

《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）

2023年5月1日
中山火炬高技术产业开发区管理委员会

批前公示

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）

公示时间：2023年5月1日

公示方式：网站、现场、媒体等

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

地址：广东中山市火炬高技术产业开发区 电话：(0750) 3397070 3397071 传真：(0750) 3397072

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）的公示

《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）已通过专家评审，现根据《中华人民共和国城乡规划法》，对该方案予以公示。

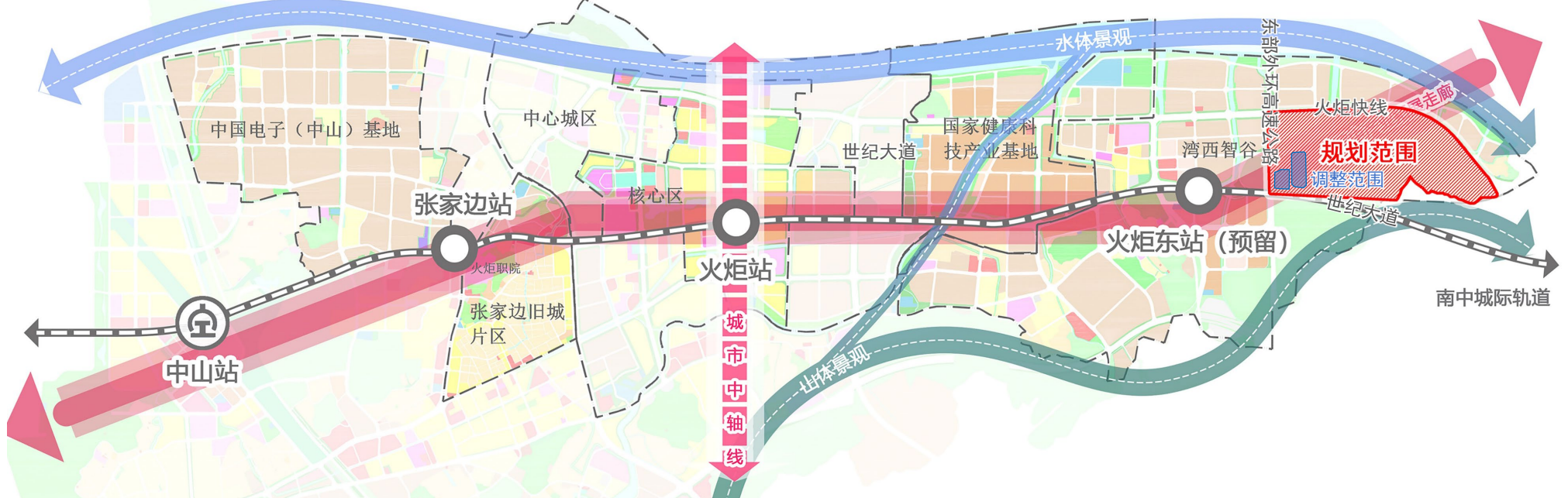
本公示自发布之日起30天内，广大市民如欲了解相关情况，可联系本公示负责人（单位、姓名）可到中山市自然资源局、火炬高技术产业开发区管理委员会大楼、火炬高技术产业开发区行政服务中心、南湾社区或登录中山市自然资源局、中山火炬高技术产业开发区管理委员会网站查询规划情况。如有意见和建议，也可向火炬高技术产业开发区管理委员会书面提交。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会
2023年5月1日

（联系人：陶工，联系电话：89873766）

一、区域位置

规划范围为湾西智谷片区（1507单元）05街区（简称“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。



二、现状概况

调整范围：现状为正在平整的空地。

规划范围：整体依山而建，体现3个特征：1、沿火炬快线建设连片工业厂房；2、沿山体北侧建设少量村居；3、街区西南侧为正在平整的空地。

街区面积194.74公顷，其中现状建设总用地面积107.26公顷，占街区面积比例的55%。



三、规划调整原因

1994年，科技部、广东省人民政府和中山市人民政府联合创办国家健康科技产业基地（简称“健康基地”），其是我国首个按国际认可的生物医药标准建设的国家级综合健康产业园区，坐落于火炬区，总规划面积13.5平方公里。

