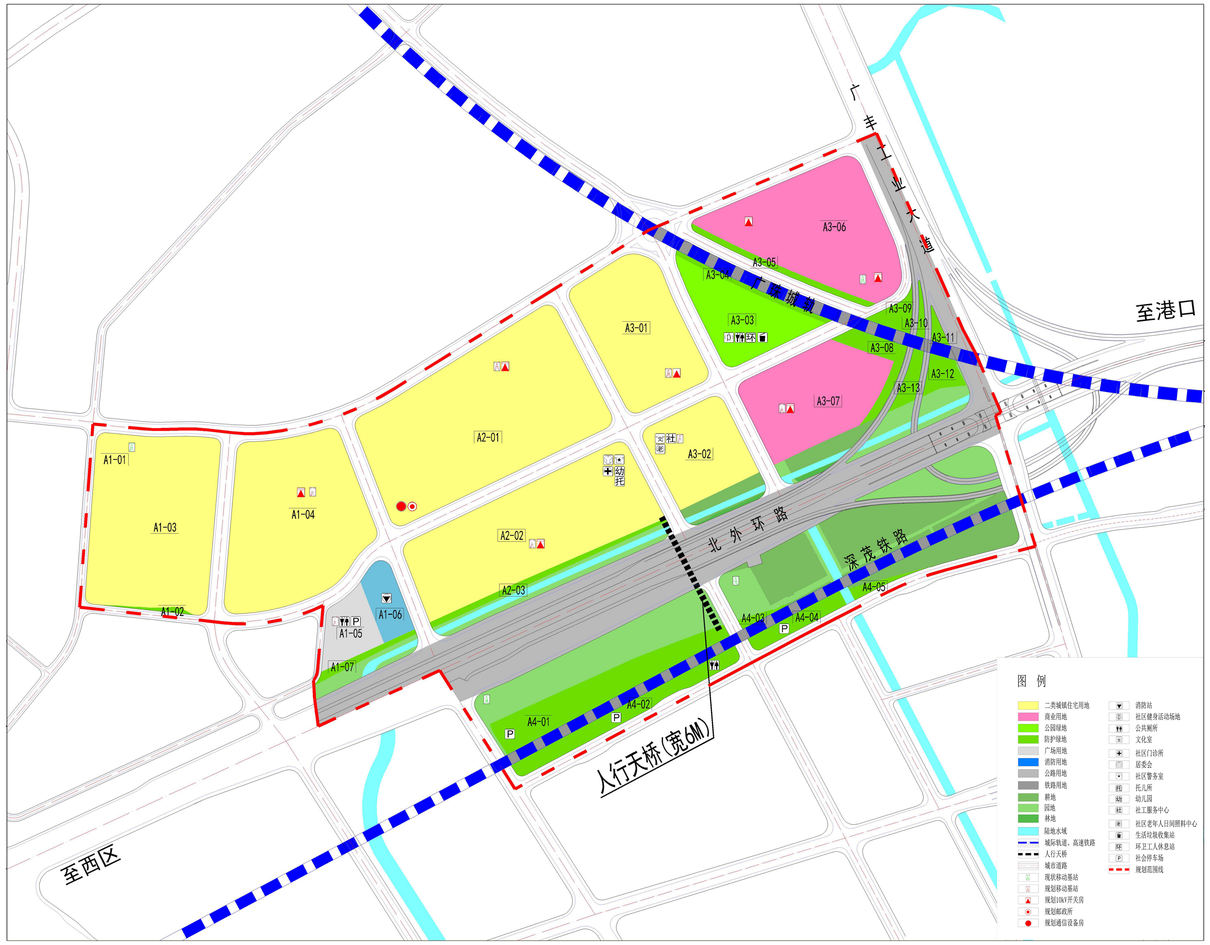
2、人口规模：
规划调整后二类城镇住宅用地31.18公顷，根据上版控规计算方式二类城镇住宅用地按30㎡/人的指标计算，可得规划末期规划人口约为1.04万人。

3、用地规模：
规划片区总用地面积87.27公顷，建设用地共76.10公顷，非建设用地共11.17公顷。

4、公共管理与公共服务设施规划：
结合规划用地布局和人口分布情况，根据《城市居住区规划设计标准（GB 50180-2018）》和《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》，按各类公共服务设施的服务人口和服务半径进行规划布局，配套完善公共服务设施，主要完善生活类服务配套及社会福利类服务设施。

