中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）03街区控制性详细规划一般修改 批前公示

中山市自然资源局
中山火炬高技术产业开发区管委会
2025年9月

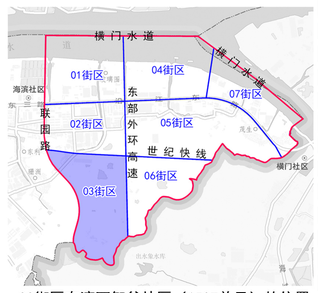
■项目名称：中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）03街区控制性详细规划一般修改
■公示时间：2025年9月
本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山火炬高技术产业开发区提交书面意见及建议，也可扫描下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。

“码”上反映

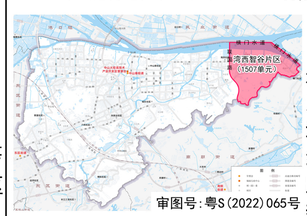
■公示方式：公示方式：网站、现场、媒体等
■组织编制单位：中山火炬高技术产业开发区管理委员会。

项目区位

中山港街道在中山市的区位



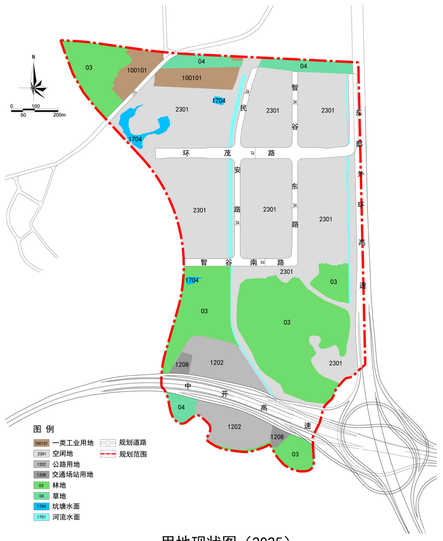
03街区在湾西智谷片区（1507单元）的位置



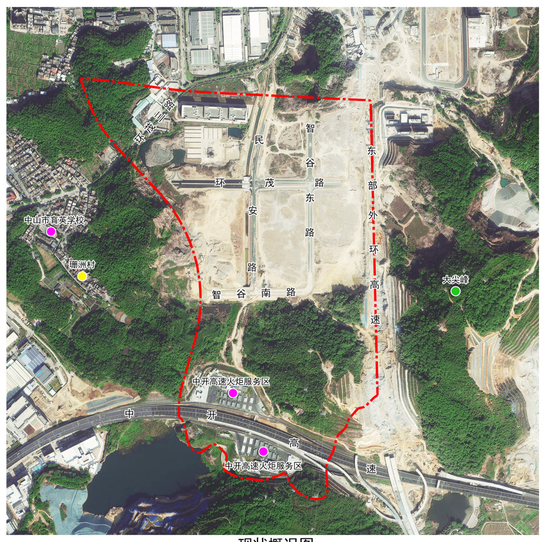
湾西智谷片区（1507单元）在中山港街道的位置

根据街区划分相关原则，规划将湾西智谷片区（1507单元）划分为7个街区。本次规划范围为03街区，街区北至世纪快线，东至东部外环高速公路，西至联园路，南至火炬高新区行政界线，规划街区面积为144.94公顷。

