中山市南朗街道温泉度假城核心区片区（1920单元）01街区M-03地块控制性详细规划局部调整（2026）

批后公告　中山市自然资源局　中山翠亨新区管理委员会

·项目名称：《中山市南朗街道温泉度假城核心区片区（1920单元）01街区M-03地块控制性详细规划局部调整（2026）》

·公告时间：2026年4月

·公告方式：1、网站：中山市自然资源局网站（http://www.zs.gov.cn/zrzyj/）、中山翠亨新区管理委员会信息网站（http://www.zs.gov.cn/chxq/）；

2、媒体：《中山日报》。

批复文件

中山翠亨新区管理委员会

中翠管函〔2026〕116号

中山市南朗街道温泉度假城核心区片区（1920单元）01街区M-03地块控制性详细规划局部调整（2026）成果的批复

区城市更新和土地整备局：

你局《关于批准实施<中山市南朗街道温泉度假城核心区片区（1920单元）01街区M-03地块控制性详细规划局部调整>的请示》（中翠城更请〔2026〕6号）收悉。经研究，批复如下：

一、依据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省控制性详细规划管理条例》和《翠亨新区、火炬开发区、小榄镇控规局部调整及技术修正编制指引》等文件，原则同意《中山市南朗街道温泉度假城核心区片区（1920单元）01街区M-03地块控制性详细规划局部调整》，规划成果命名为《中山市南朗街道温泉度假城核心区片区（1920单元）01街区M-03地块控制性详细规划局部调整（2026）》（下称《控规》）。

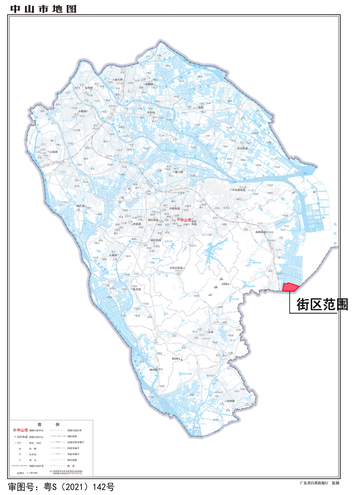
二、你局要会同有关部门严格实施本《控规》，未经法定程序，任何单位和个人不得擅自改变规划内容。确需调整的，应按规定程序报批。自《控规》批准之日起30日内，你局依法向社会公布。

中山翠亨新区管理委员会

2026年4月3日

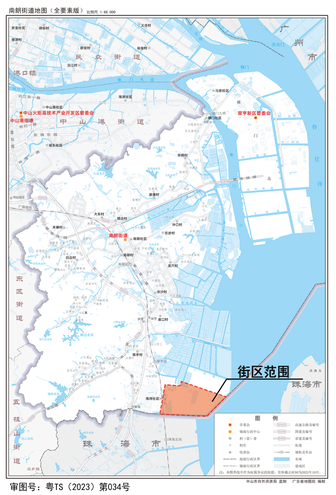
抄送：市发展改革局，自然资源局，教育体育局，工业和信息化局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路事务中心，水务局，农业农村局，文化广电旅游局，司法局，应急管理局，消防救援支队，城建集团，城市管理和综合执法局，民政局，卫生健康局，公安局交通警察支队。

区域位置



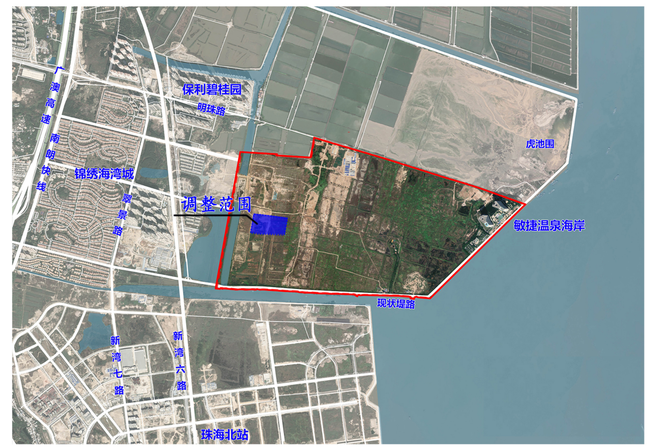
审图号：粤S（2021）142号

街区范围在中山市的位置图



审图号：粤TS（2023）第034号

街区范围在南朗街道的位置图



航拍影像图

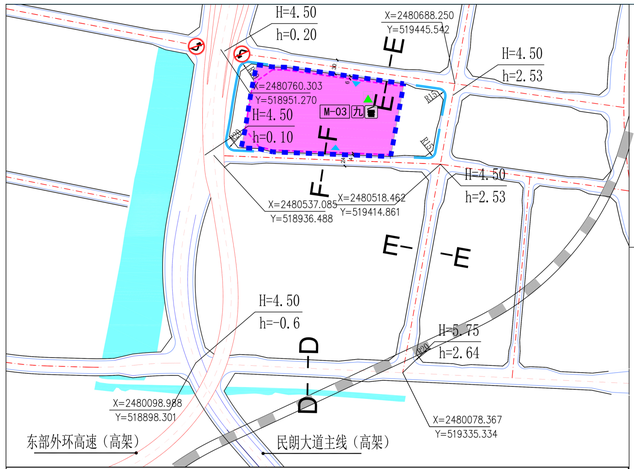
本次调整范围位于温泉度假城核心区片区（1920单元）01街区M-03地块，翠亨新区的最南边，现状主要为空闲地，面积为53460平方米。