5、道路系统规划：
根据片区功能布局特点，规划片区内的道路系统分为速路、城市主干道、城市次干道、城市支路四个等级。

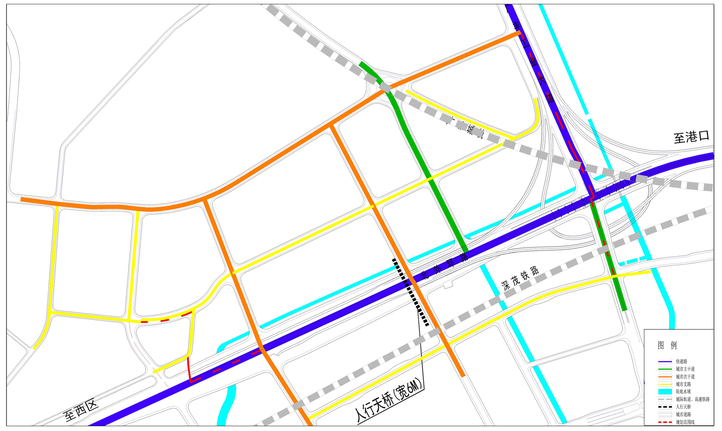
▼用地规划图



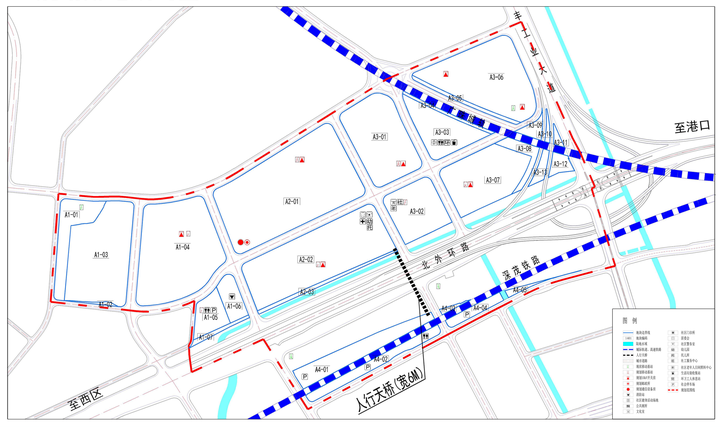
▼ 规划地块指标控制一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	年径流总量控制率(%)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)	可渗透面积比例(%)	设计降雨量(mm)	公共服务设施	市政公用设施设施	备注
A1-01	070101	一类城镇住宅用地	14211.49	0.8	30	32	20	75	60	80	70	29.7		现状移动基站	现状大部分已建成（自建房），该地块所需配套托儿所、幼儿园学位由A2-02地块内配置的托儿所、幼儿园统筹解决
	（兼容）070102	（兼容）二类城镇住宅用地		2.5	30	38	80	70	60	80	60	24.9			只适用于地块整体开发改造，地块内个别单元建设参考现状已建标准，该地块所需配套托儿所、幼儿园学位由A2-02地块内配置的托儿所、幼儿园统筹解决
A1-02	1402	防护绿地	672.93	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A1-03	070102	二类城镇住宅用地	43386.20	2.5	30	34	60	——	——	——	——	——			现状已建设，该地块所需配套托儿所、幼儿园学位由A2-02地块内配置的托儿所、幼儿园统筹解决
A1-04	070102	二类城镇住宅用地	56892.43	2.8	22	35	80	70	60	80	60	24.9		规划10KV开关房、规划移动基站	该地块所需配套托儿所、幼儿园学位由A2-02地块内配置的托儿所、幼儿园统筹解决
A1-05	1403	广场用地	8604.32	——	——	——	——	70	90	90	——	24.9	公共厕所、社会停车场	规划移动基站	
A1-06	1310	消防用地	6742.19	1.5	50	10-35	50	65	50	70	60	21.1	消防站		
A1-07	1402	防护绿地	1909.16	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A2-01	070102	二类城镇住宅用地	81631.50	2.8	22	35	80	70	60	80	60	24.9		规划邮政所、规划通信设备房、规划10KV开关房、规划移动基站	该地块所需配套托儿所、幼儿园学位由A2-02地块内配置的托儿所、幼儿园统筹解决
A2-02	070102	二类城镇住宅用地	58608.58	2.8	22	35	80	70	60	80	60	24.9	居委会、社区警务室、社区门诊所、幼儿园、托儿所	规划10KV开关房、规划移动基站	该地块所需配套托儿所、幼儿园学位由地块内配置的托儿所、幼儿园统筹解决
A2-03	1402	防护绿地	3691.03	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A3-01	070102	二类城镇住宅用地	35683.59	2.8	22	35	80	70	60	80	60	24.9		规划移动基站、规划10KV开关房	该地块所需配套托儿所、幼儿园学位由A2-02地块内配置的托儿所、幼儿园统筹解决
	（兼容）0901/0902	（兼容）商业用地/商务金融用地		3.0	50	20	100	60	50	60	50	17.8			
A3-02	070102	二类城镇住宅用地	21363.24	2.8	22	35	80	70	60	80	60	24.9	社区老年人日间照料中心、社工服务中心、文化室	规划移动基站	该地块所需配套托儿所、幼儿园学位由A2-02地块内配置的托儿所、幼儿园统筹解决
A3-03	1401	公园绿地	18858.65	——	——	75	——	85	30	80	——	45	社区健身活动场地、公共厕所、环卫工人休息站、生活垃圾收集站		
A3-04	1402	防护绿地	2216.12	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A3-05	1402	防护绿地	3234.38	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A3-06	0901	商业用地	45123.90	3.0	50	20	100	60	50	60	50	17.8		规划10KV开关房、现状移动基站、规划10KV开关房	
A3-07	0901	商业用地	31181.74	3.0	50	20	100	60	50	60	50	17.8		规划10KV开关房、规划移动基站	
A3-08	1402	防护绿地	4925.79	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A3-09	1402	防护绿地	2956.29	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A3-10	1402	防护绿地	839.63	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A3-11	1402	防护绿地	921.34	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A3-12	1402	防护绿地	2954.21	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A3-13	1402	防护绿地	2381.98	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A4-01	1402	防护绿地	18077.53	——	——	95	——	85	30	80	——	45	社会停车场		
A4-02	1402	防护绿地	10570.54	——	——	95	——	85	30	80	——	45	社会停车场、公共厕所		
A4-03	1402	防护绿地	773.91	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
A4-04	1402	防护绿地	4433.45	——	——	95	——	85	30	80	——	45	社会停车场		
A4-05	1402	防护绿地	1247.67	——	——	95	——	85	30	80	——	45			
——	02	园地	24685.90	——	——	——	——	——	——	——	——	——		现状移动基站	
——	02	园地	6201.65	——	——	——	——	——	——	——	——	——		现状移动基站	

