《中山市南三公路二期工程（三角段）道路用地控制性详细规划局部调整》

中山市自然资源局
中山三角镇人民政府

草案公示-01

项目名称：《中山市南三公路二期工程（三角段）道路用地控制性详细规划局部调整》
公示时间：2025年6月
反馈日期：自公示之日起30个自然日内

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山市自然资源局、中山市三角镇城市建设和管理局提交书面意见及建议，也可直接扫描下方二维码提出意见及建议（注明联系方式）。

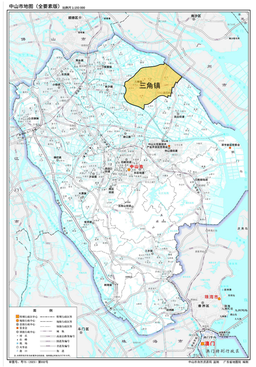
公示方式：1、现场：中山市自然资源局第三分局、三角镇城市建设和管理局、三角镇结民村民委员会、三角镇蟠龙村民委员会、三角镇高平村民委员会；
2、网站：中山市自然资源局网站（http://www.zs.gov.cn/zrzyj/）、中山市三角镇人民政府网站（http://www.zs.gov.cn/sjz/）；
3、媒体：《中山日报》。

“码”上反映意见或建议

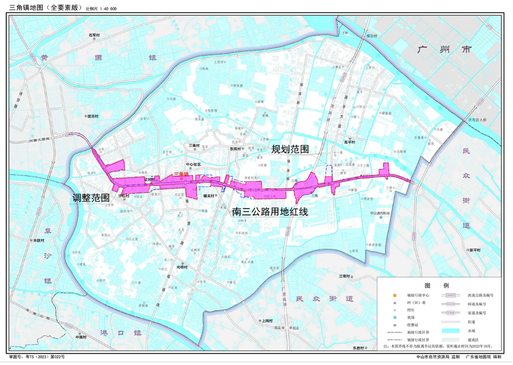
联系电话及地址：
中山市自然资源局第三分局（地址：黄圃镇兴圃大道中139号），0760-23236103；
中山市三角镇城市建设和管理局（地址：三角镇旭日路3号），0760-85404868。

一、项目区位介绍

南三公路三角段位于中山市三角镇中部，东起三角镇与民众街道行政边界，西至黄沙沥水道，线路长约10.4公里，调整范围面积约为279.60公顷。



三角镇在中山市的位置



调整范围在三角镇的位置

三、规划调整原因与规划依据

（1）规划调整原因：

①加快南三公路干线建设，构建中山市高质量交通体系

南三公路是省道S364线的一段，为中山市干线公路次干线，也是中山市西北部地区重要的东西走向干线公路，南三公路的建设实施，有利于解决现状路况差、高峰小时拥堵、道路安全隐患大等问题，是缓解现有省道S364交通压力，协调本路段过境交通与区域内部交通关系的重要举措，本次控规调整将衔接项目的工程设计及征拆方案，保障道路建设顺利进行。

②解决南三公路（三角段）批而未供问题，保障已建用地供地、办证工作

为支撑南三公路（三角至黄圃段）快速化改造工程项目土地供应和办证工作，解决“批而未供”用地问题，落实上位规划指引，完善片区交通组织，以更好指导片区建设发展，启动本次控

（2）规划依据：

①《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》

本次调整属控规局部调整，根据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》的第十五条“（一）用地性质调整：第5点”、“（四）其他指标调整：第11、15点”和“（五）规划控制线调整：第18点”情形：（一）用地性质调整：5.其他用地调整为公益性用地；（四）其他指标调整：11、满足技术标准规范的工业用地规划指标调整；15.增加地块的公共服务设施和市政公用设施配套；（五）规划控制线调整：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，调整道路线行、宽度、竖向等。

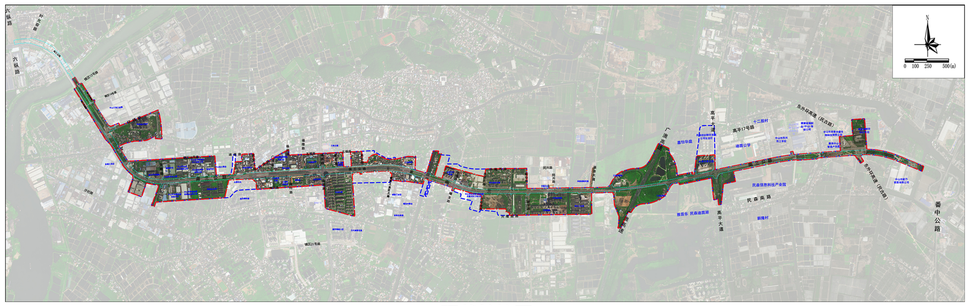
②《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》

本次调整的南三公路二期（三角段）为《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》中的次干线。根据该规划，南三公路城镇段标准横断面规划控制宽度为≥60m，非城镇段标准横断面规划控制宽度为≥32m；城镇段是指《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》所确定的城镇开发边界内的道路路段，其他路段为非城镇段。

