

# 中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区控制性详细规划一般修改

# 草案公示

项目名称：中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区控制性

详细规划一般调整

公示时间：2024年8月14日-2024年9月13日

公示方式：网站、现场、媒体等

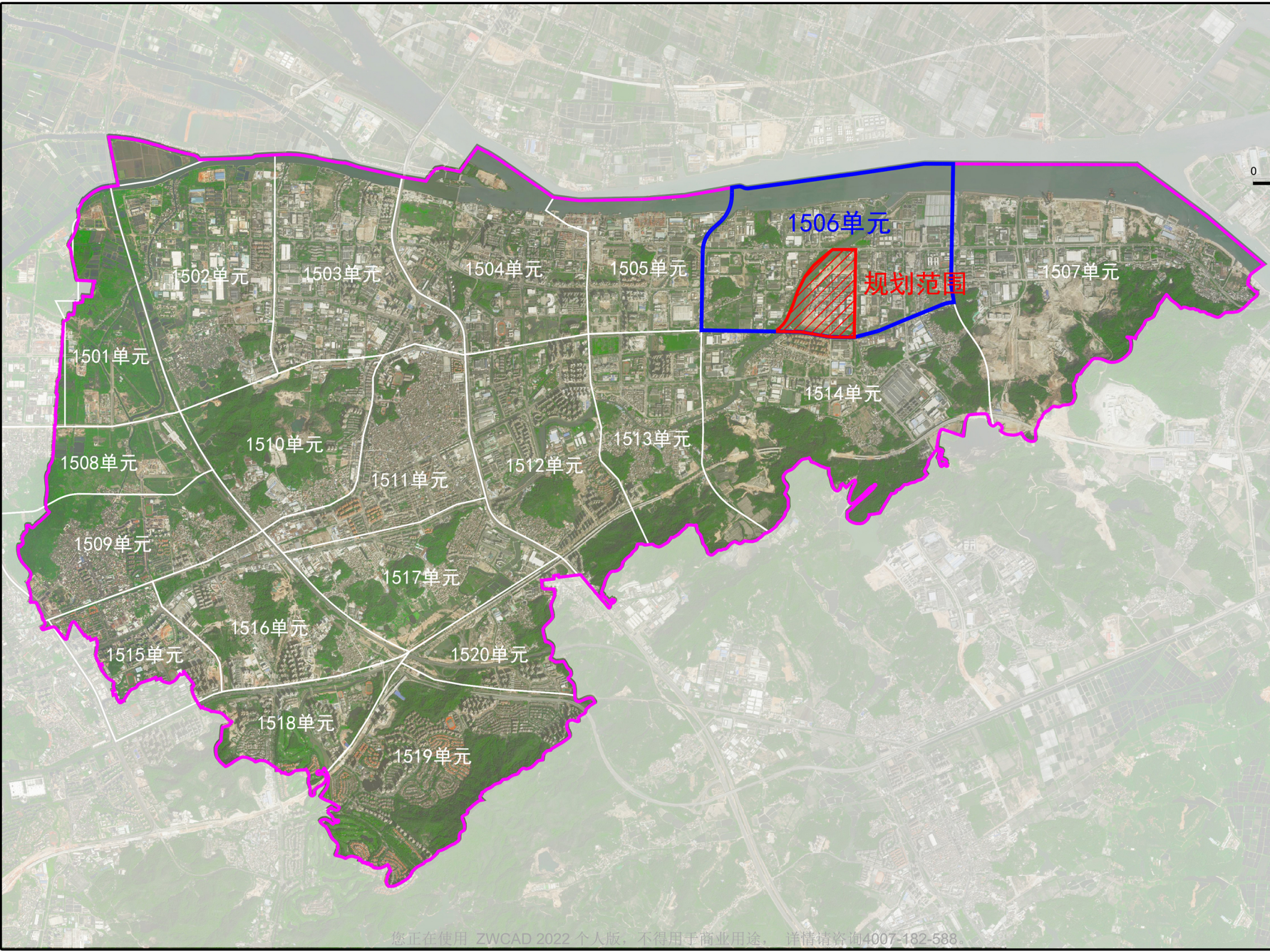
反馈日期：自公示之日起30日内

规划说明：规划区位于中山火炬开发区国家健康科技产业基地内，已形成生产要素的集聚与发展。为积极响应市、区的产业发展政策，推动生物医药产业与健康产业的高质量发展，亟需优化工业用地与公共服务设施的用地布局，故启动本次控规调整项目。

