

《中山市中山港街道玉泉路片区（1513单元）03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
中山火炬高技术产业开发区管委会

项目名称：中山市中山港街道玉泉路片区（1513单元）03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。

公示渠道：现场查询（火炬开发区管委会大楼、中山市自然资源局、火炬开发区自然资源局、城东社区）；线上查询【中山火炬高技术产业开发区管理委员会网站（<http://www.zs.gov.cn/hjq/>）、市自然资源局网站（<http://www.zs.gov.cn/zrzyj/>）】；中山日报。

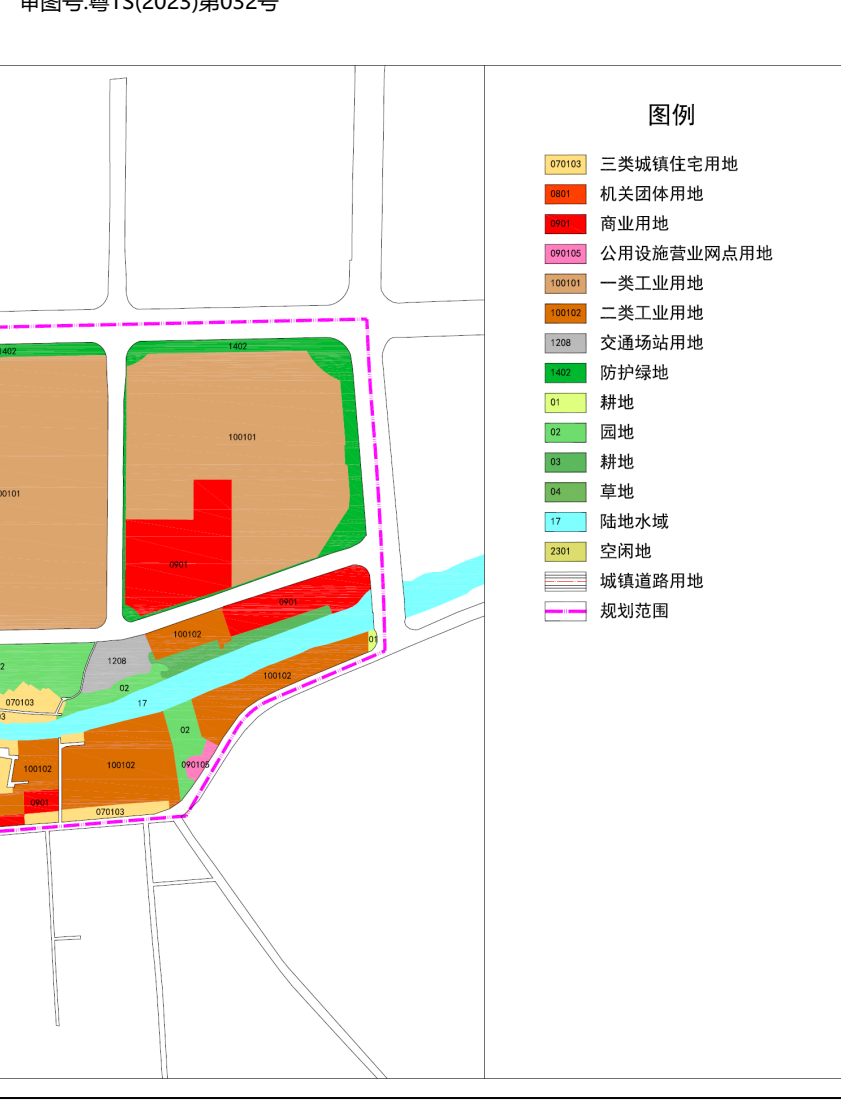
如有异议，可向火炬开发区自然资源局、市自然资源局提交书面意见及建议，也可扫描右方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。



