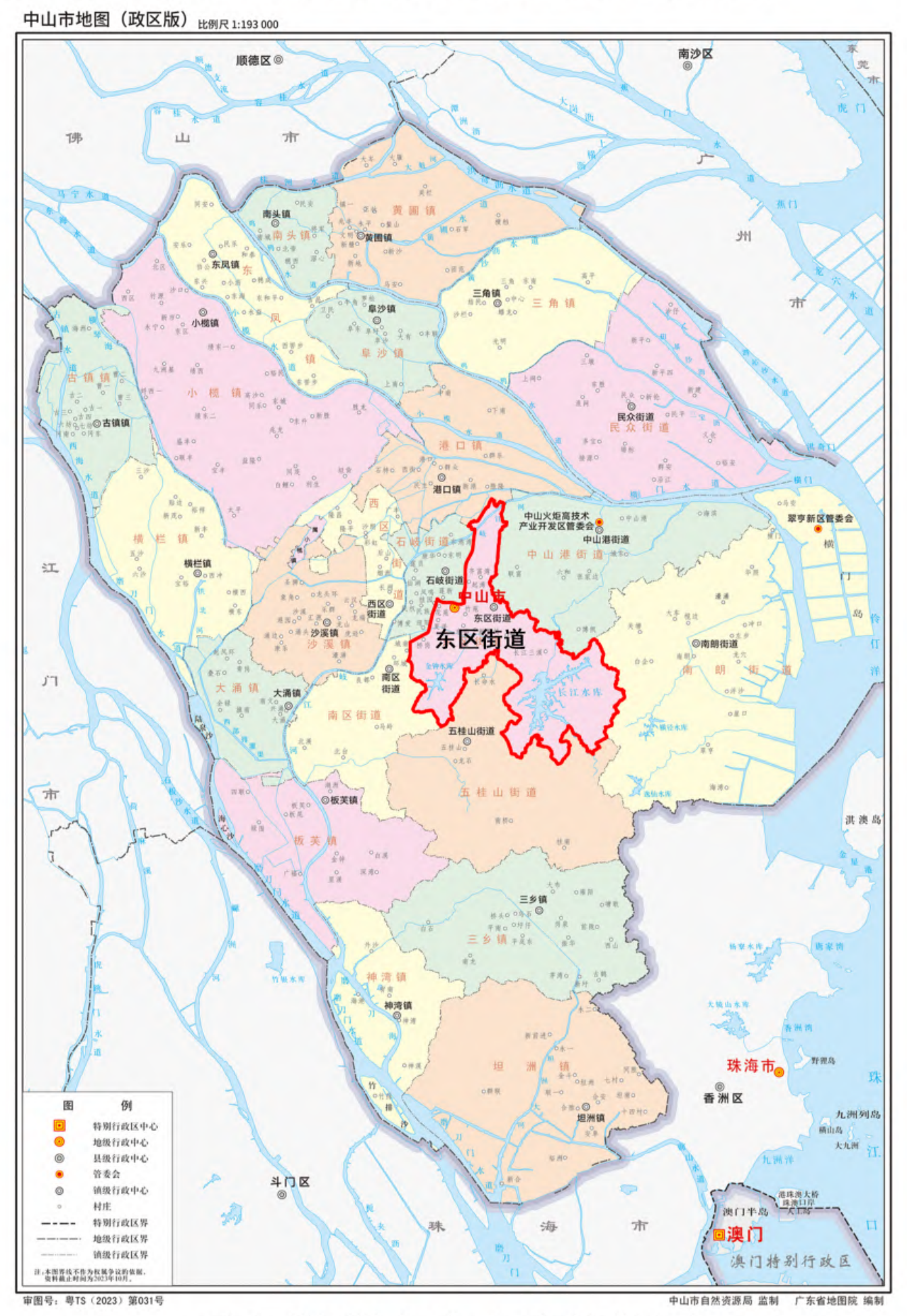
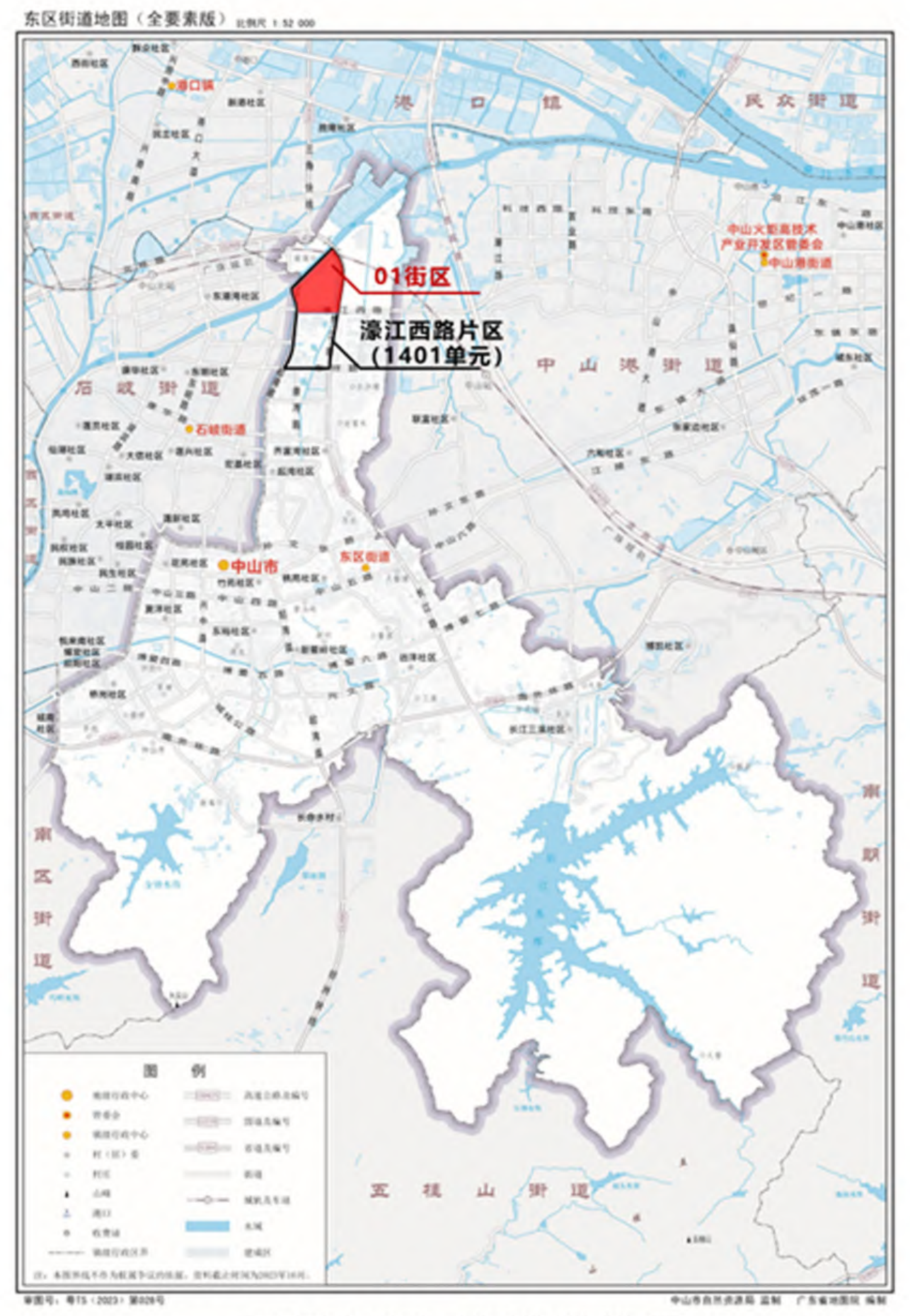
中山市东区街道濠江西路片区（1401单元）01街区控制性详细规划一般修改 批前公示