本次项目位于中山火炬开发区三洲山片区1506单元中南部，规划范围西至小隐涌、东至健康路、北至火炬快线（沿江东二路）、南至世纪快线（世纪二路），规划用地面积81.48公顷。规划范围内现状主要以工业用地为主，约41.26公顷，占总用地的50.64%，现状建设用地58.29公顷，占总用地的71.54%。

衔接《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合最新实施的《中山市国土空间技术标准与准则（2023）》和《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》，对用地布局、道路系统、公共服务设施等进行规划调整修改。规划建设用地69.41公顷，占总用地的85.19%，以工矿用地（44.78公顷，占比54.96%）为主。

区域位置图



## 中山火炬高技术产业开发区管理委员会

地址：广东省中山市火炬开发区康乐路 电话：(0760) 8597902 8528032 传真：(0760) 8597917

### 关于《中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区控制性详细规划一般修改》草案的公示

《中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区控制性详细规划一般修改》草案已编制完成。现根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规要求，对方案予以公示。

本公示自登刊之日起30天内，广大市民或与之存在相关利害关系人（单位、组织）可到中山市自然资源局（地址：中山市兴中道2号）、火炬开发区管委会大楼（地址：火炬开发区康乐大道31号）、二洲村委员会或登录中山市自然资源局、中山火炬开发区管委会政府网站查阅规划情况。若需更详细了解情况，可直接到火炬开发区管委会查询，如有意见和建议也可向火炬开发区管委会书面提交，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）。