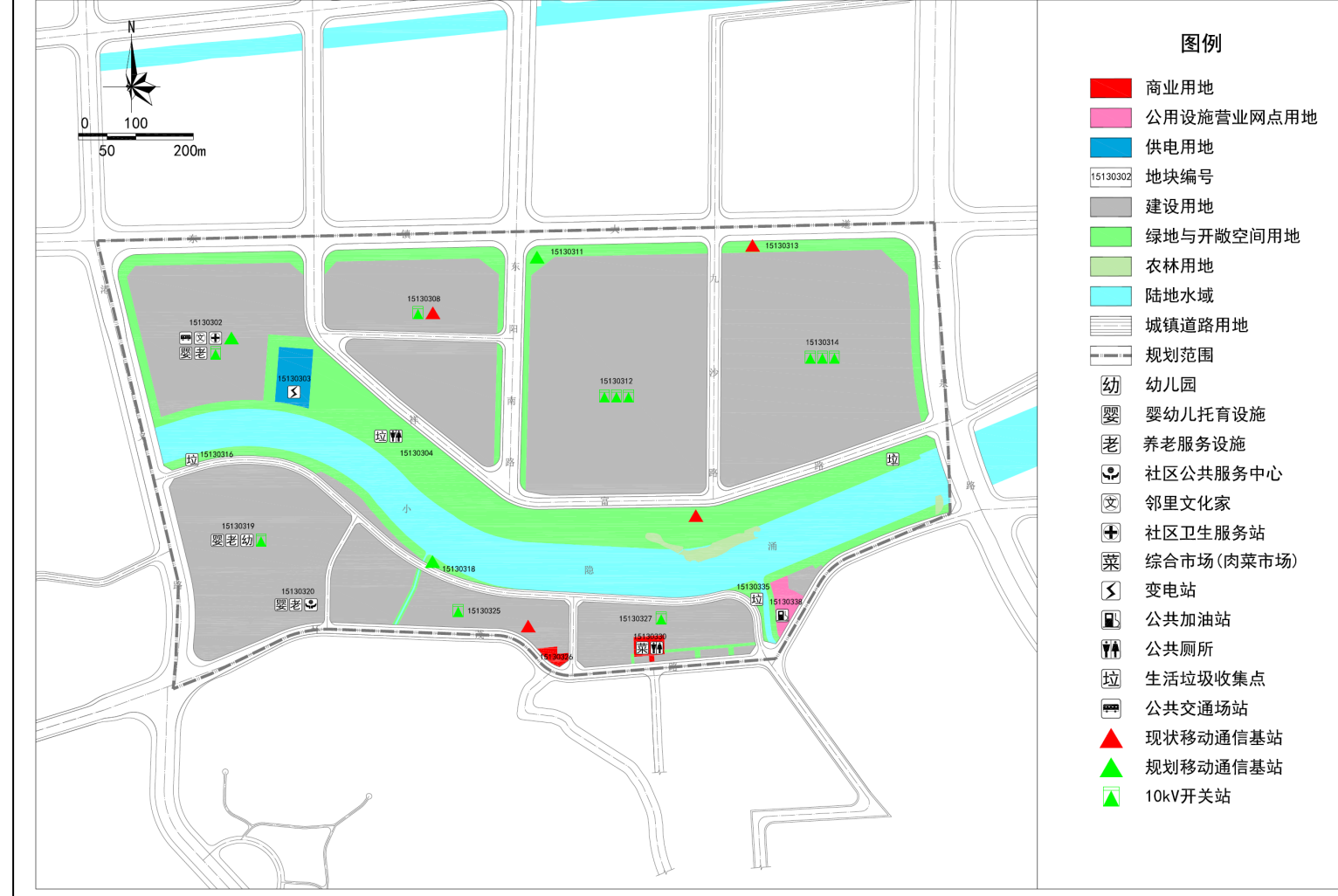
“码”上反映

一、区域位置

规划范围（简称“03街区”）：依据已有街区划定成果，将玉泉路片区（1513单元）细分为6个街区，其中03街区为本次规划范围，用地面积97.37公顷。其东至玉泉路，南至环茂路，西至港义路，北至东镇大道，毗邻小隐涌，位于火炬高新区南北向城市中轴线的南端，区位条件优异。

