《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）02街区2420-02-04等地块控制性详细规划局部调整（2024）》

2024年9月29日
中山火炬高技术产业开发区管理委员会

批后公告

项目名称：《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）02街区2420-02-04等地块控制性详细规划局部调整（2024）》
公告时间：2024年9月29日
公告方式：网站、媒体
组织编制单位地址：中山市中山港街道康乐大道 31 号

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

中开函〔2024〕661 号

关于同意实施《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507 单元）02 街区 2420-02-04 等地块控制性详细规划局部调整（2024）》的批复

区自然资源局：

你局《关于提请批准实施中山市中山港街道湾西智谷片区（1507 单元）02 街区 2420-02-04 等地块控制性详细规划局部调整（2023）》的请示》收悉，经研究，批复如下：

一、《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507 单元）02 街区 2420-02-04 等地块控制性详细规划局部调整（2024）》（下称《局部调整》）项目的编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《省节前区、大虎开发区、小榄镇控规局部调整及技术报告编制指引》及市相关文件要求，调整成果基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》等上层次要求，原则同意《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507 单元）02 街区 420-02-04 等地块控制性详细规划局部调整（2024）》。

二、在实施上述《局部调整》过程中，涉及《局部调整》与原建设用地出让合同规划条件不一致的，要按照出让合同执行。严格管理，不得占用永久基本农田，不得随意减少公共绿地及公共服务设施用地；如有变化，应按照《中华人民共和国城乡规划法》《建设用地容积率管理办法》等相关规划执行。

三、《局部调整》为中山市中山港街道湾西智谷片区（1507 单元）02 街区 2420-02-04 等地块建设发展的法定文件，在今后实施过程中，相关地块控制、道路交通等建设均应符合《局部调整》的要求。

四、你局要加强对《局部调整》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《局部调整》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《局部调整》的严格实施，并在《局部调整》获批之日起 20 个工作日内，向社会公布。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2024年9月29日

公开方式：主动公开

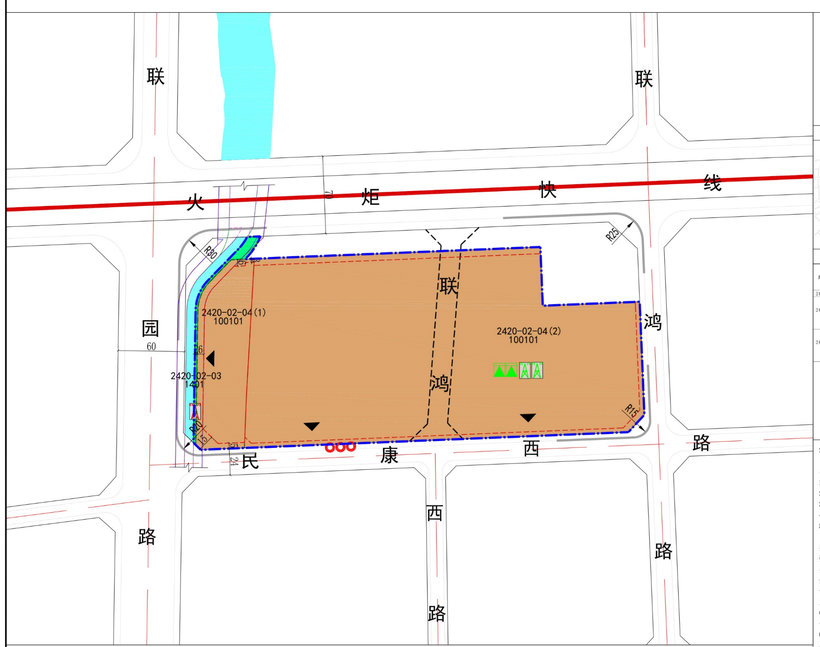
抄送：市发展改革局，教育体育局，工业和信息化局，市自然资源局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路事务中心，水务局，农业农村局，城建集团，交通发展集团。

— 1 —

— 2 —

《中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）02街区2420-02-04等地块控制性详细规划局部调整（2024）》

——地块开发图则



调整后街区信息一览表

街区代码	02
主导属性	工业
用地面积（公顷）	103.64
建设用地面积（公顷）	89.80
居住人口规模（万人）	0.03
其中 公共服务设施配置	
物业服务用房	1处
文化活动站	1处
社区服务中心	1处
社区警务室	1处
社区卫生站	1处
零售商业	1处
产业驿里服务中心	1处
其中 市政公用设施配置	
通讯基站	11处
10kV开关站	12处
加油站	1处
公共厕所	2处
公交首末站	1处