项目名称：中山市东区街道濠江西路片区（1401单元）
01街区控制性详细规划一般修改
公示时间：2025年6月—2025年7月
公示方式：网站、现场、媒体等
组织编制单位地址：
中山市兴中道2号中山市自然资源局，0760-88391750；
中山市中山五路63号东区街道办事处，0760-89888969。
反馈日期：自公示之日起30日内

“码”上反映


中山市地图（政区版）
东区街道

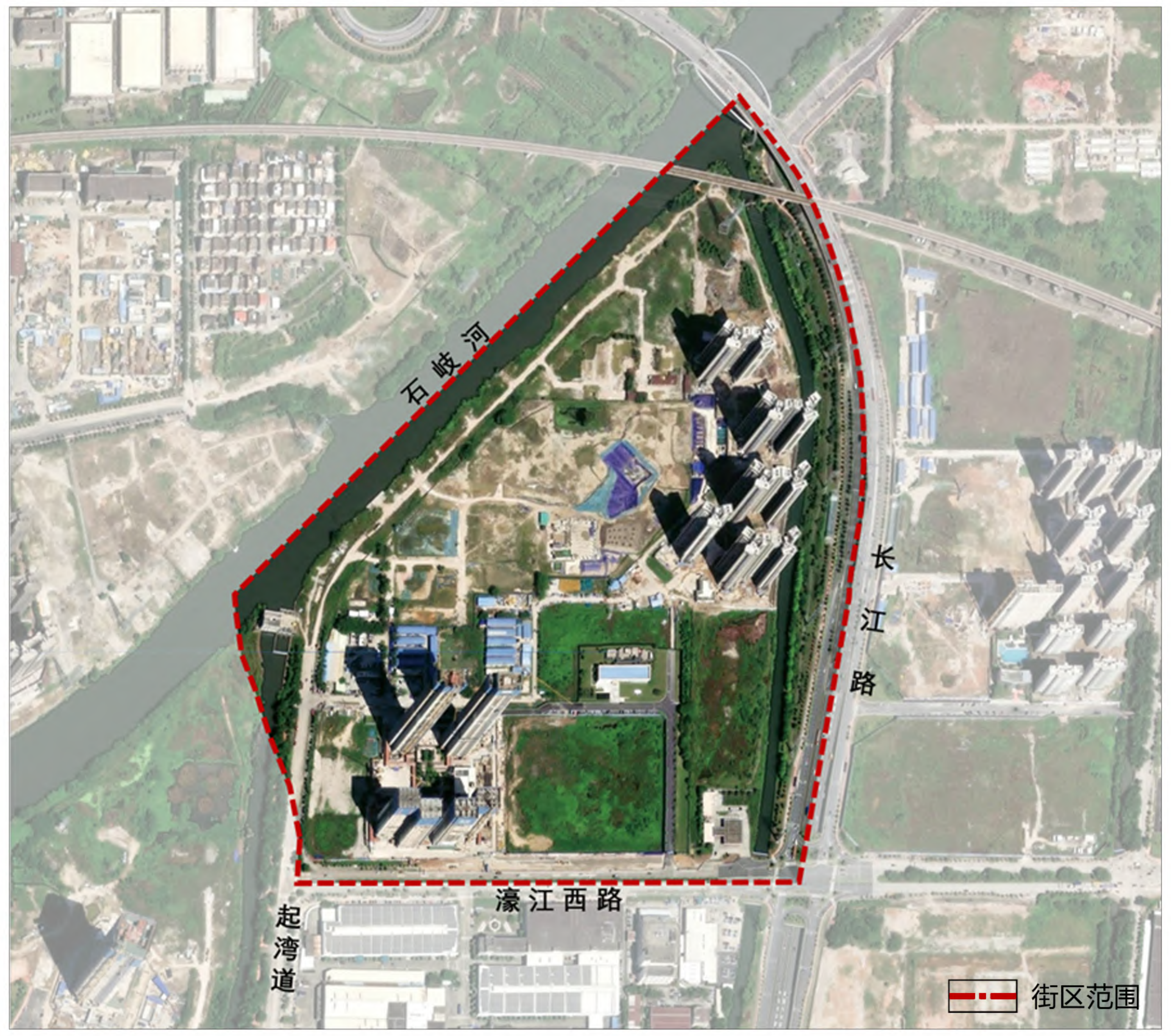
东区街道在中山市的位置


东区街道地图（全要素版）
01街区
濠江西路片区
（1401单元）

项目在东区街道的位置

本次项目位于东区街道北部、濠江西路片区（1401）单元，单元面积约115.28公顷，01街区位于单元北部，街区范围北临石岐河，东至长江路，南接濠江西路，西邻起湾道，街区面积约55.93公顷。

