

中山市三角镇东南村片区（0702单元）04街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局

三角镇人民政府

2025年12月

批前公示



“码”上反映

项目名称：中山市三角镇东南村片区（0702单元）04街区控制性详细规划一般修改

公示时间：2025年12月

公示方式：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/>)，现场及媒体等。

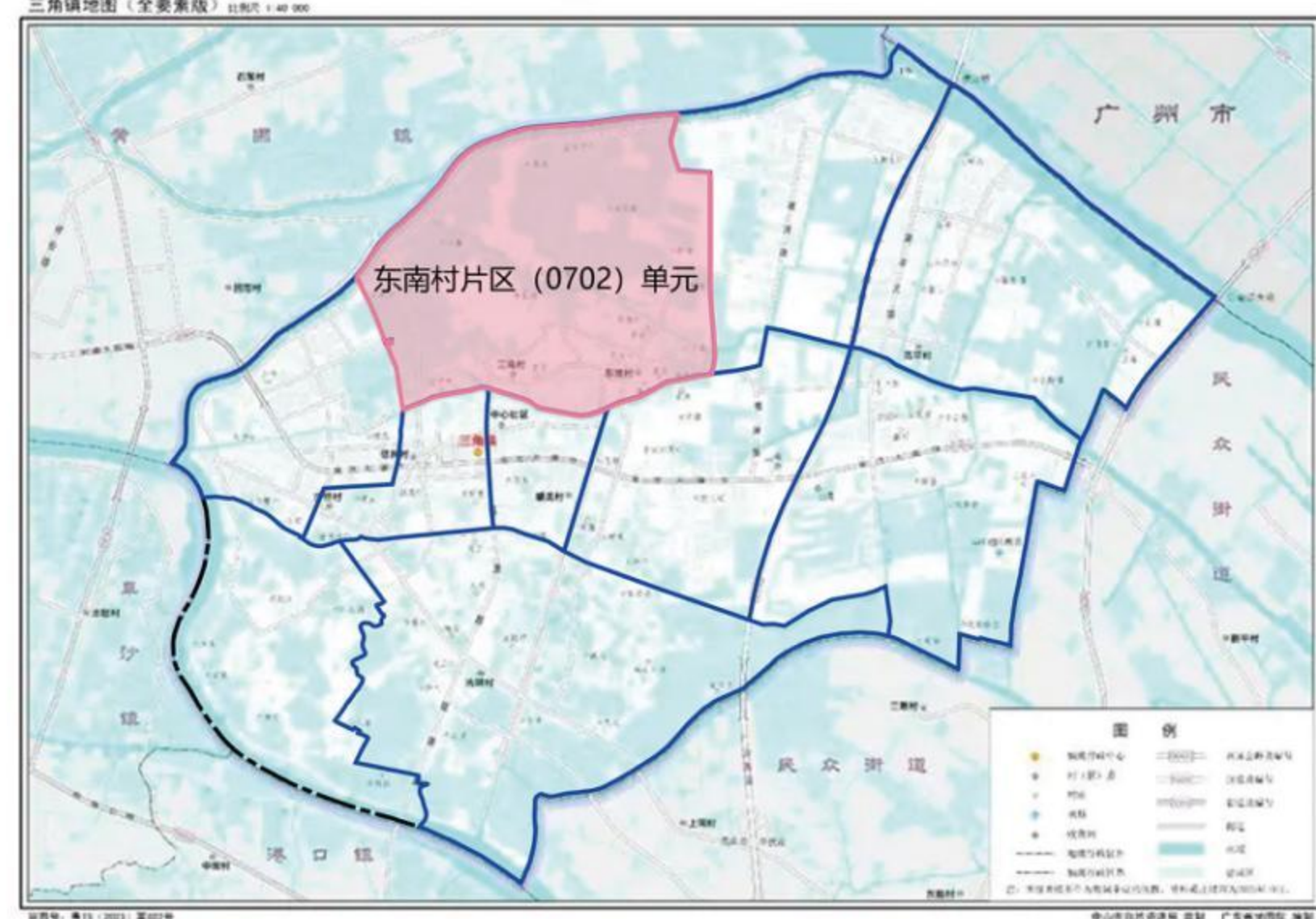
组织编制单位：中山市三角镇人民政府

联系地址及电话：中山市黄圃镇兴圃大道中139号，0760-23236103；中山市三角镇旭日路3号，0760-85404868。

反馈日期：自公告之日起30天内