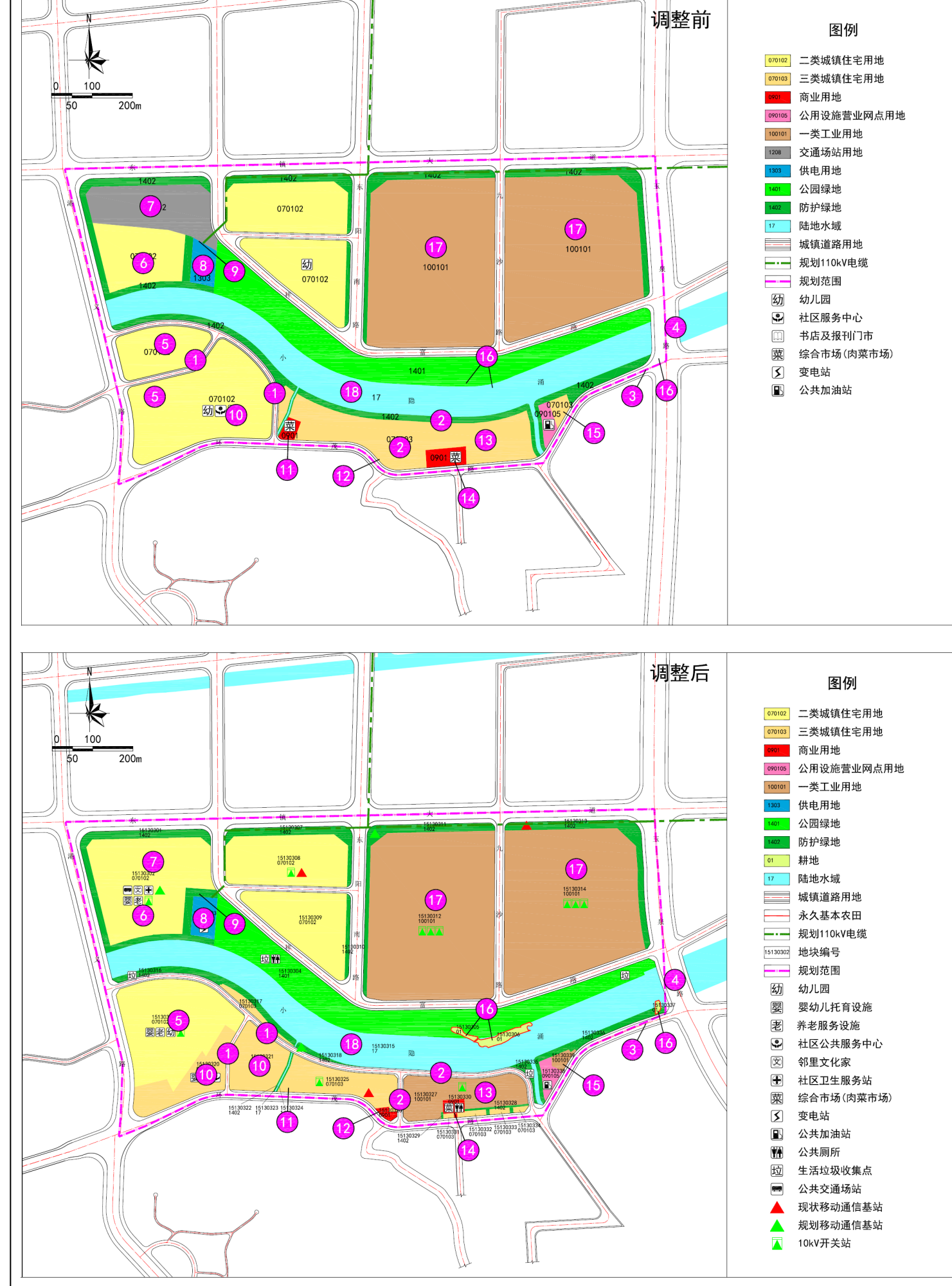


三、公建配套设施规划



设施类型	项目名称	数量(处)	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	所在地块编号	备注
行政办公设施	社区公共服务中心	1	≥500	≥1000	15130320	独立占地
文化设施	邻里文化家	1	—	200	15130302	可附设
教育设施	9班幼儿园	1	≥2430	≥3146	15130319	独立占地
医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	—	150	15130302	可附设
社会福利设施	婴幼儿托育设施	3	—	200	15130319	可附设
	养老托育设施	3	—	274	15130302	可附设
	养老服务设施	3	—	116	15130319	可附设
商业设施	综合市场(肉菜市场)	1	1897	—	15130330	独立占地
	公共加油站	1	3104	—	15130338	独立占地
交通设施	公共交通场站	1	—	9000	15130302	可附设
市政公用设施	移动通信基站	7	—	20-30	15130302、15130304、15130308、15130311、15130313、15130318、15130325	可附设
	10kV开关站	11	—	>40	15130302、15130308、15130312、15130314、15130319、15130325、15130327	可附设
	变电站(110kV)	1	5938	—	15130303	独立占地
	生活垃圾收集点	4	—	每处垃圾容器间≥10	15130304、15130316、15130335	可附设
公共厕所	2	80-170	50-120	15130304、15130330	可附设	

