中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改（2024）

2024年7月

中山市自然资源局　中山市火炬高技术产业开发区管委会

批后公告

项目名称：中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改（2024）

公示时间：2024年07月

公示方式：网站、媒体

中山市人民政府

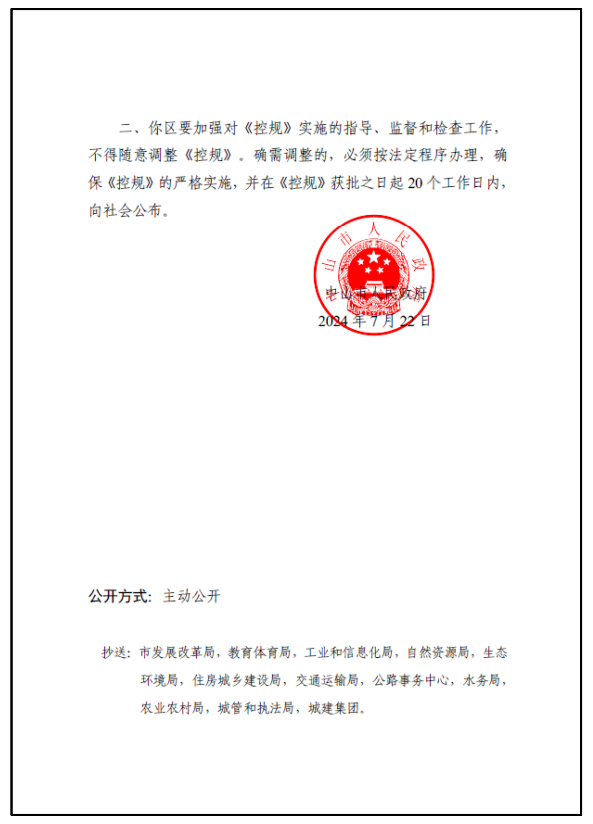
中府函〔2024〕202号

中山市人民政府关于中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改（2024）的批复

火炬开发区管委会：

你区《关于提请批准实施〈中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改〉的请示》（中开管〔2024〕47号）收悉。经研究，批复如下：

一、《中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改》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》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省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）》要求。因此，同意《中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改》，规划成果命名为《中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改（2024）》（下称《控规》）。



二、你区要加强对《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》的严格实施，并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。

