

# 《中山市东区街道中山站北片区（1508单元）02街区控制性详细规划一般修改》

# 草案公示

中山市自然资源局  
中山市人民政府东区街道办事处

项目名称：中山市东区街道中山站北片区

(1508单元) 02街区控制性详细规划一般修改

公示期限：自本公告刊登之日起30日

公示方式：网站、媒体、现场等

组织编制单位地址：中山市兴中道2号中山市自然资源局、中山市中山五路63号东区街道办事处



“码”上反映

## 一、区域位置

规划范围（即“02街区”）：规划将中山站北片区（1508单元）细分为4个街区，其中02街区为本次规划范围，面积52.45公顷。其位于长江路和公园路交汇处的东北侧，在岐江新城范围内，邻近中山站，区位条件优异。



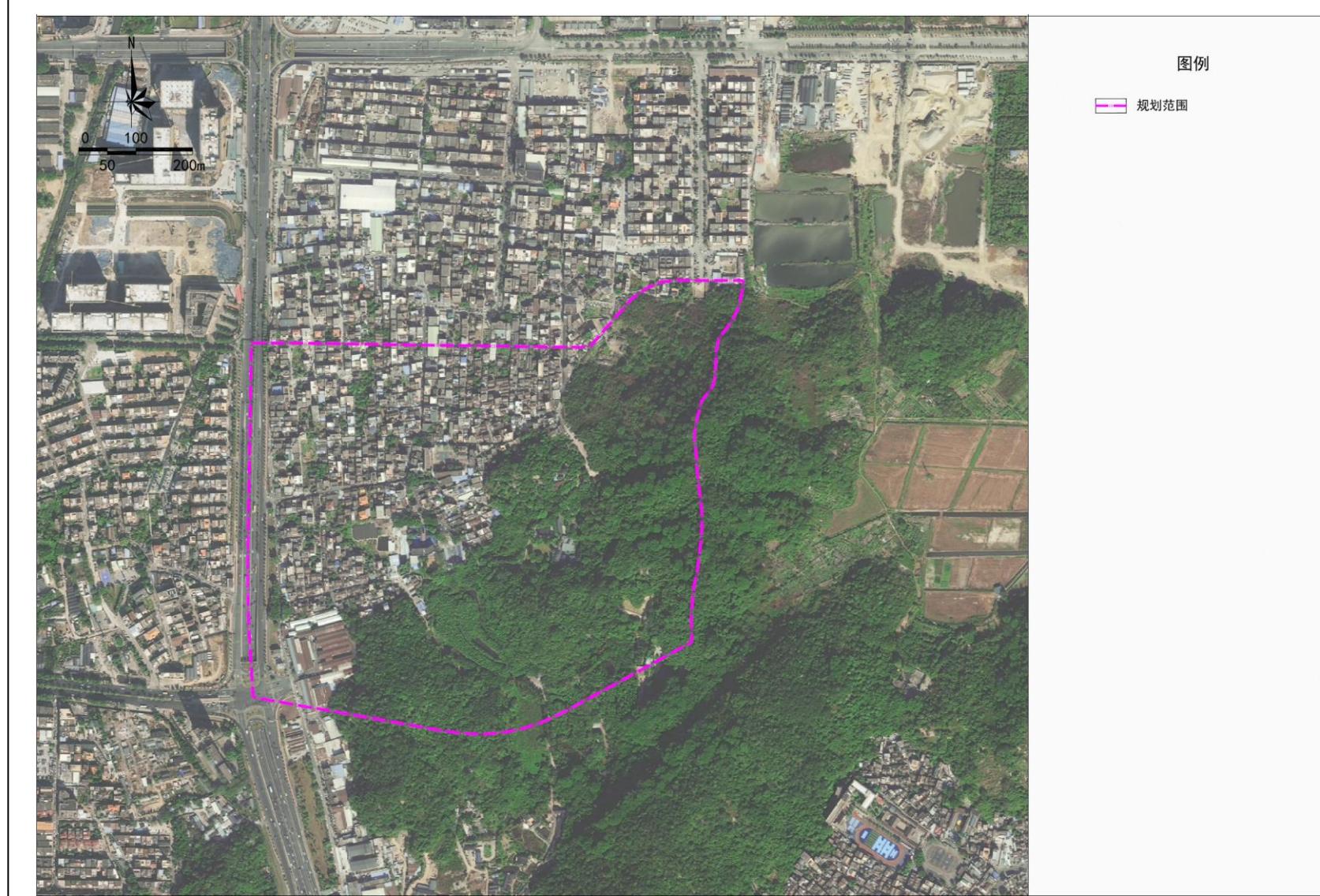
注：底图为标准地图，审图号：粤S(2018)054号。

## 二、现状概况

02街区现状总体呈现“半山半村”的建设风貌。山体植被良好保护，并建设了环山小道，保留了较好原生态环境。

现状建筑基本为低层现代民居，建筑质量一般，建设了少部分多层住宅，设计为多套间形式，建筑质量较好，用以租赁。建筑总体较破旧，少量民国时期建筑均缺少维护，整体风貌一般。

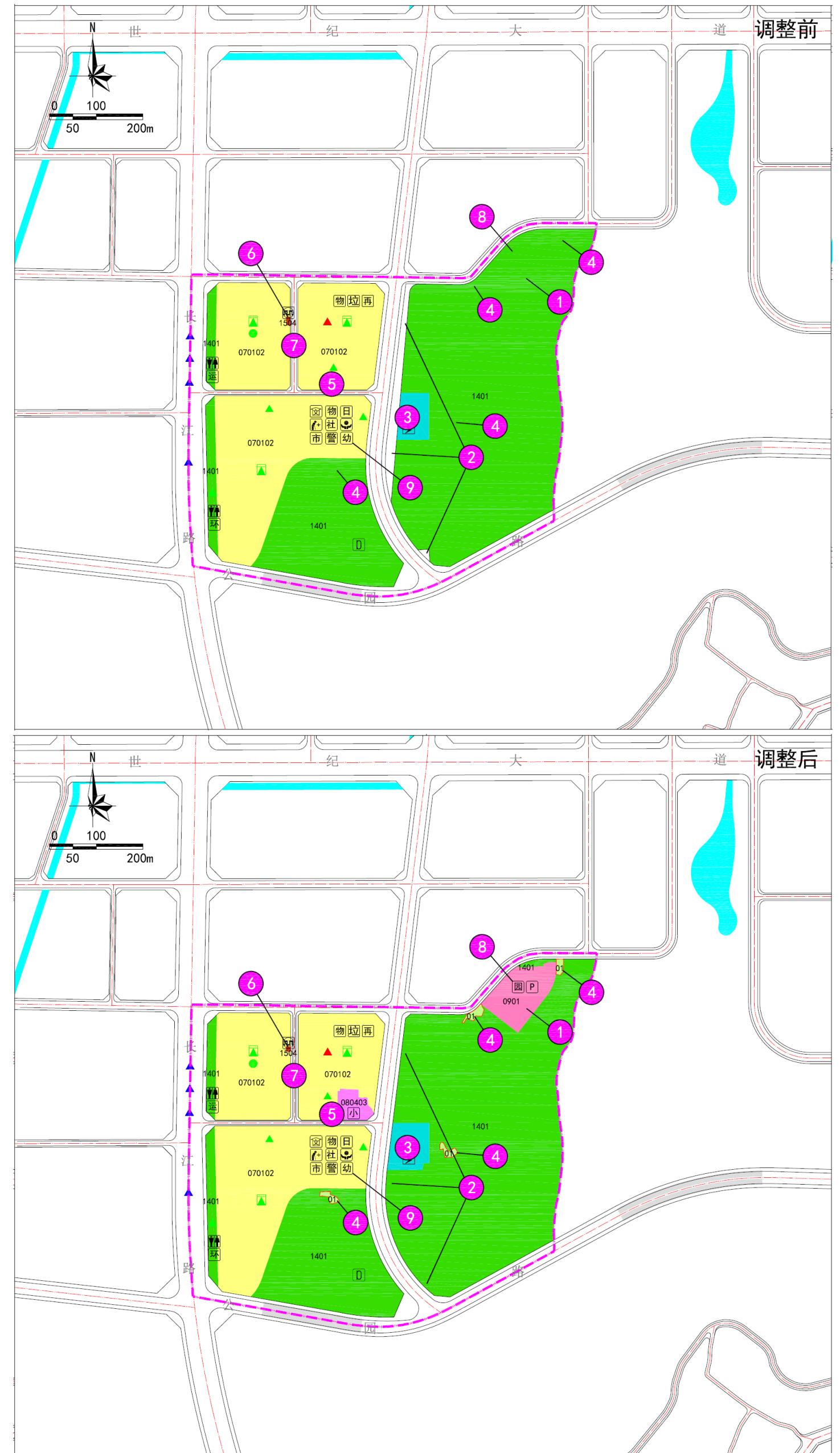
02街区主要道路狭窄，以4-6米宽道路为主，人车混行，其余小巷宽度约2米。利用空地零散布局小型停车场，另外沿主要道路“见缝插针”式停车。道路交通总体通而不畅。