—1—



“码”上反映

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

（联系人：秦小姐，联系电话：89873760）

—2—

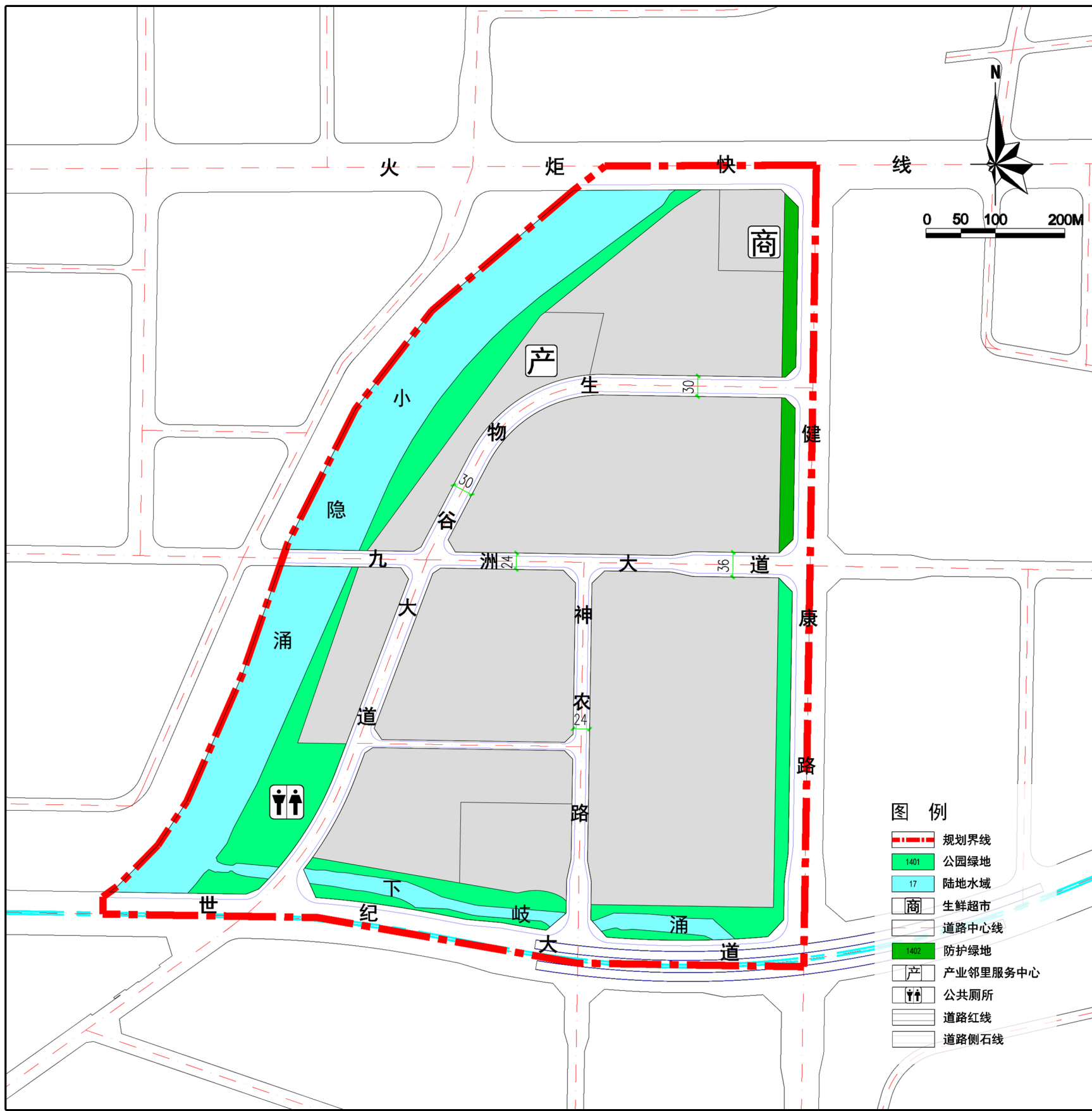
规划用地方案图



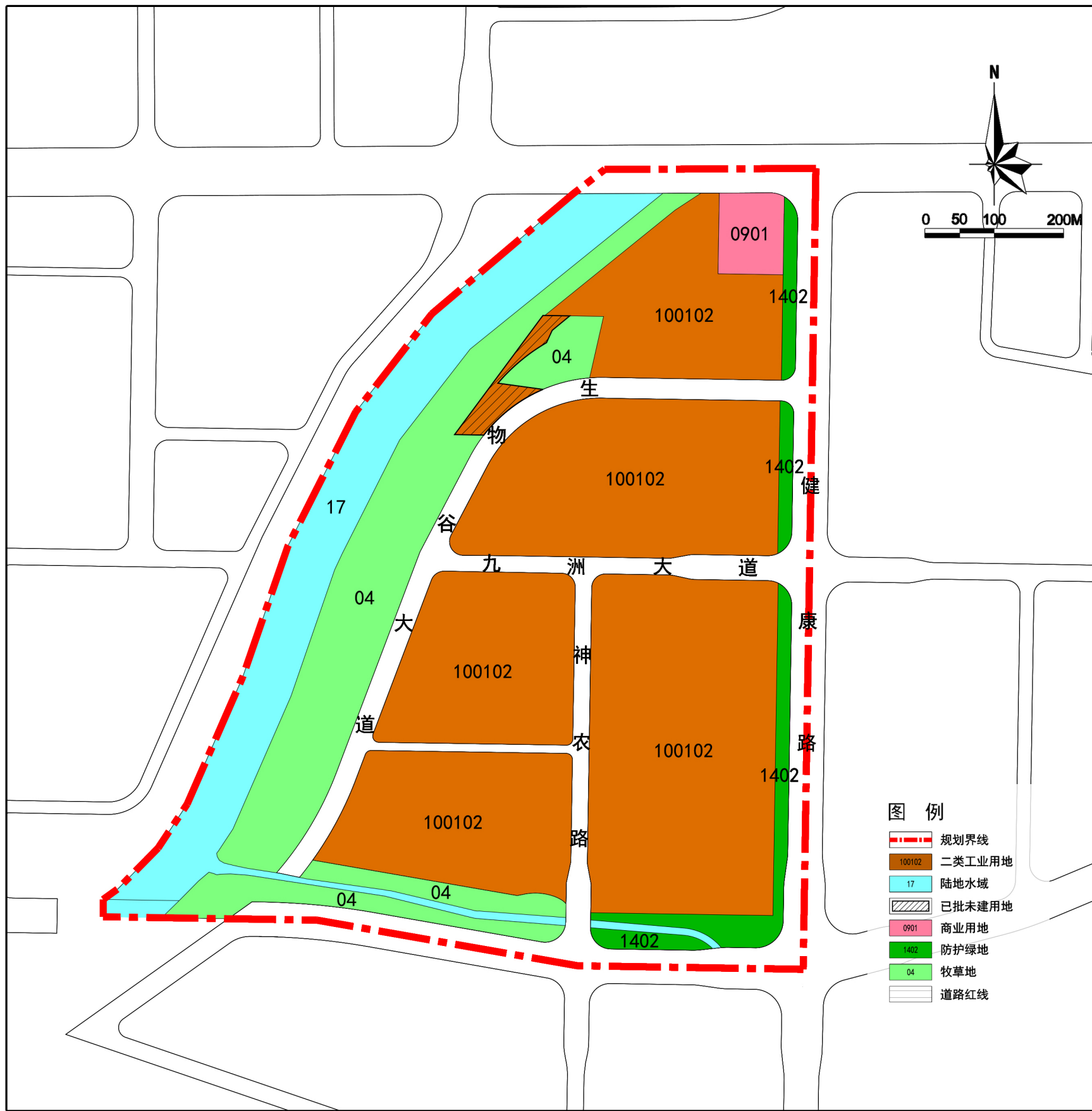
地块指标控制一览表

| 街区编号  | 地块编码   | 用地性质代码 | 用地性质名称 | 用地面积 (㎡)      | 建筑面积 (㎡) | 容积率   | 建筑密度 (%) | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) | 公共服务设施       | 市政公用设施  | 容积率指标 | 建筑密度 (%) | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) | 容积率指标 | 建筑密度 (%) | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) | 容积率指标 | 建筑密度 (%) | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) |
|-------|--------|--------|--------|---------------|----------|-------|----------|----------|---------|--------------|---------|-------|----------|----------|---------|-------|----------|----------|---------|-------|----------|----------|---------|
| 06-01 | 1401   | 公园绿地   | 19941  | —             | —        | —     | —        | —        | 70      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |
| 06-02 | 100100 | 新型产业用地 | 24981  | 87434-112415  | 3.5-4.5  | 40    | 120      | 10-20    | —       | 产业邻里服务中心     | 10KV开关房 | 65    | 21.1     | 40       | 40      | 20-30 | 150      | 40       | 50      | 10    | —        | —        | —       |
| 06-03 | 0901   | 商业用地   | 11050  | 33150         | 3.0      | 50    | 100      | 20       | —       | 生鲜超市         | 通讯基站    | 70    | 24.9     | 50       | 40      | 25-35 | 180      | 40       | 50      | 3     | —        | —        | —       |
