《中山市三角镇高平村南片区（0708单元）04街区0708-04-1等地块控制性详细规划局部调整》

中山市自然资源局
中山市三角镇人民政府

批前公示

公示时间：2025年01月03日至02月02日
公示方式：网站-中山自然资源局网站（http://www.zs.gov.cn/zrzyj/）、中山市三角镇人民政府网站（http://www.zs.gov.cn/sjz/）、现场及媒体等。
组织编制单位地址、联系电话：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）；三角镇高平村村民委员会（地址：三角镇高平工业区新裕路6号）。

“码”上反映

规划调整原因

调整原因：

1、解决片区内部分用地规划功能与现状用地权属、土地证证载用途不一致的问题。

为解决规划用地范围内部分用地规划功能与现状用地权属、土地证证载用途不一致的矛盾问题，进一步消除土地规划与建设使用的矛盾，须进行控规调整以完善控规成果并指导用地建设实施。

2、配合实施新的技术规范和管理模式的需要。

2023年1月中山市自然资源局依据国土空间规划最新用地要求制定《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版），（批文号为中府函〔2023〕15号），自2023年1月起实施。新技术标准的对规划编制和土地开发管理都提出了新的要求。

调整依据：

根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》第十五条【局部调整情形】以“遵守底线、保障公益、支撑产业”为导向，本次控规调整符合第1点和第18点的内容：

1.满足技术标准规范和设施承载力要求的公益性用地之间相互调整（涉及社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施调整的应列为一般修改）；

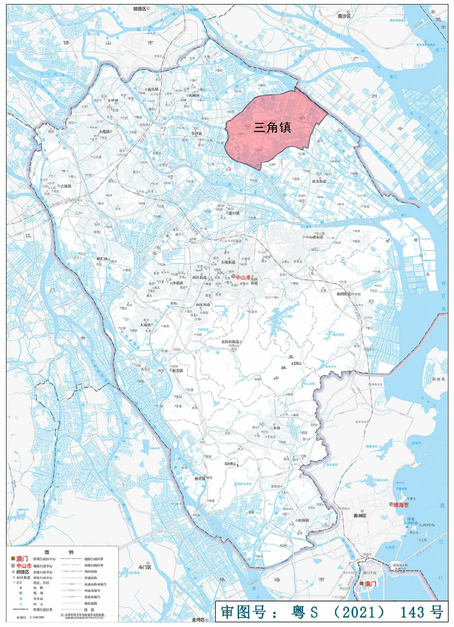
18.不降低道路等级、不减少车行道数、不降低可实施性的前提下，调整道路线形、宽度、竖向等。

现状概况

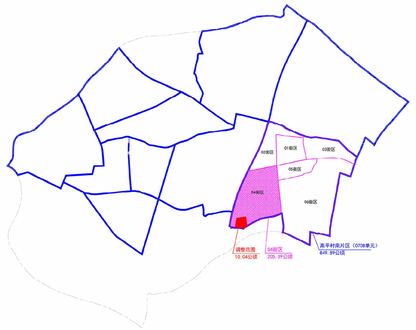
现状航拍图

调整用地范围内现状用地由农林用地与湿地、城乡建设用地、陆地水域与海域等用地组成。其中农林用地与湿地部分主要为园地、林地、草地，用地面积分别为园地0.18公顷、林地1.28公顷、草地2.21公顷；城乡建设用地部分主要为农业设施建设用地、交通运输用地和公用设施用地，用地面积分别为农业设施建设用地0.50公顷、交通运输用地0.82公顷、公用设施用地0.06公顷。陆地水域与海域用地主要为河流水面和坑塘水面，用地面积分别为河流水面0.50公顷、坑塘水面3.28公顷。

