中山市阜沙镇中心片区（0603单元）09街区A1-06、A1-09、A1-10地块及周边道路控制性详细规划局部调整（2025）

2025年3月
中山市自然资源局 阜沙镇人民政府

批后公告

项目名称：中山市阜沙镇中心片区（0603单元）09街区A1-06、A1-09、A1-10地块及周边道路控制性详细规划局部调整（2025）
公告时间：2025年3月
公告方式：网站、媒体等

中 山 市 人 民 政 府

中府函〔2025〕38 号

中山市人民政府关于中山市阜沙镇中心片区（0603 单元）09 街区 A1-06、A1-09、A1-10 地块及周边道路控制性详细规划局部调整（2025）成果的批复

阜沙镇人民政府：

你镇《关于批准实施（中山市阜沙镇中心片区（0603 单元）09 街区 A1-06、A1-09、A1-10 地块及周边道路控制性详细规划局部调整）的请示》（阜府〔2025〕5 号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审核，《中山市阜沙镇中心片区（0603 单元）09 街区 A1-06、A1-09、A1-10 地块及周边道路控制性详细规划局部调整》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《中山市阜沙镇中心片区（0603 单元）09 街区 A1-06、A1-09、A1-10 地块及周边道路控制性详细规划局部调整》，规划成果命名为《中山市阜沙镇中心片区（0603 单元）09 街区 A1-06、A1-09、A1-10 地块及周边道路控制性详细规划局部调整（2025）》（下称《控规》）。

二、你镇要会同有关部门加强对《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。

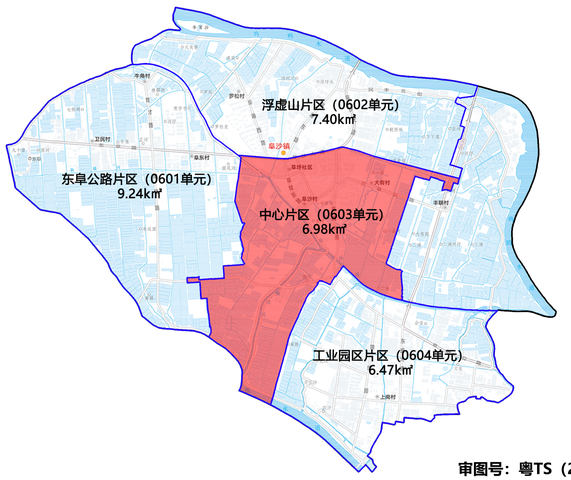
中山市人民政府
2025 年 3 月 6 日

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

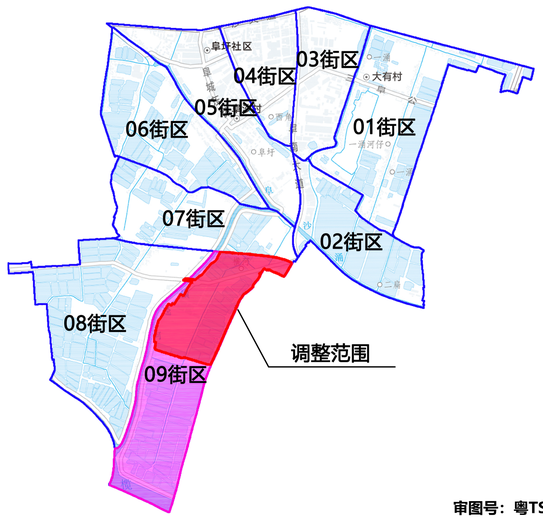
调整范围位于阜沙镇中心片区（0603单元），中心片区（0603单元）位于阜沙镇中部，单元面积为6.98平方千米，共划定9个街区。09街区北邻规划路北部快线（暂名），东靠横河涌，南至阜沙镇镇界，西临横迳涌，用地面积共107.16公顷。