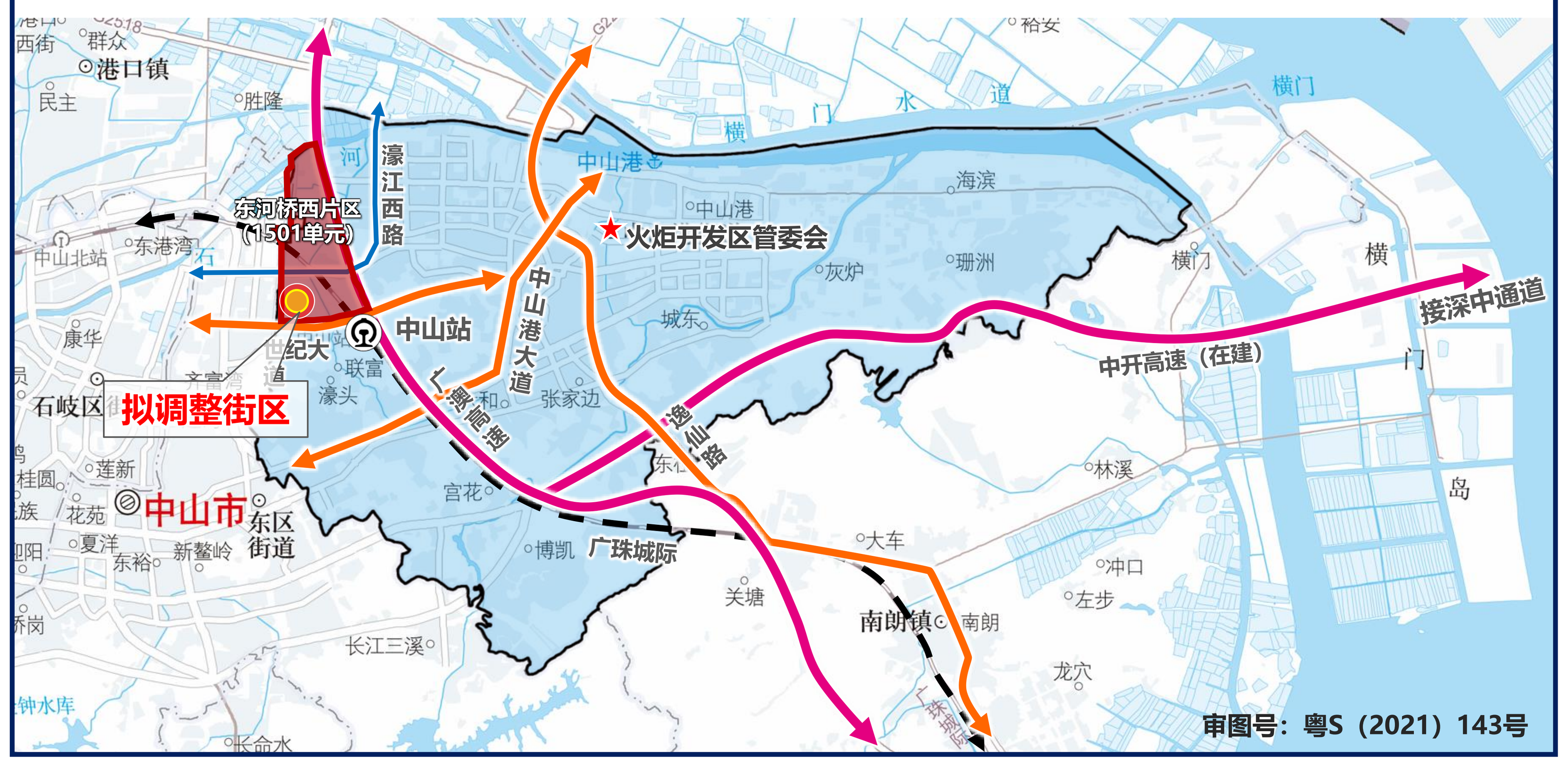
中山市人民政府

2024年7月22日

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：拟调整地块位于中山火炬开发区东河桥西片区（1501单元）西南部，拟调整街区距中山站约0.8km，距火炬开发区管委会约5.5km。



