

项目名称：中山市濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程1401单元、1402单元控制性详细规划局部调整

公示时间：2025年5月

公示方式：网站、现场、媒体等；

组织编制单位：中山市人民政府东区街道办事处

反馈日期：自公示之日起30个自然日内。



“码”上反映

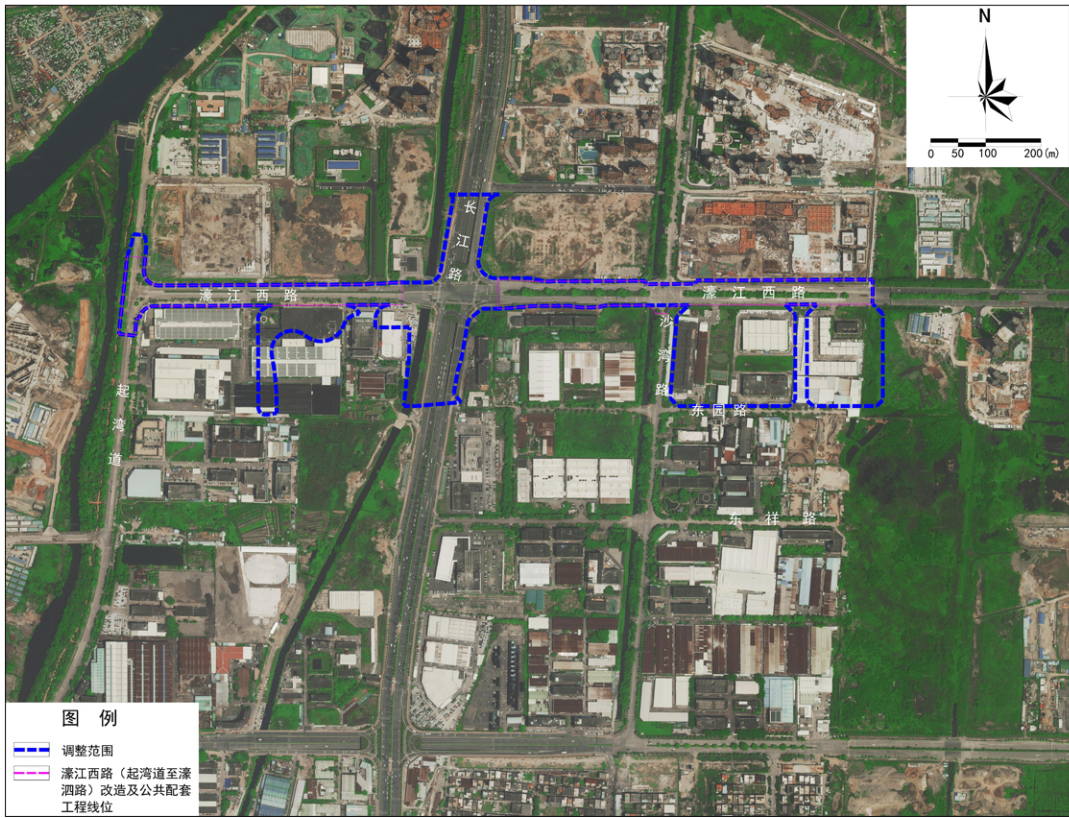
调整原因及调整依据

为保障南中城际岐江道站地铁出入口、地面接驳社会停车场项目、濠江西路改造及配套工程项目能够顺利实施，在符合相关技术规范的前提下，开展本次规划编制。

本次规划符合《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》第十五条“局部调整情形中的第一点”“用地性质调整”以及第五点“规划控制线调整”，属于局部调整情形。