审图号：粤TS（2023）第005号

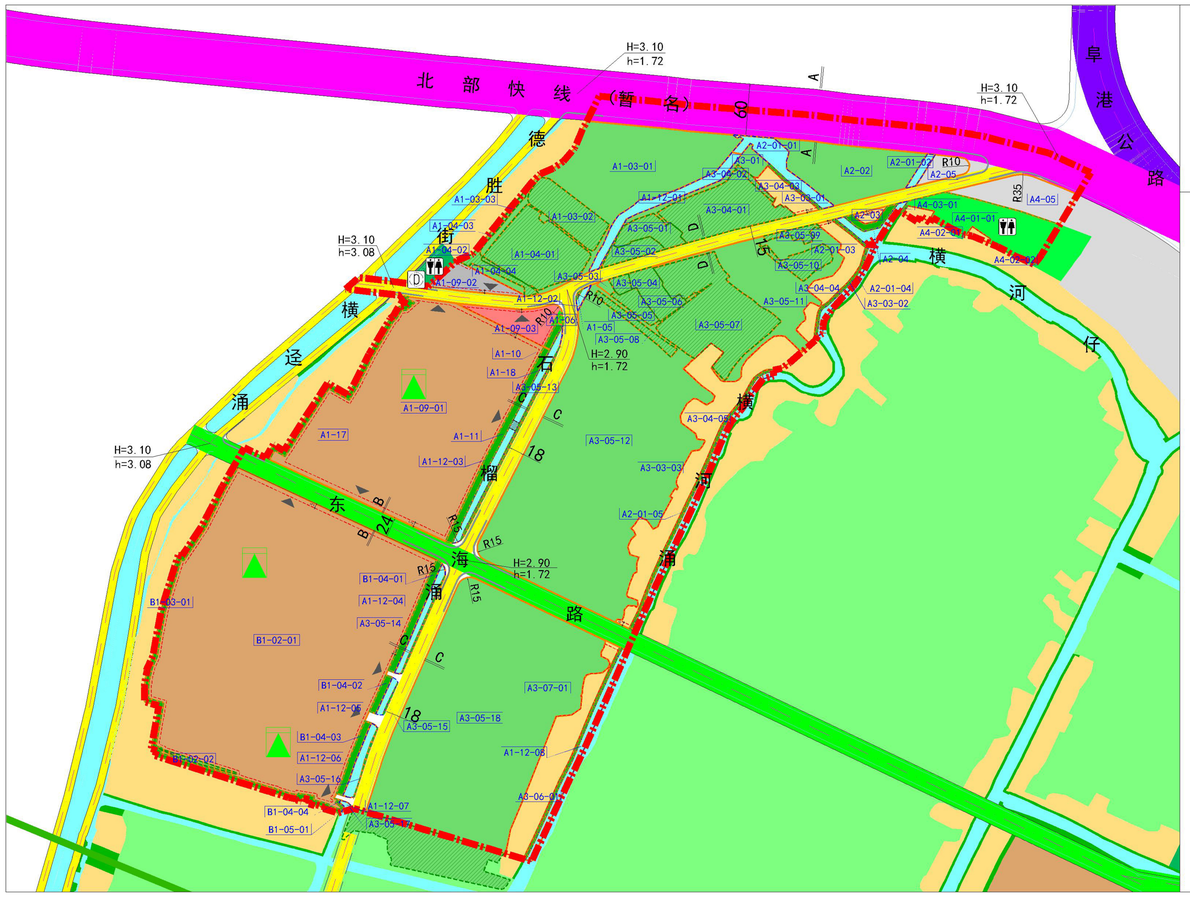
规划范围

调整范围属中心片区（0603单元）09街区，北邻规划路北部快线（暂名），东靠横河涌，南至工业厂房，西临横迳涌，用地面积共42.97公顷。



审图号：粤TS（2023）第005号

地块开发图则



区域位置图

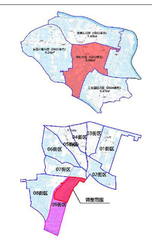
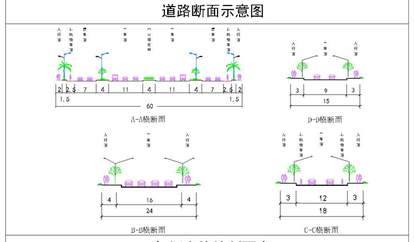