规划方案概述

规划范围：规划范围北临濠江西路，南接世纪大道，西倚濠泗路，东接文笔山路。

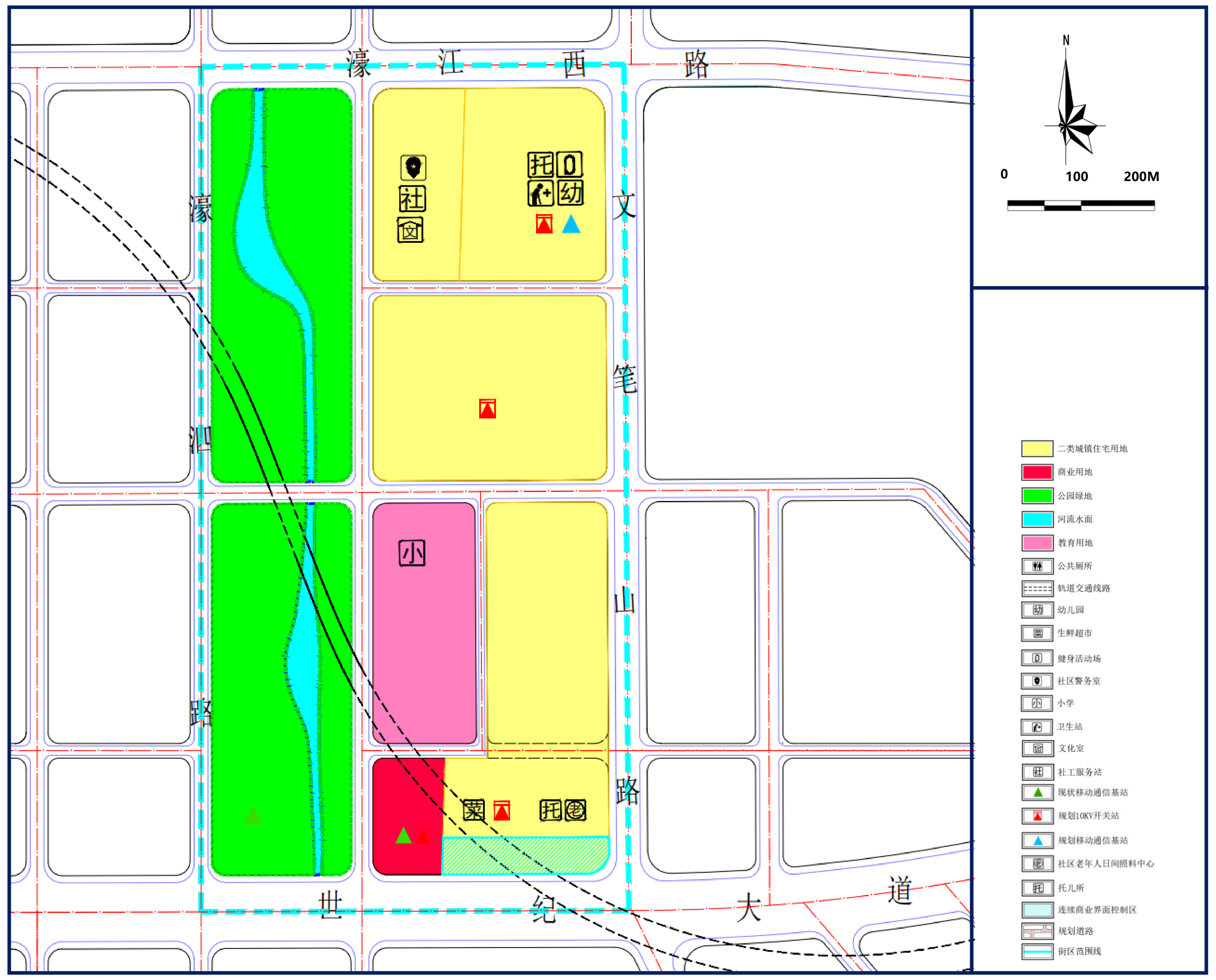
用地规模：规划范围总面积42.64公顷，约合639.6亩。

交通规划：完善道路系统，街区内部规划形成“三横三纵”的主干交通体系，即“三横”濠江西路、世纪大道、规划二路，“三纵”濠泗路、沿江路、文笔山路。三条内部支路作为交通补充，落实南中城际轨道交通线路管控要求。