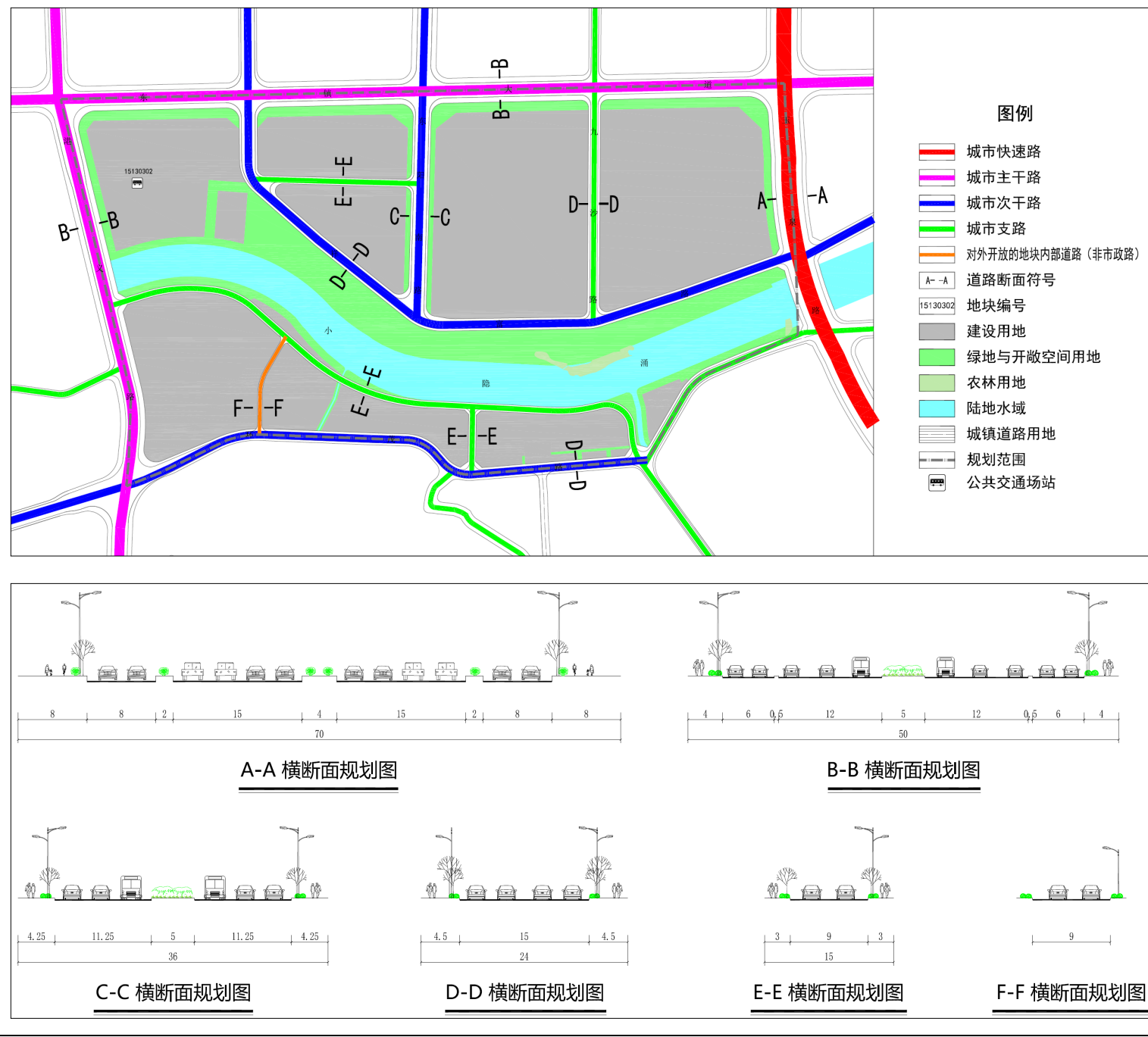
四、本次调整内容和符合性



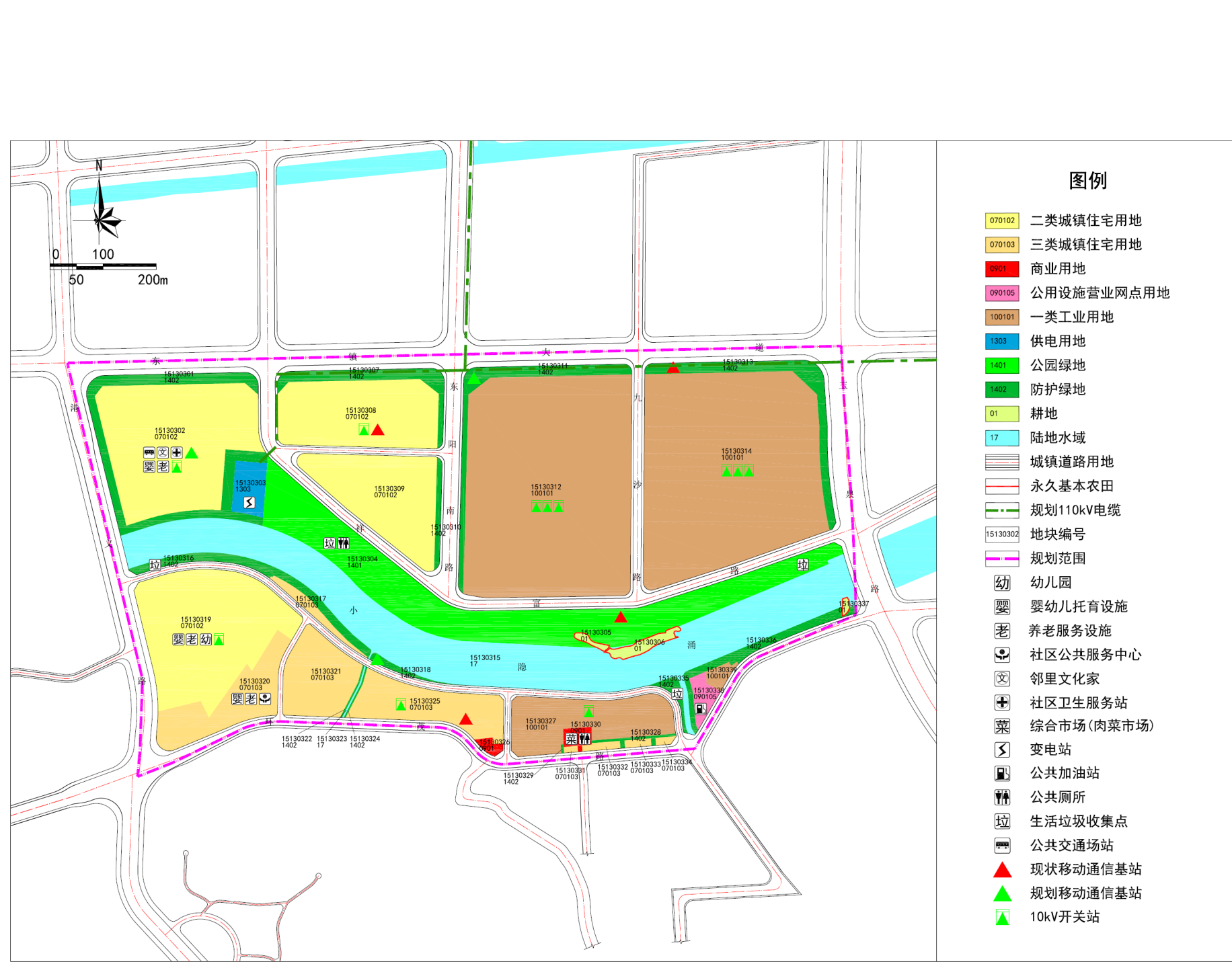
本次调整内容和原因一览表

调整类别	编号	调整内容		调整原因
		调整前	调整后	
道路交通调整	1	结合用地权属、现状建设和道路系统性优化道路线位。	—	一方面，现行控规道路线位涉及较多用地权属和现状建筑，故调整线位；另一方面，调整有利于规划东西向贯通性道路以及道路均匀布局，优化交通组织。
	2	增加城市支路，优化交通组织。	—	沿小隐涌规划贯通03街区的东西向道路，组织内部交通，减少对周边道路交通的影响。
	3	局部调整环境绿线位。	—	避让永久基本农田。
	4	调整玉泉路线位。	—	依据《中山市交通工程红线控制一张图》调整。
用地性质及地块控制调整	5	二类城镇住宅用地(070102)，容积率≤2.5，建筑密度≤25%，绿地率≥38%，建筑限高24米。	二类城镇住宅用地(070102)，容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑限高80米。	一方面结合权属用地范围取消支路，整合二类城镇住宅用地，确保用地完整性；另一方面优化用地指标，提升居住环境质量。
	6	二类城镇住宅用地(070102)，容积率≤2.5，建筑密度≤25%，绿地率≥38%，建筑限高50米。	二类城镇住宅用地(070102)，容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑限高80米。	优化用地指标，提升居住环境质量。