图 例

- 01耕地
- 02园地
- 0703农村宅基地
- 0801机关团体用地
- 100101一类工业用地
- 1202公路用地
- 1401公园绿地
- 1402防护绿地
- 1403广场用地
- 16留白用地
- 1701河流水面
- 永久基本农田
- 道路
- 调整范围
- 公共厕所
- 健身活动场
- 规划110kV高压架空线走廊
- 10kV开关站
- 规划移动通信基站
- 城市蓝线
- 城市绿线
- 建筑基准退让线
- 道路交叉口控制点坐标
- 道路转弯半径
- 禁止机动车开口段
- 建议机动车主要出入口
- 规划标高 现状标高
- 道路断面标注
- 地块编码
- 地块边界
- 城市快速路
- 城市主干道
- 城市次干路
- 城市支路

道路断面示意图



规划实施控制要点

1、本规划经中山市人民政府批准后，自公布之日起开始实施。
2、本规划的解释权归中山市阜沙镇人民政府，如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法（2019修订）》《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》的有关规定。
3、地块界限管制：规划所确定的地块界线，并不代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对拟分地块进行合并或对地块进行细分。对需拆留的公共开放空间、公共走廊和景观视廊的地块，政府应保留续分的优先权。
4、土地使用管制：①地块的用地性质、容积率、绿地率、建筑密度等规定性指标必须符合图则及控制指标表中规定的指标。②地块建设除须满足本规划地块控制指标的要求外，还必须遵守相关法规、规范等的规定；③现有土地的使用性质若与本规划规定不符，应按照本规划进行控制和引导，逐步加以改造，使该用地新的土地使用性质与本规划的规定相符。现状合法的土地用途与本规划规定用途不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能；一旦发生土地要求进行改造与重建时，必须与规划规定的用途相符。④当用地权属性质与规划用地性质不一致时，属地政府应妥善协调相关利害关系人意见，制定规划调整、土地收储、补偿等实施计划，确保规划的有效实施。
5、道路交通管制：①基地机动车出入口与交叉口的距离要求应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）的规定，距离应从交叉口路缘线转弯端点起到基地机动车出入口路缘线转弯端点计算；②道路线位及横断面，水、电等市政管线线位仅为示意方案，具体线位终端相关主管部门的批准修编意；③道路工程的施工设计、建设需与燃气管线及高压电力走廊等重要市政廊道相衔接，位于高压燃气管线走动地块的地块需进行安全性论证后方可建设。
6、建筑退让管制：图则中所示建筑退让红线为基准退让，具体建筑退让城市道路红线和相邻用地建筑退让应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）的相关规定执行。
7、后续规划建设过程中，项目实施需做好雨污排水及水污染治理工程项目衔接，留足水污染治理工程建设的路由与用地，考虑排涝要求，根据《关于执行各联围内河最高运行水位及内河堤加高标准的要求》（中内河〔2005〕1号）要求，地块内控制标高不应低于2.85米（85高程），地块标高不应低于离边市政道路标高+0.2米。
8、涉及文物保护、物质灾害防治、抗震、防空、防火、防洪、人防、地下空间开发、危险品毒害物处理、土壤污染防治、疑似污染或污染地块再开发利用等内容须符合相关政 策法规、行业规范、专项规划或相关规划用途的土壤环境质量等要求。
9、项目落建建筑宜标段落实《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》相关管控要求。
10、项目落建建筑应按《中山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》要求的绿色建筑等级进行建设。
11、项目落建建筑应安装太阳能系统，应符合《中山市住海和城乡建设局关于印发推进新建建筑可再生能源应用实施意见的通知〔中建通〔2024〕15号〕要求。
12、在后续建设过程中应依据《广东省水利工程管理条例》《中山市河道管理办法》等规定，不得违规占用河道管理范围，在河道管理范围内，禁止建设海漩等妨碍行洪的建筑物、构筑物。在切断和护坡时，禁止建海。涉河建设方案应报水行政主管部门批准后方可实施。
13、未尽事宜应按《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）、《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》及配套政策执行。