二、现状概况

南三公路二期工程（三角段）东起独尾滘，起点处里程桩号为K0+400；西接南三公路黄圃段，终点处里程桩号为K10+750，路线长约10.4公里。

调整范围西至黄沙沥水道，东至独尾滘，面积为279.60公顷，范围内现状建筑物主要为居住小区、厂房、镇政府、加油站、学校、医院等。



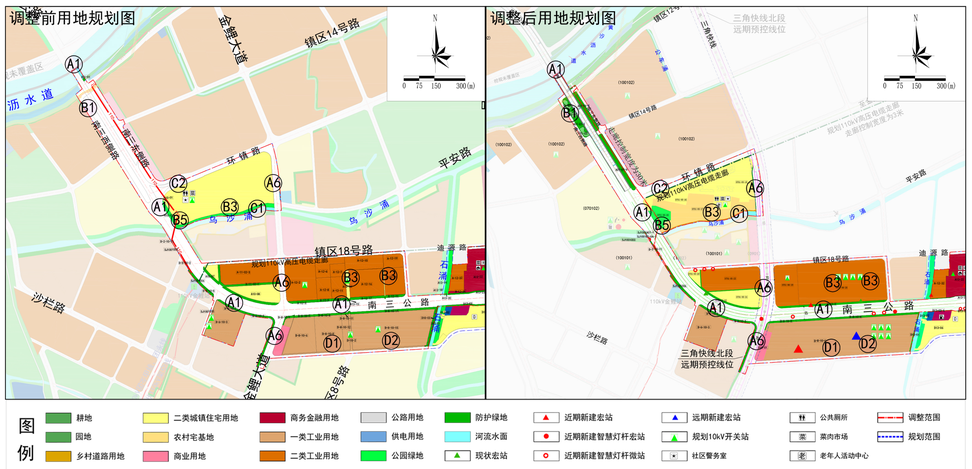
现状航拍图

四、调整前后用地规划图

本次调整主要涉及道路调整、指标调整和用地调整，具体调整内容和调整原因如下表所示：

结民村西片区（0701单元）调整前后指标对比表

序号	调整内容		调整前	调整后	调整原因
A1	道路调整	南三公路道路宽度和线位调整	沿线相关用地	公路用地、防护绿地	依据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》，衔接“中山市交通工程红线控制一张图”，结合“南三公路（三角至黄圃段）二期工程”施工设计方案，调整南三公路道路宽度和线位，南三公路城镇段道路宽度按≥60米进行落实，非城镇段道路宽度按≥32米进行落实。
A6		落实三角快线线位	沿线相关用地	公路用地、防护绿地	根据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》、“中山市交通工程红线控制一张图”，结合三角快线施工设计方案，调整三角快线线位.
B1	用地调整	落实2035总规“三区三线”底线管控内容	城镇道路用地、二类城镇住宅用地、一类工业用地	耕地、园地	依据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，落实“三区三线”管控内容——永久基本农田。
B3		恢复土地权属证载功能	二类城镇住宅用地	二类工业用地/农村宅基地	结合权属以及现状建成情况，恢复土地权属证载功能，以保障业主的合法权益，满足其项目报建需求，推动片区发展。
B5		落实公园绿地	二类城镇住宅用地	公园绿地	结合村庄土地利用现状，运用村内未利用地规划为公园绿地，以满足村民、产业人口的休闲娱乐需求，营造良好的村居、产业社区环境。
C1	河涌及其他调整	调整河涌线位边界及管控范围	河流水面及周边规划用地	河流水面、乡村道路用地	衔接最新河涌划界成果的要求，本次调整根据河道划界成果河道基准线落实河口线，将河道管理区范围内用地落实为村庄道路用地，并在图则中落实相关管控要求。
C2		落实高压电力、电缆走廊线位			根据《中山市电力专项规划（2018-2035）》落实新建110kV金鲤-金鲤2站电缆走廊，由镇区8号路调整至环镇路。
D1	指标调整	工业用地指标调整	——	工业用地规划控制指标按最新技术标准落实，建筑高度根据最新三角机场净空限高要求控制	根据《中山市三角通用机场专项规划论证报告》，三角机场净空管控区已调整，且净空管控高度已调整，部分工业用地不在现三角机场净空管控区范围内，部分工业用地规划控制指标不符合现行技术规范标准，调整后工业用地规划控制指标根据《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）中工业用地规划控制指标进行落实。
D2		落实移动基站，增加地块内的附设配套设施	——	现状宏站、近期新建宏站、远期新建宏站、远期新建智慧灯杆宏站、10kV开关站等	根据《中山市移动通信基站专项规划（2019-2035年）》和《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）中及相关政策要求，增加地块的公服配套设施。



结民村西片区（0701单元）调整前后用地对比图

结民村西片区（0701单元）主要调整内容一览表

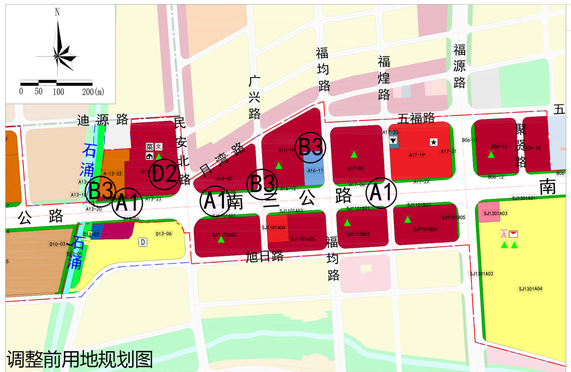
类型	地块编码	用地性质代码	用地性质	兼容用地性质	用地面积（m^2）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	配套服务设施		备注
										公共服务设施	市政设施	
调整前	——	1202	公路用地	——	16665.25	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	A01-01-1	1402	防护绿地	——	3641.16	——	——	——	——	——	——	——
	01-01	01	耕地	——	742.81	——	——	——	——	——	——	永久基本农田
	01-02	01	耕地	——	651.23	——	——	——	——	——	——	永久基本农田
	01-03	01	耕地	——	1042.96	——	——	——	——	——	——	永久基本农田
	A01-01-5	1402	防护绿地	——	4410.72	——	——	——	——	——	——	——
	A01-01-6	1402	防护绿地	——	6176.37	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A10-01	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）	111517.69	≤3.0 ≤3.5	≤30 ≤38	≥38 ≥20	≤60	肉菜市场；社区警务室	公共厕所；规划10kV开关站	已编控规，无调整，兼容商业用地（0901），容积率3.5，绿地率20%，建筑密度38%，建筑限高60米。
	A10-02	1401	公园绿地	——	12055.3	——	——	——	——	——	——	已编控规，无调整
调整后（调整范围内）	——	1202	公路用地	——	5551.24	——	——	——	——	——	——	——
	0701-05-16	070102	二类城镇住宅用地	——	64903.84	≤3.0 ≤3.5	≤30 ≤38	≥38 ≥20	≤60	肉菜市场；社区警务室；社区老年人日间照料中心	公共厕所；规划10kV开关站	1、已出让，规划控制指标按照控规执行。 2、兼容商业用地（0901），容积率3.5，绿地率20%，建筑密度38%，建筑限高60米。
	0701-05-17	0703	农村宅基地	——	42683.90	——	——	——	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	——	0601	乡村道路用地	——	2463.70	——	——	——	——	——	——	——
	0701-05-18	1402	防护绿地	——	605.51	——	——	——	——	——	——	三角快线道路护坡、挡土墙等用地
	0701-05-19	1401	公园绿地	——	7364.79	——	——	——	——	——	——	为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行
调整前	——	1202	公路用地	——	73.24	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1001307-1	1401	公园绿地	——	73.24	——	——	——	——	——	——	——
调整前	——	1202	公路用地	——	106.84	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1001E1-04-1	1701	河流水面	——	106.84	——	——	——	——	——	——	——
调整前	D-2-10-11	1402	防护绿地	——	59.10	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	583.37	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	D-2-10-11	1402	防护绿地	——	642.47	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1001C06	1402	防护绿地	——	1811.60	——	——	——	——	——	——	——
	D-5-10-2	1402	防护绿地	——	23.22	——	——	——	——	——	——	——
	D-5-10-5	1402	防护绿地	——	598.79	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1001C06	1402	防护绿地	——	2656.87	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A10-07	1402	防护绿地	——	4630.36	——	——	——	——	——	——	——
	A10-08	070102	二类城镇住宅用地	——	19288.42	≤2.5	≤30	≥38	≤60	——	——	——
	A-11-02-2	1402	防护绿地	——	3909.60	——	——	——	——	——	——	——
	A-11-02-3	100102	二类工业用地	——	28688.47	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	按最新技术标准落实工业用地指标，所有建构筑物高度按机场净空限高控制，以最高点为准，按海拔高度（85高程）减建筑地面起算点海拔高度后数值控制，在场地高程设计中确定。
调整后（调整范围内）	0701-05-22	1402	防护绿地	——	5154.05	——	——	——	——	——	——	——
	0701-05-20	070102	二类城镇住宅用地	——	3046.56	≤2.5	≤30	≥38	≤60	——	——	——
	0701-05-21	070102	二类城镇住宅用地	——	15743.09	≤2.5	≤30	≥38	≤60	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	2080.74	——	——	——	——	——	——	——
	0701-05-23	100102	二类工业用地	——	30492.41	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	——	1、由于地块不再处于三角机场净空管理范围，建筑高度按照最新技术标准落实； 2、由于地块已出让且现状已建成，除建筑限高，其他指标维持原控规规划控制指标。