调整后街区规划建设用地平衡表

用地代码			用地名称		面积（hm²）	占城市建设用地比例（%）
07	其中	G701	城镇居住用地	居住用地	0.64	0.71%
				一类城镇住宅用地	0.64	——
09	其中	G901	商业服务业用地	商业服务业用地	6.35	5.07%
			待业服务业用地	公用设施营业网点用地	0.46	——
		G902		商务办公用地	4.09	——
		100		工业用地	49.65	51.51%
10	其中	100101	新型产业用地	二类工业用地	2.58	——
		100101		三类工业用地	42.27	——
				交通运输用地	27.36	30.47%
12	其中	1202	公路用地	公路用地	4.97	——
		1207	城镇道路用地	城镇道路用地	22.39	——
			绿地与开放空间用地	公园绿地	2.80	8.24%
14	其中	1401		公园绿地	3.29	——
		1402		防护绿地	4.11	——
规划建设总用地					89.80	100.00%
03			林地		9.44	——
17			陆地水域		4.20	——
农林用地					15.44	——
规划范围					103.64	——

调整地块指标一览表

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：年径流总量控制率（%）	约束性指标：设计降雨量（mm）	约束性指标：可渗透面积比例（%）	引导性指标：年径流污染去除率（以SS计%）	引导性指标：可渗透面积比例（%）	引导性指标：绿色屋顶率（%）	引导性指标：单位面积控制容积（m³/公顷）	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：地块非传统水源利用率（%）
2420-02-03	1401	632	——	——	——	70	——	通讯基站	——	85	45	——	70	——	——	400	10	80	40
2420-02-04（1）	100101	7498	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	——	——	——	65	21.1	40	40	——	20-30	150	40	50	10
2420-02-04（2）	100101	55494	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

2420-02-03、2420-02-04（1）、2420-02-04（2）地块的管控要求具体如下：

规划管制要点

导控细则

1、沿道路两侧新建、改建和扩建的建筑物，其建筑退让道路红线按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》控制。

2、机动车出入口距道路交叉口的距离控制按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》控制。

3、道路坚向标高除有往来的特殊节点外，其他根据批复的施工方案最终确定。

4、无甘对性说明的控制内容按《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》执行。

5、2420-02-04(1)地块西侧涉及陆域控制线，该陆域控制线范围内用地结合《中山市市域蓝线规划（2020年）》进行管理。

城市设计的管控要求

整体风貌控制

强调高新产业形象塑造，注重自然采光和通风，形成具有特色的新型产业园。鼓励工业建筑公建化、透明化、人性化，鼓励底层对外开放，增加商业及公共服务功能，在建筑色彩上以冷色调灰色系为主，辅以低明度、低饱和度的色彩。以整体清晰的建筑布局与空间关系作为单体设计的依据，强调舒适生态，灵活高效，通过合理的场地设计、生态景观及环境设计，营造低碳生态的整体环境，建筑以绿色建筑标准进行建设，通过科学的设计和适宜技术运用，实现符合地域气候条件的绿色节能建筑。

