

项目名称：中山市阜沙镇中心片区（0603单元）09街区A1-06、A1-09、A1-10地块及周边道路控制性详细规划局部调整

公示时间：2024年05月

反馈日期：自公示之日起30个自然日内

“码”上反映



本公告自刊登之日起30日内，可向市自然资源局或阜沙镇城市建设和管理局提交书面意见及建议，也可直接扫描上方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。

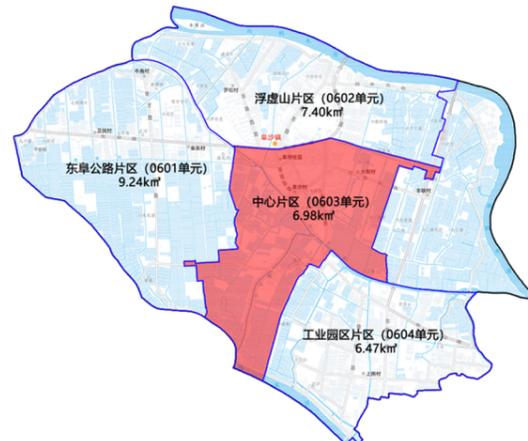
公示方式：网站（中山市自然资源局政务网<http://www.zs.gov.cn/zrzyj>、阜沙镇人民政府网站<http://www.zs.gov.cn/fsz/>）、现场（中山市自然资源局第二分局、阜沙镇城市建设和管理局一楼办证大厅）等

组织编制单位地址：中山市阜沙镇埠港东路21号

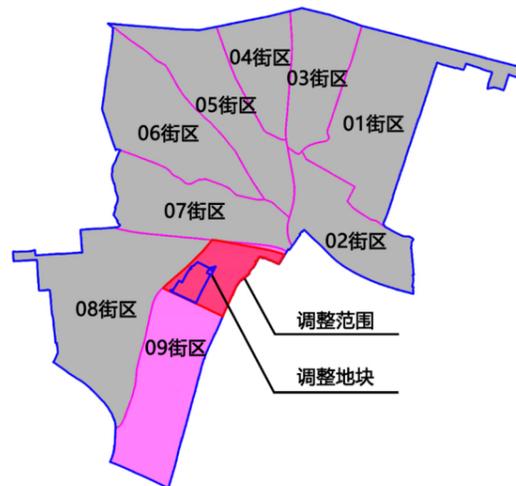
一、区域位置及范围

阜沙镇位于中山市北部，距市中心约15.4千米，处于鸡鸦水道与小榄水道之间。东北隔鸡鸦水道分别与三角镇、黄圃镇相望，东南连接港口镇，西南隔小榄水道与小榄镇相望，西接东凤镇。辖区面积35.41平方千米。

本次调整范围位于阜沙镇中心片区（0603单元），中心片区（0603单元）位于阜沙镇中部，单元面积为6.98平方千米。根据主次干路、权属、河涌、自然界线等进行街区划分，中心片区（0603单元）共划定9个街区，本次调整范围属09街区。本次调整范围北邻规划北部快线（暂名），东靠横河涌，南至工业厂房，西临横迳涌，用地面积共28.41公顷。调整地块位于09街区北侧，在现行控规中地块编码为A1-06、A1-09和A1-10。



中心片区（0603单元）在阜沙镇的位置示意



调整范围在中心片区（0603单元）的位置示意

二、现状概况

调整范围内现状建成区以工业厂房和村民住宅为主。现状工业厂房建筑质量较好，且建筑密度较高；现状村民住宅多以3层建筑为主，多为近年新建成的住宅，建筑质量较好。

调整范围内现状道路以村路为主，其中调整地块北侧道路东接阜港公路，西至东风镇，道路现状宽度约为7米。

调整范围内涉及现状水系有横迳涌、石榴涌和横河涌。



现状航拍图

三、调整依据及调整原因

本次调整属《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》的局部调整情形，符合性说明梳理如下：

本次调整内容	调整情形
增加15米支路	第十五条（五）第17点
调整部分防护绿地为城市道路用地	第十五条（五）第18点
调整预控道路线位、道路等级及道路宽度不变	第十五条（五）第18点
支路宽度由15米拓宽至18米	第十五条（五）第18点
调整部分一类工业用地为机关团体用地和广场用地	第十五条（一）第6点
调整环卫用地为机关团体用地	第十五条（二）第7点
调整环卫用地为防护绿地	第十五条（二）第7点

