

关于《中山市三角镇三角村片区（0703 单元） 01、02 街区高平大道西路两侧及粤电中山电厂 西侧用地控制性详细规划一般修改》 草案的公示

《中山市三角镇三角村片区（0703 单元）01、02 街区高平大道西路两侧及粤电中山电厂西侧用地控制性详细规划一般修改》草案已编制完成。根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法规要求，现对该草案予以公示。

本公告自刊登之日起 30 日内，广大市民或与之存在相关利害关系的单位、组织和个人可在中山市自然资源局第三分局（地址：中山市兴圃大道中 139 号）、三角镇城市建设和管理局（地址：中山市三角镇旭日路 3 号）、三角镇三角村民委员会（地址：中山市三角镇平安路 113 号）查询，也可登录中山市自然资源局网站（<http://www.zs.gov.cn/zrzyj/>）、三角镇人民政府网站（<http://www.zs.gov.cn/sjz/>）查阅规划情况。公示期内可向中山市自然资源局第三分局或三角镇城市建设和管理局提交书面意见与建议，也可直接扫描下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。



联系地址及电话：

中山市自然资源局第三分局（地址：中山市兴圃大道中 139 号），0760-88770883；

中山市三角镇城市建设和管理局（地址：中山市三角镇旭日路 3 号），0760-85404868。

附件：《中山市三角镇三角村片区（0703 单元）01、02 街区高平大道西路两侧及粤电中山电厂西侧用地控制性详细规划一般修改》草案公示图

中山市三角镇人民政府

2024 年 7 月 4 日



中山市三角镇三角村片区(0703单元)01、02街区高平大道西路两侧及
粤电中山电厂西侧用地控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局

中山市三角镇人民政府

批前公示

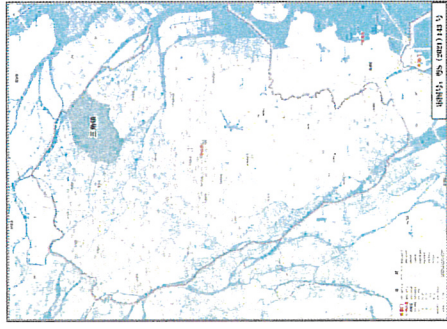
现状概况



调整用地内现状建设总用地为城乡建设用地及其他用地。其中城乡建设用地主要为工矿用地88.04公顷,占总用地面积的67.07%;交通运输用地8.70公顷,占总用地面积的6.63%;公用设施用地8.53公顷,占总用地面积的6.50%;绿地与开敞空间用地1.89公顷,占总用地面积的1.44%;其他用地主要为其他土地5.91公顷,占总用地面积的4.50%。

非建设用地为园地及陆地水域。其中, 园地面积为 16.20 公顷, 占总用地面积的 12.34%; 陆地水域面积为 2.00 公顷, 占总用地面积的 1.52%。

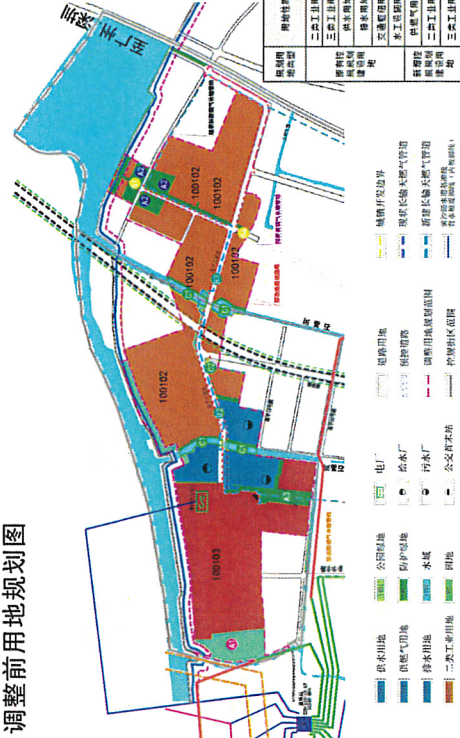
区域位置



三角镇在中山市博爱位置示意图

本次调整用地主要位于三角镇北部的三角村片区(0703单元)内,三角村片区(0703单元)规划总用地面积约为701.09公顷。调整范围涉及街区为三角村片区(0703单元)01街区、02街区、01街区规划面积172.77公顷,02街区规划面积209.65公顷;其中涉及调整的用地面积为131.27公顷。

调整前用地规划图



指标调整说明:

