《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）05街区2420-05-22、2420-05-57地块控制性详细规划局部调整（2023）》

2024年1月9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：《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）05街区2420-05-22、2420-05-57地块控制性详细规划局部调整（2023）》

公告时间：2024年1月9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

地址：广东省中山火炬开发区康乐大道　电话：0760-88389962 88386211　传真：0760-88389927

中开函〔2024〕20号

关于《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）05街区2420-05-22、2420-05-57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《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）05街区2420-05-22、2420-05-57地块控制性详细规划局部调整（2023）》成果的请示》（中开自然资请〔2023〕1号）收悉，经研究，批复如下：

一、《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）05街区2420-05-22、2420-05-57地块控制性详细规划局部调整（2023）》（下称《局部调整》）项目的编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《粤甲新区、火炬开发区、小榄镇控规局部调整及技术修正编制指引》及市相关文件要求，调整成果符合《中山市国土空间总体规划（2021—2035）》（粤府函〔2023〕195号）等上层次要求，原则同意《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）05街区2420-05-22、2420-05-57地块控制性详细规划局部调整（2023）》。

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要按照出让合同执行，严格管理，不得片面基本取证，不得使公益性配地，不得增加或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》为中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）05街区2420-05-22、2420-05-57地块建设发展的法定文件，在今后实施过程中，相关地块控制、道路交通等建设项目符合《局部调整》的要求。

四、你局要加强对《局部调整》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《局部调整》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《局部调整》的严格实施，并在《局部调整》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
2024年1月9日

公开方式：依申请公开

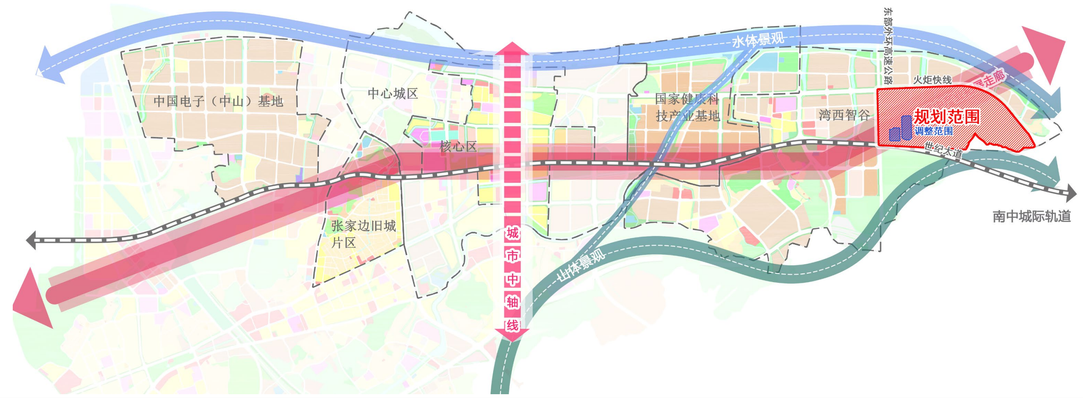
抄送：市发展和改革局、市规划和自然资源局、市工业和信息化局、市住房和城乡建设局、市生态环境局、市住房和城乡建设局、市交通运输局、市公路事务中心、市水务局、市农业农村局、市应急管理局、市城建集团、交通发展集团。