调整前	D-6-10-5	1402	防护绿地	——	3878.39	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	D-6-10-5	1402	防护绿地	——	3840.11	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	38.28	——	——	——	——	——	——	——
调整前	D-6-10-3	100101	一类工业用地	——	26827.73	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	根据最新技术标准与准则确定一类工业用地开发控制指标，建筑高度控制须满足三角机场净空限高管理的要求。
调整后（调整范围内）	D-6-10-3	100101	一类工业用地	——	26827.73	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	——	1、由于地块不再处于三角机场净空管理范围，建筑高度按照最新技术标准落实； 2、由于地块已出让且现状已建成，除建筑限高，其他指标维持原控规规划控制指标。
调整前	A-12-2	100102	二类工业用地	——	30044.98	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	10kV开关站	——
调整后（调整范围内）	0701-06-19	100102	二类工业用地	——	23254.54	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	10kV开关站	1、由于地块不再处于三角机场净空管理范围，建筑高度按照最新技术标准落实； 2、由于地块已出让且现状已建成，除建筑限高，其他指标维持原控规规划控制指标。
调整前	——	1202	公路用地	——	6790.44	——	——	——	——	——	——	——
	A-12-6	100102	二类工业用地	——	9043.66	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	根据最新技术标准与准则确定一、二类工业用地开发控制指标，建筑高度控制须满足三角机场净空限高管理的要求。
	A-12-7	100102	二类工业用地	——	4720.77	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	
	A-12-8	100102	二类工业用地	——	7506.97	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	
	A-12-11	100102	二类工业用地	——	7732.33	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	
	A-12-15	100102	二类工业用地	——	12624.43	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	
	A-12-16	100102	二类工业用地	——	22371.46	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	
	A-12-19	100102	二类工业用地	——	6446.08	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	
调整前	A-12-21	100102	二类工业用地	——	13044.27	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	10kV开关站	——
	A13-14	070102	二类城镇住宅用地	——	2908.39	≤2.5	≤30	≥38	≤60	——	规划10kV开关站	——
	A-12-3	1402	防护绿地	——	1645.16	——	——	——	——	——	——	——
	A-12-9	1402	防护绿地	——	857.95	——	——	——	——	——	——	——
	A-12-12	1402	防护绿地	——	882.09	——	——	——	——	——	——	——
	A13-15	1402	防护绿地	——	252.44	——	——	——	——	——	——	——
	A-12-17	1402	防护绿地	——	2018.85	——	——	——	——	——	——	——
	A-12-22	1402	防护绿地	——	1108.69	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	0701-06-20	100102	二类工业用地	——	87159.65	1.0-4.0	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	10kV开关站#4	1、按现状权属功能恢复土地用途，合并工业用地之间未建地，边角地为了工业用地。2、地块不在三角机场净空管理范围内，合并相同指标的地块，规划指标根据最新技术标准落实。
	A-12-3	1402	防护绿地	——	5264.35	——	——	——	——	——	现状实验站，近期新建站	——
调整前	——	1202	公路用地	——	741.54	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	D-8-10-2	1402	防护绿地	——	605.51	——	——	——	——	——	——	——
	D-8-10-5	1402	防护绿地	——	978.94	——	——	——	——	——	——	——
	D-8-10-8	1402	防护绿地	——	1333.26	——	——	——	——	——	——	——
	D-8-10-11	1402	防护绿地	——	333.34	——	——	——	——	——	——	——
	D10-03	1402	防护绿地	——	1368.26	——	——	——	——	——	——	——
	D-8-10-14	1402	防护绿地	——	5754.22	——	——	——	——	——	——	——
调整前	D-8-10-6	100101	一类工业用地	——	23384.75	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	——
	D-8-10-9	100101	一类工业用地	——	23322.14	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	——
	D-8-10-12	100101	一类工业用地	——	5833.39	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	——
	D10-02	100101	一类工业用地	——	6034.11	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	规划10kV开关站	按最新技术标准落工业用地指标，建筑高度按机场净空限高控制，按海拔高度（85高程）减建筑地面起算点海拔高度后数值控制，在建筑和场地高程设计方案中确定；建筑高度以最高点为准，含所有建构筑物，长输燃气管道两侧退让距离按市府批准文件管控。
调整后（调整范围内）	D-8-10-15	100101	一类工业用地	——	67809.98	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	10kV开关站	——
调整前	D-8-10-8	1402	防护绿地	——	6986.40	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	856.69	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	D-8-10-6	100101	一类工业用地	——	==========	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	新增宏站，近期新建站；规划10kV开关站#6	1、由于地块不再处于三角机场净空管理范围，建筑高度按照最新技术标准落实； 2、合并相同指标的地块，并根据电力测算结果新增4座10kV开关站； 3、由于地块已出让且现状已建成，除建筑限高，其他指标维持原控规规划控制指标。
调整前	A-12-32	100102	二类工业用地	——	9140.61	1.0-3.5	35-60	10-15	≤50	——	——	根据最新技术标准与准则确定一、二类工业用地开发控制指标，建筑高度控制须满足三角机场净空限高管理的要求。
	A13-22	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	29316.21	≤2.0 ≤2.5	≤40 ≤30	≥20 ≥38	≤50	肉菜市场；社区居委会；文化活动设施；	规划10kV开关站；	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率≥2.5，绿地率38%，建筑密度30%，建筑限高50米。
	A-12-36	1402	防护绿地	——	39.96	——	——	——	——	——	——	——
	A13-23	1402	防护绿地	——	1493.83	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	A-12-32	100102	二类工业用地	——	9768.77	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	近期新建宏站	1、由于地块不再处于三角机场净空管理范围，建筑高度按照最新技术标准落实； 2、由于地块已出让且现状已建成，除建筑限高，其他指标维持原控规规划控制指标。
	A13-22	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	28750.18	≤2.0 ≤2.5	≤40 ≤30	≥20 ≥38	≤50	肉菜市场；社区居委会；文化活动设施；老年人活动中心	规划10kV开关站；现状实验站；近期新建智慧灯杆微站x2；近期新建微站	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率≥2.5，绿地率38%，建筑密度30%，建筑限高50米。
	A13-23-1	1402	防护绿地	——	231.96	——	——	——	——	——	——	——
	A13-23-2	1402	防护绿地	——	130.58	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	1109.12	——	——	——	——	——	——	——