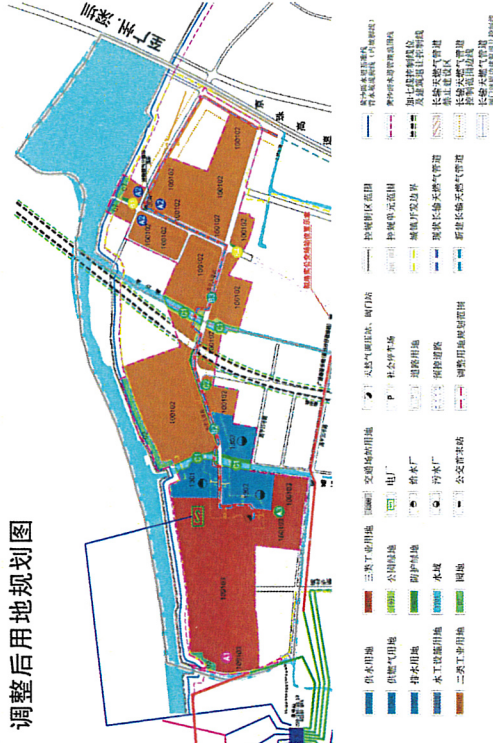
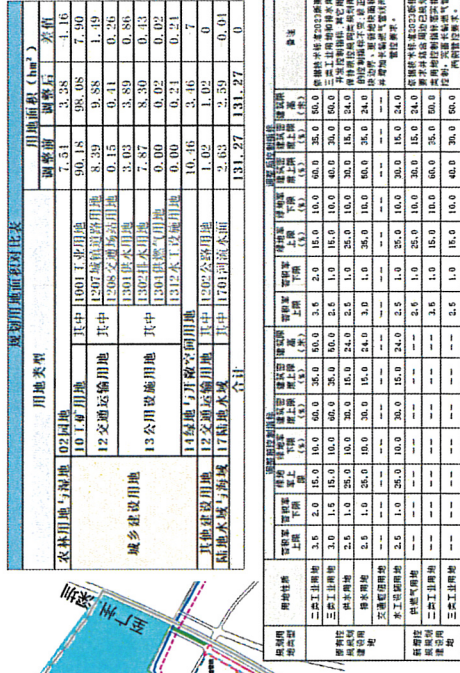
调整前规划范围内建设用地主要为工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地及开放空间用地、交通运输用地(区域性)等,占总用地面积的92.25%;非建设用地主要为园地及陆地水域、占总用地面积的7.75%。本次调整后方案较调整前新增了供燃气用地和水利设施用地,调整后建设用地面积占总用地面积的95.68%,非建设用地面积占总用地面积的4.32%。

长输管线的管控要求:

根据中山市人民政府办公室〔2022〕97号“研究明确天然气长输管道限制建设区审批管理问题”

[illegible]

调整后的用地规划图



规划调整原因

长原格图

1、上层次规划的修编导致规划用地布局与规模产生变化,提升片区用地规划管理的弹性以更符合实际发展的需要。

为满足城市发展空间总体控制(2021-2035年)的编制,这导致上层板控制的可操作性降低,为了布局存在差异,使上空板控制的可操作性降低,为了落实上层板控制要求,需对片区建设用地做出调整,提升片区用地管理的弹性以更符合实际发展需求,在2019年,中山市启动了《中山市空间总体规划(2021-2035年)》的编制,这导致上层板控制的可操作性降低,为了布局存在差异,使上空板控制的可操作性降低,为了落实上层板控制要求,需对片区建设用地做出调整,提升片区用地管理的弹性以更符合实际发展需求。

2、控规用地布局不能满足新的发展要求。

粤热电厂发电所需的气源6.3Mpa高压天然气长输管道穿越三角镇新材料产业园和高压化工园区,该管道所通过区域两侧安全退让距离控制了约280亩土地,由于化工园区内不允许有高压输气管道通过,所以通过安全论证该管道必须搬迁。

调整依据:

因项目落地的需要，原控规已经难以满足建设需求，需将调整范围内部分用地性质进行调整，因此，根据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》第十四条【一般修改情形】，符合情形之一的，以编制单元为范围进行控制性详细规划修改。

资源利用和节约与生态		用途类型	用途数量 (公顷)	比重 (%)
农业用地 与牧场	05 牧场	其中 1001 山地牧场	10.66	81.35
	10 其他牧场	其中 1002 丘陵牧场	93.77	71.05
	12 交通用地	其中 1201 城市内用地	3.10	6.63
城乡建设 用地	13 公用设施用地	其中 1301 城市内用地	8.19	2.43
		1302 城市外用地	5.34	4.07
	14 农村宅基地和空闲用地		1.69	1.44
其他用地	22 特殊用地	其中 2201 空白地	5.91	4.50
特殊水域 与湿地	17 特殊水域	其中 1701 河道水面	2.01	1.53
	合计		131.27	100.00