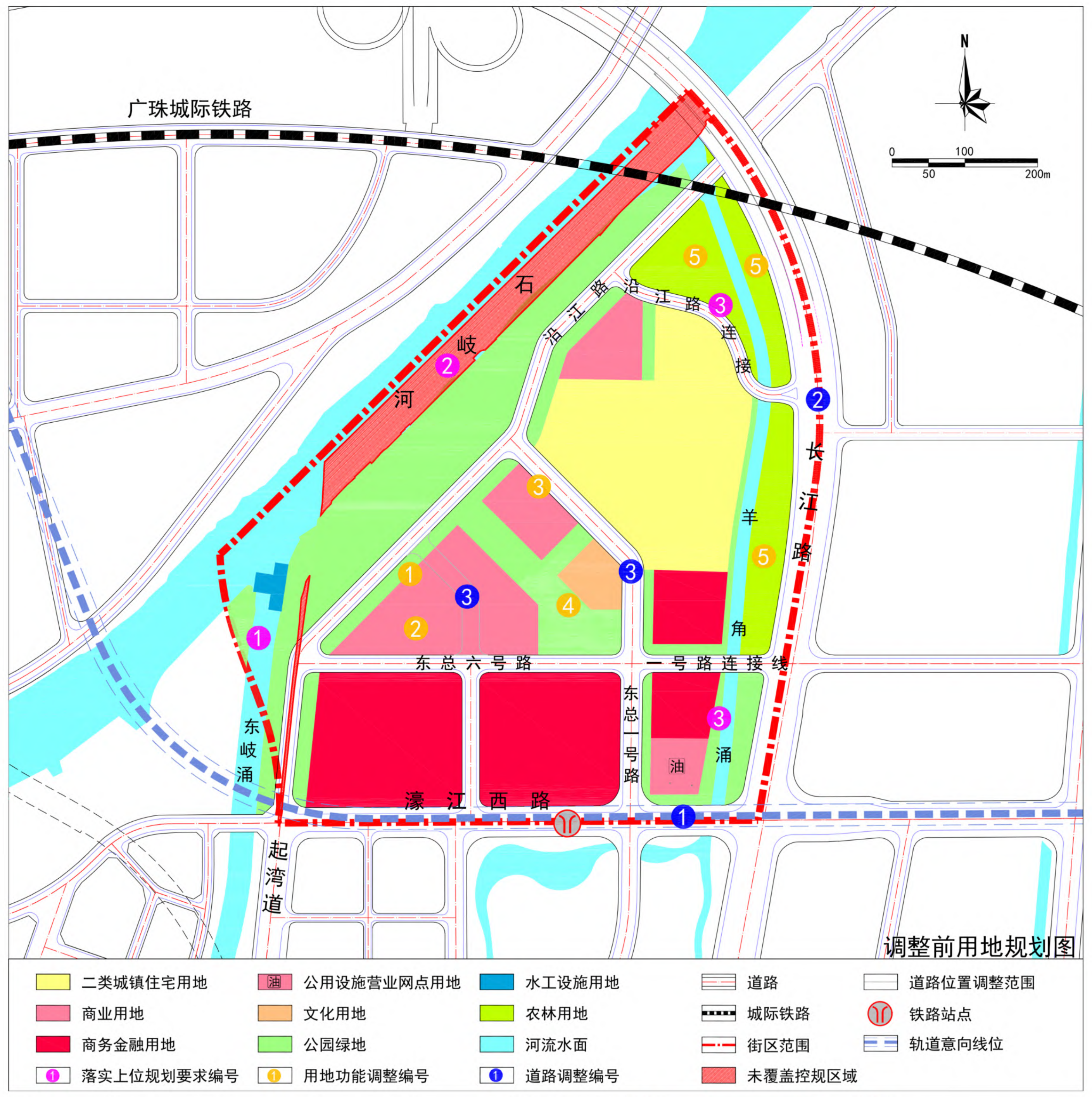
▲ 区域位置

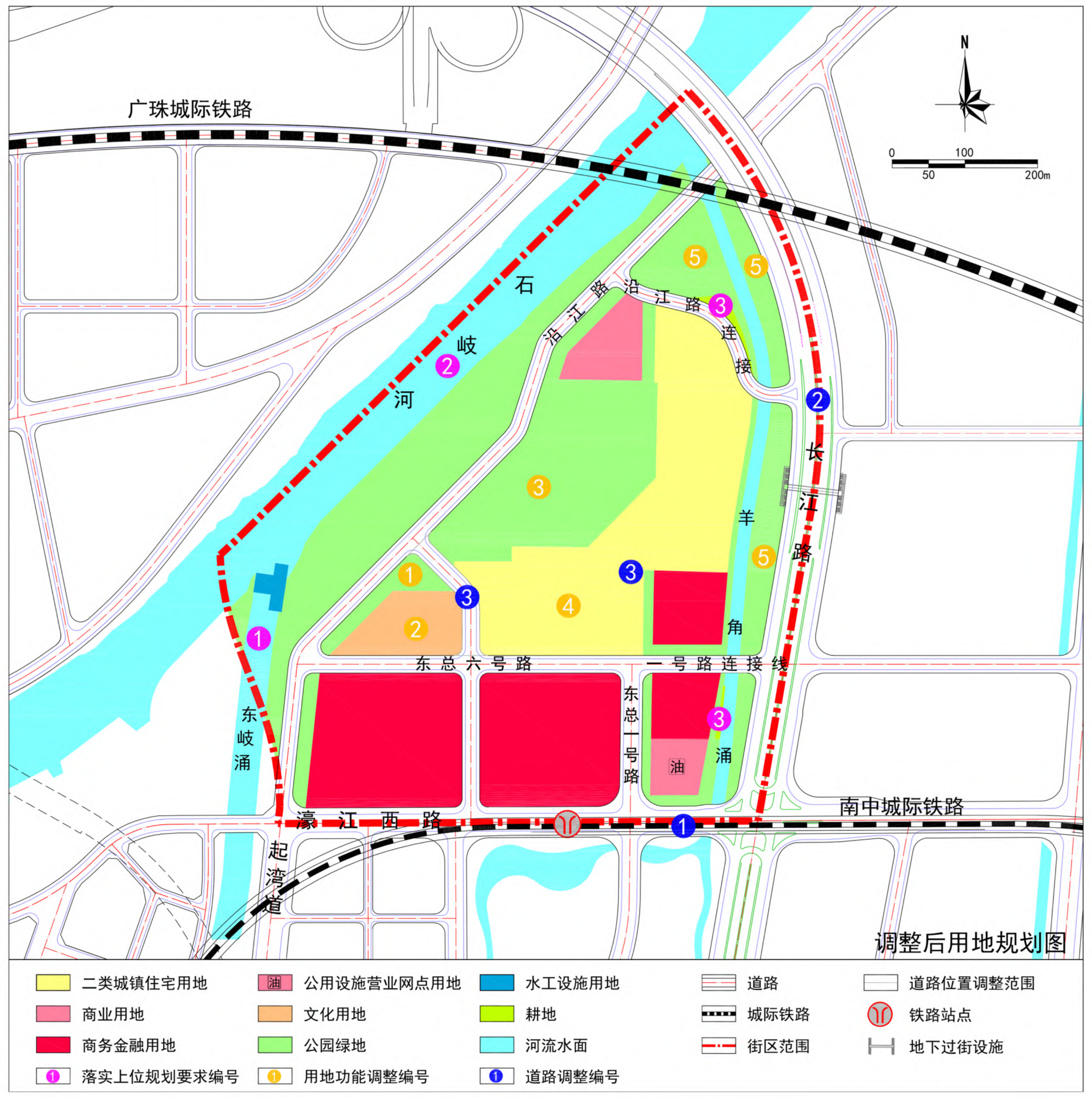

石岐河
长江路
濠江西路
起湾道
街区范围

现状建设情况：街区范围内大部分用地未开发建设，现状已建成用地主要为东侧邻近长江路居住楼盘及南侧临近濠江西路的商业用地。

现状道路情况：街区现状依托长江路及濠江西路进行对外交通联系，内部路网未建设完成。

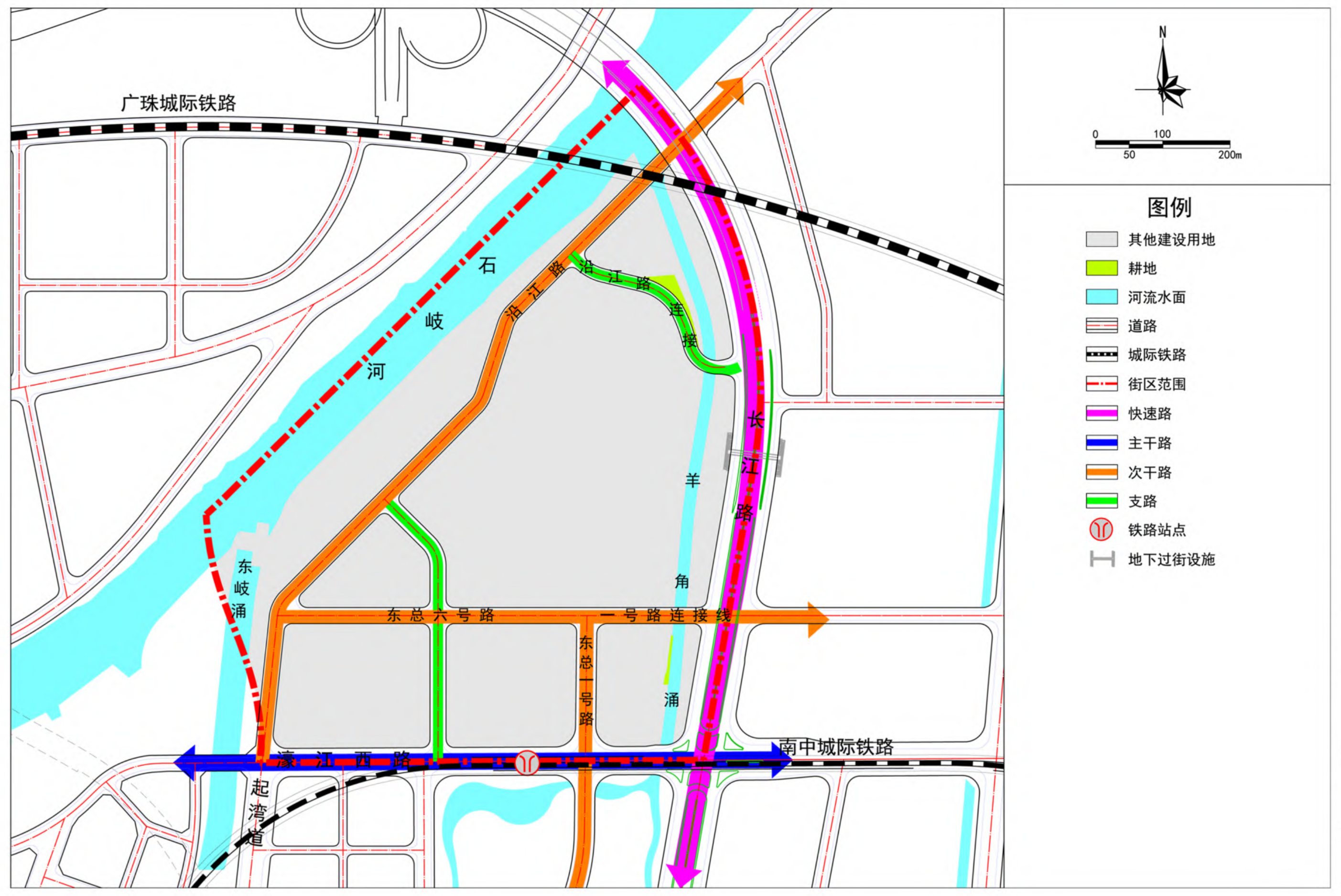
▲ 用地现状


广珠城际铁路
石岐河
沿江路
连接线
长江路
羊角涌
东总六号路
一号路连接线
东岐涌
东总一号路
濠江西路
起湾道
油
0
50
100
200m
调整前用地规划图
二类城镇住宅用地
商业用地
商务金融用地
落实上位规划要求编号
公用设施营业网点用地
文化用地
公园绿地
用地功能调整编号
水工设施用地
农林用地
河流水面
道路调整编号
道路
城际铁路
街区范围
未覆盖控规区域
道路位置调整范围
铁路站点
轨道走向线位

