

中山市民营科技园片区（1304单元）07街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局
中山市港口镇人民政府

批前公示

项目名称：中山市民营科技园片区（1304单元）07街区控制性详细规划一般修改

公告时间：2025年8月

公告方式：网站、现场、媒体

组织编制单位地址及电话：

中山市兴中道2号，0760-88391750

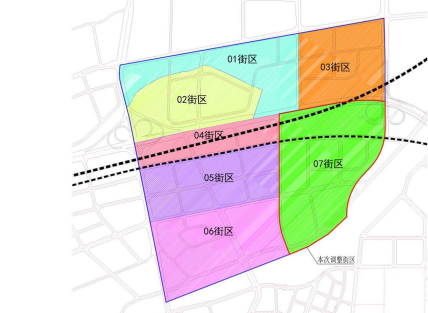
中山市港口镇兴港中路168号，0760-88406350

反馈时间：自公示之日起30个自然日



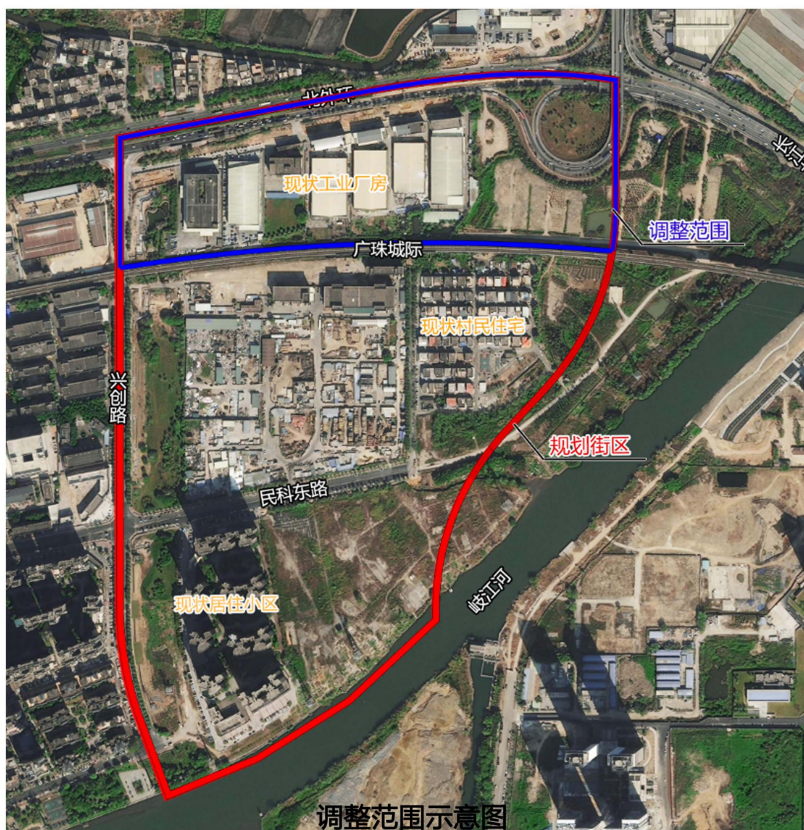
区域位置：本次调整街区位于民营科技园片区（1304单元）07街区，街区位于港口镇的西南侧，规划街区北至北外环，西至兴创路，南边至石岐河，街区范围总用地面积为60.24公顷。