## 三、调整原因

在东区街道打造宜居宜业宜游的幸福高地的任务指引下，为迎合“百千万工程”，一方面完善五马峰郊野公园入口的功能配置，另一方面引导集体经济转型发展，引入特色餐饮、农耕文化体验、星空露营、创业集市、停车场、卫生间等游客设施，须增加商业用地布局。另须通过本次规划调整落实上位规划要求和衔接已批控规成果。依据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》启动本次控制性详细规划一般修改项目。

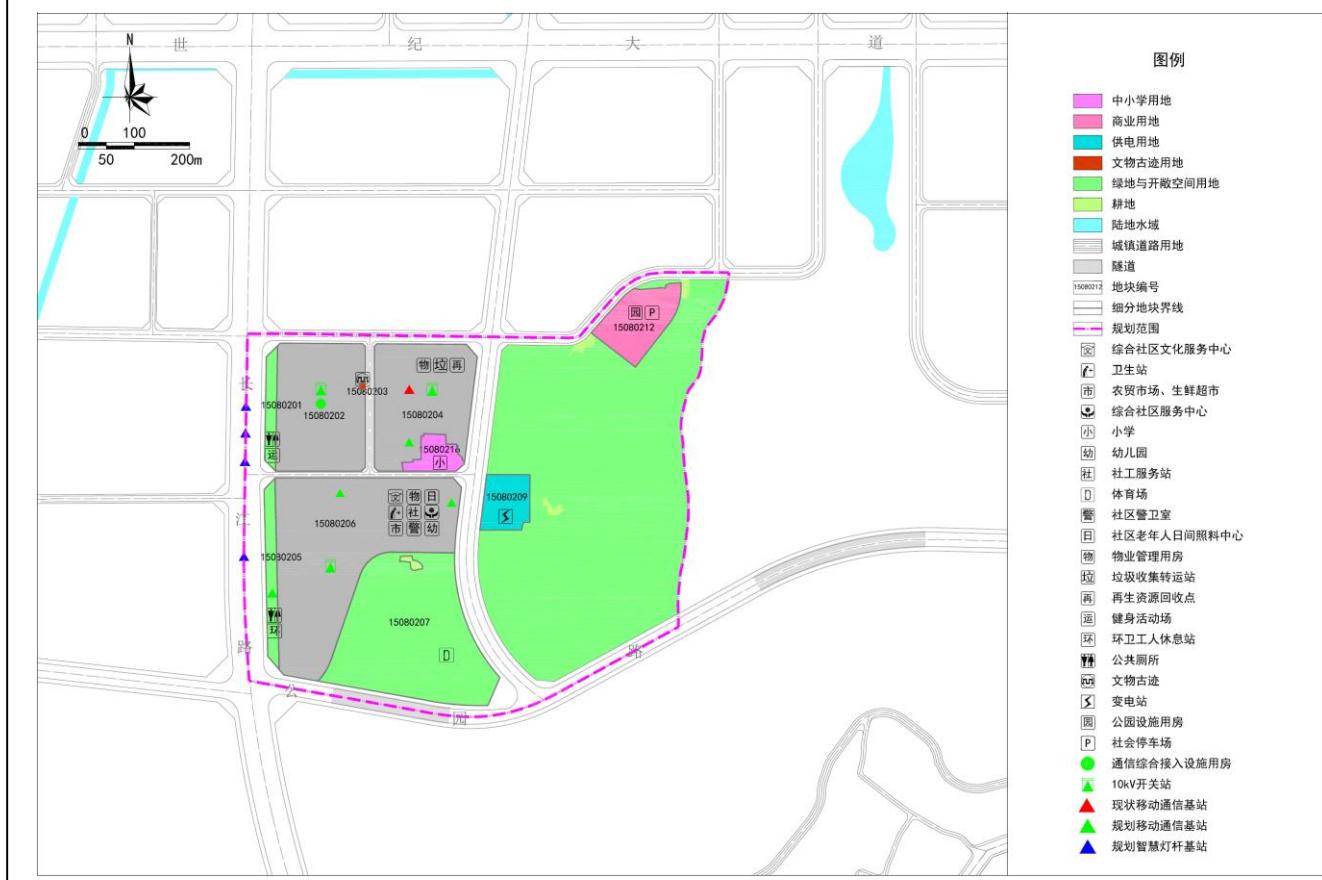
## 四、本次调整内容和符合性



本次调整内容和原因一览表

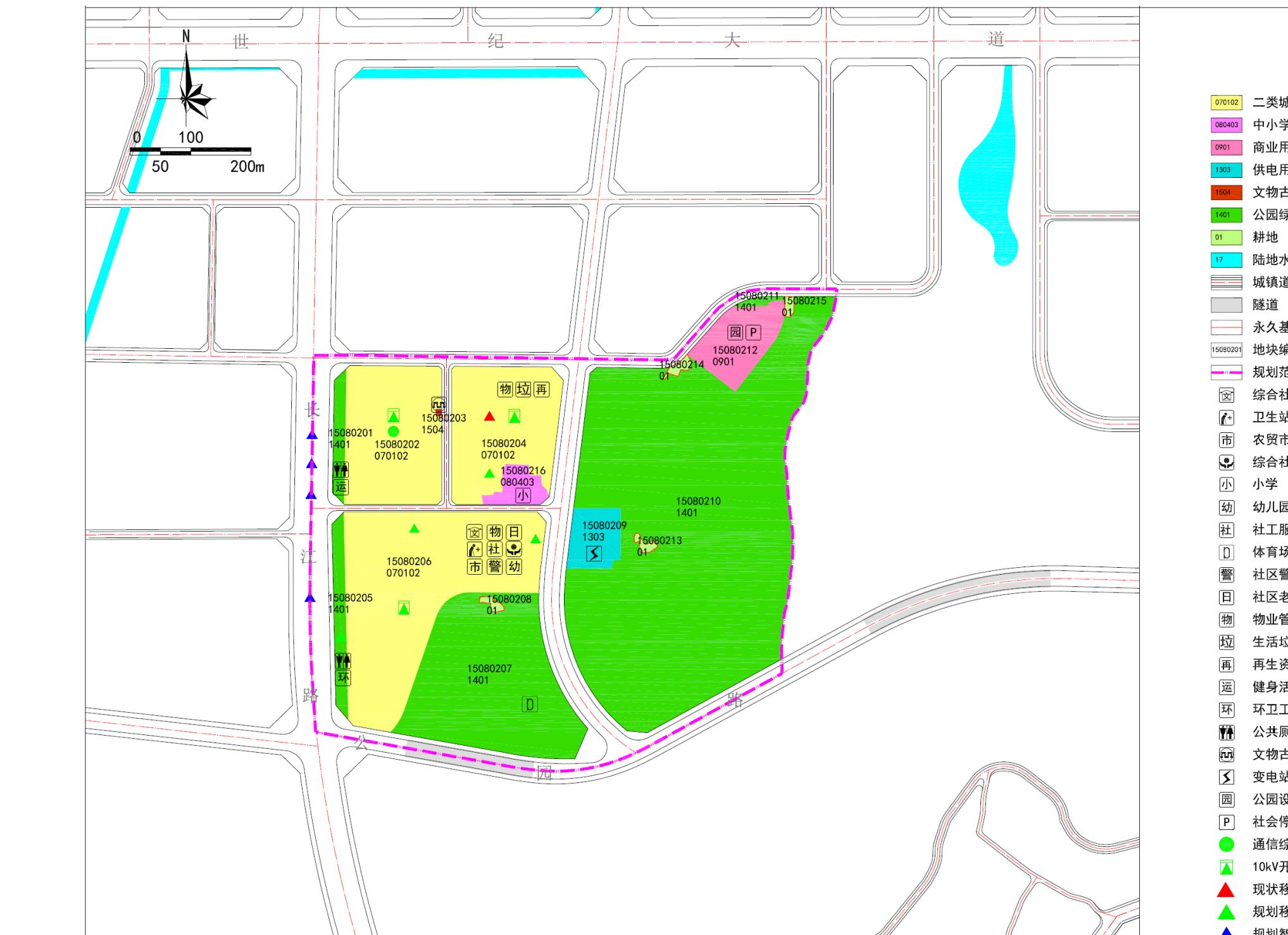
调整类别	调整明细		调整前	调整后	调整原因
	编号	调整内容			
用地性质及地块控制指标调整	1	公园绿地（1401）	商业用地（0901），用地面积13281平方米，容积率1.5，建筑密度35%，绿地率20%，建筑限高18米。	调整地块位于五马峰郊野公园北入口位置，结合权属调整增加商业用地布局，完善郊野公园的功能配置，支持“百千万工程”。	