公服设施规划：高标准配套公共服务设施，完善公共设施、市政设施，落实“一老一小”公服设施。

城市风貌规划：加强城市设计研究，提出街区、地块的空间形态、建筑风貌管控要求与设计指引。

用地规划图



规划指标控制表

用地统计表

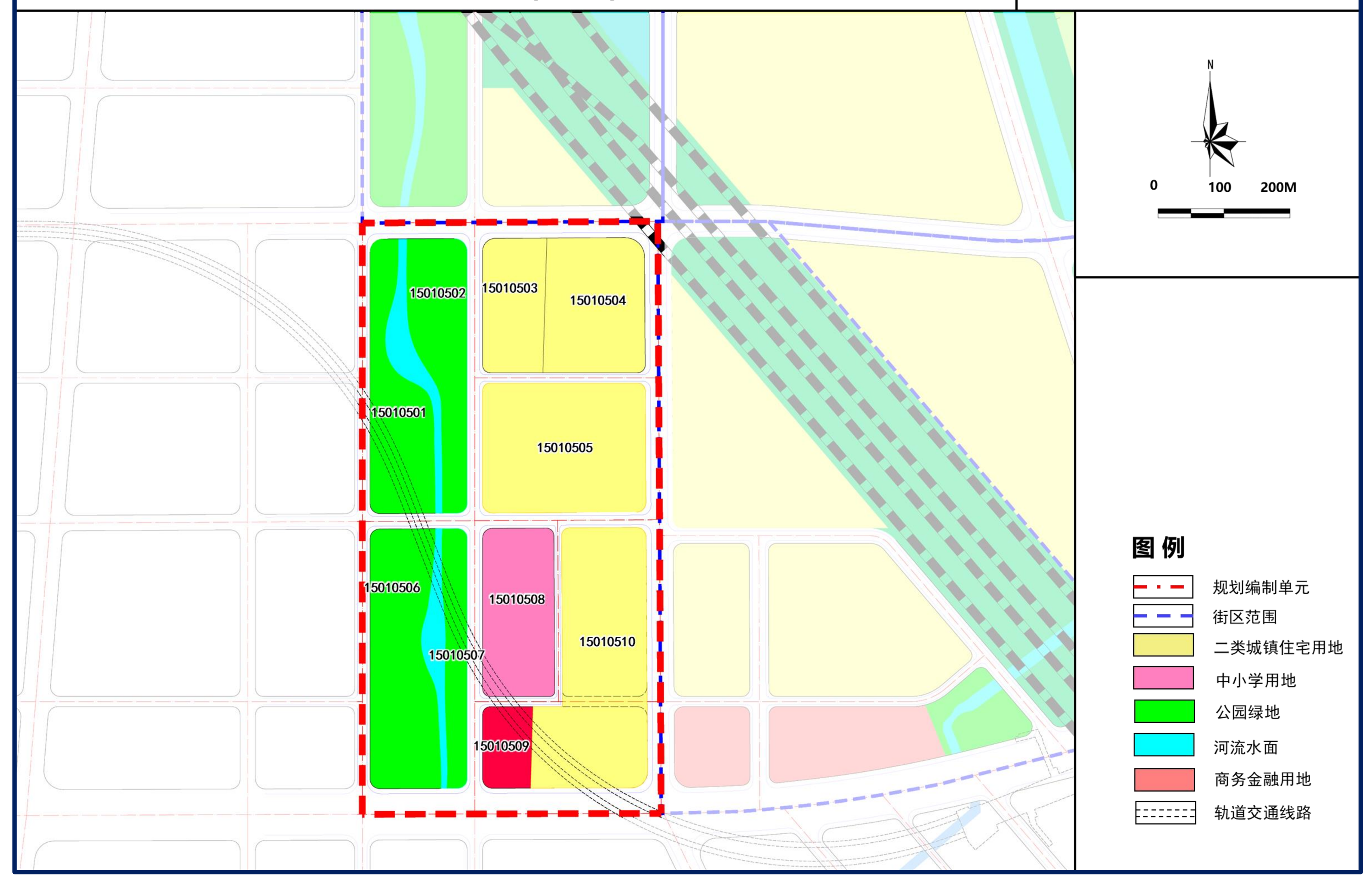
用地代码	用地名称					面积（hm²）现状	面积（hm²）规划	占城市建设用地比例（%）现状	占城市建设用地比例（%）规划
07	居住用地					13.85	16.30	32.48%	38.23%
	其中	0701	城镇住宅用地	070102	二类城镇住宅用地	13.85	16.30	32.48%	38.23%
08	公共管理与公共服务设施用地					2.92	2.92	6.84%	6.84%
	其中	0803	文化用地			2.92	2.92	6.84%	6.84%
		0804	教育用地	080403	中小学用地	2.92	2.92	6.84%	6.84%
09	商业服务业用地					3.22	0.97	7.56%	2.27%
	其中	0901	商业服务用地			3.22	0.97	7.56%	2.27%
12	交通运输用地					10.12	9.92	23.74%	23.28%
	其中	1207	城镇道路用地			10.12	9.92	23.74%	23.28%
14	绿地与开敞空间用地					10.94	10.94	25.66%	25.66%
	其中	1401	公园绿地			10.94	10.94	25.66%	25.66%
17	陆地水域					1.59	1.59	3.72%	3.72%
	其中	1701	河流水面			1.59	1.59	3.72%	3.72%
规划建设总用地						42.64	42.64	100.00%	100.00%