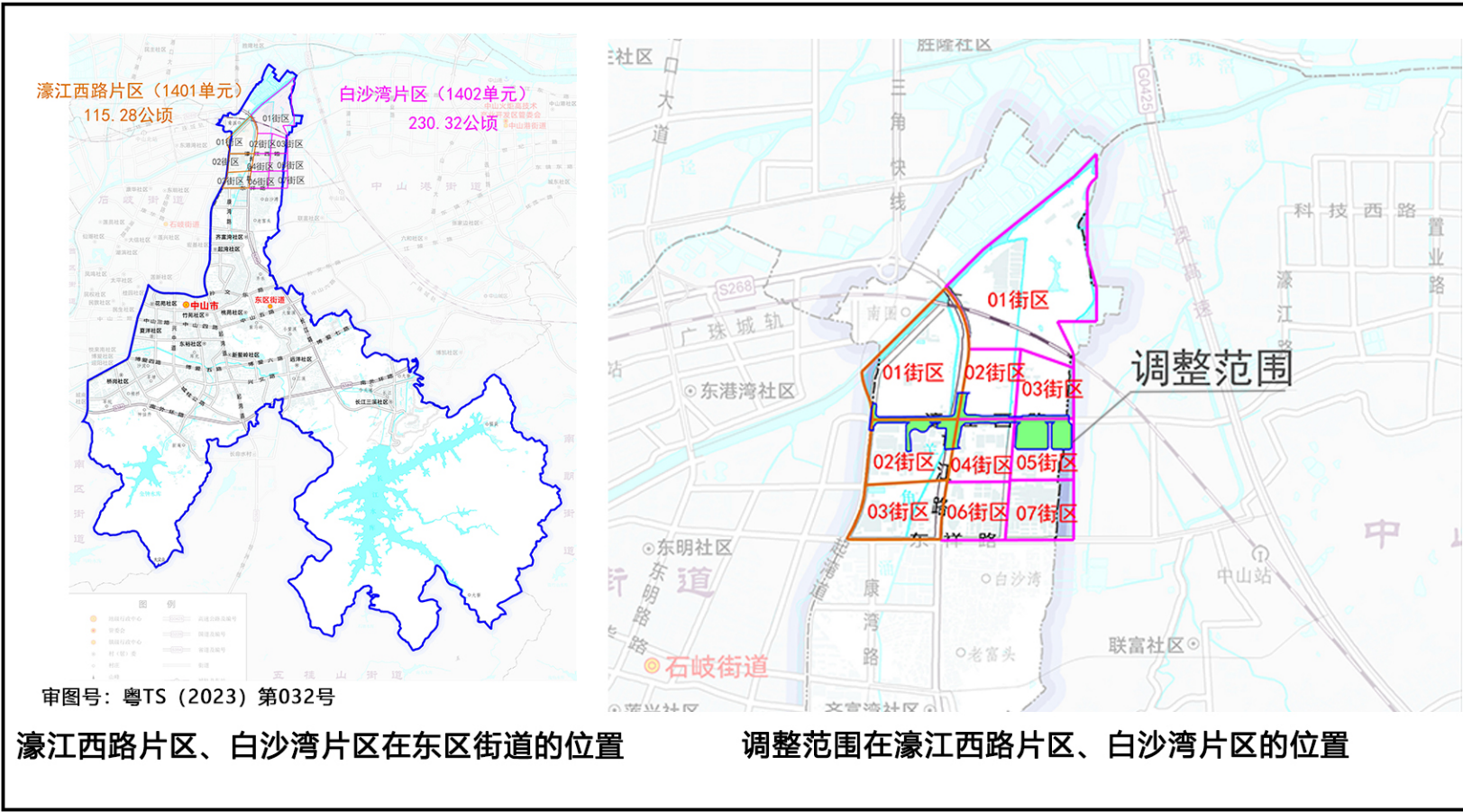
现状概况

调整范围内现状主要为道路用地及工业用地，目前建有厂房，用地已基本平整，尚未进行建设。



航拍影像图

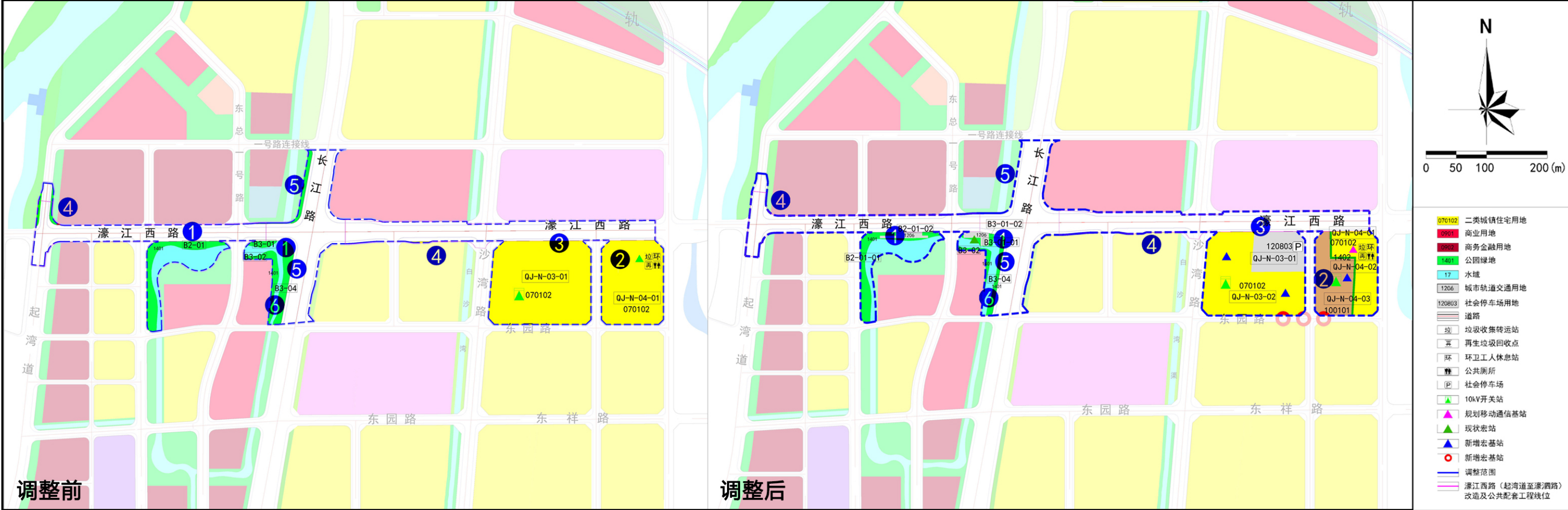
区域位置



本次局部调整所在单元为濠江西路片区（1401单元）及白沙湾片区（1402单元），均位于东区街道北部，用地面积分别为115.28公顷、用地面积230.32公顷。

本次局部调整涉及濠江西路片区（1401单元）01、02街区、白沙湾片区（1402单元）02、03、04、05街区，规划范围为濠江西路及沿线用地，东至中山市弘科未来学校，西至起湾道，规划总用地面积为21.63公顷。

调整内容



调整原因				
调整类型	序号	调整前	调整后	调整原因
用地调整	1	公园绿地	城市轨道交通用地	落实南中城际岐江道站地铁出入口，并优化公园绿地及水域边界。
	2	二类城镇住宅用地	一类工业用地	依据地方发展诉求，结合现状权属情况，恢复证载功能，将二类城镇住宅用地调整为一类工业用地并预留5米防护绿地退让空间。
	3	二类城镇住宅用地	社会停车场用地	落实南中城际岐江道站地面接驳社会停车场，将二类城镇住宅用地调整为社会停车场用地。
	4	公园绿地、水域、商务金融用地	城镇道路用地	落实濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程线位，对改造涉及地块的用地边界进行优化。
	5	公园绿地	城镇道路用地	依据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，并结合濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程线位及现状建设情况，落实长江路展宽。
	6	落实羊角湾线位。		落实《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作》中羊角湾管控要求。

地块指标一览表									
地块编码	用地代码	用地名称	地块面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）	公共服务设施	市政设施
B2-01-01	1401	公园绿地	6216.05	—	—	—	—	—	—