	2	城镇道路用地（1207）	公园绿地（1401）	规划范围涉及两个现行控规，在控划方案的交接位置存在道路、用地细微差异不能衔接的问题，进行规划修正。	
	3	供电用地（1303）	供电用地（1303），用地面积8143平方米，容积率1.0，建筑密度50%，绿地率30%，建筑限高18米。	用地边界依据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》调整，地块控制指标依据供电部门意见调整。	
	4	公园绿地（1401）	耕地（01）	落实永久基本农田。	
	5	二类城镇住宅用地（070102）	中小学用地（080403），用地面积4775平方米，容积率1.2，建筑密度30%，绿地率35%，建筑限高24米。	依据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》保留现状白沙湾学校，满足近期小学学位需求。	
用地边界调整	6	文物古用地（1504），用地面积176平方米。	文物古用地（1504），用地面积118平方米。	依据《中山市不可移动文物空间信息化编制》的不可移动文物本体范围调整。	
	7	往东微调道路线位。		现行控划道路线位涉及不可移动文物本体范围故微调道路线位避让。	
	8	结合公园设施需求，增加社会停车场和公园设施用房配置。		新增设施提供五马峰郊野公园使用，提升郊野公园的管理水平和服务水平。	
	9	12班幼儿园	16班幼儿园	以1.2万规划人口规模，依据《幼儿园建设标准（建标175-2016）》调整。	
公建配套设施调整		优化生活垃圾收集站、公共厕所、环卫工人休息站、通信综合接入设施用房、移动通信基站配置要求。		依据《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T 50337-2018）和《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》调整。	