《中山市南三公路二期工程（三角段）道路用地控制性详细规划局部调整》

中山市自然资源局
中山三角镇人民政府

草案公示-02

四、调整前后用地规划图



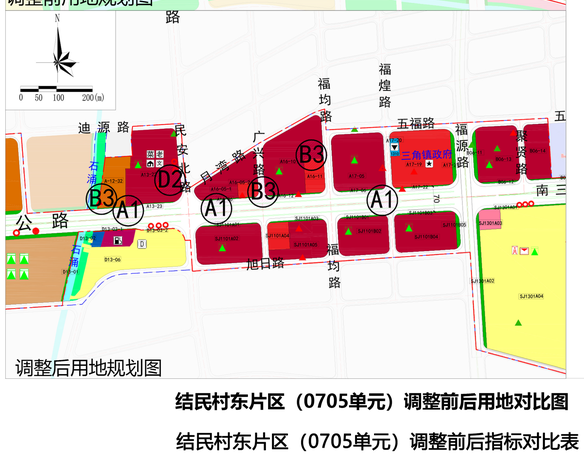


图 例

- 二类城镇住宅用地
- 机关团体用地
- 商务金融用地
- 二类工业用地
- 河流水面
- 公路用地
- 供电用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 物业服务用房
- 综合社区文化服务中心
- 政府
- 消防站
- 老年人活动中心
- 10kV开关站
- 现状宏站
- 近期新建宏站
- 近期新建微站
- 肉菜市场
- 近期新建智慧灯杆微站
- 城市道路
- 规划范围
- 调整范围