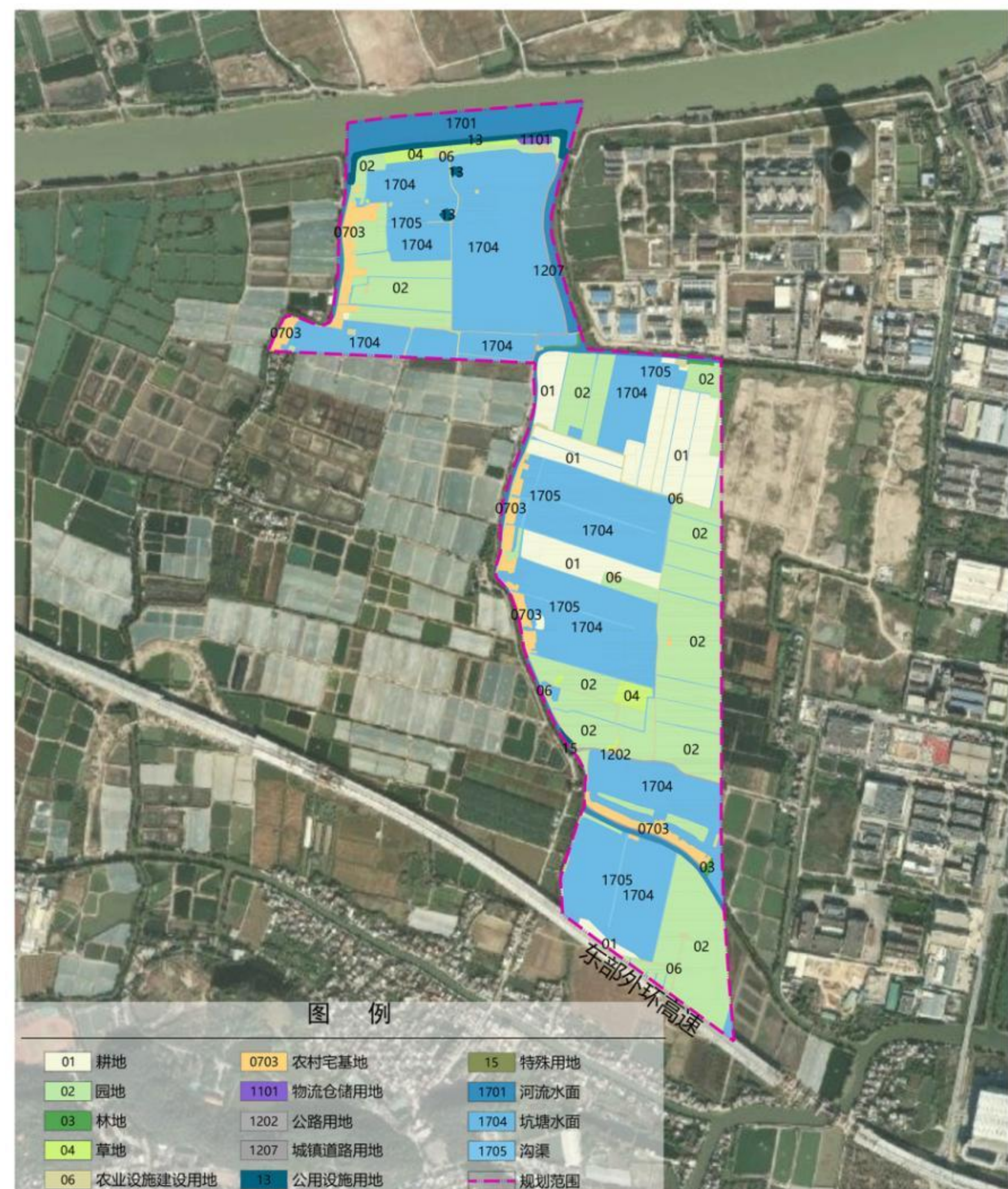
□ 区域位置

本次规划范围为中山市三角镇东南村片区0702单元04街区，04街区位于东南村片区东部，西至恒裕围、九屈围附近河涌，北至黄沙沥水道、东至上九屈涌、怡丰涌附近，总用地面积约为123.97公顷。调整地块（0702-04-18）面积约2.67公顷。



□ 现状概况

本次规划范围南临东部外环高速，西侧及北侧紧邻怡丰涌、上九屈涌、黄沙沥水道等。现状建设用地主要为居住用地、公用设施用地、物流仓储用地及交通运输用地等。农村宅基地主要沿西侧河涌沿线分布。



国土空间用地用海现状图



现状航拍图

□ 调整原因及依据

结合《国家管网集团广东省天然气管网珠中江干线项目可行性研究报告》（批复版），将原三角分输站位置调整至现在高平化工园西北侧1.5公里处，因现行控规用地性质（农林用地）与天然气分输站（供燃气用地）实际用地功能不一致，特此，基于《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》规划用地用海方案，对本次调整地块0702-04-18地块进行控规修改，规划落实为供燃气用地。以完善后续规划审批相关手续，确保土地使用与规划的一致性，加快建设广东省天然气主干管网建设，保障珠中江干线项目的实施，促进中山市市政公用设施的发展。

本次一般修改符合《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》（中山自然资源规字〔2022〕9号）中的第十四条规定中第四点的相关规定要求:

(四)、其他用地调整为公益性用地（涉及社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施调整的应列为一般修改）。