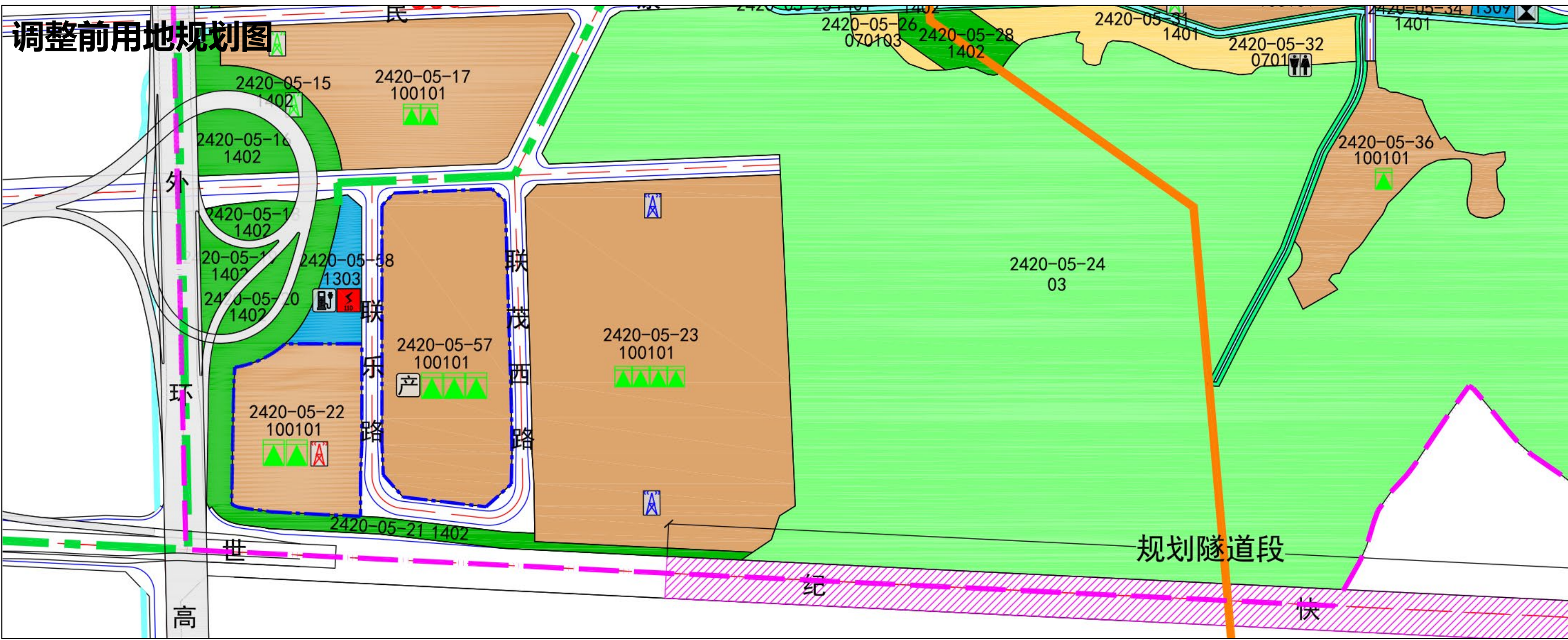
2022年，在建设健康基地的基础上，火炬区提出“三谷一港”产业空间格局，拟在湾西智谷打造“药谷”，构建以医疗器械、生物技术、医药服务为主导的生物医药创新发展高地。

2023年1月，中山市委经济会议提出，打造新时代中山“十大舰队”。其中生物医药与健康产业作为中山市新“十大舰队”中最具发展爆发力的代表之一，已在火炬区形成以健康基地为核心的产业集聚态势。

2023年3月，火炬区发布了新版《中山火炬开发区生物医药与健康产业扶持办法》，旨在推动全区生物医药与健康产业高质量、可持续发展，助力加快中山市生物医药科技国际合作创新区建设。