结民村东片区（0705单元）调整前后用地对比图

结民村东片区（0705单元）调整前后指标对比表

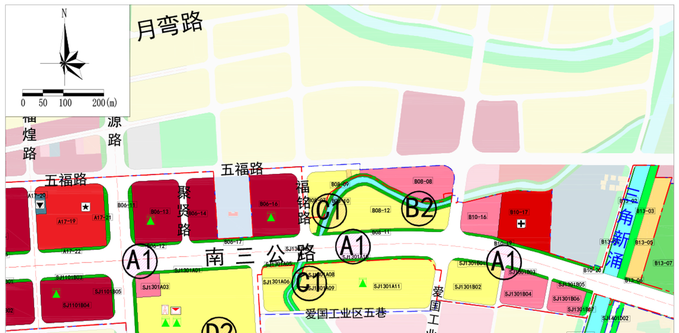
类型	地块编码	用地性质代码	用地性质	兼容用地性质	用地面积（m^2）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	配套服务设施		备注
										公共服务设施	市政设施	
调整前	D13-03	1402	防护绿地	——	1595.41	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	D13-03-1	1402	防护绿地	——	253.55	——	——	——	——	——	——	——
	D13-03-2	1402	防护绿地	——	85.50	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	1256.36	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A16-05	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	14756.78	≤3.5 ≤2.5	≤45 ≤45	≥20 ≥20	≤50	——	——	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率2.5，绿地率20%，建筑密度45%，建筑限高50米。
调整后（调整范围内）	A16-05-1	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	12392.95	≤3.5 ≤2.5	≤45 ≤45	≥20 ≥20	≤50	——	——	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率2.5，绿地率20%，建筑密度45%，建筑限高50米。
	A16-05-2	0801	机关团体用地	——	2340.59	≤3.0	≤50	≥20	≤50	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	23.24	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A16-06	1402	防护绿地	——	1040.25	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	A16-06	1402	防护绿地	——	278.45	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	761.80	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101A01	1402	防护绿地	——	1078.62	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1101A01	1402	防护绿地	——	326.91	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	751.71	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101A02	0902	商务金融用地	——	19285.07	≤3.5	≤45	≥20	≤50	——	规划10kV开关站	——
调整后（调整范围内）	SJ1101A02	0902	商务金融用地	——	19033.20	≤3.5	≤45	≥20	≤50	——	规划10kV开关站	——
	——	1207	城镇道路用地	——	251.86	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A16-10	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	25397.15	≤3.5 ≤2.5	≤45 ≤45	≥20 ≥20	≤50	——	规划10kV开关站	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率2.5，绿地率20%，建筑密度45%，建筑限高50米。
调整后（调整范围内）	A16-10	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	25381.10	≤3.5 ≤2.5	≤45 ≤45	≥20 ≥20	≤50	——	规划10kV开关站	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率2.5，绿地率20%，建筑密度45%，建筑限高50米。
	——	1207	城镇道路用地	——	16.05	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A16-11	1303	供电用地	——	5222.66	≤1.0	≤30	≥30	≤24	——	——	——
调整后（调整范围内）	A16-11	801	机关团体用地	——	5193.23	≤1.0	≤30	≥30	≤24	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	29.43	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A16-12	1402	防护绿地	——	1069.56	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	A16-12	1402	防护绿地	——	411.86	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	657.70	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101A03	1402	防护绿地	——	1046.28	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1101A03	1402	防护绿地	——	457.68	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	588.61	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101A04	0801	机关团体用地	——	4487.43	≤3.0	≤38	≥35	≤50	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1101A04	0801	机关团体用地	——	4469.74	≤3.0	≤38	≥35	≤50	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	17.69	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101A05	0902	商务金融用地	——	12643.45	≤3.5	≤45	≥20	≤50	——	近期新建宏站	——
调整后（调整范围内）	SJ1101A05	0902	商务金融用地	——	12623.48	≤3.5	≤45	≥20	≤50	——	近期新建宏站	——
	——	1202	公路用地	——	19.97	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A17-05	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	22505.36	≤3.5 ≤2.5	≤45 ≤45	≥20 ≥20	≤50	——	规划10kV开关站	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率2.5，绿地率20%，建筑密度45%，建筑限高50米。
调整后（调整范围内）	A17-05	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	22459.17	≤3.5 ≤2.5	≤45 ≤45	≥20 ≥20	≤50	——	规划10kV开关站	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率2.5，绿地率20%，建筑密度45%，建筑限高50米。
	——	1202	公路用地	——	46.19	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A17-06	1402	防护绿地	——	901.56	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	A17-06	1402	防护绿地	——	338.11	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	563.45	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101B01	1402	防护绿地	——	876.77	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1101B01	1402	防护绿地	——	386.71	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	490.06	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101B02	0902	商务金融用地	——	14582.09	≤3.5	≤45	≥20	≤50	——	规划10kV开关站	——
调整后（调整范围内）	SJ1101B02	0902	商务金融用地	——	14545.29	≤3.5	≤45	≥20	≤50	——	规划10kV开关站	——
	——	1202	公路用地	——	36.80	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A17-19	0801	机关团体用地	——	24955.70	≤2.0	≤38	≥35	≤50	镇政府	——	三角镇人民政府
调整后（调整范围内）	A17-19	0801	机关团体用地	——	24921.47	≤2.0	≤38	≥35	≤50	镇政府	近期新建宏站	三角镇人民政府
	——	1202	公路用地	——	34.23	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A17-21	1402	防护绿地	——	1325.84	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	A17-21	1402	防护绿地	——	1291.93	——	——	——	——	——	——	——
	——	1207	城镇道路用地	——	43.91	——	——	——	——	——	——	——
调整前	A17-22	1402	防护绿地	——	1097.17	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	A17-22	1402	防护绿地	——	299.96	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	697.21	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101B03	1402	防护绿地	——	1098.19	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1101B03	1402	防护绿地	——	493.25	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	604.94	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1101B04	0902	商务金融用地	——	18235.94	≤3.5	≤45	≥20	≤50	——	规划10kV开关站	——
	SJ1101B05	1402	防护绿地	——	408.76	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1101B04	0902	商务金融用地	——	17726.88	≤3.5	≤45	≥20	≤50	——	规划10kV开关站	——
	SJ1101B05	1402	防护绿地	——	857.86	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	59.96	——	——	——	——	——	——	——

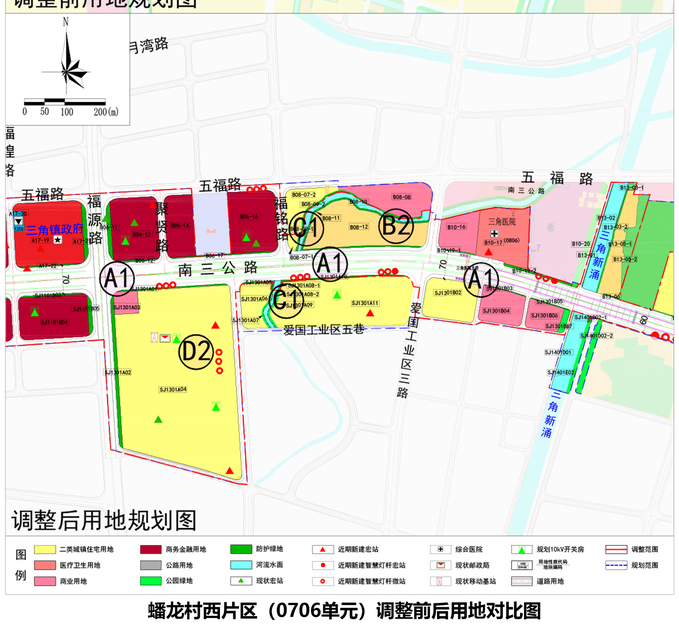
结民村东片区（0706单元）主要调整内容一览表

序号	调整内容		调整前	调整后	调整原因
A1	道路调整	南三公路道路宽度和线位调整	沿线相关用地	公路用地、防护绿地	依据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》，衔接“中山市交通工程红线控制一张图”，结合“南三公路（三角至黄圃段）二期工程”施工设计方案，调整南三公路道路宽度和线位，南三公路城镇段道路宽度按≥60米进行落实，非城镇段道路宽度按≥32米进行落实。
B3	用地调整	恢复土地权属证载功能	商务金融用地 商务金融用地、防护绿地	机关团体用地 二类工业用地	结合权属以及现状建成情况，恢复土地权属证载功能，以保障业主的合法权益，满足其项目报建需求，推动片区发展。
D2	指标调整	落实移动基站， 增加地块内的附设配套设施	——	现状宏站、近期新建宏站、远期新建智慧灯杆宏站、10kV开关站等	根据《中山市移动通信基站专项规划（2019-2035年）》和《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）中及相关政策要求，增加地块的公服配套设施。

蟠龙村西片区（0706单元）主要调整内容一览表

序号	调整内容		调整前	调整后	调整原因
A1	道路调整	南三公路道路宽度和线位调整	沿线相关用地	公路用地、防护绿地	依据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》，衔接“中山市交通工程红线控制一张图”，结合“南三公路（三角至黄圃段）二期工程”施工设计方案，调整南三公路道路宽度和线位，南三公路城镇段道路宽度按≥60米进行落实，非城镇段道路宽度按≥32米进行落实。
B2	用地调整	落实现状村居并微调边界	二类城镇住宅用地、防护绿地	农村宅基地	结合现状及权属情况，衔接《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》建设用地范围边界，落实现状村居，并微调其边界。
C1	河涌及其他调整	调整河涌线位边界及管控范围	河流水面及周边规划用地	河流水面、防护绿地	衔接最新河涌划界成果的要求，本次调整根据河道划界成果河道基准线落实河口线，将河道管理区范围内用地落实为防护绿地，并在图则中落实相关管控要求。
D2	指标调整	落实移动基站， 增加地块内的附设配套设施	——	现状宏站、近期新建宏站、远期新建宏站、远期新建智慧灯杆宏站、10kV开关站等	根据《中山市移动通信基站专项规划（2019-2035年）》和《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）中及相关政策要求，增加地块的公服配套设施。





