

# 中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区控制性详细规划一般修改

# 草案公示

项目名称：中山市中山港街道三洲山片区（1506单元）06街区控制性

### 详细规划一般修改

公示方式：网站、现场、媒体等

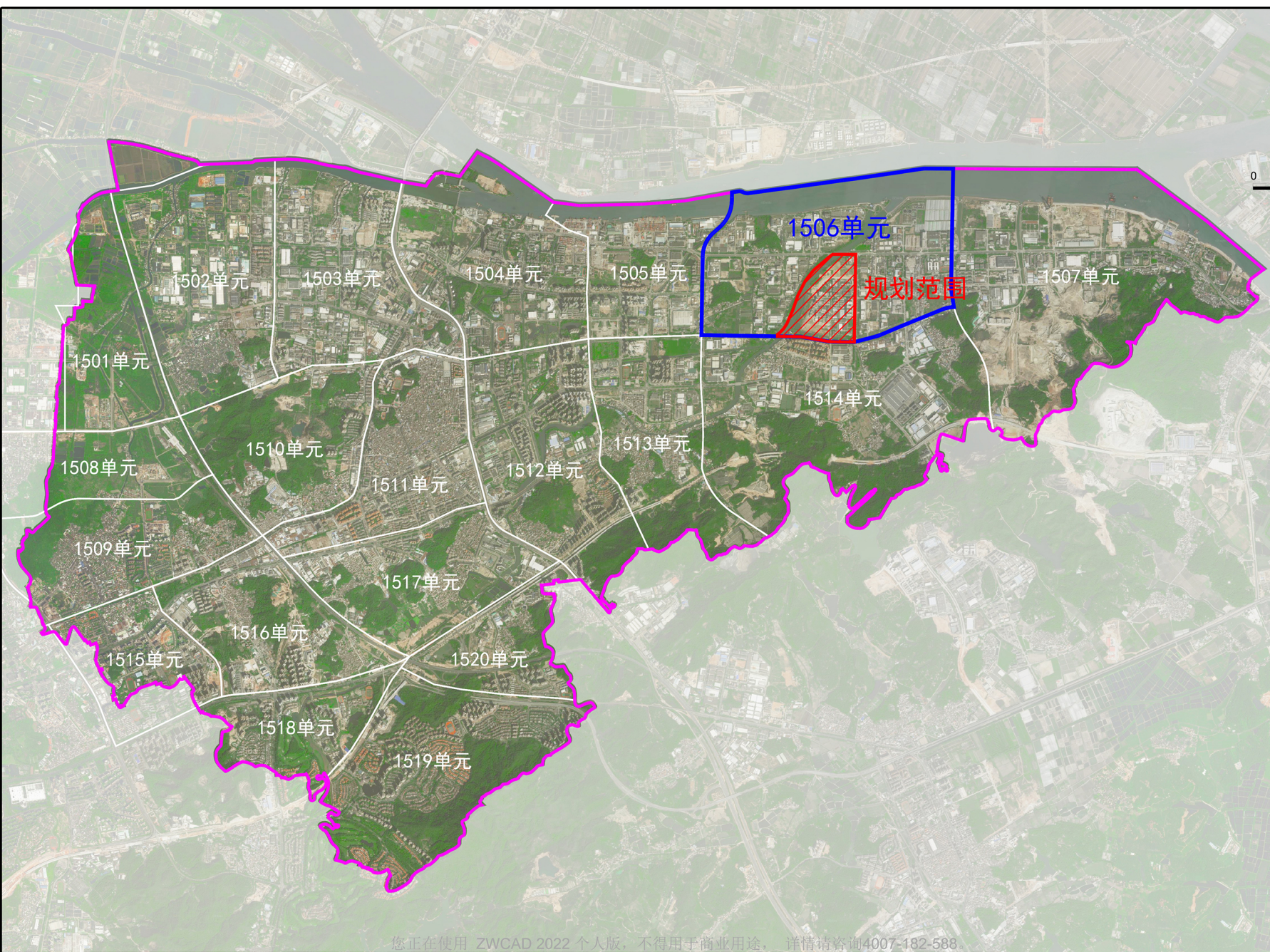
反馈日期：自公示之日起30日内

**规划说明:**规划区位于中山火炬高新区国家健康科技产业基地内,已形成生产要素的集聚与发展。为积极响应市、区的产业发展政策,保障重点项目顺利落地,推动生物医药产业与健康产业的高质量发展,亟需增加二类工业用地,故启动本次控规调整项目。

本次项目位于中山火炬高新区三洲山片区1506单元中南部，规划范围西至小隐涌、东至健康路、北至火炬快线（沿江东二路）、南至世纪快线（世纪二路），规划用地面积81.48公顷。规划范围内现状主要以工业用地为主，约41.26公顷，占总用地的50.64%，现状建设用地58.29公顷，占总用地的71.54%。

衔接《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合最新实施的《中山市国土空间技术标准与准则（2023）》和《中山市控制性详细规划管理实施细则(试行)》，对用地性质、开发强度指标及公共服务设施等进行规划调整修改。规划建设用地68.78公顷，占总用地的84.41%，以工矿用地为主