调整后用地统计表

调整后用地用表统计表				
序号	用地代码	用地名称	面积（公顷）	占总用地比例
1		农用用地小计	17.99	41.87%
	01	耕地	3.91	
	02	园地	14.08	
2		陆地水域后备地	1.47	3.42%
	17	陆地水域	1.47	
	其中：1701	河流水面	1.47	
	非建设用地合计		28.40	65.22%
3	城乡建设用地		21.64	50.38%
	非建设用地		6.76	
4	12	交通运输用地（区域性）	1.87	4.35%
	其中：1202	公路用地	1.87	
	建设用地合计		23.51	54.71%
	规划总用地		42.97	100.00%

调整后城乡建设用地统计表				
序号	用地代码	用地名称	面积（公顷）	占城乡建设用地比例
1	07	居住用地	2.35	10.86%
	其中：0703	农村宅基地	2.35	
2	08	公共管理与公共服务用地	0.27	1.25%
	其中：0801	机关团体用地	0.27	
3	10	工矿用地	12.83	59.29%
	其中：10010	一类工业用地	12.83	
4	12	交通运输用地	3.47	16.02%
	其中：1207	机场港口用地	3.47	
5	14	绿地与开敞空间用地	2.16	9.98%
	其中	1401 公园绿地	0.64	
		1402 防护绿地	1.52	
		1403 广场用地	0.00	
6	16	留白用地	0.56	2.59%
城镇建设总用地			21.64	100.00%