地块控制指标一览表

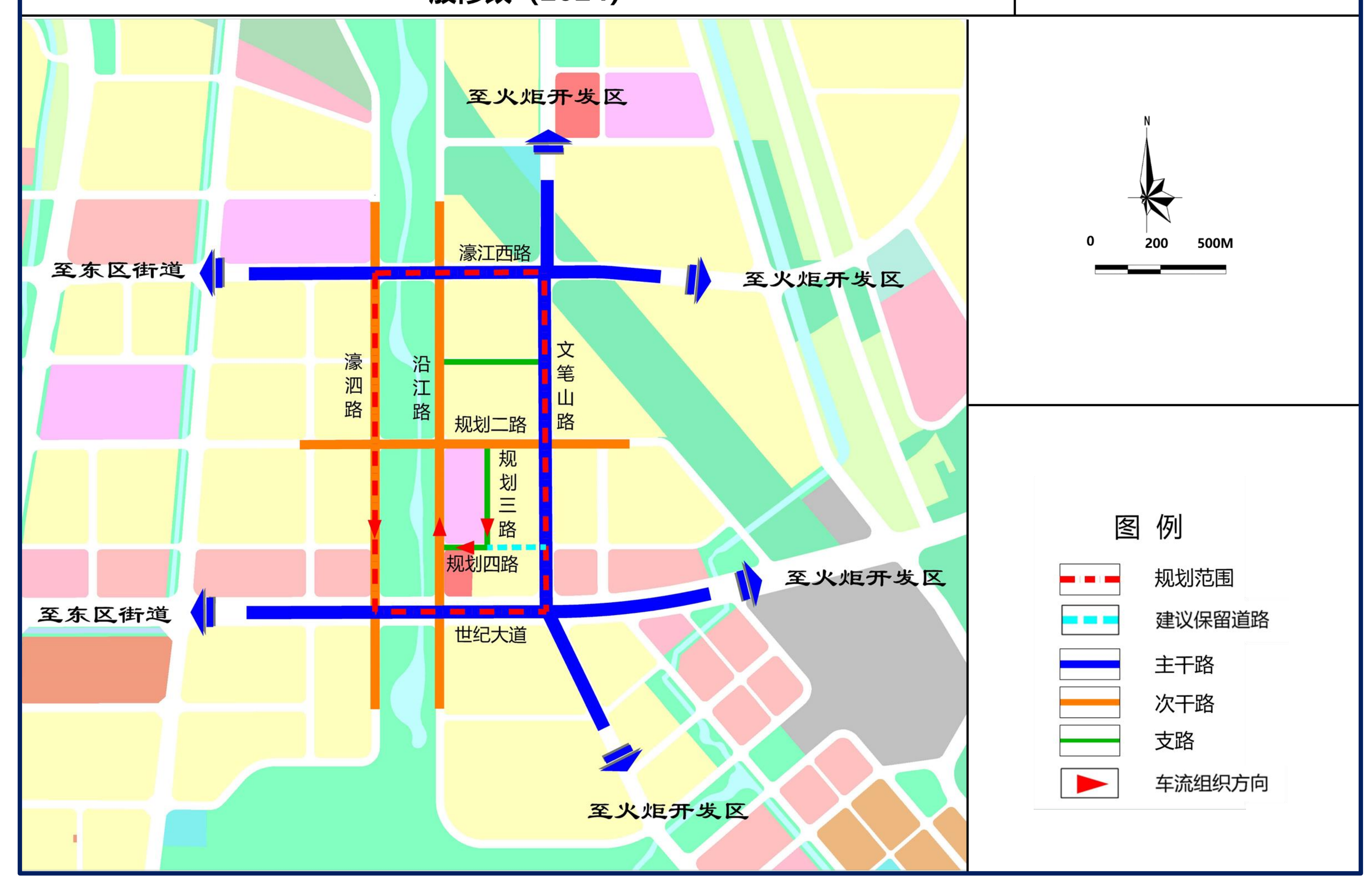
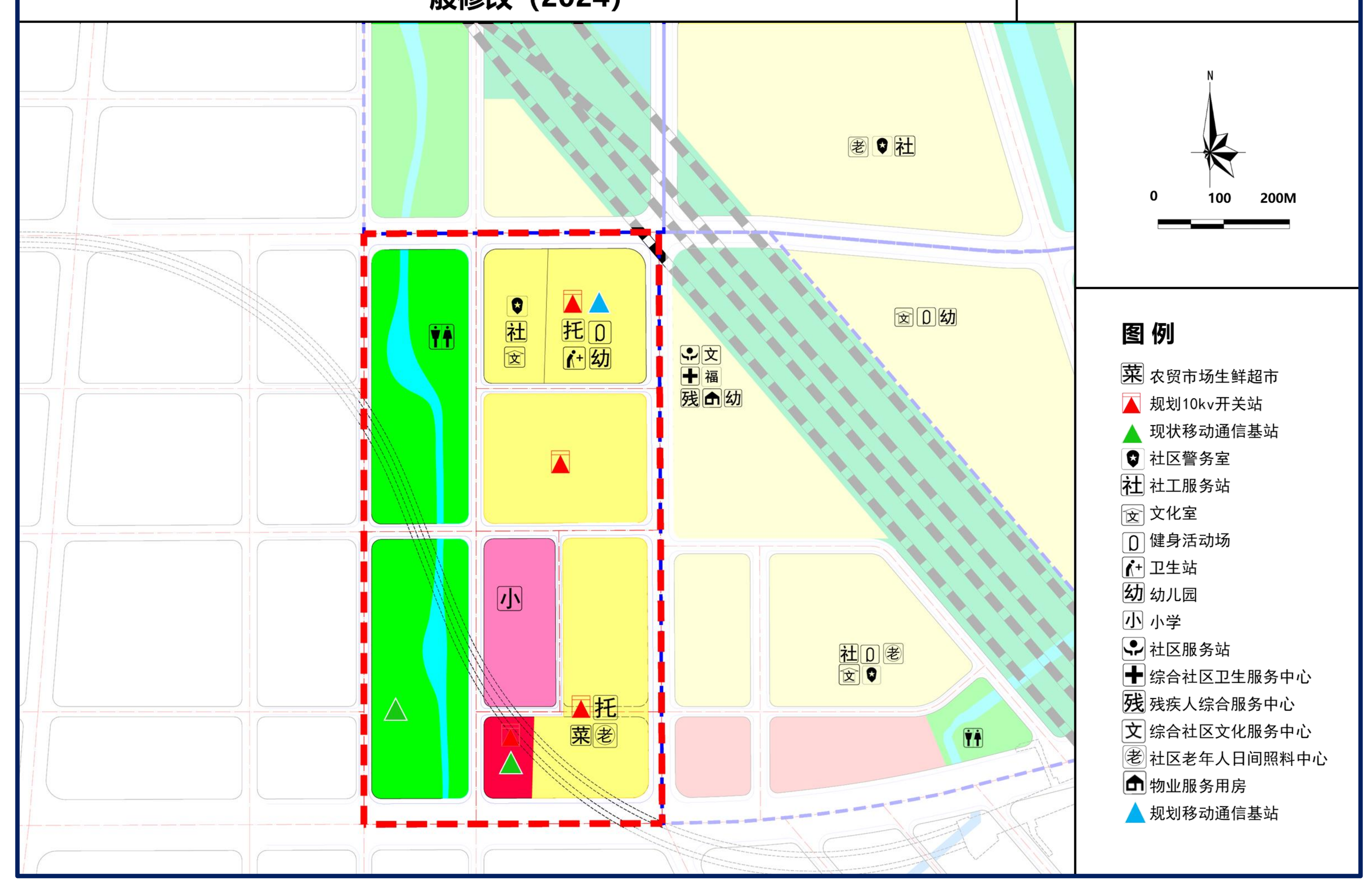
地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	配套设施：项目	配套设施：规模	约束性指标：年径流总量控制率(%)	约束性指标：设计降雨量(%)	约束性指标：可渗透面积比例(%)	约束性指标：单位面积控制容积(m³/公顷)	引导性指标：年净流量去除率(以SS计,%)	引导性指标：绿色屋顶率(%)	引导性指标：下沉式绿地率(%)	引导性指标：透水铺装率(%)	引导性指标：非传统水源利用率(%)	兼容用地性质代码	备注
15010501	1401	公园绿地	28133	——	70	——	——	——	——	85	45	——	400	70	——	10	80	40	——	——
15010502	1401	公园绿地	27504	——	70	——	——	公共厕所	建筑面积：60~80㎡，用地面积60~100㎡	85	45	——	400	70	——	10	80	40	——	——
15010503	070102	二类城镇住宅用地	20224	3.1	38	30	100	社区警务室 社工服务站 卫生站	建筑面积：20~50㎡ 建筑面积：100~200㎡ 建筑面积：>150㎡	75	29.7	50	200	50	——	30	70	4	——	——