### 区域位置图



### 现状航拍图



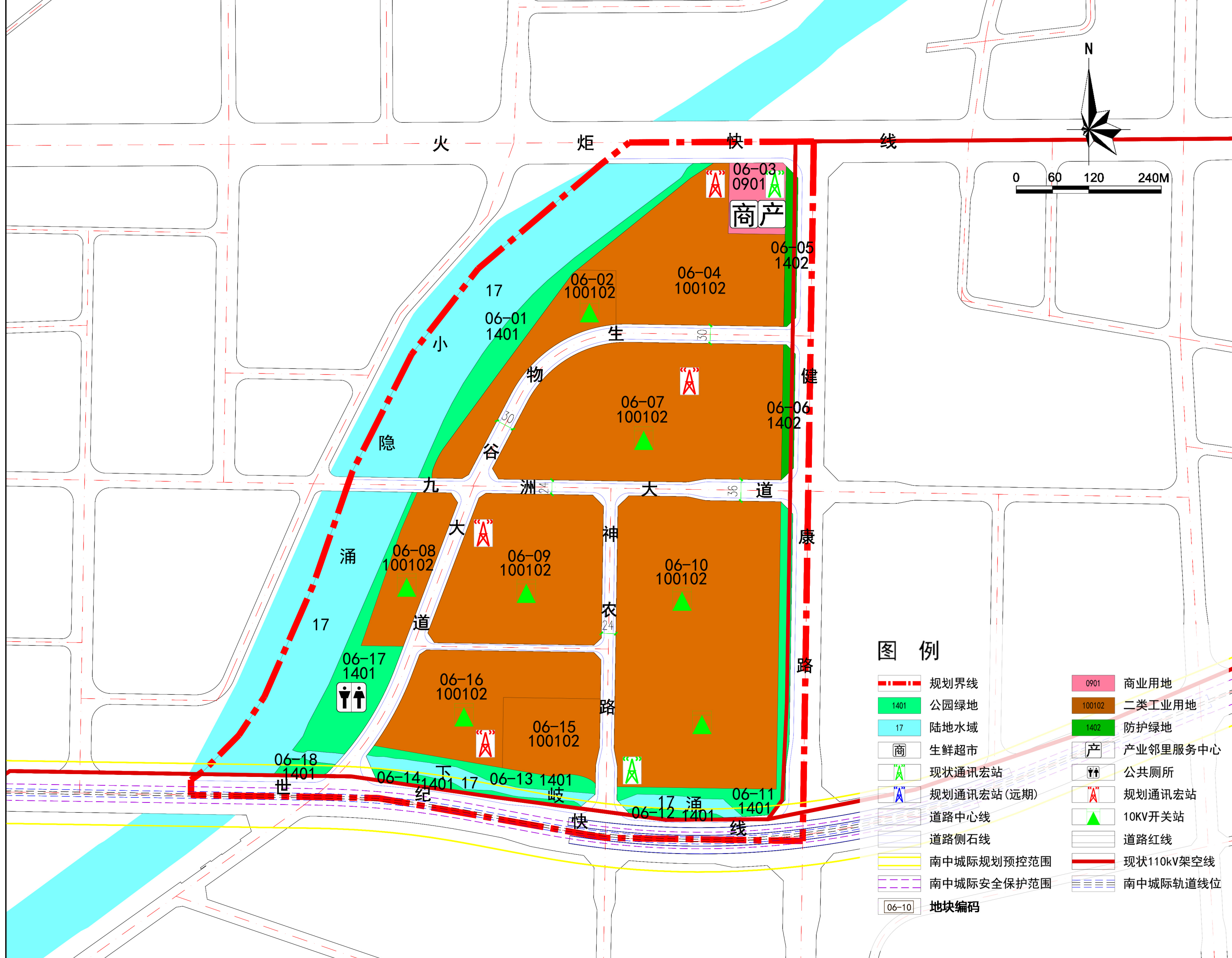
### 与现行控规调整对比图



### 调整内容一览表

| 序号                     | 原规划内容                                                              | 调整后控规意向                                                                                       | 调整原因                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>一、用地调整</b>          |                                                                    |                                                                                               |                                                                               |
| 1                      | 新型产业用地（100100）<br>（开发强度指标：容积率3.5-4.5、建筑密度≤40%、建筑限高120米、绿地率10%-20%） | 二类工业用地（100102）<br>（开发强度指标：容积率1.0-3.0、建筑密度35-60%、建筑限高产业用房≤60米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米，绿地率10%-15%） | 为生物医药产业项目落地提供用地保障。                                                            |
| <b>二、地块边界调整</b>        |                                                                    |                                                                                               |                                                                               |
| 2                      | 二类工业用地（100102）、新型产业用地（100100）                                      | 二类工业用地（100102）                                                                                | 规整产业用地边界，提高土地使用效率。                                                            |
| <b>三、指标调整</b>          |                                                                    |                                                                                               |                                                                               |
| 3                      | 06-03地块商业用地                                                        | 容积率由3.0调整3.5                                                                                  | 承接街区配套服务功能，适当提高地块建筑面积。                                                        |
| <b>四、公共服务设施及市政设施调整</b> |                                                                    |                                                                                               |                                                                               |
| ——                     | 06-03地块商业用地                                                        | 新增一处附设式产业邻里服务中心                                                                               | 06-02地块（原产业邻里服务中心所在地块）调整为二类工业用地后，产业配套面积减少，无法承载产业邻里服务中心，因此转由06-03地块承接街区配套服务功能。 |