| 06-04 | 100102 | 二类工业用地 | 55203  | 55203-193211  | 1.0-3.5  | 35-60 | —        | 10-15    | —       | —            | —       | 65    | 21.1     | 40       | 40      | 20-30 | 150      | 40       | 50      | 10    | —        | —        | —       |
| 06-05 | 1402   | 公园绿地   | 5007   | —             | —        | —     | —        | —        | 90      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |
| 06-06 | 1402   | 公园绿地   | 4171   | —             | —        | —     | —        | —        | 90      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |
| 06-07 | 100102 | 二类工业用地 | 95603  | 95603-334611  | 1.0-3.5  | 35-60 | —        | 10-15    | —       | 10KV开关房：通信基站 | —       | 65    | 21.1     | 40       | 40      | 20-30 | 150      | 40       | 50      | 10    | —        | —        | —       |
| 06-08 | 100102 | 二类工业用地 | 18853  | 18853-56559   | 1.0-3.5  | 35-60 | —        | 10-15    | —       | 10KV开关房：通信基站 | —       | 65    | 21.1     | 40       | 40      | 20-30 | 150      | 40       | 50      | 10    | —        | —        | —       |
| 06-09 | 100102 | 二类工业用地 | 61380  | 61380-214830  | 1.0-3.5  | 35-60 | —        | 10-15    | —       | 10KV开关房：通信基站 | —       | 65    | 21.1     | 40       | 40      | 20-30 | 150      | 40       | 50      | 10    | —        | —        | —       |
| 06-10 | 100102 | 二类工业用地 | 128767 | 128767-450683 | 1.0-3.5  | 35-60 | —        | 10-15    | —       | 10KV开关房：通信基站 | —       | 65    | 21.1     | 40       | 40      | 20-30 | 150      | 40       | 50      | 10    | —        | —        | —       |