	7	交通场站用地(1208)	二类城镇住宅用地(070102)，容积率≤3.0，建筑限高80米，附设设置9000㎡建筑面积的公共交通场站设施。	二类城镇住宅用地(070102)，容积率≤3.0，建筑限高80米，附设设置公共交通场站的形式保留其余公共交通功能。在合理保留公共交通功能的前提下，用地整体调整为二类城镇住宅用地，承担城市“强中心”规划布局下的居住功能。
	8	供电用地(1303)，容积率≤1.5，建筑密度≤25%，绿地率≥30%，建筑限高24米。	调整用地边界及地块控制指标，供电用地(1303)，容积率≤1.5，建筑密度≤45%，绿地率≥18%，建筑限高24米。	调整用地边界，并疏路布局，方便交通组织。依据《中山市电力专项规划(2018-2035)》调整地块控制指标。
	9	新增防护绿地(1402)。	—	在二类城镇住宅用地和供电用地之间规划防护绿地。
	10	二类城镇住宅用地(070102)	三类城镇住宅用地(070103)	现状建设为村集体住宅，故保留现状用地属性。
	11	商业用地(0901)	三类城镇住宅用地(070103)	落实证载功能，完善片区商业服务配套。
	12	三类城镇住宅用地(070103)	商业用地(0901)	该位置现状为连片产业用地，涉及多宗工业产权，由于区位、交通条件良好，故规划产业发展区域，保障产业发展空间。
	13	三类城镇住宅用地(070103)	一类工业用地(100101)	依据用地权属和现状建设调整用地边界，依据《中山市建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑限高24米》。