□调整内容



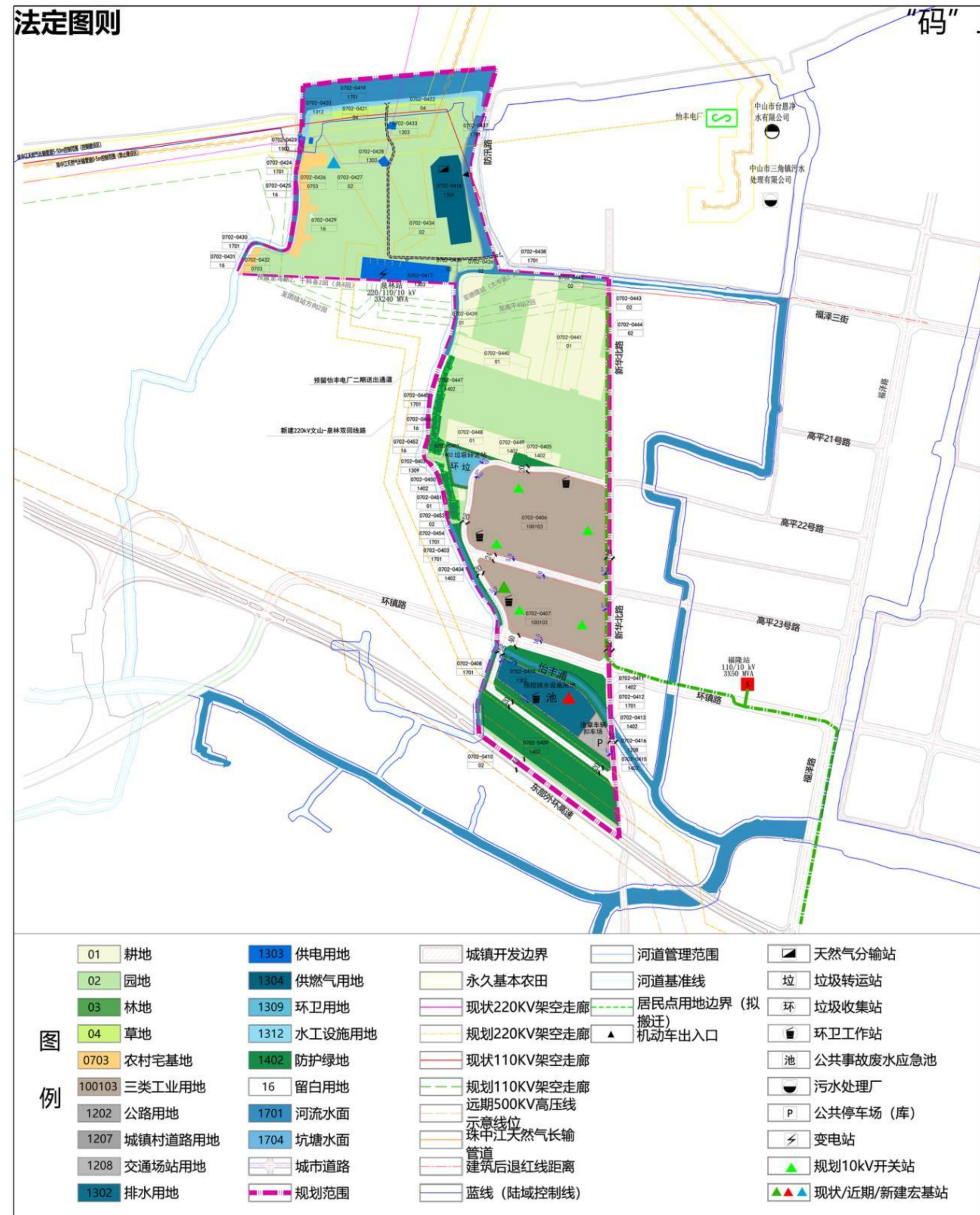
图例

01 耕地	0305 供电用地	E2 农林用地	远期500KV高压线	天然气分输站
02 园地	0306 供燃气用地	H3 区域公用设施用地	示意图位	垃圾转运站
03 林地	1309 环卫用地	城市道路	中江天然气长输管道	垃圾收集站
04 草地	1312 水利设施用地	规划范围	管道后退红线距离	环卫工作站
06 农业设施建设用地	1502 防护绿地	城镇开发边界	蓝线(陆域控制线)	公共事故废水应急池
0703 农村宅基地	16 留白用地	永久基本农田	河道管理范围	污水处理厂
100103 三类工业用地	1701 河流水面	现状220KV架空走廊(杆塔位置)	河道基底线	公共停车场(库)
1207 城镇村道路用地	1704 坑塘水面	规划220KV架空走廊	居民点用地边界	变电站
1208 交通场站用地	1705 沟渠	规划110KV架空走廊	机动车出入口	规划10KV开关站
1209 排水用地	E1 水域	现状110KV架空走廊	权属范围线	现状/近期/新建宏基站
		规划110KV架空走廊		