本次街区划定调整范围为广珠城际以北的区域，主要为港口镇的镇域范围内，总面积为18.43公顷。

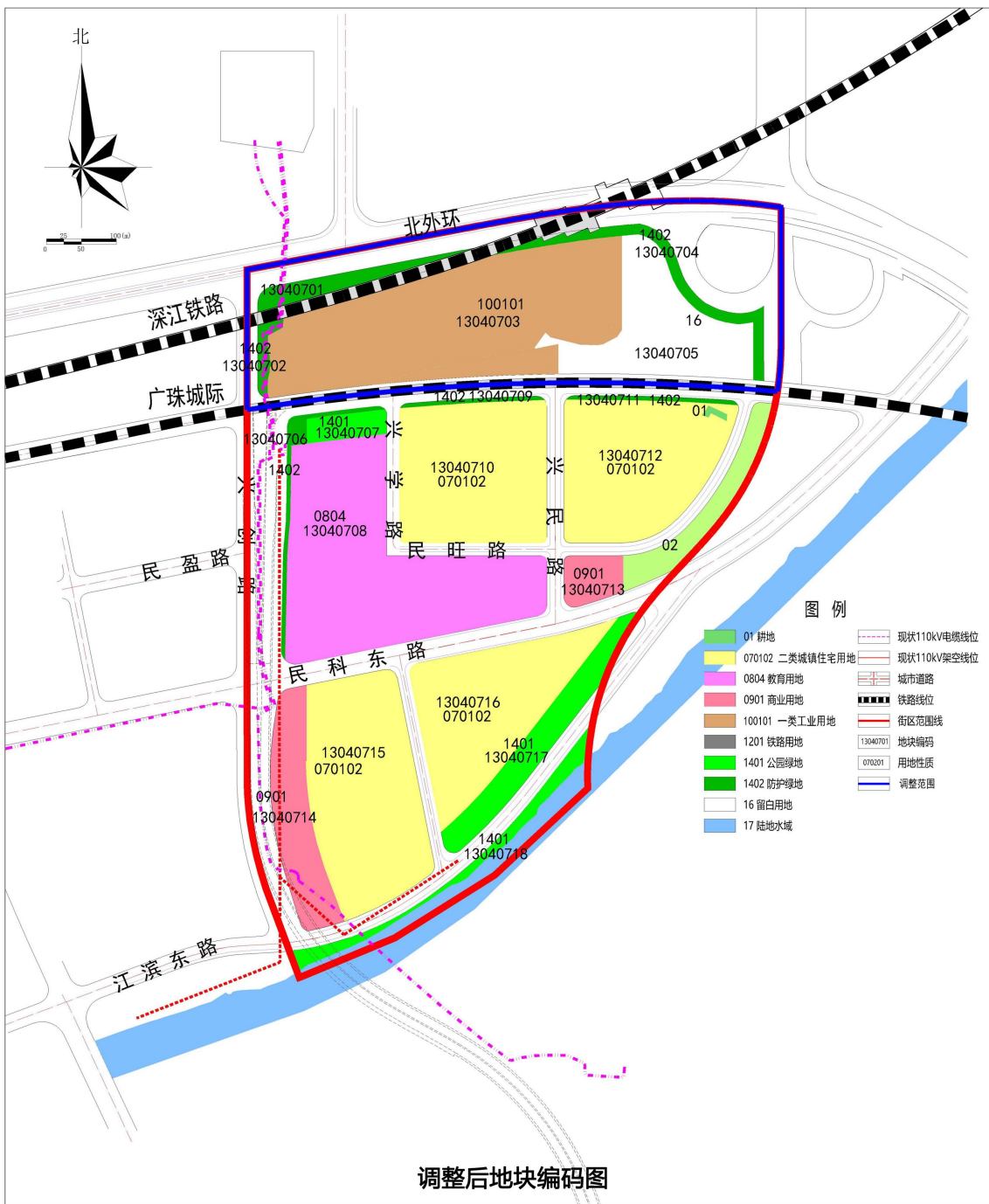


07街区在民营科技园片区（1304单元）的位置

现状情况：规划范围内现状已建设用地为主，有涉及到现状工业、居住小区、村民住宅及部分堆场，还有部分非建设用地。

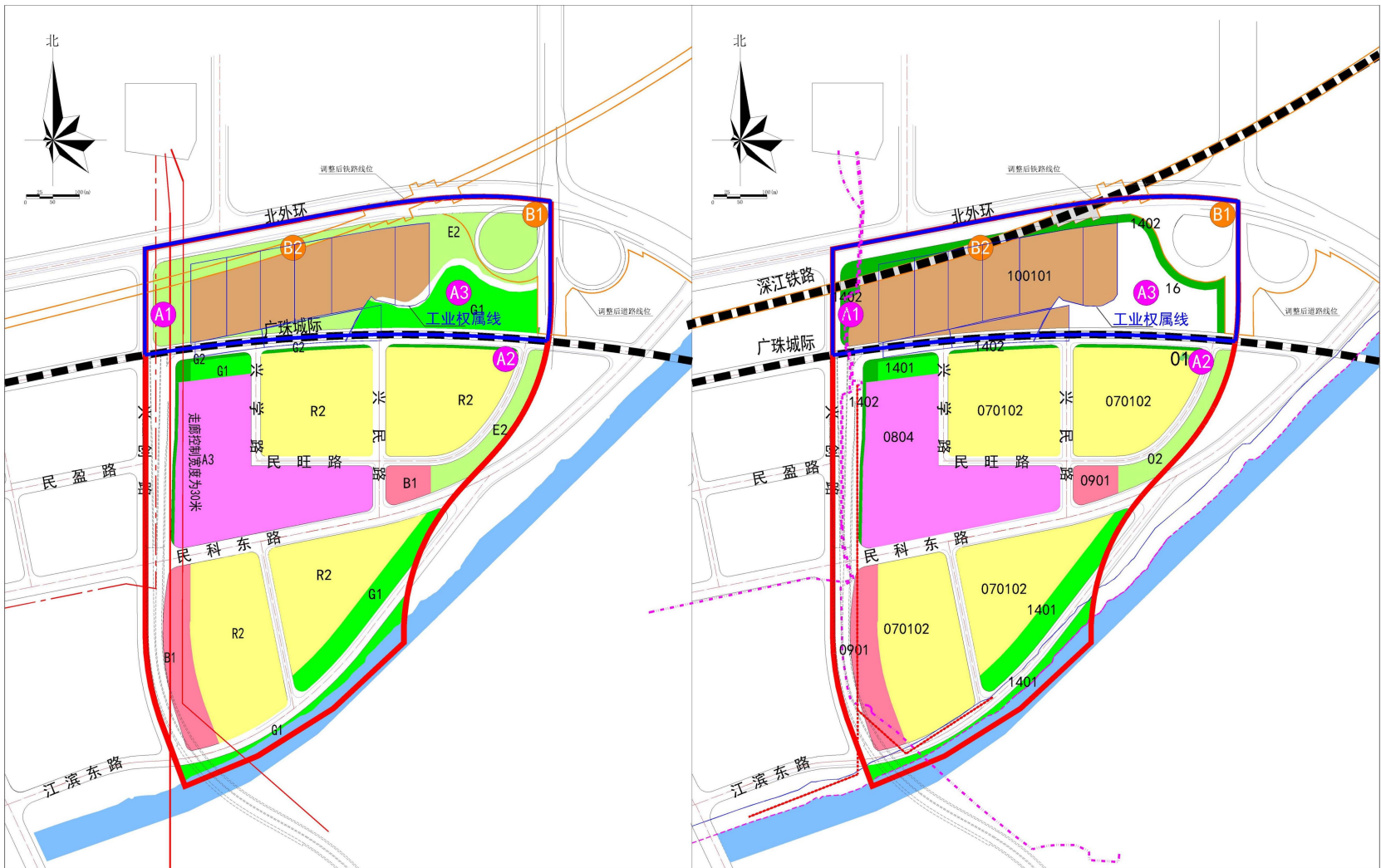