蟠龙村西片区（0706单元）调整前后用地对比图

蟠龙村西片区（0706单元）调整前后指标对比表

类型	地块编码	用地性质代码	用地性质	兼容用地性质	用地面积（m^2）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	配套服务设施		备注
										公共服务设施	市政设施	
调整前	B06-11	1402	防护绿地	——	1313.98	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B06-11	1402	防护绿地	——	1288.43	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	25.55	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B06-12	1402	防护绿地	——	721.61	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B06-12	1402	防护绿地	——	411.12	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	310.49	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B06-13	0902	商务金融用地	——	17695.78	≤3.0	≤40	≥20	≤50	——	规划10kV开关站	——
调整后（调整范围内）	B06-13	0902	商务金融用地	——	17681.05	≤3.0	≤40	≥20	≤50	——	规划10kV开关站；现状宏站；近期新建宏站	——
	——	1202	公路用地	——	14.73	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301A01	1402	防护绿地	——	1914.71	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1301A01-1	1402	防护绿地	——	895.18	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	1019.53	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301A02	1402	防护绿地	——	2977.59	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1301A02	1402	防护绿地	——	2949.15	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	28.44	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301A03	0901	商业用地	商务金融用地（0902）	3318.35	≤3.5	≤50	≥20	≤60	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1301A03	0901	商业用地	商务金融用地（0902）	3299.11	≤3.5	≤50	≥20	≤60	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	19.24	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301A04	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）/商务金融用地（0902）	121918.33	≤2.5 ≤4.5	≤30 ≤50	≥38 ≥20	≤60	——	现状邮政局；现状移动基站；规划10kV开关站×2	兼容商业用地（0901）/商务金融用地（0902），容积率4.5，绿地率20%，建筑密度50%，建筑限高60米。
调整后（调整范围内）	SJ1301A04	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）/商务金融用地（0902）	121905.04	≤2.5 ≤4.5	≤30 ≤50	≥38 ≥20	≤60	——	现状邮政局；现状移动基站；规划10kV开关站×2 近期新建智慧灯杆微站×3；近期新建宏站×2；现状宏站	兼容商业用地（0901）/商务金融用地（0902），容积率4.5，绿地率20%，建筑密度50%，建筑限高60米。
	——	1202	公路用地	——	13.29	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B06-14	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	10551.82	≤3.0 ≤2.0	≤40 ≤40	≥20 ≥34	≤50 ≤24	——	——	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率2.0，绿地率34%，建筑密度40%，建筑限高24米
调整后（调整范围内）	B06-14	0902	商务金融用地	二类城镇住宅用地（070102）	10534.92	≤3.0 ≤2.0	≤40 ≤40	≥20 ≥34	≤50 ≤24	——	——	兼容二类城镇住宅用地（070102），容积率2.0，绿地率34%，建筑密度40%，建筑限高24米
	——	1202	公路用地	——	16.90	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B06-16	0902	商务金融用地	——	17534.18	≤3.0	≤40	≥20	≤50	——	规划10kV开关站	——
调整后（调整范围内）	B06-16	0902	商务金融用地	——	17505.06	≤3.0	≤40	≥20	≤50	——	规划10kV开关站；现状宏站	——
	——	1202	公路用地	——	29.12	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B06-17	1402	防护绿地	——	1803.96	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B06-17	1402	防护绿地	——	655.52	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	1148.44	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B08-07	070102	二类城镇住宅用地	商务金融用地（0902）	8040.15	≤2.8 ≤3.0	≤30 ≤40	≥38 ≥25	≤50	——	——	兼容商务金融用地（0902），容积率3.0，绿地率25%，建筑密度60%，建筑限高50米。
调整后（调整范围内外规划范围内）	B08-08	0901	商业用地	——	13011.21	≤3.0	≤40	≥20	≤50	——	——	——
	B08-09	1402	防护绿地	——	3530.73	——	——	——	——	——	——	——
	B08-10	1701	河流水面	——	4313.65	——	——	——	——	——	——	——
	B08-11	1402	防护绿地	——	5215.53	——	——	——	——	——	——	——
	B08-12	070102	二类城镇住宅用地	商务金融用地（0902）	20713.81	≤2.8 ≤3.0	≤30 ≤40	≥38 ≥25	≤50	——	——	兼容商务金融用地（0902），容积率3.0，绿地率25%，建筑密度60%，建筑限高50米。
	B08-07-1	070102	二类城镇住宅用地	商务金融用地（0902）	952.55	≤2.8 ≤3.0	≤30 ≤40	≥38 ≥25	≤50	——	——	兼容商务金融用地（0902），容积率3.0，绿地率25%，建筑密度60%，建筑限高50米。
	B08-09-1	1402	防护绿地	——	172.29	——	——	——	——	——	——	——
	B08-10	1701	河流水面	——	4456.89	——	——	——	——	——	——	——
	B08-11	1402	防护绿地	——	1862.25	——	——	——	——	——	——	——
	B08-12	0703	农村宅基地	——	23966.87	——	——	——	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	——	1202	公路用地	——	2383.69	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内外规划范围内）	B08-07-2	070102	二类城镇住宅用地	商务金融用地（0902）	6844.51	≤2.8 ≤3.0	≤30 ≤40	≥38 ≥25	≤50	——	——	兼容商务金融用地（0902），容积率3.0，绿地率25%，建筑密度60%；为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行
	B08-08	0901	商业用地	——	12829.21	≤3.0	≤40	≥20	≤50	——	——	——
	B08-09-2	1402	防护绿地	——	1556.82	——	——	——	——	——	——	为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行
调整前	SJ1301A05	1402	防护绿地	——	538.11	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1301A07	1401	公园绿地	——	1060.53	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1301A09	1701	河流水面	——	221.32	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1301A09	1401	公园绿地	——	241.40	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1301A10	1402	防护绿地	——	2159.27	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1301A05	1402	防护绿地	——	379.89	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1301A08-1	1701	河流水面	——	328.99	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1301A10	1402	防护绿地	——	1082.68	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	246.68	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围外规划范围内）	SJ1301A07	1401	公园绿地	——	716.76	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1301A08-2	1701	河流水面	——	696.42	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1301A09	1401	公园绿地	——	769.20	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301A06	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）/商务金融用地（0902）	6935.09	≤2.5 ≤4.5	≤30 ≤50	≥38 ≥20	≤60	——	——	兼容用地：商业用地（0901）/商务金融用地（0902），容积率：4.5，绿地率20%，建筑密度50%，建筑限高60米。
调整后（调整范围内）	——	1202	公路用地	——	13.34	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内外规划范围内）	SJ1301A06	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）/商务金融用地（0902）	6921.75	≤2.5 ≤4.5	≤30 ≤50	≥38 ≥20	≤60	——	——	兼容用地：商业用地（0901）/商务金融用地（0902），容积率：4.5，绿地率20%，建筑密度50%，建筑限高60米；为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行。
调整前	SJ1301A11	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）/商务金融用地（0902）	39331.39	≤2.5 ≤4.5	≤30 ≤50	≥38 ≥20	≤60	——	规划10kV开关站	兼容用地：商业用地（0901）/商务金融用地（0902），容积率：4.5，绿地率20%，建筑密度50%，建筑限高60米。
调整后（调整范围内）	——	1202	公路用地	——	112.80	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内外规划范围内）	SJ1301A11	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）/商务金融用地（0902）	39218.60	≤2.5 ≤4.5	≤30 ≤50	≥38 ≥20	≤60	——	规划10kV开关站；近期新建宏站	兼容用地：商业用地（0901）/商务金融用地（0902），容积率：4.5，绿地率20%，建筑密度50%，建筑限高60米；为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行。
调整前	B10-16	0901	商业用地	——	8330.89	≤3.0	≤40	≥25	≤50	——	——	——
调整后（调整范围内）	B10-19	1402	防护绿地	——	2281.97	——	——	——	——	——	——	——
	B10-16	0901	商业用地	——	8323.73	≤3.0	≤40	≥25	≤50	——	——	——
	B10-19-1	1402	防护绿地	——	203.86	——	——	——	——	——	——	——
	B10-19-2	1402	防护绿地	——	969.06	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	1117.19	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B10-17	0806	医疗卫生用地	——	16901.59	≤1.8	≤35	≥40	≤50	综合医院	——	三角医院
调整后（调整范围内）	B10-17	0806	医疗卫生用地	——	16734.47	≤1.8	≤35	≥40	≤50	综合医院	近期新建宏站	三角医院
	——	1202	公路用地	——	167.12	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B10-20	1401	公园绿地	——	3500.74	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	——	1202	公路用地	——	32.85	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内外规划范围内）	B10-20-2	1401	公园绿地	——	3467.89	——	——	——	——	——	——	为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行。
调整前	SJ1301B01	1402	防护绿地	——	823.29	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	——	1202	公路用地	——	823.29	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301B02	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）/商务金融用地（0902）	12571.48	≤2.5 ≤4.5	≤30 ≤50	≥38 ≥20	≤60	——	——	兼容用地：商业用地（0901）/商务金融用地（0902），容积率：4.5，绿地率20%，建筑密度50%，建筑限高60米。
调整后（调整范围内）	SJ1301B02	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）/商务金融用地（0902）	12457.68	≤2.5 ≤4.5	≤30 ≤50	≥38 ≥20	≤60	——	——	兼容用地：商业用地（0901）/商务金融用地（0902），容积率：4.5，绿地率20%，建筑密度50%，建筑限高60米。
	——	1202	公路用地	——	113.80	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301B03	1402	防护绿地	——	752.18	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1301B03	1402	防护绿地	——	140.90	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	611.28	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301B04	0901	商业用地	商务金融用地（0902）	8847.06	≤3.5	≤50	≥20	≤50	——	——	兼容用地：商务金融用地（0902）
调整后（调整范围内）	SJ1301B04	0901	商业用地	商务金融用地（0902）	8821.32	≤3.5	≤50	≥20	≤50	——	——	兼容用地：商务金融用地（0902）
	——	1202	公路用地	——	25.74	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301B05	1402	防护绿地	——	727.86	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1301B05	1402	防护绿地	——	182.24	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	545.62	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301B06	0901	商业用地	商务金融用地（0902）	5701.49	≤3.5	≤50	≥25	≤50	——	——	兼容用地：商务金融用地（0902）
调整后（调整范围内）	SJ1301B06	0901	商业用地	商务金融用地（0902）	5699.25	≤3.5	≤50	≥25	≤50	——	——	兼容用地：商务金融用地（0902）
	——	1202	公路用地	——	2.24	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1301B07	1401	公园绿地	——	865.77	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1201B07	1401	公园绿地	——	863.80	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	1.97	——	——	——	——	——	——	——