调整说明

中山市南朗街道中学布局存在不均衡的问题，本次通过调整学校规划，在片区范围内合理布局九年一贯制学校，能够有效改善教育资源分配不均的状况，促进区域教育均衡发展。

根据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》第十五条规定，规划将小学调整为九年一贯制学校，通过科学规划九年一贯制学校布局，旨在构建覆盖全域的优质教育网络，推动义务教育高质量发展。

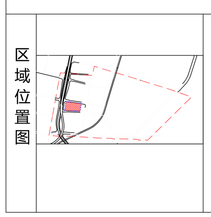
地块开发图则



规划地块指标控制一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度(%)	绿地率（%）	建筑限高(m)	年径流总量控制率（%）	可渗透地面面积比例（%）	公共服务设施	市政服务设施	备注
M-03	080403	中小学用地	53460.00	≤0.72	≤30	10-35	≤45	75	70	48班九年一贯制学校	10kV开关房，建筑面积≥40 ㎡；垃圾收集站，用地面积≥30㎡	在确保用地不减少的前提下，教育主管部门可根据适龄人口结构，弹性配置小学初中班数，以适应人口动态变化。

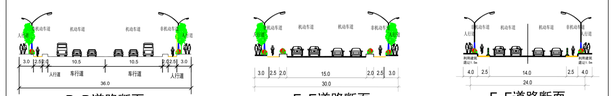
区域位置图



图例

地块界线　建筑退线　禁止开口路段　机动车建议开口位置　道路交叉口坐标　H=规划标高 h=现在标高　道路转弯半径　道路断面标注　九年一贯制学校　调整范围　陆地水域　规划10kV开关站　垃圾收集站　右进右出路口　中小学用地

道路断面示意图



规划实施控制要点

■ **地块界限管制**

1、规划所确定的地块界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体的开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

2、对需预留公共开放空间、公共走廊和景观视线的地块，政府保留细分的优先权。

■ **土地使用管制**

1、在规划区内进行土地开发时，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划土地使用性质时，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经中山市规划主管部门核准。但公共设施用地（特别是非盈利性公共设施用地）、市政设施用地、道路广场用地、对外交通用地、公共绿地以及交通走廊防护绿地等不得任意改变其用途。

2、现有通过法定审批的用地若与规划的用途不符的，在符合消防、卫生、交通等有关的规定的前提下，原则上可继续保持其现有的使用功能：原则上不加建、扩建、改建，若需加建、扩建、改建需按照控规要求操作。

■ **土地开发强度管制**

1、对地块进行合并或细分开发的，以地面以上总建筑面积控制为限总量不变。

2、本图则控制指标中容积率为上限指标，绿地率为下限指标，建筑密度为上限指标。

■ **绿地与公共开放空间的管制**

1、绿地与公共开放空间的设计应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》的要求。

2、规划确定的公共绿地，为法定永久性非建筑用地，除园林建筑、绿化生产的少量建筑、构建物及必要的配套设施外，严禁建设其他性质的建筑，任何单位严禁以任何理由改变用地性质。

3、规划确定的绿地与开放空间其数量和面积原则上只能增加，不能缩小。

■ **道路交通管制**

1、法定文件中确定的主、次干道红线为强制性内容，支路网的道路红线可结合实际情况进行调整。

2、区内所以道路均应按规划的道路横断面相应地配置行道树和绿化隔离带。

■ **配套设施的管制**

1、公共服务设施按市级、组团（片区）级、镇（街）级、社区级、小区级五级配置，其中市级、组团（片区）级、镇（街道办）级、社区级公共服务设施结合行政区配置，小区级公共服务设施按照市政道路围合形成的居住地块配置。

2、公厕、垃圾站等配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应符合相关的技术规范要求。

■ **建设工程及建筑物管制**

1、项目新建建筑应按《中山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》要求的绿色建筑等级进行建设。

2、建筑物间距应满足日照、消防间距及《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》的要求。

3、建筑物应结合自然地形和建筑功能确定，体量不易过大。

4、单体地上建筑面积大于（含）10000平方米的新建公共建筑宜采用装配式建筑。

5、项目新建建筑应安装太阳能系统，应符合《中山市住房和城乡建设局关于印发推进新建建筑可再生能源应用实施意见的通知》（中建通〔2024〕15号）要求

■ **地下空间开发管制**

1、本规划范围地下空间开发为浅层地下空间，开发深度为地表以下15米。

2、在城市道路下的浅层空间优先安排市政管线、综合管廊等功能。

3、建筑退让需符合《公路安全保护条例》《中山市国土空间技术标准与准则（2023）》道路红线的退让要求。

4、出入口设置需符合机动车出入口距离道路交叉口的距离控制要求。

地块开发图则