调整范围示意图



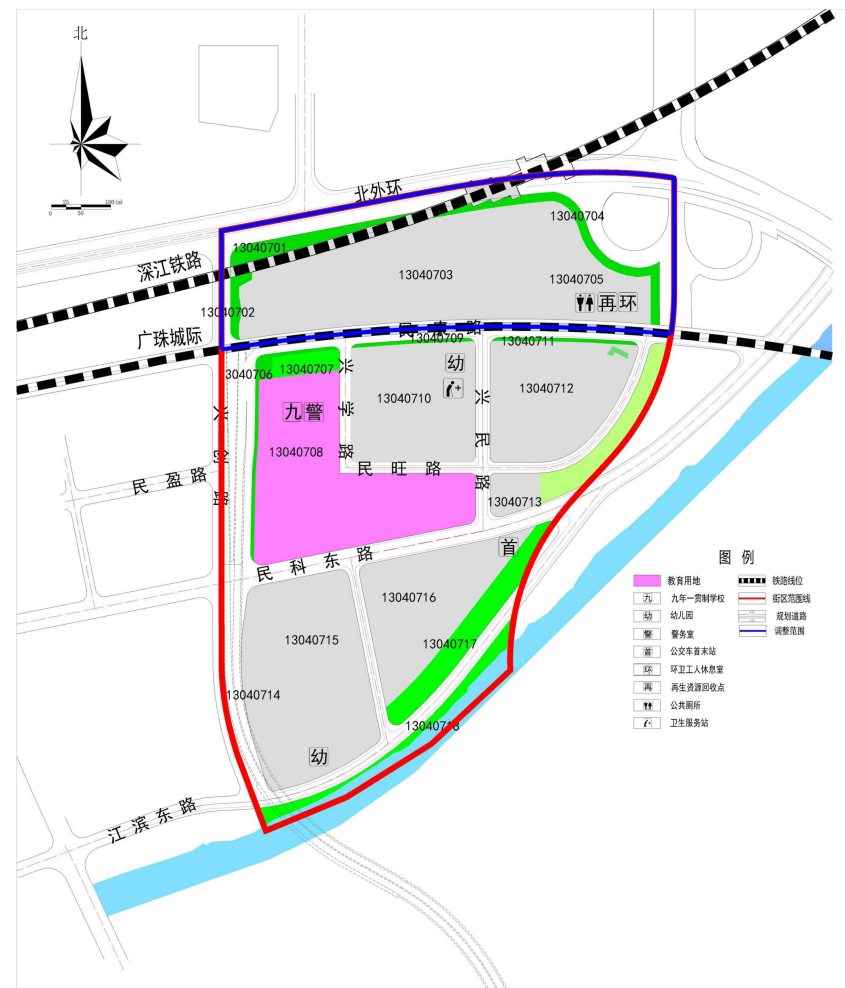
调整后地块编码图

调整内容对比表				
调整类型	调整序号	调整前	调整后	调整原因
用地性质调整	A1	农林用地	工业用地、防护绿地	为了推进深江铁路建设，部分高压线进行了埋地处理，释放了部分用地。同时深江铁路沿线部分企业用地被征地后，需要增加工业用地以满足企业生产规模。
	A2	二类居住用地	耕地	根据三区三线的控制要求，将永久基本农田落实为耕地
	A3	公园绿地、农林用地	防护绿地、工业用地、留白用地	根据2035总规的建设用地规模，整合道路周边用地，为北外环和长江北路互通预留退让空间落实为防护绿地，同时将部分工业权属落实为工业用地，其余区域落实为留白用地
道路交通调整	B1			根据2035总规落实北外环和长江北路互通线位
	B2			根据深江铁路线位落实铁路线位和用地