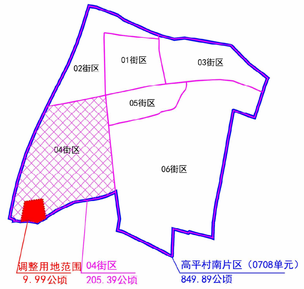
区域位置



三角镇在中山市域位置示意



高平村南片区（0708单元）位置及街区细分、编码示意



调整用地范围与高平村南片区（0708单元）04街区位置及关系示意

本次规划调整用地涉及的控规规划单元为三角镇高平村南片区（0708单元），该单元位于中山三角镇东南部的位置，面积为849.89公顷；根据《中山市规划分区及编码体系研究》控规编制单元划分及街区细分、编码要求，高平村南片区（0708单元）共划分为6个街区进行规划管控。

本次规划调整用地范围涉及街区为高平村南片区（0708单元）04街区，04街区规划面积为205.39公顷，其中本次规划调整用地范围面积为9.99公顷。

用地面积汇总表

用地代码	用地类型			用地面积（hm^2） 调整前	调整后	差值
农林用地	02园地			0.23	0.27	0.04
城乡建设用地	08公共管理与公共服务用地			7.99	0.00	-7.99
	其中	0804	教育科研用地	7.99	0.00	-7.99
	12交通运输用地			1.17	1.14	-0.03
	其中	1207	城镇道路用地	1.17	1.14	-0.03
	14绿地与开敞空间用地			0.15	7.89	7.74
	其中	1401	公园绿地	0.15	7.89	7.74
规划建设总用地				9.31	9.03	-0.28
陆地水域与海域	其中	1701	河流水面	0.45	0.69	0.24
合计			规划总用地	9.99	9.99	0

城镇建设用地平衡表

用地代码	用地名称			用地面积（hm^2） 调整前	调整后	差值
08	公共管理与公共服务用地			7.99	0.00	-7.99
	其中	0804	教育科研用地	7.99	0.00	-7.99
12	交通运输用地			1.17	1.14	-0.03
	其中	1207	城镇道路用地	1.17	1.14	-0.03
14	绿地与开敞空间用地			0.15	7.89	7.74
	其中	1401	公园绿地	0.15	7.89	7.74
规划建设总用地				9.31	9.03	-0.28

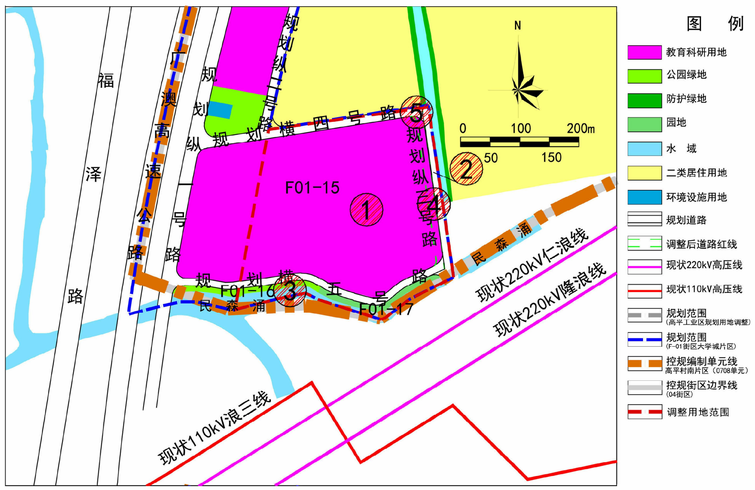
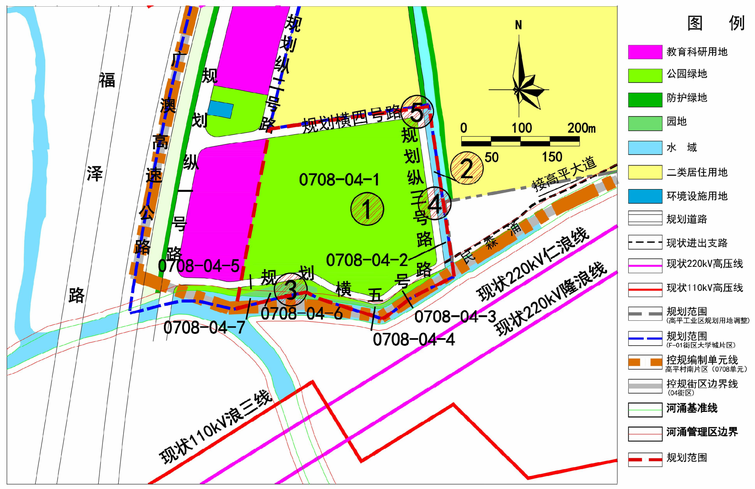
调整内容一览表