▼道路系统规划图



▼公共服务设施规划图

设施类别	项目名称	设施数量	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	所在地块编码	备注
教育设施	托儿所	1	——	300	A2-02	复合设置，3班托儿所，与幼儿园合建
	幼儿园	1	7250	4698		15班幼儿园
公共文化设施	文化室	1	200	——	A3-02	复合设置
公共体育设施	社区健身活动场地	1	3200	——	A3-03	复合设置
医疗卫生设施	社区门诊所	1	——	150	A2-02	复合设置
管理服务设施	居委会	1	500	1000-2000	A2-02	复合设置
	社区警务室	1	——	100	A2-02	复合设置
社会福利设施	社工服务中心	1	——	150	A3-02	复合设置
	社区老年人日间照料中心	1	——	650	A3-02	复合设置
市政公用设施	消防站	1	6742.19	——	A1-06	独立占地
	公共厕所	3	——	60-100	A1-05、A3-03、A4-02	复合设置
	环卫工人休息站	1	——	20	A3-03	复合设置
	生活垃圾收集站	1	500-1000	——	A3-03	复合设置
	社会停车场	4	——	——	A1-05	复合设置
			用地面积≤5423㎡		A4-01	复合设置
			用地面积≤3171㎡		A4-02	复合设置
			用地面积≤1330㎡		A4-04	复合设置
	规划10kV开关房	7	——	40	A1-04、A2-01、A2-02、A3-01、A3-06（2处）、A3-07	复合设置
	现状移动基站	4	——	——	A1-01、A3-06，2处位于园地中	——
	规划移动基站	7	——	——	A1-04、A1-05、A2-01、A2-02、A3-01、A3-02、A3-07	复合设置
	规划邮政所	1	——	100-150	A2-01	复合设置
	规划通信设备房	1	——	260	A2-01	复合设置

▼规划用地编码图