B2-01-02	1206	城市轨道交通用地	1309.28	≤0.6	≤30	≥10	≤8	—	—
B3-01-01	1206	城市轨道交通用地	1265.31	≤0.6	≤40	≥10	≤13	—	—
B3-01-02	1401	公园绿地	682.99	—	—	—	—	—	现状宏站
B3-02	1401	公园绿地	1312.45	—	—	—	—	—	—
B3-04	1401	公园绿地	2120.43	—	—	—	—	—	—
QJ-N-03-01	120803	社会停车场用地	12350.37	≤2.0	≤50	≥10	≤50	社会停车场	—
QJ-N-03-02	070102	二类城镇住宅用地	37904.38	≤3.1	≤30	≥35	≤100	—	10kV开关站、新增宏基站、新增宏基站
QJ-N-04-01	070102	二类城镇住宅用地	14923.81	≤3.1	≤30	≥35	≤100	—	垃圾收集转运站、再生资源回收点、环卫工人休息站、公共厕所、规划移动通信基站
QJ-N-04-02	1402	防护绿地	1337.40	—	—	—	—	—	—
QJ-N-04-03	100101	一类工业用地	15268.47	≤1.0-3.5	≤35-60	≥10-15	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	—	10kV开关站、新增宏基站

调整范围内调整前后用地用海对比表					
序号	用地代码		用地名称	调整前面积（公顷）	调整后面积（公顷）
1	07		居住用地	8.22	5.28
	其中	070102	二类城镇住宅用地	8.22	5.28
	非建设用地合计			1.33	1.40
2	09		商业服务业用地	0.01	0.00
	其中	0902	商务金融用地	0.01	0.00
	10		工矿用地	0.00	1.53
	其中	100101	一类工业用地	0.00	1.53
3	12		交通运输用地	10.21	12.26
	其中	1206	城市轨道交通用地	0.00	0.26
		1207	城镇道路用地	10.21	10.74
		120803	社会停车场用地	0.00	1.26
		14	绿地与开敞空间用地	1.86	1.16
4	其中	1401	公园绿地	1.86	1.03
		1402	防护绿地	0.00	0.13
		城镇建设总用地		20.30	20.23
	规划总用地			21.63	21.63