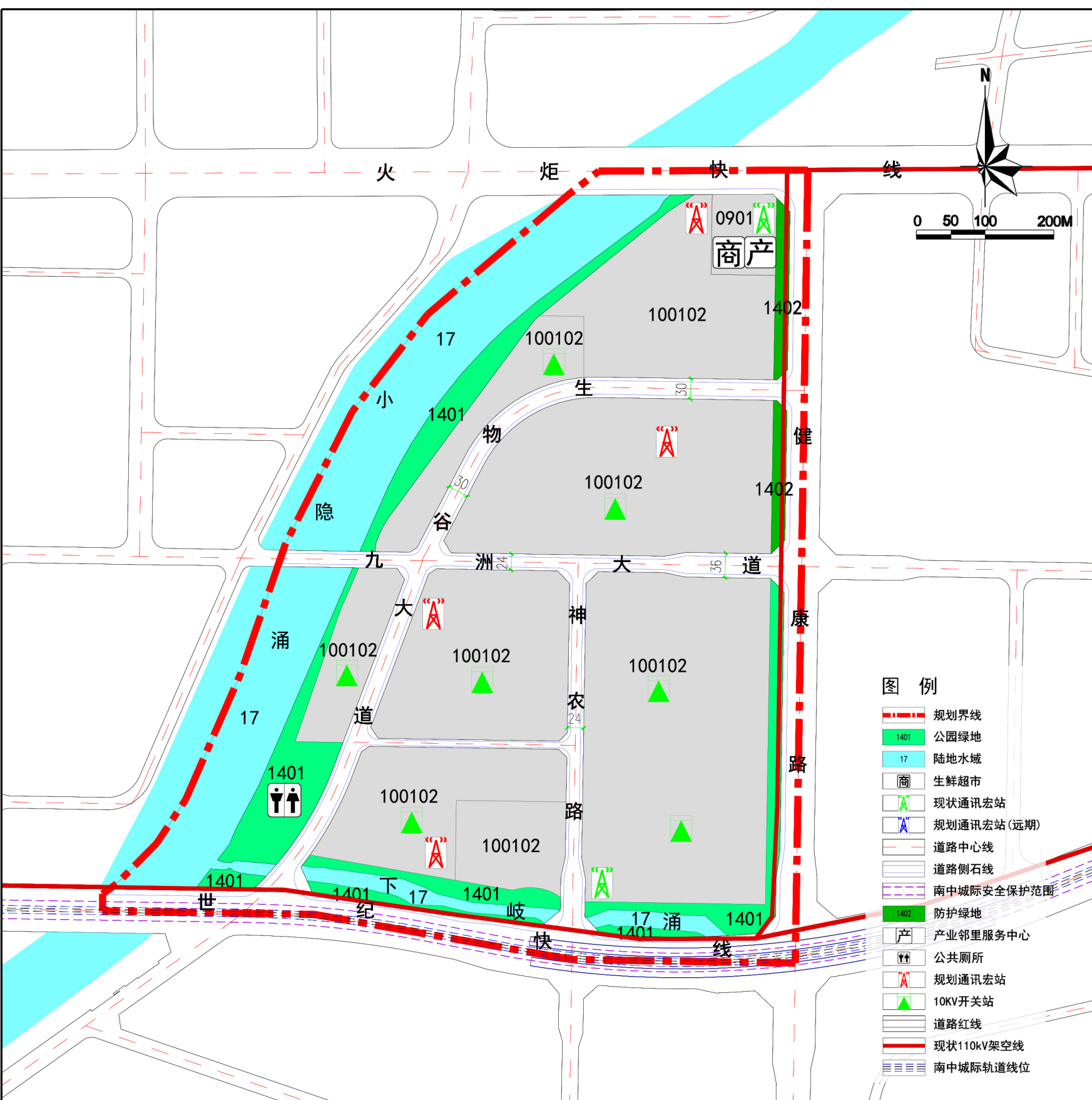
## 规划用地方案图



### 地块指标控制一览表

| 评价等级    | 地块编号  | 用地性质代码 | 用地性质名称 | 用地面积 (m²) | 建筑面积 (m²)     | 容积率     | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) | 公共绿地面积 (m²)           | 市政公用设施        | 备注 | 居住性能        |          |            |             |            | 舒适性指标    |          |          |     |     |
|---------|-------|--------|--------|-----------|---------------|---------|----------|---------|-----------------------|---------------|----|-------------|----------|------------|-------------|------------|----------|----------|----------|-----|-----|
|         |       |        |        |           |               |         |          |         |                       |               |    | 年综合日照时数 (%) | 日照时数 (h) | 日照间距比例 (%) | 年综合日照时数 (h) | 日照间距比例 (%) | 日照间距 (m) | 日照间距 (m) | 日照间距 (m) |     |     |
| 1506-06 | 06-01 | 1401   | 公园绿地   | 17308     | —             | —       | —        | 70      | —                     | —             | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |
|         | 06-02 | 100102 | 二类工业用地 | 23799     | 23799×7.1397  | 1.0-3.0 | 35-60    | —       | 100%开光                | —             | —  | —           | ≥50      | ≥21.1      | ≥20         | ≥35        | —        | 150      | ≥35      | ≥25 | ≥10 |
|         | 06-03 | 0901   | 商业用地   | 11050     | 38875         | 3.5     | 50       | 100     | 20                    | 生鲜超市、产业园区服务中心 | —  | —           | ≥60      | ≥24.9      | ≥50         | ≥40        | —        | 180      | ≥50      | ≥60 | ≥3  |
|         | 06-04 | 100102 | 二类工业用地 | 56104     | 56104×196364  | 1.0-3.5 | 35-60    | —       | 100%开光                | —             | —  | —           | ≥50      | ≥21.1      | ≥20         | ≥35        | —        | 150      | ≥35      | ≥25 | ≥10 |
|         | 06-05 | 1402   | 防护绿地   | 5007      | —             | —       | —        | 90      | —                     | —             | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |
|         | 06-06 | 1402   | 防护绿地   | 4771      | —             | —       | —        | 90      | —                     | —             | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |
|         | 06-07 | 100102 | 二类工业用地 | 95603     | 95603×344611  | 1.0-3.5 | 35-60    | —       | 100%开光、露天球场           | —             | —  | —           | ≥50      | ≥21.1      | ≥20         | ≥35        | —        | 150      | ≥35      | ≥25 | ≥10 |