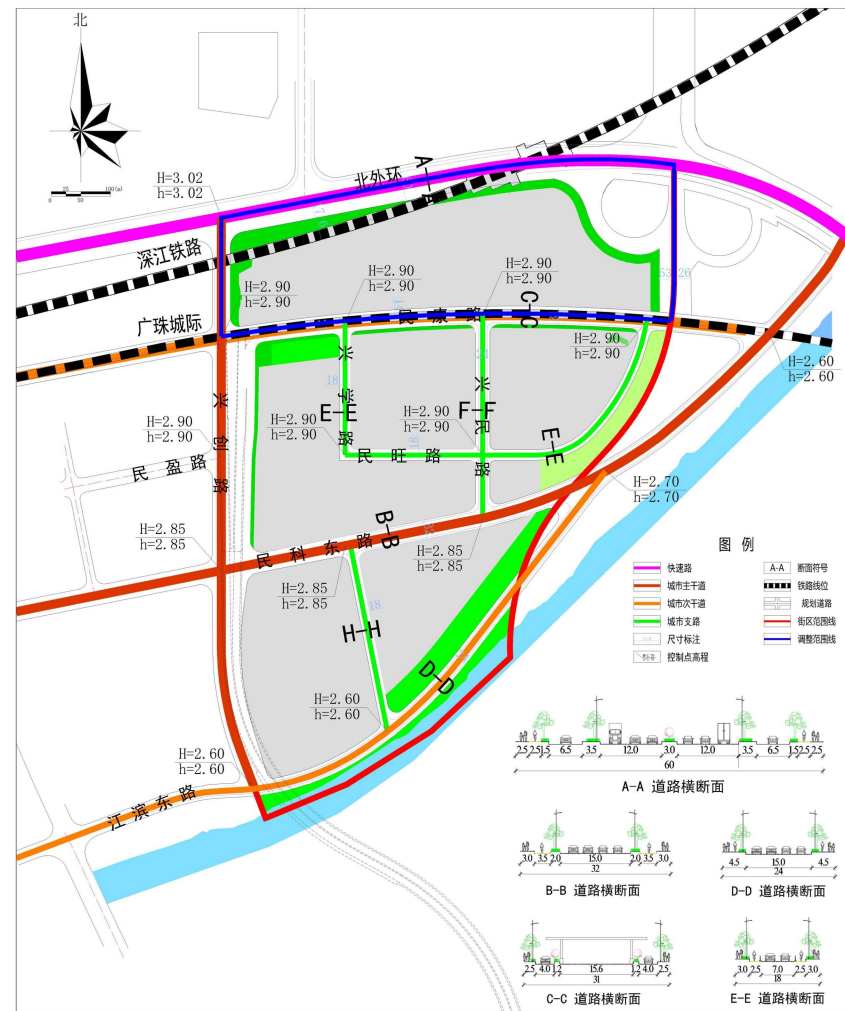


公服设施一览表					
设施类别	项目名称	数量	规模		备注
			用地规模 (m ²)	建筑规模 (m ²)	
教育设施	幼儿园	2	3000-3200	3400-4500	13040710、13040715 规划15班，可附设
	九年一贯制学校	1	67818.65	—	13040708 规划72班，独立占地
管理服务设施	社区警务室	1	—	20-50	13040708 可附设
医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	—	≥1000m ²	13040710 可附设
交通设施	公交首末站	1	≥2200	—	13040716 配套建设
市政公用设施	环卫工人休息站	1	—	7-20	13040705 可附设
	公共厕所	1	60~100	60~80	13040705 可附设
	再生资源回收站	1	—	30-100	13040705 可附设

调整前后对比表					
类别	用地代码	用地性质	调整前用地面积 (ha)	调整后用地面积 (ha)	调整前后用地差值 (公顷)
城市建设用地	07	居住用地	17.07	17.07	0.00
	其中 070102	二类城镇住宅用地	17.07	17.07	
	08	公共管理与公共服务用地	6.78	6.78	0.00
	其中 0804	教育用地	6.78	6.78	
	09	商业服务用地	2.39	2.39	0.00
	其中 0901	商业用地	2.39	2.39	
	10	工矿用地	5.89	7.28	1.39
	其中 100101	一类工业用地	5.89	7.28	
	12	交通运输用地	13.97	14.73	0.76
	其中 1207	城镇道路用地	13.97	14.73	
	14	绿地与开敞空间用地	5.74	4.77	-0.97
	其中 1401	公园绿地	5.12	2.66	-2.46
	1402	防护绿地	0.62	2.11	1.49
	16	留白用地	0	2.87	2.87
合计			51.84	55.89	4.05
其他建设用地	其中 1201	铁路用地	1.37	2.16	0.79
非建设用地	01	耕地	0	0.03	0.03
	02	园地	6	1.13	-4.87
	17	陆地水域	1.03	1.03	0
规划总用地			60.24	60.24	0



公服设施规划图



道路交通规划图

地块指标表								
地块编码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率上限	容积率下限	绿地率上限(%)	绿地率下限(%)	建筑密度上限(%)	建筑密度下限(%)
13040701	1402 防护绿地	5731.68			95			
13040702	1402 防护绿地	1985.23			95			
13040703	100101 一类工业用地	72831.61	3.5	1.0	15	10	60	35
13040704	1402 防护绿地	7163.99			95			
13040705	16 留白用地	28665.17						
13040706	1402 防护绿地	3599.44						
13040707	1401 公园绿地	4042.50						
13040708	080403 中小学用地	67818.65	0.90			35	35	24
13040709	1201 防护绿地	1201.89						
13040710	070102 二类城镇住宅用地	42080.70	2.5			35	35	50
13040711	1402 防护绿地	1432.84						
13040712	070102 二类城镇住宅用地	40978.10	2.5			35	35	50
13040713	0901 商业用地	5497.31	4.5			20	50	60
13040714	0901 商业用地	18439.95	1.5			20	50	24
13040715	070102 二类城镇住宅用地	48517.41	3.0			30	35	80
13040716	070102 二类城镇住宅用地	38747.43	3.0			30	35	80
13040717	1401 公园绿地	15158.16						
13040718	1401 公园绿地	7412.68						