| 06-11 | 1401   | 公园绿地   | 15549  | —             | —        | —     | —        | —        | 70      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |
| 06-12 | 1401   | 公园绿地   | 1692   | —             | —        | —     | —        | —        | 70      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |
| 06-13 | 1401   | 公园绿地   | 7511   | —             | —        | —     | —        | —        | 70      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |
| 06-14 | 1401   | 公园绿地   | 3780   | —             | —        | —     | —        | —        | 70      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |
| 06-15 | 100102 | 二类工业用地 | 20021  | 20021-70074   | 1.0-3.5  | 35-60 | —        | 10-15    | —       | 10KV开关房：通信基站 | —       | 65    | 21.1     | 40       | 40      | 20-30 | 150      | 40       | 50      | 10    | —        | —        | —       |
| 06-16 | 100102 | 二类工业用地 | 43015  | 43015-150553  | 1.0-3.5  | 35-60 | —        | 10-15    | —       | 10KV开关房：通信基站 | —       | 65    | 21.1     | 40       | 40      | 20-30 | 150      | 40       | 50      | 10    | —        | —        | —       |
| 06-17 | 1401   | 公园绿地   | 23774  | —             | —        | —     | —        | —        | 70      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |
| 06-18 | 1401   | 公园绿地   | 2694   | —             | —        | —     | —        | —        | 70      | —            | —       | 85    | 45       | 70       | —       | 400   | 10       | 80       | 40      | —     | —        | —        | —       |