用地现状



用地现状图（2025）



现状概况图

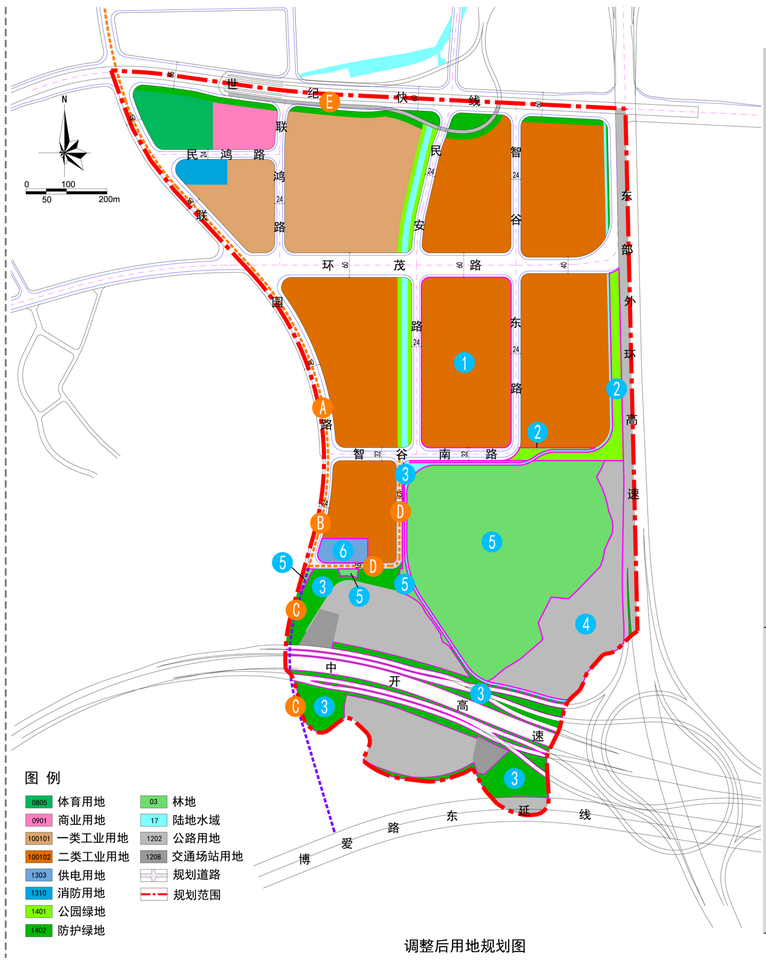
本次规划街区现状总建设用地面积为34.50公顷，占规划用地面积的23.80%，主要包括工矿用地和交通运输用地，空闲用地面积为67.46公顷，占规划用地面积的46.54%，主要为已平整待开发用地，集中部分在街区北部。

现状用地面积统计表

用地用海类别					用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
非建设用地	03	林地			34.66	——
	04	草地			4.78	——
	17	陆地水域			3.54	——
		其中	1701	河流水面	2.10	——
			1704	坑塘水面	1.44	——
	小计				42.97	——
建设用地	城乡建设用地	10	工矿用地		5.48	36.80
			其中	100101 一类工业用地	5.48	
		12	交通运输用地		9.41	63.20
			其中	1207 城镇村道路用地	8.37	
				1208 交通场站用地	1.05	
	小计				14.89	100.00
	其他建设用地	12	交通运输用地		19.61	
			其中	1202 公路用地	19.61	
其他用地	23	其他土地			67.46	——
		其中	2301	空闲地	67.46	
总用地面积					144.94	——

调整前后对比

调整前用地规划图



调整后用地规划图

调整内容说明

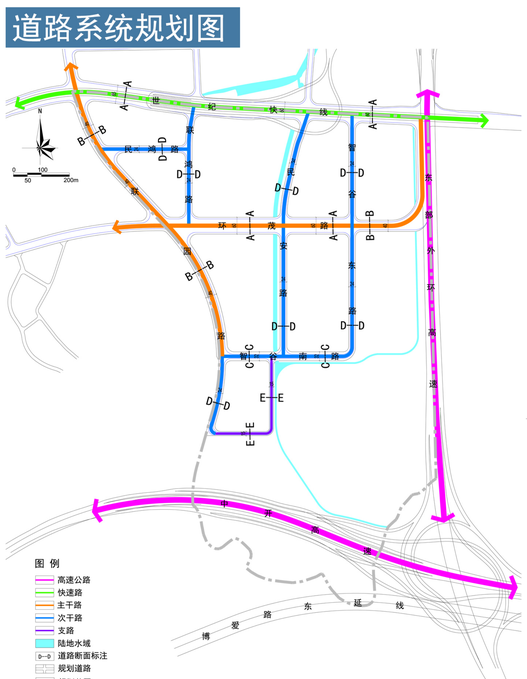
	编号	调整前	调整后	调整后指标				调整原因
				容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	
规划用地调整	1	新型产业用地	二类工业用地	1.0-3.5	35%-60%	10%-15%	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	图中标号1处用地在《市国土空间总体规划》中为工业用地，在现行控规中为新型产业用地，属于批而未供用地。该地块位于湾西药谷的核心区域，地块周边均规划为二类工业用地。现行控规该地块为新型产业用地，但企业对新型产业用地需求不强，导致招商引资困难，不利于该地块开发建设，而二类工业用地对生物医药、医疗器械等健康产业项目的兼容性更强，可有效承生物医药、医疗器械、现代中药等产业集群发展需求。本次规划根据片区发展建设计划并结合周边用地规划情况，将该地块由新型产业用地调整为二类工业用地，地块原规划的产业邻里中心调整至街区西北部的商业用地内。
	2	防护绿地、园地	公园绿地	——	——	——	——	图中标号2处用地在《市国土空间总体规划》中为公园绿地，涉及部分已出让国有工矿仓储用地及部分批而未供用地，该用地紧邻东部外环高速及园区排洪渠，位于建筑退让道路红线范围内，难以开发建设，本次规划根据实际建设情况并结合《市国土空间总体规划》将该部分用地落实为公园绿地。
	3	园地	防护绿地	——	——	——	——	图中标号3处用地在《市国土空间总体规划》中均为建设用地，位于中开高速公路两侧，为满足中开高速公路两侧安全防护要求，本次规划将该部分用地调整为防护绿地。
	4	园地	公路用地	——	——	——	——	图中标号4处用地在《市国土空间总体规划》中为公路用地，属于东高速公路征地范围，本次规划根据《市国土空间总体规划》及用地权属情况将该用地落实为公路用地。
	5	园地	林地	——	——	——	——	本次规划根据《市国土空间总体规划》落实调整街区内的林地。
	6	供电用地、二类工业用地	供电用地	≤2.0	≤35%	≥30%	30	本次规划在智谷变电站用地南侧新增规划15米道路，为保障变电站用地规模，规划将变电站用地向北进行微调，调整后用地规模与现行控规基本一致。