风玫瑰及比例尺

调整内容及原因

类型	调整内容	序号	调整后	调整依据及原因
用地调整	耕地调整为供应燃气用地	A1	耕地 (2) 供应燃气用地 (1304)	依据《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划控制性详细规划使用条件及使用规则的通知》(粤自然资源函〔2022〕630号)，“在城镇开发边界外布局，但符合《城镇开发边界外建设项目建设目录》(附件2)且在原总体规划确定的城镇开发边界建设范围的”规定，调整供应燃气用地为供应燃气用地。结合《肇庆市城乡发展及项目建设目录(负面清单)》，原因为：支持乡村振兴工程的建设需求和乡村振兴，优化能源基础设施布局，增加城市天然气供应，增加城市天然气管网中正在续建项目《中山东段》工程项目建设落地，明确城镇气干线工程“角天然气气输站用地规划及具体位置。
	结合国土空间总体规划用地用海方案，将耕地(E2)具体供农用地、园地，落实供农用地	A2	耕地 (2) 园地 (02)、草地 (04)、供农用地 (1303)	结合国土空间总体规划用地用海方案，将原规划的耕地(E2)细分为园地(02)、草地(04)及3处供农用地。
	结合国土空间总体规划用地用海方案，落实具体用地落地，落实永久基本农田。	A3	耕地 (2) 调整后耕地 (01)、园地 (02)	按照国土空间总体规划用地用海方案及“三线”管控严格落实，将原规划的耕地(E2)细分为耕地(01)、园地(02)。
	耕地调整为防护绿地	A4	耕地 (2) 防护绿地 (1402)	街接《中山市国土空间总体规划(2021-2035年)》规划用地用海方案。此外，该片区属省级生态廊道“三角—番江—三山区、原《中山市三乡镇东南片区(0702单元)04街区、三角村片区(0703单元)03街区化工园区分区用地控制性详细规划局部调整(2023)》方案中该片区为划入迁居点，已明确搬迁地址。
道路调整	耕地调整为农村宅基地	A5	耕地 (2) 农村宅基地 (0703)	街接《中山市国土空间总体规划(2021-2035年)》规划用地用海方案，落实现状村居宅基地。
	取消西乡道路(高平30号路)	B1	---	街接《中山市国土空间总体规划(2021-2035年)》规划用地用海方案；此外，街接《中山市三乡镇东南片区(0702单元)04街区、三角村片区(0703单元)03街区化工园区分区用地控制性详细规划局部调整(2023)》已设置供电变电站、周边用地为耕地、耕地片为工业。未来片区主要依靠南区新北路出行，因此，该道路取消永久基本农田，因此，取消西乡道路。
	结合国土空间总体规划用地用海方案，已批控规方案，调整新华北路南段线位。	B2	---	街接《中山市国土空间总体规划(2021-2035年)》《中山市三乡镇东南片区(0703单元)03、04、05街区控制性详细规划一般规定》(在编)；路网方案，调整新华北路南段线位。原规划道路用地落实为防护绿地。
市政管综实施	落实珠江中天然气长输管道及禁止建设区(0-5m控制范围)、控制建设区(5-50m控制范围)	C1	---	结合珠江中天然气长输管道市政管综实施。



调整前规划用地面积汇总表

用地类型		用地面积 (hm ²)	比重 (%)	
农林用地	E1水域	7.29	5.88	
	E2农林用地	63.79	51.45	
	1701河流水面	7.39	5.96	
	02园地	0.48	0.39	
	小计	78.95	63.68	
建设用地	城乡建设用地	S1城市道路用地	2.47	1.99
		H14村庄建设用地	0.23	0.18
		100103三类工业用地	21.53	17.37
		1207城镇道路用地	3.43	2.77
		1302排水用地	3.81	3.07
		1303供电用地	1.80	1.45
		1309环卫用地	0.92	0.74
		1402防护绿地	9.76	7.88
	1208交通场站用地	0.88	0.71	
	小计	44.84	36.17	
区域基础设施用地	H3区域公用设施用地	0.18	0.15	
	小计	0.18	0.15	
合计		123.97	100.00	