类型	调整内容	序号	调整前	调整后	调整依据及原因
用地调整	教育科研用地调整为公园绿地	1	教育科研用地	公园绿地	依据地块证载功能调整教育科研用地为公园绿地，调整地块不涉及《中山市教育设施专项规划（2021-2035年）》专项规划管控内容、符合相关专项规划要求。控规调整后，须按国土空间总体规划管控要求，待省自然资源厅允许调整和更新国土空间总体规划数据库时，将调整内容纳入国土空间总体规划数据库后实施。
	教育科研用地调整为道路用地，道路用地调整为河流水面	2	——	——	为不压占国土空间总体规划划定的水域面积、向西偏移规划道路线位，道路线位向西偏移后压占部分教育科研用地；道路线位偏移后的用地调整为河流水面。
	落实中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围河涌基准线及其管理边界	3	——	——	落实中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围河涌基准线作为河流水面，并结合国空总规的用地布局，落实沿民森涌北岸非建设用地为园地，同时落实沿民森民森涌北岸建设用地为公园绿地。
道路调整	优化调整道路线位	4	——	——	偏移道路线位，提高规划道路的合理性和可实施性。
	优化调整道路线位	5	——	——	规划横四号路道路红线与北侧居住用地权属线重叠，依据北侧居住用地权属线、向南偏移调整规划横四号路道路线位，规划横四号路道路红线南偏后压占部分教育科研用地。

调整前后指标对比：

调整阶段	地块编码	用地代码	兼容用地代码	用地性质	用地面积（m^2）	总建筑面积（m^2）	容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	建筑限高（m）	备注
调整前	F01-15	0804	——	教育科研用地	79871.21	——	1.0	35	35	24	《中山市三角镇F-01街区大学城片区控制性详细规划》规划指标
调整后	0708-04-1	1401	——	公园绿地	76409.92	——	——	>65	——	——	依据《公园设计规范》（DB51192-2016）中综合公园标准确定公园绿地控制指标，公园设施建设后符合该规范的要求。
	——	1207	——	城镇道路用地	3461.29	——	——	——	——	——	规划横三号路的线位调整，部分教育科研用地调整为城镇道路用地
调整前	——	1207	——	城镇道路用地	3702.00	——	——	——	——	——	规划横三号路的线位调整，部分城镇道路用地调整为河流水面
	——	1701	——	河流水面	4542.49	——	——	——	——	——	——
	F01-16	1401	——	公园绿地	1475.46	——	——	——	——	——	《中山市三角镇F-01街区大学城片区控制性详细规划》规划指标
	F01-17	02	——	园地	2296.04	——	——	——	——	——	——
调整后	0708-04-2	1701	——	河流水面	6111.96	——	——	——	——	——	规划横三号路的线位调整，部分城镇道路用地调整为河流水面
	0708-04-3	1401	——	公园绿地	665.80	——	——	——	——	——	——
	0708-04-4	02	——	园地	769.01	——	——	——	——	——	——
	0708-04-5	1401	——	公园绿地	1783.66	——	——	——	——	——	——
	0708-04-6	02	——	园地	1900.69	——	——	——	——	——	——
	0708-04-7	1701	——	河流水面	784.87	——	——	——	——	——	——

调整前用地规划图



调整后用地规划图