	14	商业用地(0901)，容积率≤1.5，建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑限高24米。	调整用地边界及地块控制指标，商业用地(0901)，容积率≤1.5，建筑密度≤50%，绿地率≥20%，建筑限高24米。	依据用地权属和现状建设调整用地边界，依据《中山市建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑限高24米》。
15	三类城镇住宅用地(070103)	一类工业用地(100101)	该地块东侧600米已建设小引肉菜市场，无重复建设肉菜市场的需求，故结合功能分区调整为三类城镇住宅用地。	
16	三类城镇住宅用地(070103)	一类工业用地(100101)	该地块现状为连片产业用地，涉及多宗工业产权，由于区位、交通条件良好，故规划产业发展区域，保障产业发展空间。	
17	商业用地(0901)，容积率≤1.5，建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑限高24米。	一类工业用地(100101)，容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率≥15%，建筑限高50米。	依据《中山市空间规划技术标准与准则(2023版)》调整地块控制指标。	
水系调整	18	补充地块的项目海绵城市建设指标和充电桩建设标准。	—	依据中山市规划管理要求补充地块控制指标内容。
公建配套设施调整	18	调整小隐涌线位，河道宽度由75米调整为75-83米，提升过水断面面积。	—	依据流域面积50平方公里以上河道管理范围划定成果调整。
	略	略	略	依据《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》及相关规定调整。