—1—　—2—　—3—

区域位置

规划范围位于中山港街道东部，湾西智谷片区。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。

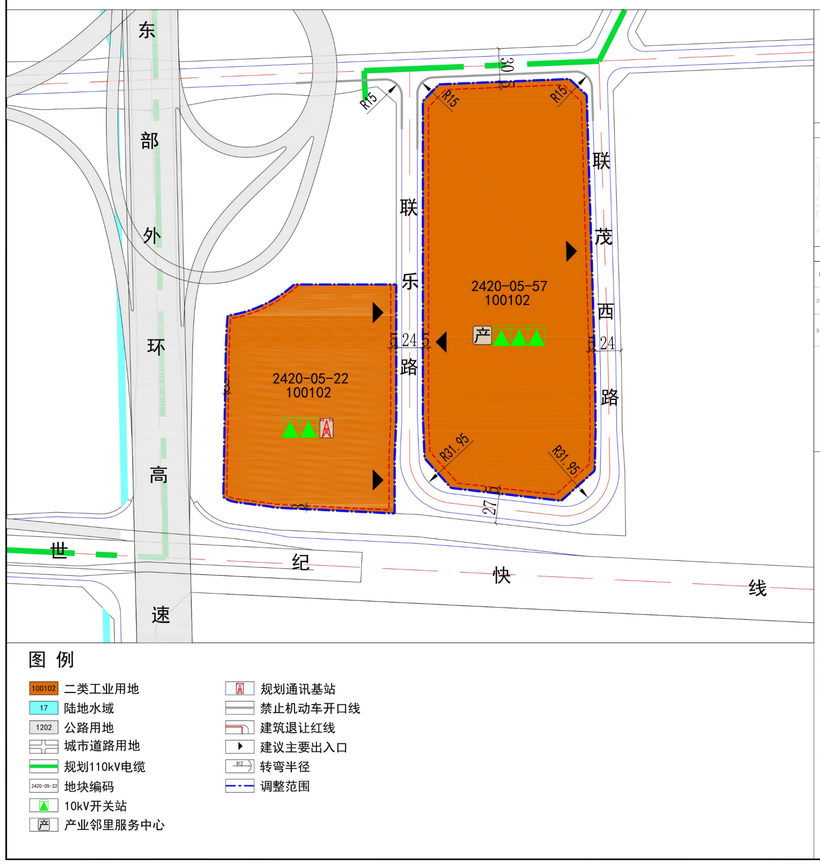


规划范围

规划范围为湾西智谷片区（1507单元）05街区，面积194.74公顷，东至火炬快线，南至世纪大道，西至东部外环高速公路，北至火炬快线，毗邻东部外环出入口，交通条件优异。调整范围包含2420-05-22和2420-05-57地块，面积合计8.57公顷。

《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）05街区2420-05-22、2420-05-57地块控制性详细规划局部调整（2023）》

——地块开发图则



调整后街区信息一览表

街区代码	05
主导功能	工业
用地面积（公顷）	194.74
建设用地面积（公顷）	110.84
居住人口规模（万人）	0.28
公共服务设施配置	
其中 产业邻里服务中心	1处
其中 幼儿园	2处
其中 社区卫生站	1处
其中 文化活动站	1处
其中 社区警务室	1处
市政公用设施配置	
其中 通讯基站	1处
其中 10kV开关站	8处
其中 公共厕所	2处
其中 垃圾转运站	1处
其中 垃圾收集站	1处
其中 环卫工人休息站	1处
其中 城应公共充电站	1处
其中 110kV变电站	1处

街区规划建设用地平衡表

用地代码		用地名称		面积（hm²）	占城市建设用地比例
07		居住用地		11.95	9.97%
07	其中 0701	城镇住宅用地	070101 三类居住用地	11.66	——
07	其中 0701			11.66	——
10	其中		工业用地	55.51	50.08%
10	其中		100101 一类工业用地	46.94	——
10	其中		100102 二类工业用地	8.57	——
12	其中 1202	交通运输用地		29.66	26.76%
12	其中 1202		公路用地	3.26	——
12	其中 1207		城镇道路用地	26.40	——
13	其中 1303	公用设施用地		1.04	0.94%
13	其中 1303		供电用地	0.84	——
13	其中 1309		环卫用地	0.20	——
14	其中 1401	绿地与开敞空间用地		13.58	12.25%
14	其中 1401		公园绿地	2.36	——
14	其中 1402		防护绿地	11.22	——
		规划建设总用地		110.84	100.00%
03		林地		91.93	——
17		陆地水域		1.97	——
		农林用地		83.90	——
		规划范围		194.74	——