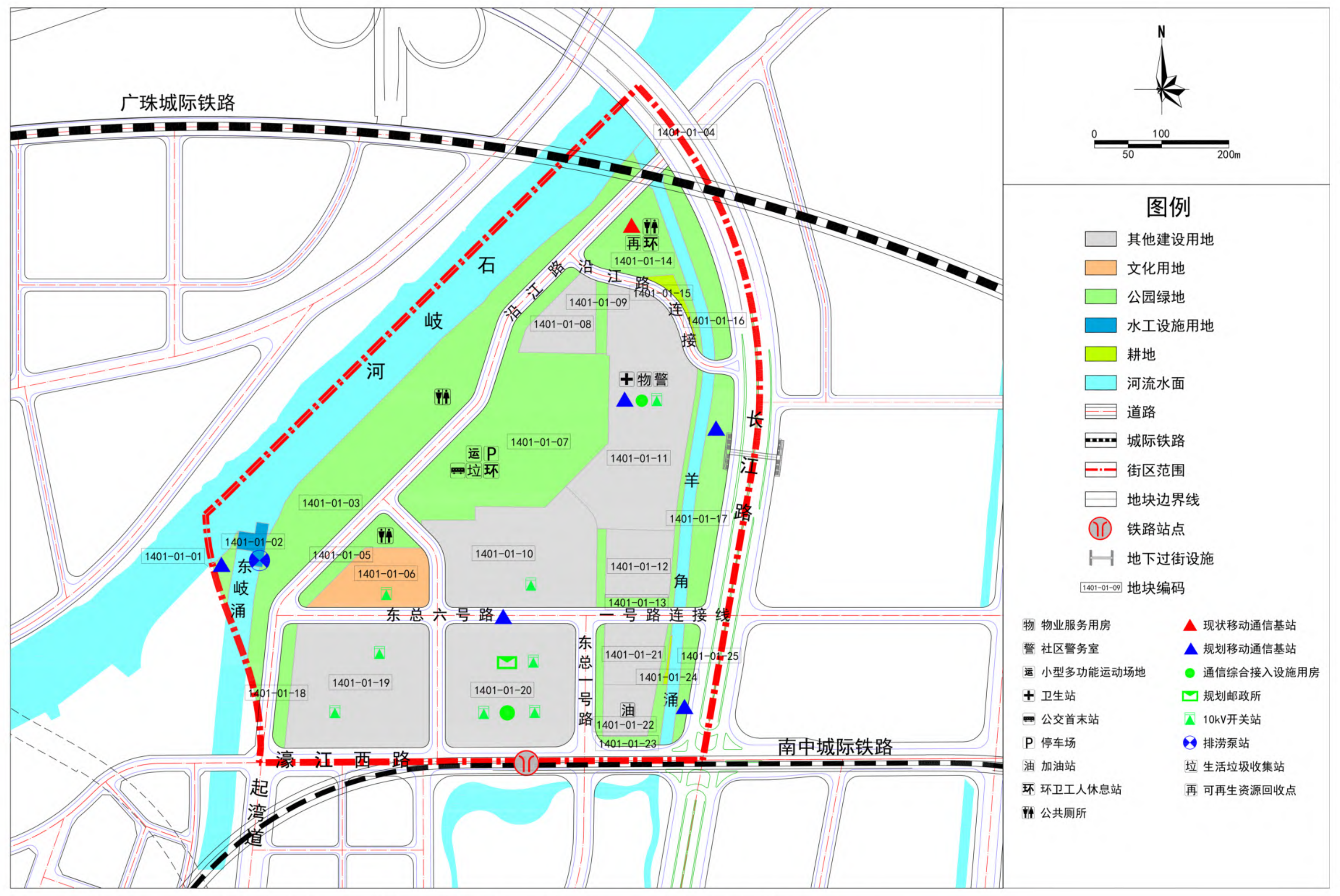

广珠城际铁路
石岐河
沿江路
连接线
长江路
羊角涌
东总六号路
一号路连接线
东岐涌
东总一号路
濠江西路
起湾道
南中城际铁路
油
0
50
100
200m
调整后用地规划图
二类城镇住宅用地
商业用地
商务金融用地
落实上位规划要求编号
公用设施营业网点用地
文化用地
公园绿地
用地功能调整编号
水工设施用地
耕地
河流水面
道路调整编号
道路
城际铁路
街区范围
道路位置调整范围
铁路站点
地下过街设施

调整类别	序号	调整前	调整后	调整原因
落实上位规划要求	1	范围内东岐涌规划河涌河口线宽度约34米	范围内东岐涌规划河涌河口线宽度约38米	按照《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果报告》落实范围内东岐涌河涌河口线宽度及线位
	2	范围内石岐河规划河涌河口线宽度约70米-95米	范围内石岐河规划河涌河口线宽度约75米-100米	按照《中山市流域面积50平方公里以上河道管理范围划定工作成果报告》落实范围内石岐河河涌河口线宽度及线位
	3	农林用地、公园绿地	耕地	落实《中山市国土空间总体规划（2021－2035年）》永久基本农田图斑范围，将部分用地调整为耕地，共计调整面积约0.16公顷
用地功能调整	1	商业用地	公园绿地	打造沿江路-东总六号路交叉口公共形象景观节点，对原文化用地的位置进行调整，将商业用地调整为公园绿地及文化用地，对比现行控规文化用地的面积增加约0.66公顷
	2	商业用地	文化用地	
	3	商业用地、文化用地、二类城镇居住用地、道路用地	公园绿地	本次规划在石岐河一河两岸景观带的基础上，“以线扩面”打造一处集中连片的休闲文化公园，并配套停车场、小型多功能运动场地等功能，将部分用地调整为公园绿地，形成公园绿地连片面积共计约5.22公顷
	4	商业用地、文化用地、公园绿地、道路用地	二类城镇住宅用地	结合街区内文化用地及公园绿地整体布局往临江方向北移后，对范围内的居住用地调整至南侧
	5	农林用地	公园绿地	打造羊角涌-石岐河节点公园及羊角涌-长江路线性公园，在符合总体规划建设用地规模管控的基础上，将原规划农林用地调整为公园绿地，涉及调整规模约3.32公顷
道路调整	1	南中城际铁路线位调整		根据《中山市交通工程红线控制一张图》（2025年1月版），落实南中城际铁路线位
	2	长江路道路红线宽度58-70米	长江路道路红线宽度70米	根据《中山市交通工程红线控制一张图》（2025年1月版），落实长江路宽度及道路红线位置
	3	与东总一号路对接南北向30米支路，双向4车道	调整至西侧与24米路对接，调整后道路红线宽度24米，双向4车道	由于街区北侧用地功能及布局进行了较大调整，为减少对连片绿地的切割，打造集中的休闲公园空间，同时结合调整后文化用地的位置，把规划南北向支路进行西移，提供更匹配的交通服务环境