|         | 06-08 | 100102 | 二类工业用地 | 18686     | 18686×65401   | 1.0-3.5 | 35-60    | —       | 100%开光                | —             | —  | —           | ≥50      | ≥21.1      | ≥20         | ≥35        | —        | 150      | ≥35      | ≥25 | ≥10 |
|         | 06-09 | 100102 | 二类工业用地 | 61380     | 61380×214810  | 1.0-3.5 | 35-60    | —       | 100%开光、露天球场           | —             | —  | —           | ≥50      | ≥21.1      | ≥20         | ≥35        | —        | 150      | ≥35      | ≥25 | ≥10 |
|         | 06-10 | 100102 | 二类工业用地 | 128767    | 128767×456885 | 1.0-3.5 | 35-60    | —       | 100%开光 (2个)、露天球场 (2个) | —             | —  | —           | ≥50      | ≥21.1      | ≥20         | ≥35        | —        | 150      | ≥35      | ≥25 | ≥10 |
|         | 06-11 | 1401   | 公园绿地   | 15549     | —             | —       | —        | 70      | —                     | —             | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |
|         | 06-12 | 1401   | 公园绿地   | 1692      | —             | —       | —        | 70      | —                     | —             | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |
|         | 06-13 | 1401   | 公园绿地   | 7511      | —             | —       | —        | 70      | —                     | —             | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |
|         | 06-14 | 1401   | 公园绿地   | 3780      | —             | —       | —        | 70      | —                     | —             | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |
|         | 06-15 | 100102 | 二类工业用地 | 20021     | 20021×70074   | 1.0-3.5 | 35-60    | —       | 100%开光                | —             | —  | —           | ≥50      | ≥21.1      | ≥20         | ≥35        | —        | 150      | ≥35      | ≥25 | ≥10 |
|         | 06-16 | 100102 | 二类工业用地 | 43015     | 43015×150553  | 1.0-3.5 | 35-60    | —       | 100%开光、露天球场           | —             | —  | —           | ≥50      | ≥21.1      | ≥20         | ≥35        | —        | 150      | ≥35      | ≥25 | ≥10 |
|         | 06-17 | 1401   | 公园绿地   | 20871     | —             | —       | —        | 70      | —                     | 公厕厕所          | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |
|         | 06-18 | 1401   | 公园绿地   | 2363      | —             | —       | —        | 70      | —                     | —             | —  | —           | ≥85      | ≥45        | ≥70         | —          | 400      | ≥20      | ≥80      | ≥40 |     |

公共服务设施规划图



### 用地现状图



## 道路交通系统规划图