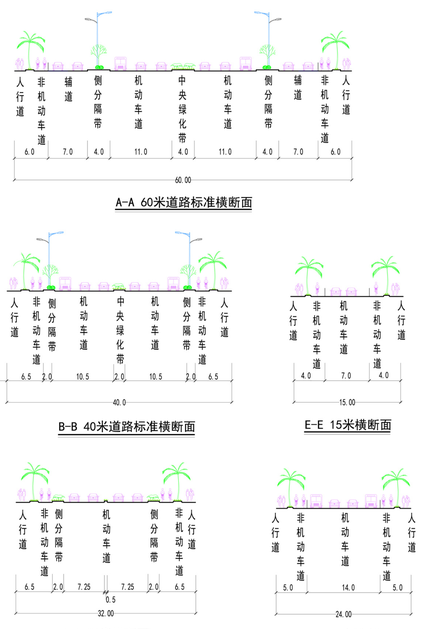
	编号	调整前	调整后	调整原因
规划道路调整	A	60米快速路（联园路）	调整为城市主干道，道路宽度为40米	在湾西智谷片区（1507单元）中为规划城市快速路，《中山市干线公路网规划（2020-2035 年）》和《中山市交通工程红线控制一张图》未将联园路纳入干线公路管控范围，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中为城市主干道，主要承担火炬快线至博爱路东延段及园区内部道路的的交通联系功能，由于园路北段（火炬快线-民园路段）现状已经建成，现状道路宽度为40米，联园路南段为现状山体 ，同时中开高速公路及其火炬服务区现状已建成，原规划联园路无法穿过中开高速公路连接到博爱路东延段。本次规划结合道路服务功能和两侧现状情况，将图中标号A处的世纪快线-智谷南路的路段调整为城市主干道，道路红线宽度由60米调整为40米，机动车车道仍保持双向6车道，能够满足城市主干道的交通服务功能，将智谷南路以南图中标号B处的路段调整为城市次干道，道路红线宽度由60米调整24米，同时取消街区南部穿越现状山体的路段。本次调整后可以提高联园路道路两侧土地利用效率，同时节约道路建设成本。
	B		调整为城市次干道，道路宽度为24米	
	C		取消规划道路	
	D	供电用地、二类工业用地	新增规划15米道路	为完善规划街区南部路网结构，与调整后的联园路相衔接，本次规划在图中标号D处新增15米规划道路，向西连接到联园路，向北连接到智谷南路，调整后增加了街区的路网密度。
	E	东部外环高速公路匝道	调整东部外环高速公路匝道线位	本次规划根据东部外环高速公路施工方案，调整东部外环高速公路与世纪快线交叉口匝道线位。