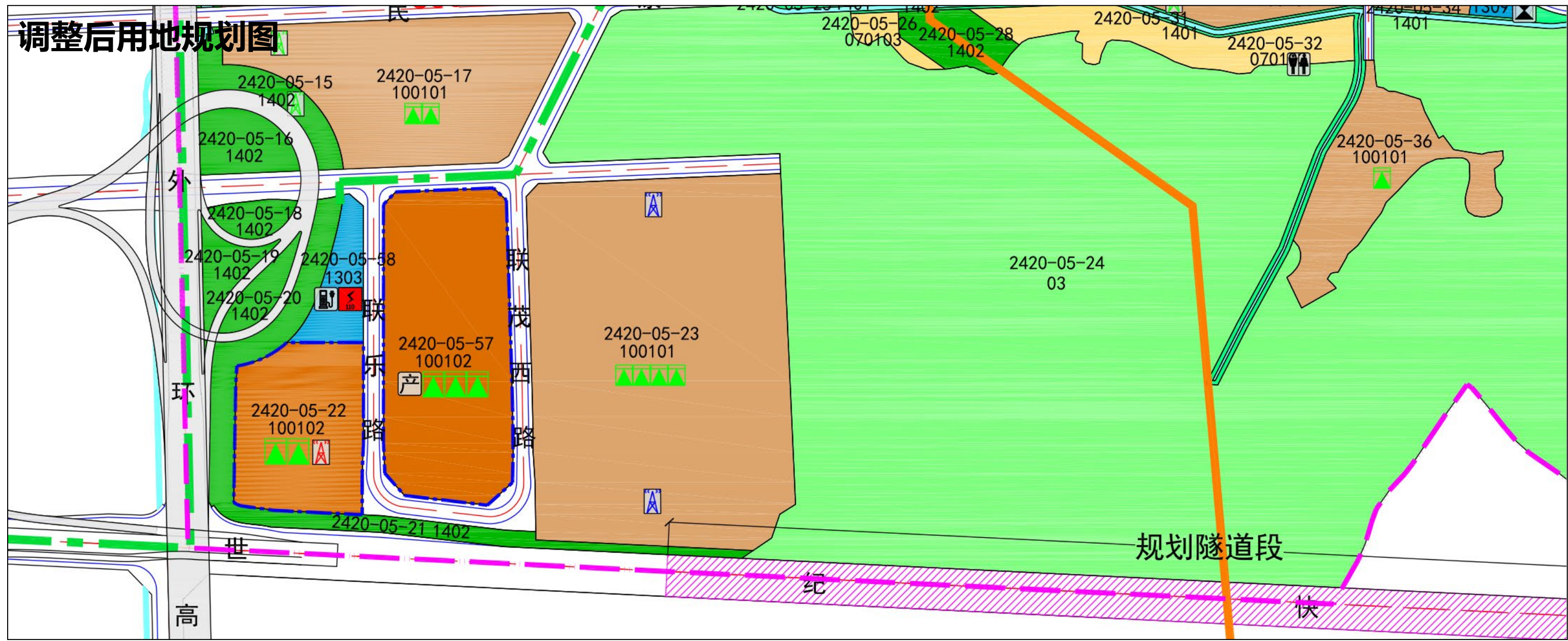
在此背景下，为引进生物医药与健康产业项目，进一步推动生产要素在湾西智谷的集聚与发展，须增加二类工业用地布局，故火炬区依据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》和《关于控制性详细规划局部调整编制工作的说明》启动本次控制性详细规划局部调整项目。

调整前用地规划图



调整前主要地块控制指标表																		
地块编码	用地性质	用地面积(㎡)	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		引导性指标						
										年径流总量控制率(%)	设计降雨量(mm)	年径流污染去除率(以SS计%)	可渗透面积比例(%)	绿色屋顶率(%)	单位面积控制容积(㎡/公顷)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)	地块非传统水源利用率(%)
2420-05-22	100101	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	100101	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

调整后用地规划图



调整后主要地块控制指标表																		
地块编码	用地性质	用地面积 (㎡)	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		引导性指标						
										年径流总量控制率 (%)	设计降雨量 (mm)	年径流污染去除率（以SS计 %）	可渗透面积比例 (%)	绿色屋顶率 (%)	单位面积控制容积 (㎡ /公顷)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)	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