15010504	070102	二类城镇住宅用地	32486	3.5	30	30	120	12班幼儿园 托儿所 健身活动场 卫生站 10kv开关站 规划移动通信基站	建筑面积：2400~2500㎡，用地面积：3200~3600㎡ 19座，建筑面积：≥200㎡ 用地面积：>1500㎡ 建筑面积：>150㎡ —— ——	75	29.7	50	200	50	——	30	70	4	——	——
15010505	070102	二类城镇住宅用地	51066	3.5	30	30	120	10kv开关站	——	75	29.7	50	200	50	——	30	70	4	——	——
15010506	1401	公园绿地	39642	——	70	——	——	现状移动通信基站	——	85	45	——	400	70	——	10	80	40	——	——
15010507	1401	公园绿地	14187	——	70	——	——	——	——	85	45	——	400	70	——	10	80	40	——	——
15010508	080403	中小学用地	29168	1	35	20	24	36班小学	建筑面积：14400~19800㎡，用地面积29168㎡	70	24.9	40	180	50	25-35	40	50	3	——	——
15010509	0901	商业用地	9667	2.5	20	50	60	现状移动通信基站 10kv开关站	—— ——	75	29.7	50	200	50	——	30	70	4	——	——
15010510	070102	二类城镇住宅用地	59227	3.1	30	30	100	10kv开关站 托儿所 社区老年人日间照料中心 农贸市场生鲜超市	—— 12座，建筑面积：≥200㎡ 建筑面积：≥350㎡ 用地面积：500~1500㎡；建筑面积：800~1500㎡	70	24.9	40	180	50	25-35	40	50	3	0901	临世纪大道一侧须保证连续商业界面，具体以批复建筑方案为准

备注：本次规划提出容积率、建筑密度的上限，绿地率的下限；本街区停车位按照三类策略分区进行配建；当建设项目无法满足年径流总量控制率目标时，须另设调蓄设施；“年径流总量控制率”为约束性指标，即必须满足的指标，上表给出的值为最低值，“下沉式绿地率”和“透水铺装率”为指导性指标，即鼓励达到的指标。

中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改（2024）　用地编码图



中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改（2024）　道路系统规划图



中山市中山港街道东河桥西片区（1501单元）05街区控制性详细规划一般修改（2024）　09 公共服务设施规划图