中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）03街区控制性详细规划一般修改 批前公示

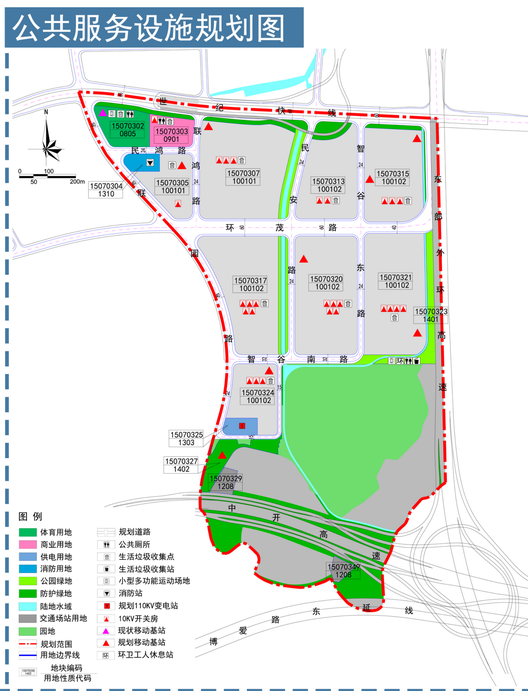
中山市自然资源局
中山火炬高技术产业开发区管委会
2025年9月

道路系统规划图





公共服务设施规划图

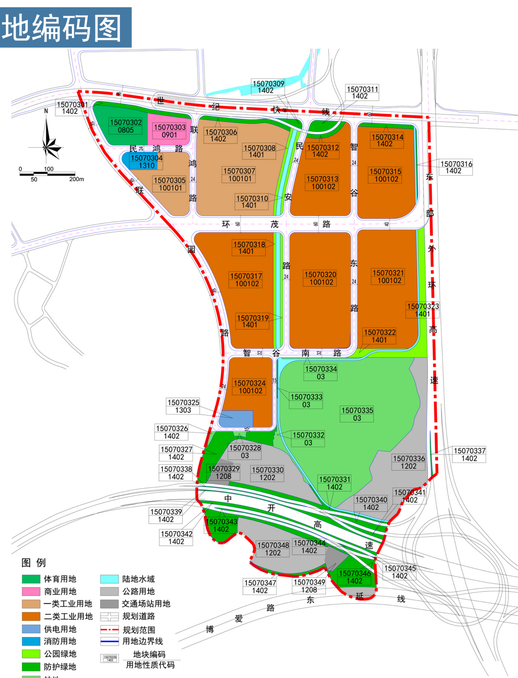


规划期末街区产业人口规模为0.47万人，无规划居住人口，本次调整根据产业人口预测，结合《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》、街区用地权属及现行控规公共服务设施配套等情况，对街区范围内公共配套设施进行布置。

市政与公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	规模（㎡/处） 用地面积	规模（㎡/处） 建筑面积	数量 现状	数量 规划	所在地块	独立占地
公共体育设施	小型多功能运动场	≥500	——	——	2	15070302、15070323	是
交通设施	高速公路服务区	5932.38	——	1	——	15070329	是
		4621.73	——	1	——	15070349	是
市政公用设施	生活垃圾收集站	≥300	——	——	1	15070323	是
	生活垃圾收集点	——	≥10	——	10	15070302、15070303、15070305、15070307、15070313、15070315、15070317、15070320、15070321、15070324	否
	环卫工人休息站	——	≥20	——	1	15070323	否
	公共厕所	80～170	50～120	——	3	15070302、15070303、15070323	是
供电设施	110KV变电站	7134.87	——	——	1	15070325	是
	10kV开关站	——	≥40	——	27	详见《电力工程规划图》	否
消防设施	消防站	7479.46	——	——	1	15070304	是
通信设施	现状移动基站	——	——	1	——	15070302	是
	规划移动基站	——	——	——	8	15070305、15070307、15070315（2个）、15070320、15070321、15070324、15070327	是

用地编码图



03街区地块开发图则

规划控制条文

1、本规划是中山市中山港街道湾西智谷片区（1507单元）03街区管理土地建设以及开发的法定指导性文件，自本规划批准之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，遵照本规划执行。

2、法定文件成果由文本和图则组成，二者不可分割，法定文件是规定规划强制性内容的具有法定效力的规划条文。

3、本规划的解释权归中山火炬高技术产业开发区管委会所有，如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省控制性详细规划条例》相关规定。

4、本规划经中山市人民政府批准后，自公布之日起开始实施。

5、对相关内容的调整规划参照法定文本执行。

6、本规划地块的开发建设还应参照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》。

7、涉及文物保护、地质灾害防治、抗震、防空、防火、防洪、人防、地下空间开发、危险品废弃物处理、土壤污染防治、疑似污染或污染地块再开发利用等内容须符合相关政策法规、行业规范、专项规划或相关规划用途的土壤环境质量等要求。