▲ 调整内容


广珠城际铁路
石岐河
沿江路
羊角涌
长江路
东总六号路
一号路连接线
东岐涌
东总一号路
南中城际铁路
起湾道
N
0
50
100
200m
图例
其他建设用地
耕地
河流水面
道路
城际铁路
街区范围
快速路
主干路
次干路
支路
铁路站点
地下过街设施

▲ 道路系统规划


广珠城际铁路
石岐河
羊角涌
东岐涌
东总六号路
南中城际铁路
起湾道
N
0
50
100
200m
图例
其他建设用地
文化用地
公园绿地
水工设施用地
耕地
河流水面
道路
城际铁路
街区范围
地块边界线
铁路站点
地下过街设施
1401-01-09 地块编码
物 物业服务用房
警 社区警务室
运 小型多功能运动场地
卫生站
公交首末站
P 停车场
油 加油站
环 环卫工人休息站
公共厕所
现状移动通信基站
规划移动通信基站
通信综合接入设施用房
规划邮政所
10kV开关站
排涝泵站
垃 生活垃圾收集站
再 可再生资源回收点

▲ 公共服务设施规划及地块编码

调整后用地编码	调整后用地面积（㎡）	土地使用性质	用地代码	兼容用地代码	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高（M）	配套公共服务设施					备注	本次规划涉及调整地块内容说明
									名称	设置数量（处）	配套规模		备注		
											建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）			
1401-01-01	1767.55	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	规划移动通信基站	1	——	——	可附设	——	——
1401-01-02	1856.30	水工设施用地	1312	——	≤1.1	≤35	≥30	≤15	排涝泵站	1	——	1856.3	独立占地	不涉及调整，沿用现行控规指标	——
1401-01-03	54870.99	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	公共厕所	1	60-80	60-100	——	——	——
1401-01-04	38.51	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1401-01-05	5429.51	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	公共厕所	1	60-80	60-100	——	——	打造沿江路-东总六号路交叉口公共形象景观节点，对原文化用地的位置进行调整，并增加文化用地的面积
1401-01-06	12237.49	文化用地	0803	——	≤1.2	≤50%	≥10%	≤40	10kv开关房	1	≥40	——	可附设	允许≤40%计容建筑面积的配套服务	
1401-01-07	52218.18	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	小型多功能运动场地	1	——	≥500	——	允许在绿地内设置与相邻地块联系的机动车、人行出入口	本次规划在石岐河一河两岸景观带的基础上，“以线扩面”打造一处集中连片的休闲文化公园，并配套停车场、小型多功能运动场地等功能，并考虑服务综合配套和使用便捷性，将原规划公交首末站结合该公园绿地进行落实
									环卫工人休息站	1	≥20	——	可附设		
									生活垃圾收集站	1	——	≥300	——		
									公交首末站	1	——	——	提供≥25个公交泊位		
									停车场	1	——	——	提供≥120个社会停车位		
1401-01-08	9077.69	商业用地	0901	——	≤1.5	≤50%	≥20%	≤30	——	——	——	——	——	建筑风格应与东侧居住建筑协调一致，不涉及调整，沿用现行控规指标	——
1401-01-09	1835.75	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	作为城市公共绿地，应保持开放空间的公共属性，严禁设置围墙与围栏。公园设计应注重与周边地块的步行交通联系，提供便利的服务环境	——
1401-01-10	34519.52	二类城镇住宅用地	070102	——	≤2.0	≤30%	≥30%	≤100	10kv开关房	1	≥40	——	——	——	结合街区内文化用地及公园绿地整体布局往临江方向北移后，对范围内的居住用地调整至南侧
1401-01-11	43701.05	二类城镇住宅用地	070102	——	≤3.1	≤30%	≥30%	80-120	卫生站	1	＞150	——	可附设	已建设	——
									社区警务室	1	20-50	——	可附设		
									物业服务用房	1	50-300	——	可附设		
									规划移动通信基站	1	——	——	可附设		
									通信综合接入设施用房	1	——	——	可附设		
									10kv开关房	1	≥40	——	可附设		
1401-01-12	9858.28	商务金融用地	0902	——	≤1.5	≤50%	≥15%	≤80	——	——	——	——	——	不涉及调整，沿用现行控规指标	——
1401-01-13	5870.83	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	允许在绿地内设置与相邻地块联系的机动车、人行出入口	考虑地块与周边用地的关系，增加允许设置与相邻地块联系的机动车、人行出入口的说明
1401-01-14	12474.93	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	环卫工人休息站	1	≥20		可附设	——	打造羊角涌-石岐河节点的公园，在符合总体规划建设用地规模管控的基础上，将原规划农林用地调整为公园绿地
									可再生资源回收点	1	临时存放间≥10		——	——	
									公共厕所	1	60-80	60-100	——	——	
									现状移动通信基站	1	——	——	可附设	——	
1401-01-15	1240.06	耕地	01	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	落实国土空间总体规划永久基本农田管控图斑
1401-01-16	8103.17	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	打造羊角涌-长江路线性休闲公园带，在符合总体规划建设用地规模管控的基础上，将原规划农林用地调整为公园绿地
1401-01-17	12602.42	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	规划移动通信基站	1	——	——	可附设	——	
1401-01-18	3601.95	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1401-01-19	38005.66	商务金融用地	0902	0901	≤6.0	≤50%	≥15%	≤200	10kv开关房	2	≥40	——	可附设	不涉及调整，沿用现行控规指标	——
1401-01-20	35256.27	商务金融用地	0902	0901	≤10.0	≤50%	≥20%	490-498	通信综合接入设施用房	1	——	——	可附设	不涉及调整，沿用现行控规指标	——
									规划邮政所	1	——	——	可附设		
									10kv开关房	3	≥40	——	可附设		
1401-01-21	7871.54	商务金融用地	0902	0901	≤1.5	≤50%	≥15%	≤80	——	——	——	——	可附设	不涉及调整，沿用现行控规指标	
1401-01-22	5608.16	公用设施营业网点用地	090105	——	≤1.0	≤30%	≥20%	≤12	——	——	——	——	——	现状加油站	——
1401-01-23	5359.92	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	允许在绿地内设置与相邻地块联系的机动车、人行出入口	考虑地块与周边用地的关系，增加允许设置与相邻地块联系的机动车、人行出入口的说明
1401-01-24	325.46	耕地	01	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	落实国土空间总体规划永久基本农田管控图斑
1401-01-25	3297.99	公园绿地	1401	——	——	——	——	——	规划移动通信基站	1	——	——	可附设	——	