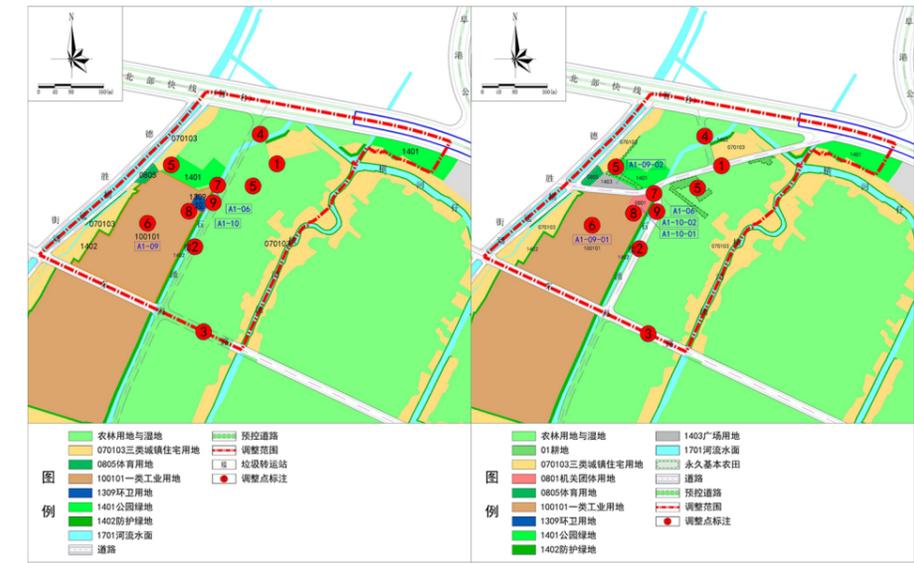
（1）上层规划对原控规的影响

《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》等上层规划对调整范围内用地布局及道路交通有所优化。

（2）阜沙镇阜沙村增加基础设施及党群服务中心用房需求

阜沙村作为首批入选广东省“百千万工程”的典型村，须做好民生保障事业，切实提升兜底民生服务水平，满足群众新期待。根据实际权属情况和阜沙村增加基础设施及党群服务中心用房需求申请，在调整范围内将部分一类工业用地调整为机关团体用地和广场用地。

四、调整内容



调整前后对比图

调整内容一览表

调整类型	序号	调整前内容	调整后内容	调整内容	调整原因
用地分类转换	---	例：M1一类工业用地	例：100101一类工业用地	将调整范围内的用地进行用地分类转换	根据《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版），将调整范围内的用地进行用地分类转换。
道路调整	1	---	---	增加15米支路	根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》和现状道路建成情况，增加15米支路。
	2	---	---	预控道路落实为市政道路，并且支路宽度由15米拓宽至18米	根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，将预控道路落实为市政道路，并且支路宽度由15米拓宽至18米。
	3	---	---	预控道路落实为市政道路	根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，将预控道路落实为市政道路。
	4	---	---	调整预控道路线位，道路等级及道路宽度不变	满足村庄通行需求，避免产生近距离错位交叉口。
用地性质调整	5	---	耕地	落实永久基本农田	根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定的永久基本农田管控界线，落实耕地。
	6	一类工业用地	一类工业用地、机关团体用地和广场用地	调整部分一类工业用地为机关团体用地和广场用地	根据实际权属情况和阜沙村增加基础设施及行政服务功能用房的需求，调整部分一类工业用地为机关团体用地和广场用地。
	7	防护绿地	防护绿地和城市道路用地	调整部分防护绿地为城市道路用地	根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》和现状道路建成情况，增加15米支路。
	8	环卫用地	机关团体用地	调整环卫用地为机关团体用地	由于现行控规中的环卫用地重新选址，已在其他片区控规中落实该环卫用地。
	9	环卫用地	防护绿地	调整环卫用地为防护绿地	根据《中山市市域蓝线规划（2020）》，落实市域蓝线陆域控制线范围。
地块控制指标调整	---	一类工业用地和环卫用地	机关团体用地	对机关团体用地进行赋值，赋值后，机关团体用地容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 20 米	依据《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）确定用地指标。