《中山市南三公路二期工程（三角段）道路用地控制性详细规划局部调整》

中山市自然资源局
中山三角镇人民政府

草案公示-03

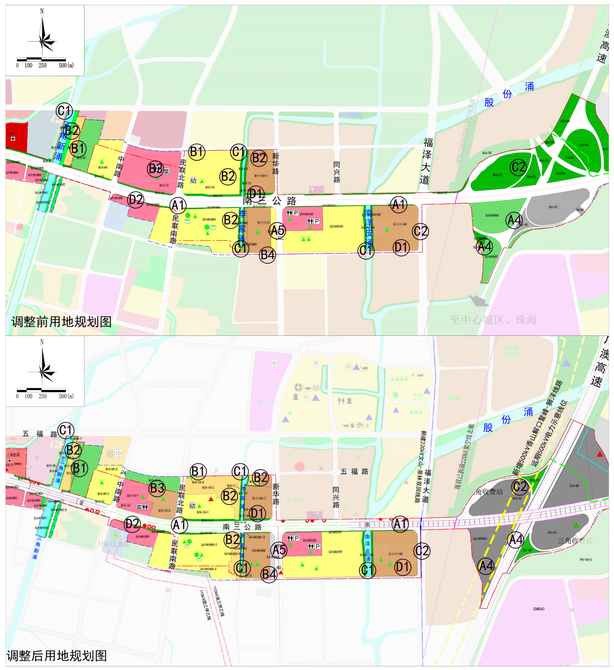
四、调整前后用地规划图

蟠龙村东片区（0707单元）调整前后指标对比表

类型	地块编码	用地性质代码	用地性质	兼容用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	配套服务设施		备注
										公共服务设施	市政设施	
调整前	B13-01	1402	防护绿地	——	521.27	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B13-01	1402	防护绿地	——	459.44	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	61.83	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B13-02	1701	河流水面	——	9881.20	——	——	——	——	——	——	——
	B13-03	1401	公园绿地	——	5819.63	——	——	——	——	——	——	——
	B13-05	0701003	二类城镇住宅用地	——	10147.26	——	——	——	≤12	——	——	——
	B13-02	1701	河流水面	——	9668.65	——	——	——	——	——	——	——
	B13-03-1	02	回地	——	527.06	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B13-03-2	1402	防护绿地	——	1191.06	——	——	——	——	——	——	——
	B13-05-1	0703	农村宅基地	——	9811.11	——	——	——	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	B13-05-2	02	回地	——	4419.41	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	230.80	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B13-06	1402	防护绿地	——	268.46	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B13-06	1402	防护绿地	——	75.02	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	193.44	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B13-09	0701002	二类城镇住宅用地	——	25949.96	≤2.8	≤30	≥38	≤60	——	现划10kV开关站	——
调整后（调整范围内）	B13-09-1	0701002	二类城镇住宅用地	——	20319.07	≤2.8	≤30	≥38	≤60	——	现划10kV开关站	——
	——	1202	公路用地	——	11.89	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围外规划范围内）	B13-09-2	0701002	二类城镇住宅用地	——	5619.00	≤2.8	≤30	≥38	≤60	——	——	为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行。
调整前	B13-10	1402	防护绿地	——	784.55	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B13-10-2	1402	防护绿地	——	218.29	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	566.26	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1401002	1401	公园绿地	——	5298.14	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1401002-1	1402	防护绿地	——	59.79	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	126.72	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围外规划范围内）	SJ1401002-2	1401	公园绿地	——	5111.63	——	——	——	——	——	——	为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行。
调整前	B13-13	0901	商业用地	二类城镇住宅用地（070102）	60362.40	≤3.5 ≤2.0	≤38 ≤40	≥20 ≥34	≤50	肉菜市场	公共厕所：规划10kV开关站	兼容二类城镇住宅用地（0701002），容积率2.0，绿地率34%，建筑密度40%，建筑限高50米。
调整后（调整范围内）	B13-13-2	1001101	一类工业用地	——	20095.60	1.0-4.0	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	现划10kV开关站	按现状权属边缘恢复土地用途，规划指标根据最新技术标准落实。
	B13-13-1	0901	商业用地	二类城镇住宅用地（0701002）	24333.13	≤3.5 ≤2.0	≤38 ≤40	≥20 ≥34	≤50	肉菜市场	公共厕所：规划10kV开关站	兼容二类城镇住宅用地（0701002），容积率2.0，绿地率34%，建筑密度40%，建筑限高50米。
	——	1202	公路用地	——	82.09	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围外规划范围内）	B13-13-3	02	回地	——	15851.58	——	——	——	——	——	——	处于城镇开发边界外，国土空间规划及现状土地用途均为回地，土地不涉及私有权属。
调整前	B13-14	1402	防护绿地	——	1962.06	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B13-14	1402	防护绿地	——	76.57	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	1885.49	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1401005	1402	防护绿地	——	1165.45	——	——	——	——	——	——	——
	——	1207	城镇道路用地	——	1096.58	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1401005	1402	防护绿地	——	2262.03	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B15-10	0701002	二类城镇住宅用地	——	63867.99	≤1.5	≤35	≥32	≤50	12班幼儿园（含幼托） 12班幼儿园（含幼托）	现划10kV开关站 现划10kV开关站，近期新建变电站	——
调整后（调整范围内）	B15-10-1	0701002	二类城镇住宅用地	——	31077.06	≤1.5	≤35	≥32	≤50	——	——	由于地块已出让且现状已建成，维持原控规现划控制指标。
	B15-10-2	0703	农村宅基地	——	31835.57	≤1.5	≤35	≥32	≤50	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	B15-10-3	02	回地	——	828.60	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	126.73	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B15-11	1402	防护绿地	——	5173.70	——	——	——	——	——	——	——
	B15-12	1701	河流水面	——	2023.15	——	——	——	——	——	——	——
	B15-13	1402	防护绿地	——	2362.62	——	——	——	——	——	——	——
	B15-14	100101	一类工业用地	——	8118.58	0.8-2.5	35-40	15-20	≤24	——	——	——
	B-11-04-1	100101	一类工业用地	——	23611.23	1.0-3.5	35-60	10-15	≤47	——	——	按最新技术标准落实工业用地指标，所有建构筑物高度按机场净空限高控制，以最高点为准，按海拔高度（85高程）减建筑地面起算点海拔高度后数值控制，在建筑和场地高程设计方案中确定，建筑高度以最高点为准，含所有建构筑物；长输燃气管道两侧退让距离按市府批准文件管控。
	B-11-04-2	1402	防护绿地	——	23.67	——	——	——	——	——	——	——
	B-11-04-3	1402	防护绿地	——	1363.49	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B15-11	1402	防护绿地	——	4754.61	——	——	——	——	——	——	——
	B15-12	1701	河流水面	——	3271.83	——	——	——	——	——	——	——
	B15-13	1402	防护绿地	——	3136.01	——	——	——	——	——	——	——
	B15-14	0703	农村宅基地	——	2637.30	——	——	——	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
调整后（调整范围内）	B-11-04-1	100101	一类工业用地	——	26678.58	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	——	1、由于地块不再处于三角机场净空管理范围，建筑高度按照最新技术标准落实； 2、由于地块已出让且现状已建成，除建筑限高，其他指标维持原控规划控制指标。
	——	1202	公路用地	——	1027.54	——	——	——	——	——	——	——
	——	1207	城镇道路用地	——	1770.58	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1401601	1402	防护绿地	——	4654.52	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1401602	1701	河流水面	——	2468.78	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1402001	1402	防护绿地	——	3475.42	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1402103	0701002	二类城镇住宅用地	——	7017.00	≤3.0	≤35	≥36	≤100	——	10kV开关站*2	由于地块已出让且现状已建成，维持原控规现划控制指标。
	SJ1402104	1701	河流水面	——	7493.23	——	——	——	——	——	——	根据最新河湖划界成果落实现划口线。
	E-1-11-61	1402	防护绿地	——	2918.97	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	E-1-11-60	100101	一类工业用地	——	52099.05	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	10kV开关站*2	1、由于地块不再处于三角机场净空管理范围，建筑高度按照最新技术标准落实； 2、由于地块已出让且现状已建成，除建筑限高，其他指标维持原控规现划控制指标。
	——	1202	公路用地	——	667.45	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1402102	0901	商业用地	商务金融用地（0902）	24901.30	≤6.0	≤40	≥30	≤100	社会停车场*2	公共厕所*2；10kV开关站*2	——
调整后（调整范围内）	SJ1402102	0901	商业用地	商务金融用地（0902）	24422.12	≤6.0	≤40	≥30	≤100	社会停车场*2	公共厕所*2；10kV开关站*2	——
	——	1202	公路用地	——	479.17	——	——	——	——	——	——	——
调整前	B16-21	1402	防护绿地	——	37172.80	——	——	——	——	——	——	——
	B16-22	1402	防护绿地	——	9028.69	——	——	——	——	——	——	——
	B16-23	1402	防护绿地	——	6492.44	——	——	——	——	——	——	——
	B28-90	1402	防护绿地	——	10447.58	——	——	——	——	——	——	——
	B28-97	1402	防护绿地	——	4309.95	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	B16-23	1402	防护绿地	——	5359.20	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	49665.91	——	——	——	——	——	——	——
调整前	F01-02	1202	公路用地	——	5892.97	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	F01-02	1402	防护绿地	——	5504.20	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	388.67	——	——	——	——	——	——	——
调整前	SJ1402602	1402	防护绿地	——	2980.94	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1402603	0701002	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）	758.00	≤2.5 ≤4.0	≤30 ≤38	≥38 ≥20	≤80	——	——	兼容用地：0901 容积率上限4.0，绿地率下限20%，建筑密度上限38%，建筑限高80米
	SJ1402606	02	回地	——	36378.00	——	——	——	——	——	——	——
	SJ1402607	02	回地	——	17241.19	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	SJ1402606	1202	公路用地	——	45339.49	——	——	——	——	——	——	——

蟠龙村东片区（0707单元）主要调整内容一览表

序号	调整内容		调整前	调整后	调整原因
A1	道路调整	南三公路道路宽度和线位调整	沿线相关用地	公路用地、防护绿地	依据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》，衔接“中山市交通工程红线控制一张图”，结合“南三公路（三角至黄圃段）二期工程”施工设计方案，调整南三公路道路宽度和线位，南三公路城镇段道路宽度按≥60米进行落实，非城镇段道路宽度按≥32米进行落实。
A4		广澳高速公路线位调整	防护绿地、园地	公路用地	根据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》和《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合广澳高速公路施工设计方案和报批用地红线，落实广澳高速公路线位。
A5		新华路线位调整	二类城镇住宅用地、商业用地	城镇道路用地	根据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》，衔接“中山市交通工程红线控制一张图”，落实新华路线位，新华路道路宽度按≥40米进行落实。
B1	用地调整	落实2035总规“三区三线”底线管控内容	商业用地、公园绿地	园地	依据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，落实“三区三线”管控内容。
B2		落实现状村居并微调边界	城镇道路用地、二类城镇住宅用地、一类工业用地、园地	农村宅基地	结合现状及权属情况，衔接《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》建设用地范围边界，落实现状村居，并微调其边界。
B3		恢复土地权属证载功能	商业用地	一类工业用地	结合权属以及现状建成情况，恢复土地权属证载功能，以保障业主的合法权益，满足其项目报建需求，推动片区发展。
B4		落实交通场站用地	二类城镇住宅用地	公共交通场站用地	根据《中山市公交场站用地控制规划》，结合现状，落实公交首末站用地。
C1	河涌及其他调整	调整河涌线位边界及管控范围	河流水面及周边规划用地	河流水面、防护绿地、乡村道路用地	衔接最新河涌划界成果的要求，本次调整根据河道划界成果河道基准线落实河口线，将河道管理区范围内用地落实为防护绿地，并在图则中落实相关管控要求。
C2		落实高压电力、电缆走廊线位			①根据《中山市电力专项规划（2018-2035）》落实新建220kV文山-泉林电力线； ②根据《广东省电网专项规划（2020-2035年）工作方案》，预留新增500kV香山解口鳌峰-狮洋线路。
D1	指标调整	工业用地指标调整	——	工业用地规划控制指标按最新技术标准落实，建筑高度根据最新三角机场净空限高要求控制	根据《中山市三角通用机场专项规划论证报告》，三角机场净空管控区已调整，且净空管控高度已调整，部分工业用地不在现三角机场净空管控区范围内，部分工业用地规划控制指标不符合现行技术规范标准，调整后工业用地规划控制指标根据《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）中工业用地规划控制指标进行落实。
D2		落实移动基站，增加地块内的附设配套设施	——	现状宏站、近期新建宏站、远期新建盒马站、远期新建智慧灯杆宏站、10kV开关站等	根据《中山市移动通信基站专项规划（2019-2035年）》和《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）中及相关政策要求，增加地块的公服配套设施。