## 五、公共服务设施规划



设施类型	项目名称	数量（处）	规模		所在地块编号
			用地面积（m²）	建筑面积（m²）	
行政办公设施	物业管理用房	2	每处50-300m²	15080204-15080206	
	社工服务站	1	100-200m²	15080206	
	社区警卫室	1	20-50m²	15080206	
文化设施	综合社区服务中心	1	1000-2000m²	15080206	
	综合社区服务中心	1	2000-4000m²	15080206	
教育设施	小学（现状保留）	1	≥4320m²	≥5337.6m²	15080216
体育设施	健身活动场	1	>1500m²	15080201	
	体育场	1	>6000m²	15080207	
医疗卫生设施	卫生站	1	>150m²	15080206	
社会福利设施	社区老年人日间照料中心	1	>300m²	15080206	
文物古迹设施	文物古迹	1	118m²	15080203	
商业设施	农贸市场生鲜超市	1	800-1500m²	500-1500m²	15080206
交通设施	社会停车场	1	30个机动车停车位泊位	—	15080212
市政公用设施	公共厕所	2	每处80-170m²	每处50-120m²	15080201、15080205
	通信综合接入设施用房	1	260m²	15080202	
	10kV开关站	3	每处>40m²	15080202、15080204、15080207	
	现状、规划移动通信基站	5	每处20-30m²	15080206	
	生活垃圾收集站	1	200-300m²	—	15080204
	再生资源回收点	1	30-100m²	—	15080204
	环卫工人休息站	1	20-150m²	—	15080205
	110kV变电站（江城站）	1	8143m²	—	15080209
公园设施	公园设施用房	1	300m²	—	15080212

## 六、地块编号及指标控制



图例

- 二类城镇住宅用地
- 中学用地
- 商业用地
- 供电用地
- 文物古迹用地
- 公园绿地
- 耕地
- 陆地水域
- 城镇道路用地
- 隧道
- 永久基本农田
- 地块编号
- 规划范围
- 综合社区文化服务中心
- 卫生站
- 农贸市场、生鲜超市
- 综合社区服务中心
- 小学
- 幼儿园
- 社工服务站
- 体育场
- 社区警卫室
- 社区老年人日间照料中心
- 物业管理用房
- 生活垃圾收集站
- 再生资源回收点
- 健身活动场
- 环卫工人休息站
- 公共厕所
- 文物古迹
- 变电站
- 公园设施用房
- 社会停车场
- 通信综合接入设施用房
- 10kV开关站
- 现状移动通信基站
- 规划移动通信基站
- 规划智慧杆基站

街区内号	地块编号	用地性质	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	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	配套设施	地块指标控制一览表					
												公共服务设施	用地面积	建筑面积	市政公用设施	用地面积	
15080201	1401	公园绿地	1401	公园绿地	4095	—	—	—	—	—	健身活动场	>1500m²	—	公共厕所	80-170m²	50-120m²	
15080202	070102	二类城镇住宅用地	15080202	二类城镇住宅用地	36358	112710	3.1	30	100	35	—	—	—	通信综合接入设施用房	—	260m²	
15080203	1504	文物古用地	1504	文物古用地	118	—	—	—	—	—	—	—	—	10kV开关站	>40m²	—	
15080204	070102	二类城镇住宅用地	15080204	二类城镇住宅用地	34538	107068	3.1	30	100	35	—	—	—	物业管理用房	50-300m²	20-30m²	
15080205	1401	公园绿地	1401	公园绿地	6428	—	—	—	—	—	—	—	—	现状移动通信基站	—	—	
15080206	070102	二类城镇住宅用地	15080206	二类城镇住宅用地	71443	221473	3.1	30	100	35	—	—	—	规划移动通信基站	—	—	
15080207	1401	公园绿地	1401	公园绿地	58609	—	—	—	—	—	体育场	>6000m²	—	—	—	—	≥85 ≥45 20%
15080208	01	耕地	15080208	耕地	518	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15080209	1303	供电用地	15080209	供电用地	8143	9772	1.2	45	30	15	—	—	—	110kV变电站（江城站）	—	—	—
15080210	1401	公园绿地	15080210	公园绿地	193438	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	≥85 ≥45 20%
15080211	1401	公园绿地	15080211	公园绿地	829	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	≥85 ≥45 20%
15080212	0901	商业用地	15080212	商业用地	13281	19922	1.5	35	18	20	—	社会停车场	30个机动车停车位泊位	—	—	—	≥70 ≥24.9 ≥40 20%
15080213	01	耕地	15080213	耕地	567	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15080214	01	耕地	1508														