地块指标控制一览表

序号	地块编码	土地使用性质	用地名称	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	公共服务设施 特类	公共服务设施 面积	公共服务设施 备注	市政公用设施 特类	市政公用设施 面积	市政公用设施 备注	控制性指标 年径流总量控制率（%）	控制性指标 可渗透地面面积比例（%）	控制性指标 年径流污染控制率（以SS计，%）	控制性指标 不透水下垫面径流控制比例（%）	控制性指标 下沉式绿地率（%）	控制性指标 绿色屋顶率（%）	控制性指标 透水铺装率（%）	备注
1	A1-03-01	02	园地	16788.73	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	A1-03-02	01	耕地	3603.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
3	A1-03-03	01	耕地	221.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
4	A1-04-01	01	耕地	6839.83	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
5	A1-04-02	01	耕地	115.51	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
6	A1-04-03	01	耕地	906.92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
7	A1-04-04	02	园地	464.91	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8	A1-05	1402	防护绿地	27.37	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9	A1-06	1402	防护绿地	55.73	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	A1-09-01	100101	一类工业用地	46175.92	L 0-3.5	35-60	10-15	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	—	—	—	10kV开关站	规划移动基站 建筑面积：40㎡	—	—	—	—	—	—	—	—	—
														可附设	45	15	25	30	30	—	25	—
11	A1-09-02	1403	广场用地	2013.66	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65	—	—	75	70	—	70	—
12	A1-09-03	0801	机关团体用地	2704.23	≤2.0	≤40	≥25	≤24	—	—	—	—	—	—	65	60	45	70	50	50	70	—
13	A1-10	1402	防护绿地	247.04	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
14	A1-11	1402	防护绿地	2003.04	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15	A1-12-01	1701	河流水面	2280.64	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	A1-12-02	1701	河流水面	178.15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
17	A1-12-03	1701	河流水面	2146.19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18	A1-12-04	1701	河流水面	952.82	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19	A1-12-05	1701	河流水面	354.19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20	A1-12-06	1701	河流水面	878.41	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21	A1-12-07	1701	河流水面	91.63	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22	A1-12-08	1701	河流水面	1974.39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
23	A1-17	1402	防护绿地	1495.65	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
24	A1-18	1402	防护绿地	22.47	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
25	A2-01-01	1701	河流水面	2096.52	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
26	A2-01-02	1701	河流水面	281.56	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
27	A2-01-03	1701	河流水面	232.19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
28	A2-01-04	1701	河流水面	694.25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
29	A2-01-05	1701	河流水面	1855.05	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
30	A2-02	02	园地	8240.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
31	A2-03	0703	农村宅基地	387.33	—	—	—	≤12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
32	A2-04	1402	防护绿地	542.50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
33	A2-05	16	留白用地	1257.09	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
34	A2-01	02	园地	1639.33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
35	A3-03-01	1402	防护绿地	238.79	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
36	A3-03-02	1402	防护绿地	529.04	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
37	A3-03-03	1402	防护绿地	1949.76	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
38	A3-04-01	01	耕地	6357.71	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
39	A3-04-02	01	耕地	283.97	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
40	A3-04-03	0703	农村宅基地	1638.63	—	—	—	≤12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
41	A3-04-04	0703	农村宅基地	3158.97	—	—	—	≤12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
42	A3-04-05	0703	农村宅基地	1119.33	—	—	—	≤12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
43	A3-05-01	01	耕地	1887.09	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
44	A3-05-02	01	耕地	1206.05	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
45	A3-05-03	01	耕地	201.13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
46	A3-05-04	01	耕地	413.89	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
47	A3-05-05	01	耕地	867.42	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
48	A3-05-06	01	耕地	1910.09	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
49	A3-05-07	01	耕地	10929.59	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
50	A3-05-08	01	耕地	899.02	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
51	A3-05-09	01	耕地	592.13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
52	A3-05-10	01	耕地	1538.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
53	A3-05-11	02	园地	9719.77	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
54	A3-05-12	02	园地	54167.64	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
55	A3-05-13	1402	防护绿地	587.37	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
56	A3-05-14	1402	防护绿地	134.59	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
57	A3-05-15	1402	防护绿地	39.76	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
58	A3-05-16	1402	防护绿地	58.96	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
59	A3-05-17	1402	防护绿地	5.83	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
60	A3-05-18	02	园地	40722.12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
61	A3-06-01	0703	农村宅基地	6599.64	—	—	—	≤12	—	—	—	规划移动基站	—	可附设	—	—	—	—	—	—	—	—
62	A3-07-01	1402	防护绿地	898.31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
63	A4-01-01	1403	公园绿地	6394.01	—	—	—	—	—	—	—	公共厕所	建筑面积：60-80㎡	可附设	85	—	70	100	30	—	80	—
64	A4-02-01	0703	农村宅基地	385.03	—	—	—	≤12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
65	A4-02-02	0703	农村宅基地	215.62	—	—	—	≤12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
66	A4-02-03	1402	防护绿地	26.64	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
67	A4-05	16	留白用地	4317.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
68	B1-02-01	100101	一类工业用地	82108.69	L 0-3.5	35-60	10-15	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	—	—	—	10kV开关站+3	建筑面积：40㎡	可附设	50	20	35	40	35	—	25	—
69	B1-02-02	01	耕地	252.88	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	永久基本农田
70	B1-03-01	1402	防护绿地	3056.25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
71	B1-04-01	1402	防护绿地	1110.98	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
72	B1-04-02	1402	防护绿地	270.35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
73	B1-04-03	1402	防护绿地	722.78	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
74	B1-04-04	1402	防护绿地	34.36	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
75	B1-05-01	1402	防护绿地	26.55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—