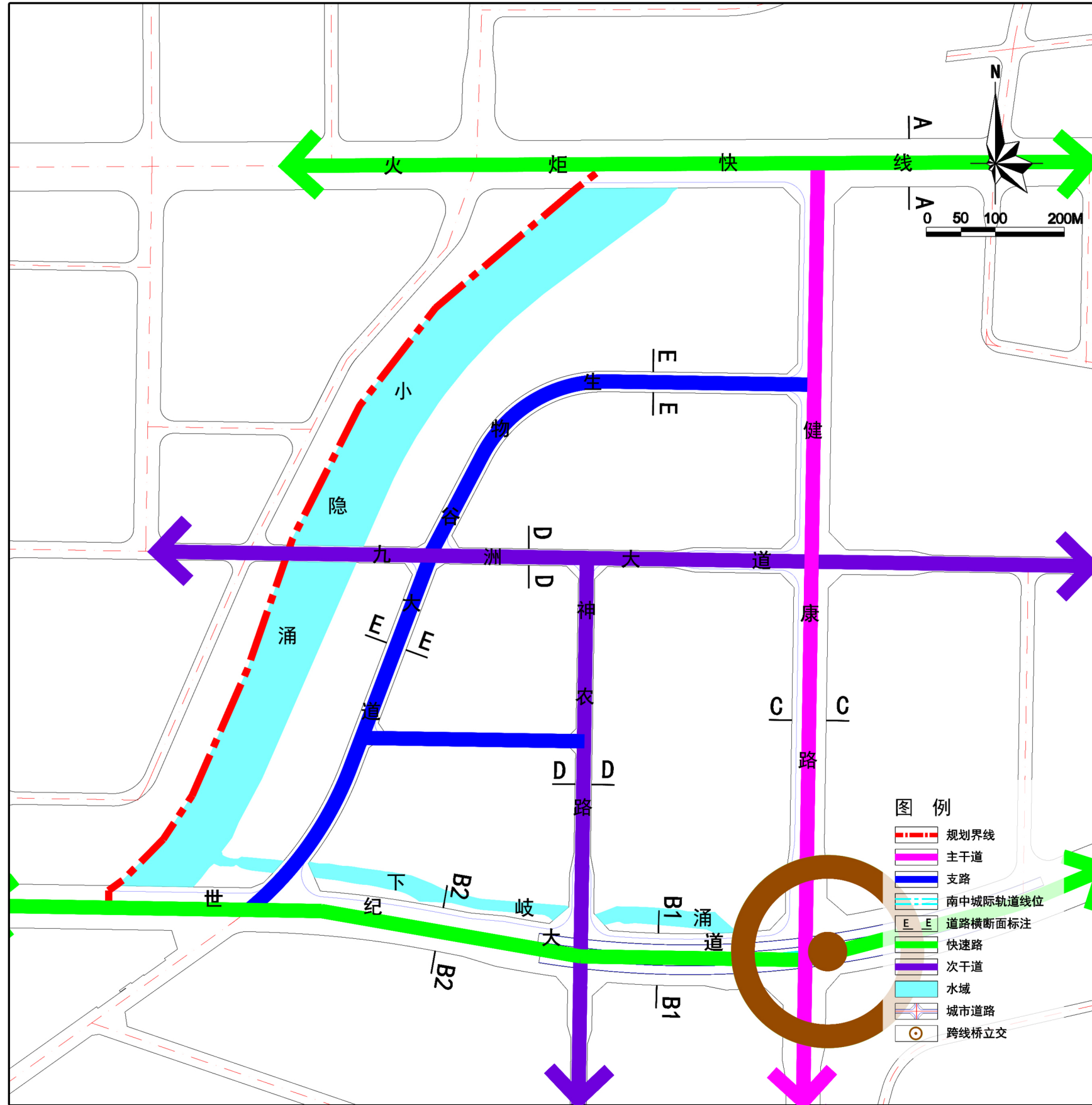
公共服务设施规划图



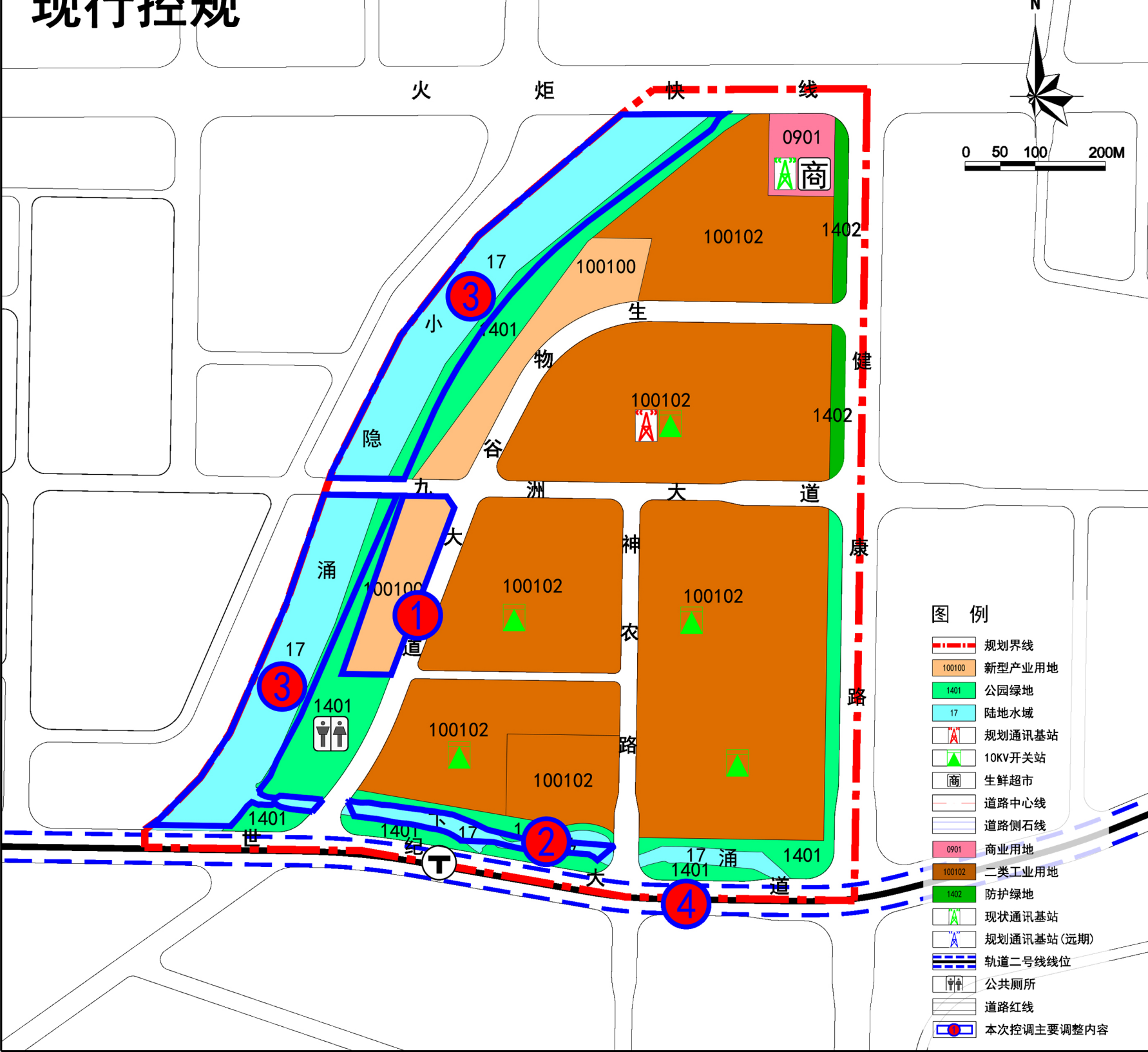
用地现状图



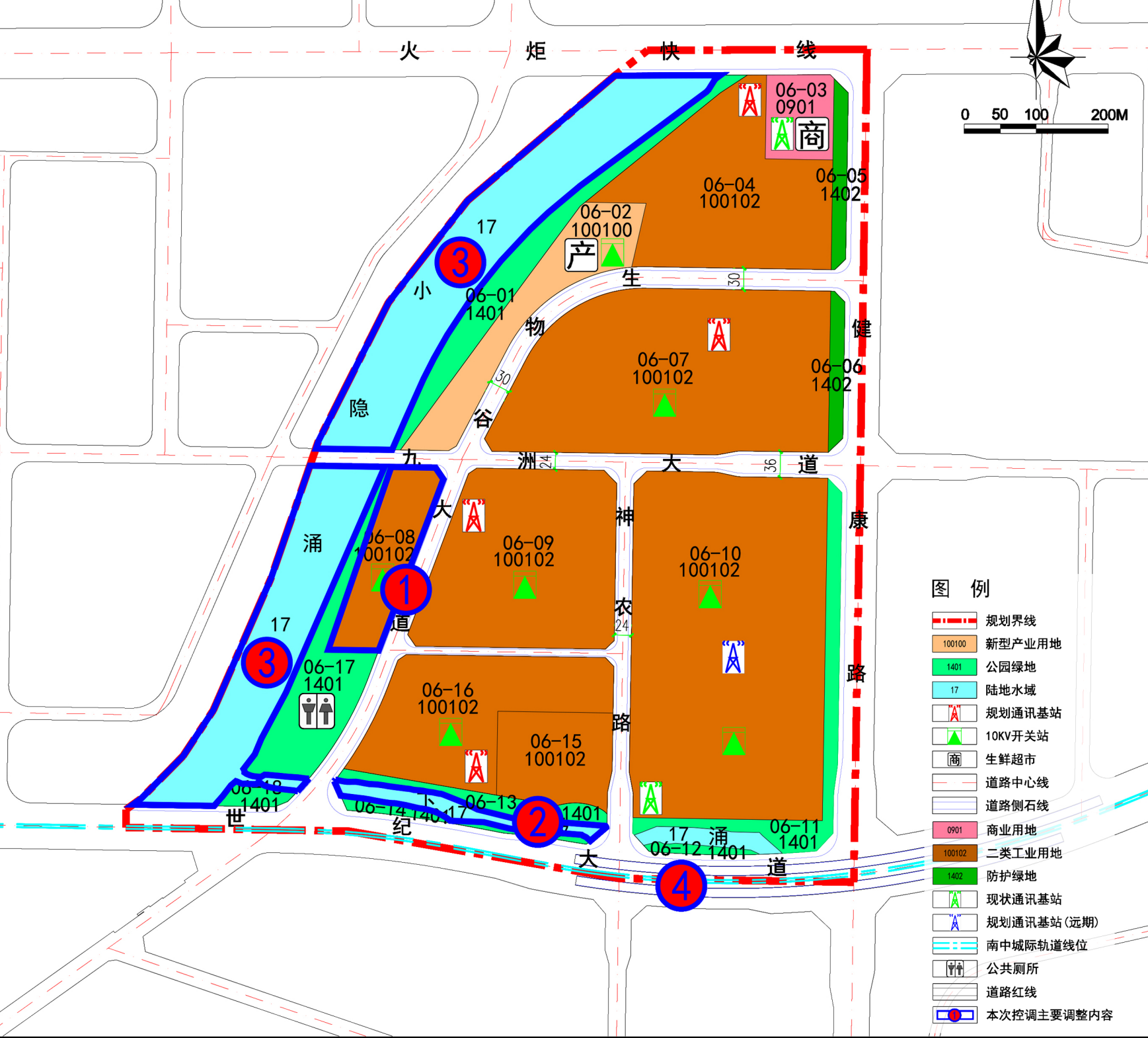
道路交通系统规划图



与现行控规调整对比图



## 本次规划调整方案



| 本次调整内容和调整原因一览表                   |                       |                                      |                                                                |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 序号                               | 原控规内容                 | 调整后控规意向                              | 调整原因                                                           |
| <strong>一、用地调整</strong>          |                       |                                      |                                                                |
| 1                                | 新型产业用地（100100）        | 二类工业用地（100102）                       | 保障生物医药项目落地，巩固火炬区生物医药产业优势。                                      |