▲ 地块指标

调整后规划用地统计表

类型	用地代码	用地名称				用地面积(公顷)	占建设用地的比例(%)
建设用地	07	居住用地				7.82	16.30
		其中	0701	城镇住宅用地		7.82	
			其中	070102	二类城镇住宅用地	7.82	
	08	公共管理与公共服务用地				1.22	2.54
		其中	0803	文化用地		1.22	
	09	商业服务业用地				10.57	22.03
		其中	0901	商业用地		1.47	
			其中	090105	公用设施营业网点用地	0.56	
			0902	商务金融用地		9.10	
	12	交通运输用地				11.44	23.84
		其中	1207	城镇道路用地		11.44	
	13	公用设施用地				0.19	0.40
		其中	1312	水工设施用地		0.19	
	14	绿地与开敞空间用地				16.74	34.89
		其中	1401	公园绿地		16.74	
建设用地合计						47.98	100.00
陆地水域与海域	01	耕地				0.16	——
	17	陆地水域				7.79	
		其中	1701	河流水面		7.79	
非建设用地合计						7.95	
规划总用地						55.93	

公共服务配套一览表

设施类别	项目名称	数量（个）	规模		所在地块编号	备注
			建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）		
管理服务设施	物业服务用房	1	50-300	——	1401-01-11	可附设
	社区警务室	1	20-50		1401-01-11	可附设
公共体育设施	小型多功能运动场地	1	——	≥500	1401-01-07	独立设置
公共文化设施	预留文化设施用地	1	——	12237	1401-01-06	结合片区定位预留一处文化用地
医疗卫生设施	卫生站	1	＞150	——	1401-01-11	可附设
交通设施	公交首末站	1	——	——	1401-01-07	提供≥25个公交泊位
	停车场	1	——	——	1401-01-07	提供≥120个社会停车位
准公益性设施	加油站	1	——	5608	1401-01-22	加油站相关设施与周边建筑的间距须满足技术规范要求
市政公用设施	现状移动通信基站	1	——	——	1401-01-14	可附设
	规划移动通信基站	5	——	——	1401-01-01、1401-01-11、1401-01-17、1401-01-25及其中1处结合道路附设设置	可附设
	通信综合接入设施用房	2	——	——	1401-01-11、1401-01-20	可附设
	规划邮政所	1	——	——	1401-01-20	可附设
	10kV开关站	8	≥40	——	1401-01-06、1401-01-10、1401-01-11、1401-01-19（2个）、1401-01-20（3个）	可附设
	排涝泵站	1	——	1856.3	1401-01-02	独立设置
	生活垃圾收集站	1	——	≥300	1401-01-07	1-1.5万人/处，宜采用分类收集方式，且与周围建筑物的间隔不小于5米
	可再生资源回收点	1	临时存放间≥10	——	1401-01-14	设置在地面以上，应于相邻住宅建筑的间距不应小于8米
	环卫工人休息站	2	≥20	——	1401-01-07、1401-01-14	供工人休息、更衣和停放小型车辆、工具等作息场所，宜与公共厕所、垃圾收集站设置在一起
	公共厕所	3	60-80	60-100	1401-01-03、1401-01-05、1401-01-14	独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于5米，周围宜设绿化带。设置密度3-5座/平方公里，设置间距500-800米