调整后规划用地面积汇总表

用地类型				用地面积 (hm^2)	比重 (%)	
农林用地			0耕地	13.25	10.69	
			20林地	48.97	39.21	
			04草地	0.65	0.55	
	17陆地水域	其中	1701河流水面	14.46	11.67	
			1704坑塘水面	0.00	0.00	
小计			73.28	59.11		
建设用地	城乡建设用地	07居住用地	其中	0703农村宅基地	1.64	1.32
		10工矿用地	其中	100103工业类工业用地	21.31	17.57
				102居住用地	3.81	3.07
				1203电力用地	1.97	1.59
		13公用设施用地	其中	1304燃气供气用地	2.67	2.15
				1309环卫用地	0.92	0.74
		12交通运输用地	其中	1202城镇道路用地	3.92	3.16
				1208交通站场用地	0.88	0.72
		14绿地与开敞空间	其中	1402防护绿地	11.36	9.16
				16留白用地	0.82	0.67
小计			49.54	39.96		
区域基础设施用地	13公用设施用地	其中	1312水工设施用地	1.15	0.93	
	小计			1.15	0.93	
合计				123.97	100.00	

地块规划指标控制一览表

站址编码	用地性质代码	用地使用现状	用地面积(㎡)	新增用地面积	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (%)	绿化率 (%)	停车位比例 (%)	可开发建筑面积比例 (%)	设计地面高(m)	公共服务设施	种类	规模	备注
0700-0461	1492	防护绿地	3827.67	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0462	1309	居住用地	9206.03	—	1	30	24	25	20	40	24.9	—	垃圾转运站 环卫工务服务站	建筑面积约1200㎡	垃圾转运站
0700-0463	1701	河流水面	3651.27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0464	1492	防护绿地	3994.50	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0465	1492	防护绿地	2171.87	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0466	100103	二类工业用地	13417.88	1.0~2.5	30~40	50	10~15	65	40	21.1	—	—	—	—	—
0700-0467	100103	三类工业用地	95565.61	1.0~2.5	30~40	50	10~15	65	40	21.1	—	—	—	—	—
0700-0468	1701	河流水面	1225.73	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0469	1492	防护绿地	96737.00	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0410	02	水域	4919.33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0411	1492	防护绿地	84211.88	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0412	1701	河流水面	5996.60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0413	1492	防护绿地	—	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0414	1302	排水用地	38091.41	—	1	30	24	25	70	40	24.9	—	—	—	—
0700-0415	1492	防护绿地	14100.40	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0416	1208	交通场站用地	8626.76	—	—	—	—	25	65	—	29.7	—	—	—	—
0700-0417	1303	供电用地	29999.47	—	1.2	50	40	15	70	40	24.9	—	—	—	—
0700-0418	1304	供燃气气输	26669.21	—	1	30	24	10	—	—	—	—	—	—	—
0700-0419	1701	河流水面	49997.39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0420	1312	公共仓储用地	11480.15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0421	04	林地	4462.26	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0422	04	林地	2964.91	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0423	1303	供水用地	270.41	—	—	—	—	70	40	24.9	—	—	—	—	—
0700-0424	1701	河流水面	5996.60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0425	16	防护绿地	1903.88	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0426	0703	商业服务业	17311.15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0427	02	水域	144653.49	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0428	1303	供水用地	11.17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0429	16	防护绿地	126.42	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0430	16	防护绿地	129.32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0431	16	防护绿地	770.30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0432	0703	商住混合类	2676.74	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0433	1303	供水用地	1066.48	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0434	02	水域	101914.37	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0435	02	水域	2474.63	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0436	02	水域	4013.42	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0437	1701	河流水面	10353.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0438	1701	河流水面	7399.75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0439	01	耕地	12966.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0440	01	耕地	17834.56	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0441	01	耕地	2614.77	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0442	01	耕地	716.92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0443	01	耕地	186030.54	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0444	02	水域	1101.99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0445	1701	河流水面	40.77	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0446	16	防护绿地	6416.34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0447	1492	防护绿地	—	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0448	01	耕地	25669.77	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0449	1492	防护绿地	100.13	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0450	1492	防护绿地	1000.99	—	—	—	—	95	85	—	—	—	—	—	—
0700-0451	01	耕地	624.38	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0452	16	防护绿地	6416.34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0453	01	耕地	2399.12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0700-0454	1701	河流水面	18.21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—