8、当用地权属性质与规划用地性质不一致时，属地政府应妥善协调相关利害关系人意见，制定规划调整、土地收储、补偿等实施计划，确保规划的有效实施。

9、根据《中华人民共和国土壤污染防治法》等相关规定，用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定开展土壤污染状况调查。

10、具体建设项目应严格执行建设项目环境保护管理等有关规定，配套生态环境保护工程，依法办理生态环保手续。

11、在河道管理范围内，在后续建设过程中应依据《广东省水利工程管理条例》《中山市河道管理办法》等规定，不得违规占用河道管理范围。在河道管理范围内，禁止建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物。在堤防和护堤地，禁止建房。涉河建设方案应报水行政主管部门批准后方可实施

12、根据《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（中府办〔2018〕47号），政府投资单体建筑面积大于（含）3000平方米的新建建筑应采用装配式建筑。

13、根据《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（中府办[2018]47号），居住用地（R2）规划条件中应纳入“计容建筑面积大于（含）5万平方米（以规划许可证为准）的新建居住区、单体地上建筑面积超过5000平方米的新建居住建筑和单体地上建筑面积大于（含）10000平方米的新建公共建筑采用装配式建筑”的要求。

14、 根据《中山市绿色建筑创建行动实施方案（2021－2023）》，政府投资的学校、医院、场馆等新建公益性建筑项目应执行二星级及以上绿色建筑标准。

15、按照《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见〉的通知》的要求，新建居住区（旧小区改造）要按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米标准配建公共健身设施，纳入施工图纸审查，验收未达标不得交付使用。

16、基地机动车出入口设置应根据《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）执行，当条件限制又必须设置时，基地机动车出入口应设置在距交叉口的最远端。

17、按照《中山市国土空间规划技术标准与准则》(2023版)等有关规定，在轨道保护安全距离（安全保护区）内，建设单位建造建筑物、构筑物等设施，应征得轨道运输企业同意并签订安全协议，遵守保证轨道安全的国家标准、行业标准和施工安全规范，采取措施防止影响轨道运输安全。

18、为保护轨道交通结构的正常使用和安全，在其结构及周边特定范围内设置控制保护区，设置范围为地下车站与隧道结构外边线50m；出入口、通风亭、变电站等附属建、构筑物结构外边线外侧10m；图则所示控制保护区为示意性线，具体控制保护区结合交通运输主管部门最终确定的施工设计方案划定。

19、控制保护区内进行下列作业的，作业单位应当制定安全防护方案，在征得运营单位同意办理有关行政许可手续：（一）新建、扩建、改建或者拆除建筑物、构筑物；（二）敷设管道、挖掘、爆破、地基加固、打井；（三）在过江隧道段挖沙、疏浚河道；（四）其他大面积增加或减少载荷的活动。上述作业穿过轨道下方时，安全防护方案还应当经专家审查论证。

20、加油站、各类合建站中的汽油、柴油和氢气工艺设备与站外建（构）筑物的安全间距应满足相关规范要求。在加油站建设前，周边建（构）筑物不满足安全间距要求的须进行拆除。

21、容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标，绿地率为下限指标（已明确区间范围的除外）。

22、未尽事宜应按《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）、《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》及配套政策执行。

规划用地面积统计表

用地用海类别					用地面积（公顷）	占城乡建设用地比例（%）
非建设用地	03	林地			20.33	——
	17	陆地水域			2.42	——
	小计				22.76	——
建设用地	城乡建设用地	08	公共管理与公共服务用地		2.30	2.38
			其中	0805 体育用地	2.30	
		09	商业服务业用地		1.64	1.69
			其中	0901 商业用地	1.64	
		10	工矿用地		56.46	58.31
			其中	100101 一类工业用地	13.32	
				100102 二类工业用地	43.14	
		12	交通运输用地		21.76	22.47
			其中	1207 城镇道路用地	20.70	
				1208 交通场站用地	1.06	
		13	公用设施用地		1.46	1.51
			其中	1303 供电用地	0.71	
				1310 消防用地	0.75	
		14	绿地与开敞空间用地		13.20	13.64
			其中	1401 公园绿地	3.34	
				1402 防护绿地	9.87	
	小计				96.82	100.00
	其他建设	12	交通运输用地（区域性）		25.36	——
			其中	1202 公路用地	25.36	
	小计				122.18	——
总用地面积					144.94	——