蟠龙村东片区（0707单元）调整前后用地对比图

高平村南片区（0708单元）主要调整内容一览表

序号	调整内容		调整前	调整后	调整原因
A1	道路调整	南三公路道路宽度和线位调整	沿线相关用地	公路用地、防护绿地	依据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》，衔接“中山市交通工程红线控制一张图”，结合“南三公路（三角至黄圃段）二期工程”施工设计方案，调整南三公路道路宽度和线位，南三公路城镇段道路宽度按≥60米进行落实，非城镇段道路宽度按≥32米进行落实。
A2		东部外环高速公路（民古路）线位调整	二类工业用地、防护绿地、园地	公路用地	根据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》和《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合中山东部外环高速公路和民古路施工设计方案和报批用地红线，落实南三公路与东部外环高速公路（民古路）交叉口线位。
A3		高平大道线位调整	二类城镇住宅用地	城镇道路用地	根据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》和《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，衔接“中山市交通工程红线控制一张图”，结合高平大道施工设计方案，落实高平大道线位，高平大道道路宽度按≥40米进行落实。
A4		广澳高速公路线位调整	防护绿地、园地	公路用地	根据《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》和《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合广澳高速公路施工设计方案和报批用地红线，落实广澳高速公路线位。
C3	其他调整	落实高压燃气工程路由线位及管控范围			落实《中山市燃气工程专项规划（2020-2035年）》中的1条现状9.2Mpa天然气长输管道和1条规划4.0Mpa天然气高压管道。
D1	指标调整	工业用地指标调整	——	工业用地规划控制指标按最新技术标准落实，建筑高度根据最新三角机场净空限高要求控制	根据《中山市三角通用机场专项规划论证报告》，三角机场净空管控区已调整，且净空管控高度已调整，部分工业用地不在现三角机场净空管控区范围内，部分工业用地规划控制指标不符合现行技术规范标准，调整后工业用地规划控制指标根据《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）中工业用地规划控制指标进行落实。
D2		落实移动基站，增加地块内的附设配套设施	——	现状宏站、近期新建宏站、远期新建盒马站、远期新建智慧灯杆宏站、10kV开关站等	根据《中山市移动通信基站专项规划（2019-2035年）》和《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）中及相关政策要求，增加地块的公服配套设施。

高平村南片区（0708单元）调整前后用地对比图

高平村南片区（0708单元）调整前后指标对比表

类型	地块编码	用地性质代码	用地性质	兼容用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	配套服务设施		备注
										公共服务设施	市政设施	
调整前	C14-03	1402	防护绿地	——	22035.97	——	——	——	——	——	——	——
	C14-06	1402	防护绿地	——	9663.27	——	——	——	——	——	——	——
	C14-07	1402	防护绿地	——	7578.70	——	——	——	——	——	——	——
	C14-08	1402	防护绿地	——	24990.17	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	C14-08	1202	公路用地	——	84211.99	——	——	——	——	——	近期新建宏站	——
调整前	C14-05-B	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）	91289.71	≤2.8 ≤3.5	≤30 ≤38	≥38 ≥20	≤80	社区警务室	10kV开关站	可兼容：商业用地（0901），容积率：3.5，绿地率：20%，建筑密度：38%，建筑限高：80米。
调整后（调整范围内）	C14-05-B-1	070102	二类城镇住宅用地	——	35825.75	≤2.8 ≤3.5	≤30 ≤38	≥38 ≥20	≤80	——	10kV开关站；远期新建宏站	1、由于地块已出让且现状已建成，维持原控规现划控制指标；2、可兼容：0901，容积率：3.5，绿地率：20%，建筑密度：38%，建筑限高：80米。
	C14-05-B-2	1402	防护绿地	——	16.77	——	——	——	——	——	——	——
	——	1207	城镇道路用地	——	3145.93	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围外规划范围内）	C14-05-B-3	070102	二类城镇住宅用地	商业用地（0901）	52301.26	≤2.8 ≤3.5	≤30 ≤38	≥38 ≥20	≤80	社区警务室	——	1、可兼容：商业用地（0901），容积率：3.5，绿地率：20%，建筑密度：38%，建筑限高：80米； 2、为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行。
调整前	F01-01	100101	一类工业用地	——	29075.25	1.0-3.5	35-60	10-15	≤45	——	10kV开关站	——
调整后（调整范围内）	F01-01-1	100101	一类工业用地	——	29030.56	1.0-4.0	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	——	1、由于地块不再处于三角机场净空管理范围，建筑高度按照最新技术标准落实； 2、长输燃气管道两侧退让距离按相关技术规划标准管控。
	——	1202	公路用地	——	44.69	——	——	——	——	——	——	——
调整前	F01-02-01	1402	防护绿地	——	4152.14	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	F01-02-01-1	1402	防护绿地	——	1722.08	——	——	——	——	——	——	——
	F01-02-01-2	1402	防护绿地	——	2063.62	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	——	366.44	——	——	——	——	——	——	——
调整前	C14-08-21	100102	二类工业用地	——	23803.86	1.0-3.5	35-60	10-15	——	——	——	按最新技术标准落工业用地指标，建筑高度按机场净空限高控制；按海拔高度（85高程）减建筑地面起算点海拔高度后数值控制，在建筑和场地高程设计方案中确定；建筑高度以最高点为准，含所有建构筑物；长输燃气管道两侧退让距离按市府批准文件管控。所有建构筑物：长输燃气管道两侧退让距离按市府批准文件管控。
	C14-08-22	1402	防护绿地	——	1534.59	——	——	——	——	——	——	——
	C14-08-24	100102	二类工业用地	——	50785.43	1.0-3.5	35-60	10-15	——	——	——	——
	C14-08-25	1402	防护绿地	——	1501.11	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	C14-08-21	100102	一类工业用地	——	9455.06	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤60米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	——	1、按最新技术标准落工业用地指标，具体建筑高度按机场净空限高控制。 2、长输燃气管道两侧退让距离按相关技术规划标准管控。
	C14-08-22	1402	防护绿地	——	1785.52	——	——	——	——	——	——	——
	C14-08-24	100102	二类工业用地	——	54083.99	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤60米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	远期新建宏站：10kV开关站*2	1、按最新技术标准落工业用地指标，具体建筑高度按机场净空限高控制。 2、长输燃气管道两侧退让距离按相关技术规划标准管控。
	C14-08-25	1402	防护绿地	——	1785.52	——	——	——	——	——	——	——
	C14-08-1	1202	公路用地	——	10514.90	——	——	——	——	——	近期新建宏站	——
调整前	C19-01	100101	一类工业用地	——	14375.79	0.8-2.5	35-40	10-15	≤24	——	——	——
调整后（调整范围内）	——	1202	公路用地	——	92.31	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围外规划范围内）	C19-01	100101	一类工业用地	——	14283.48	1.0-4.0	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米	——	远期新建宏站：10kV开关站；垃圾收集点；公共厕所	为便于后续入库与管理，衔接在编同步在编《中山市三角镇高平村南片区（0708单元）03街区控制性详细规划一般修改》（已通过技审会审议版），地块不再处于三角机场净空管理范围内，根据最新技术标准与准则确定工业用地开发控制指标。
调整前	C19-02	1402	防护绿地	——	2167.86	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	——	1202	公路用地	——	1967.48	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围外规划范围内）	C19-02	1402	防护绿地	——	200.38	——	——	——	——	——	——	为便于后续入库与管理，仅用地面积与地块编码有变，不做其他调整，指标按上版控规执行。
调整前	F01-03	02	回地	——	16172.63	——	——	——	——	——	——	——
调整后（调整范围内）	——	1202	公路用地	——	113.33	——	——	——	——	——	——	——
	F01-03	0804	回地	——	16059.29	——	——	——	——	——	——	——