| 2                                | 公园绿地（1401）、陆地水域（17）   | 陆地水域（17）                             | 依据《中山市流域面积50公里以下河道基准线及管理区边界》资料落实下坡涌水域界限。                       |
| 3                                | 公园绿地（1401）、陆地水域（17）   | 陆地水域（17）                             | 依据《中山市流域面积50公里以上河道基准线及管理区边界》资料落实小隐涌水域界限。                       |
| <strong>二、优化道路系统</strong>        |                       |                                      |                                                                |
| 4                                | 城镇道路用地（世纪大道，红线宽度50米）  | 城镇道路用地（世纪大道，红线宽度64、76米）              | 落实世纪大道快速化改造方案，预留南中城际建设空间。                                      |
| —                                | 城市道路交叉（圆角控制）          | 城市道路交叉（倒角控制）                         | 落实《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》对道路交叉口的控制要求，道路交叉口的道路红线由圆角控制调整为倒角控制。 |
| <strong>三、指标调整</strong>          |                       |                                      |                                                                |
| —                                | 街区内有二类工业用地（地块06-10除外） | 二类工业用地建筑限高由“生产性用房≤50米”调整至“生产性用房≤70米” | 依据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》工业用地开发指标管控要求落实                      |
| —                                | 06-03地块商业用地           | 商业用地绿地率由15%调整至20%                    | 依据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》商业用地开发指标管控要求落实                      |
| <strong>四、公共服务设施及市政设施调整</strong> |                       |                                      |                                                                |
| —                                | 地块06-02新型产业用地         | 新增一处附属式产业邻里服务中心                      | 根据街区实际使用需求，结合街区产业人口，新增一处产业邻里服务中心                               |
| —                                | 通讯基站（2处）              | 通讯基站（7处）                             | 依据《中山市移动通讯基站专项规划（2019-2035年）》落实通讯基站位置。                         |