地块控制指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积（㎡）	容积率上限	容积率下限	建筑密度上限（%）	建筑密度下限（%）	建筑限高（米）	绿地率上限（%）	绿地率下限（%）	年径流总量控制率（%）	可渗透面积比例（%）	配套设施	备注
15070301	1402	防护绿地	5186.75	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070302	0805	体育用地	23007.42	1.5	——	40	——	24	——	25	55	50	现状移动基站、小型多功能运动场地、生活垃圾收集点、公共厕所	——
15070303	0901	商业用地	16394.12	6.0	3.5	50	——	200	——	20	55	45	10KV开关房、生活垃圾收集点、公共厕所	——
15070304	1310	消防用地	7479.46	1.5	——	30	——	50	——	30	——	——	消防站	——
15070305	100101	一类工业用地	30911.37	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10KV开关房、规划移动基站、生活垃圾收集点	——
15070306	1402	防护绿地	4931.45	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070307	100101	一类工业用地	102270.00	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10KV开关房（3个）、生活垃圾收集点、规划移动基站	——
15070308	1401	公园绿地	3241.05	——	——	——	——	——	——	65	85	——	——	——
15070309	1402	防护绿地	1643.63	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070310	1401	公园绿地	3149.40	——	——	——	——	——	——	65	85	——	——	——
15070311	1402	防护绿地	3320.40	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070312	1402	防护绿地	2302.48	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070313	100102	二类工业用地	57836.96	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10KV开关房（2个）、生活垃圾收集点	——
15070314	1402	防护绿地	2903.48	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070315	100102	二类工业用地	66971.28	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10KV开关房（3个）、生活垃圾收集点、规划移动基站（2个）	——
15070316	1402	防护绿地	1000.85	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070317	100102	二类工业用地	85786.41	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10KV开关房（5个）、生活垃圾收集点	——
15070318	1401	公园绿地	4201.39	——	——	——	——	——	——	65	85	——	——	——
15070319	1401	公园绿地	4028.43	——	——	——	——	——	——	65	85	——	——	——
15070320	100102	二类工业用地	92543.43	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10KV开关房（5个）、生活垃圾收集点	——
15070321	100102	二类工业用地	92463.41	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10KV开关房（4个）、生活垃圾收集点、规划移动基站	——
15070322	1401	公园绿地	2499.09	——	——	——	——	——	——	65	85	——	——	——
15070323	1401	公园绿地	16256.39	——	——	——	——	——	——	65	85	——	小型多功能运动场地、环卫工人休息站、公共厕所、生活垃圾收集站	——
15070324	100102	二类工业用地	35829.41	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10KV开关房（3个）、生活垃圾收集点、规划移动基站	——
15070325	1303	供电用地	7134.87	2.0	——	35	——	30	——	30	——	——	规划110KV变电站	——
15070326	03	林地	773.08	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070327	1402	防护绿地	16647.94	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划移动基站	——
15070328	03	林地	836.37	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070329	1208	交通场站用地	5932.38	0.5	——	15	——	24	——	10	——	——	——	中开高速公路火炬服务区
15070330	1202	公路用地	43006.54	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070331	1402	防护绿地	7093.47	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070332	03	林地	3801.30	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070333	1402	防护绿地	693.81	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070334	03	林地	1413.33	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070335	03	林地	196620.26	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070336	1202	公路用地	66226.34	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070337	1402	防护绿地	616.75	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070338	1402	防护绿地	1167.16	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070339	1402	防护绿地	4469.80	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070340	1402	防护绿地	3278.74	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070341	1402	防护绿地	1732.28	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070342	1402	防护绿地	5662.62	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070343	1402	防护绿地	1288.24	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070344	1402	防护绿地	785.75	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070345	1402	防护绿地	60.94	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070346	1402	防护绿地	1417.40	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070347	1402	防护绿地	33882.59	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070348	1202	公路用地	39261.24	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
15070349	1208	交通场站用地	4621.73	0.5	——	15	——	24	——	10	——	——	——	中开高速公路火炬服务区

备注：1、本次提出容积率、建筑密度的上限，绿地率的下限（一类工业用地、二类工业用地除外）；2、配建停车位：根据《中山市建设项目停车配建指标标准》、《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车停放场所相关规划配建指标的通知》，本街区按二类分区标准计算地块停车位。