重点控制区控制

（1）滨水景观性界面：以同安涌、永安涌、玻璃涌、茂生涌等6条河涌构成的滨水廊道及横门水道景观廊道形成的城市景观型界面；建议控制内容：

保证景观界面的开敞性和良好的景观渗透；另外，通过丰富的、多层次的植被种植，并完善游憩服务设施，形成良好的沿街绿化景观界面。

（2）火炬快线生态界面：以生产、生活为主的生态型界面；建议控制内容：

界面连续度：相房连续界面率≥70%；创造和谐整齐的城市廊道界面；

重点控制说明绿化，注重塑造花园式景观环境和兼具生活气息的生态型街道空间。

蓝线管控要求

2420-02-04(1)地块西侧的陆域控制线范围内用地依据《中山市市域蓝线规划（2020年）》进行管理，不得进行蓝线内禁止的活动和蓝线管理范围内禁止的行为。

河道管理要求

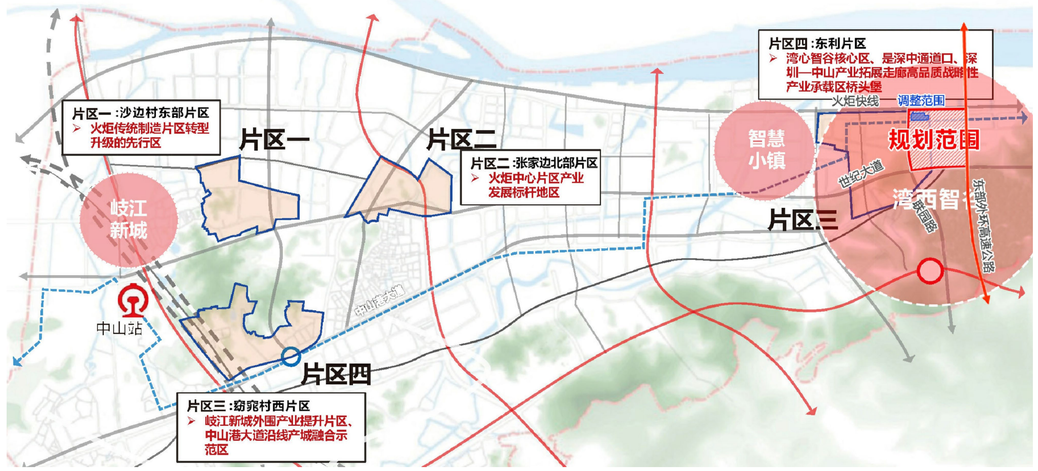
2420-02-04(1)地块西侧的河道管理范围内用地依据《广东省水利工程管理条例》、《中山市河道管理办法》进行管理，不得进行河道管理范围内禁止的活动。

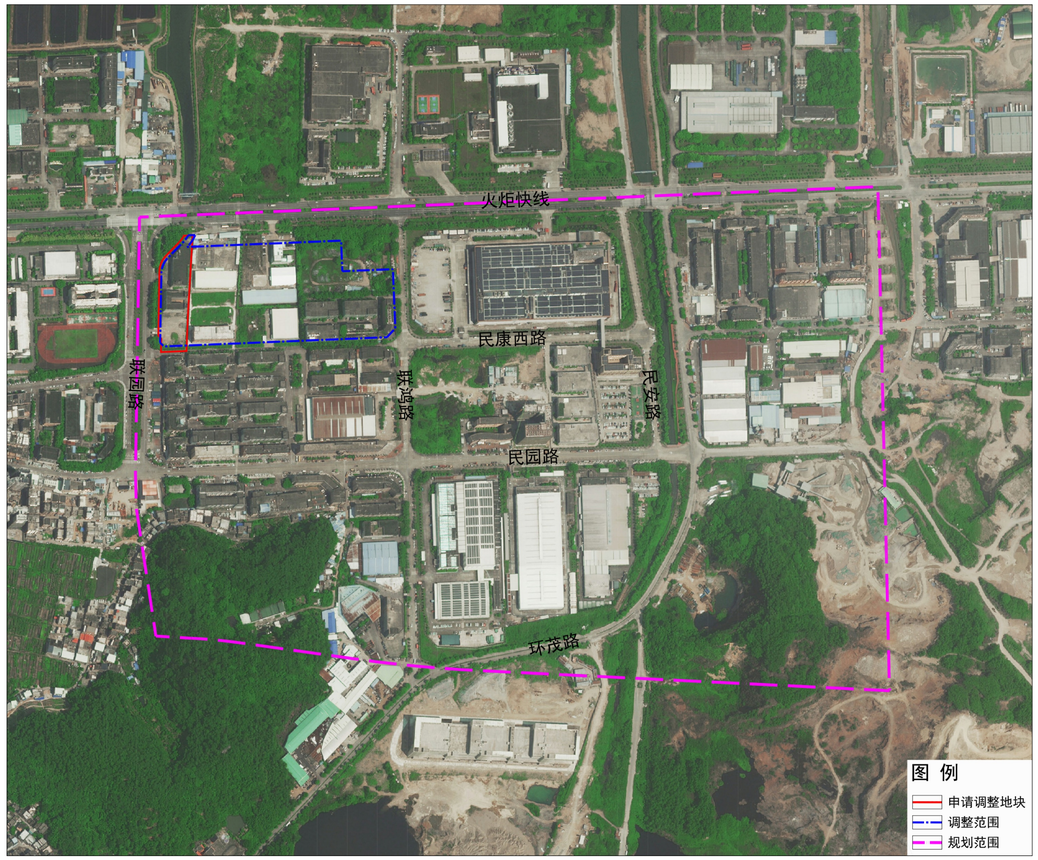
滨水空间管控要求

2420-02-04(1)地块的建筑不得布局于陆域控制线范围内，陆域控制线范围内应以有局绿化、道路、铺地为主，不应修建实体围墙，绿化树种应符合《中山市水系绿化树种推荐名录》。

区域位置

规划范围位于中山港街道东部，湾西智谷片区。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。



规划范围

规划范围为湾西智谷片区（1507单元）02街区，面积103.64公顷，东至东部外环高速公路，南至世纪大道，西至联园路，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2420-02-03和2420-02-04地块，面积合计6.36公顷。