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（%）	公共服务设施	市政公用设施	备注	约束性指标：年径流总量控制率（%）	约束性指标：设计降雨量（mm）	约束性指标：可渗透面积比例（%）	引导性指标：年径流污染去除率（以SS计%）	引导性指标：绿色屋顶率（%）	引导性指标：单位面积控制容积（m³/公顷）	引导性指标：下沉式绿地率（%）	引导性指标：透水铺装率（%）	引导性指标：地块非传统水源利用率（%）
2420-05-22	100102	29962	1.0～3.5	35～60	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。	10～15	——	10kV开关站 通讯基站	——	65	21.1	40	40	20-30	150	40	50	10
2420-05-57	100102	55714	1.0～3.5	35～60	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。	10～15	产业邻里服务中心	10kV开关站	需配置不超过计容面积15%的产业服务设施与生活服务设施	65	21.1	40	40	20-30	150	40	50	10

城市设计导控

调整范围的城市设计导控由条款、图示及表格构成，主要包含公共空间、建筑形态和地下空间。导控内容具体条款中刚性控制内容作“下划线”表达，原则上应遵照执行；其余为弹性引导内容，可在具体开发和设计中结合相关规划、规范和实际情况参照执行。

（1）公共空间

公共活力空间：为加强该片区公共空间系统的连续性与完整性，本单元内建议设置1条东西向串联大尖峰与东部外环高速西侧公园（2420-02-43地块）的线型公共活力空间，建议2420-05-22地块北侧、2420-05-57 地块中部分别设置公共活力空间，其位置和宽度可在满足企业生产组织的基础上细化研究确定。

步行通道：建议2420-05-22、2420-05-57地块结合公共活力空间，设置一条东西向地面步行通道，净宽不宜小于4米。该步行通道宜与城市道路人行道、深中暨容项目步行通道整体衔接，并协调铺装形式，以构建连续的步行系统。

（2）建筑形态

地上建筑退线：执行《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》有关规定。

产业配套建筑：综合构建世纪大道良好天际线效果、提升配套服务能力和降低干线道路噪声影响3方面因素，建议2420-05-22地块产业配套建筑设置于地块东北角，2420-05-57地块产业邻里服务中心（产业配套建筑）设置于东北角，与深中暨容项目的产业配套建筑整体形成具有一定规模和服务能力的产业配套服务区，助力产业园区高质量发展。

建筑立面材质与色彩：生产性建筑和产业配套建筑的建筑立面材质与色彩应协调统一，展现整体公建化设计效果。生产性建筑立面应采用公建化设计，建筑材质可适当搭配石材、金属、玻璃幕墙等质感明显材质，提升建筑品质，建筑色彩宜采用简洁、明快的浅色系，以中明度、低彩度为主，如冷灰色、白色、淡蓝色；产业配套建筑立面应采用公建化设计，结合建筑的功能定位和业态策划，建筑材质可以砖、混凝土或石材为主，辅以玻璃幕墙，建筑色彩宜以灰白色调为主，辅以暖色系，局部点缀较亮色彩，形成冷暖变化效果。

（3）地下空间

地下空间主要发展功能：2420-05-22、2420-05-57地块地下空间主要发展动能为地下停车和人防工程。

地下空间开发范围：执行《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》有关规定。

地下空间开发强度：依据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》，结合功能需求，建议2420-05-22、2420-05-57地块地下空间利用深度为0米~15米，地下空间开发强度不宜超过地下1层。

调整后街区地块指标一览表

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（%）	公共服务设施	市政公用设施	备注	约束性指标：年径流总量控制率（%）	约束性指标：设计降雨量（mm）	约束性指标：可渗透面积比例（%）	引导性指标：年径流污染去除率（以SS计%）	引导性指标：绿色屋顶率（%）	引导性指标：单位面积控制容积（m³/公顷）	引导性指标：下沉式绿地率（%）	引导性指标：透水铺装率（%）	引导性指标：地块非传统水源利用率（%）
2420-05-22	100102	29962	1.0～3.5	35～60	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。	10～15	——	10kV开关站 通讯基站	——	65	21.1	40	40	20-30	150	40	50	10
2420-05-57	100102	55714	1.0～3.5	35～60	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。	10～15	产业邻里服务中心	10kV开关站	需配置不超过计容面积15%的产业服务设施与生活服务设施	65	21.1	40	40	20-30	150	40	50	10