五、道路系统规划



六、地块编号及指标控制



街区编号	地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	配套设施		项目海绵城市建设指标		备注
										用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	建设类型	海绵评价系数	
151303	15130301	1402	防护绿地	18212	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130302	070102	二类城镇住宅用地	61288	122576	2.0	30	80	30	—	—	—	—	—
	15130303	1303	供电用地	5938	7126	1.2	45	30	15	—	—	—	—	新建变电站。
	15130304	1401	公园绿地	75464	—	—	—	—	70	—	—	—	—	—
	15130305	01	耕地	742	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15130306	01	耕地	2712	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15130307	1402	防护绿地	8033	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130308	070102	二类城镇住宅用地	30906	92340	2.5	25	50	38	—	—	—	—	—
	15130309	070102	二类城镇住宅用地	33314	83785	2.5	25	50	38	—	—	—	—	—
	15130310	1402	防护绿地	2037	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130311	1402	防护绿地	10784	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130312	100101	一类工业用地	128130	448455	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	—	—	—	—
	15130313	1402	防护绿地	11804	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130314	100101	一类工业用地	118919	416217	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	—	—	—	—
	15130315	17	陆地水域	111970	—	—	—	—	—	90	—	—	—	—
	15130316	1402	防护绿地	8584	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130317	070103	三类城镇住宅用地	2919	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130318	1402	防护绿地	1318	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130319	070102	二类城镇住宅用地	55488	110976	2.0	30	80	30	—	—	—	—	—
	15130320	070103	三类城镇住宅用地	19946	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15130321	070103	三类城镇住宅用地	18502	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15130322	1402	防护绿地	323	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130323	17	陆地水域	318	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130324	1402	防护绿地	314	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130325	070103	三类城镇住宅用地	20494	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15130326	090105	公用设施营业网点用地	1061	2122	2.0	50	—	24	20	—	—	—	—
	15130327	100101	一类工业用地	24735	86573	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	—	—	—	—
	15130328	1402	防护绿地	1049	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130329	1402	防护绿地	82	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—
	15130330	0901	商业用地	1897	2846	1.5	50	—	24	20	—	—	—	—
	15130331	070103	三类城镇住宅用地	299	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15130332	070103	三类城镇住宅用地	558	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15130333	070103	三类城镇住宅用地	695	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15130334	070103	三类城镇住宅用地	480	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
15130335	1402	防护绿地	1605	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—	
15130336	1402	防护绿地	6480	—	—	—	—	90	—	—	—	—	—	
15130337	01	耕地	173	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
15130338	090105	公用设施营业网点用地	3104	6208	2.0	25	—	24	30	—	—	—	—	
15130339	100101	一类工业用地	1795	6283	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	—	—	—	—	

说明：1、容积率按《控制性详细规划》(工业用地除外)，建筑密度按《控制性详细规划》(工业用地除外)；2、关于项目海绵城市建设指标，改建/新建项目采用“年径流总量控制率(%)”和“可渗透面积比例(%)”，为约束性指标；现状保留项目采用“模型评价径流系数”、“模型评价年径流总量控制率(%)”和“模型评价可渗透面积比例(%)”，为模型评价指标。