

中山市南朗街道冲口村大坑奢野项目村庄规划局部调整

草案公示

■ 项目名称：中山市南朗街道冲口村大坑奢野项目村庄规划局部调整

■ 公示方式：现场、网站、媒体

■ 组织编制单位：中山翠亨新区管理委员会

■ 联系电话：0760-85599035 0760-88268521

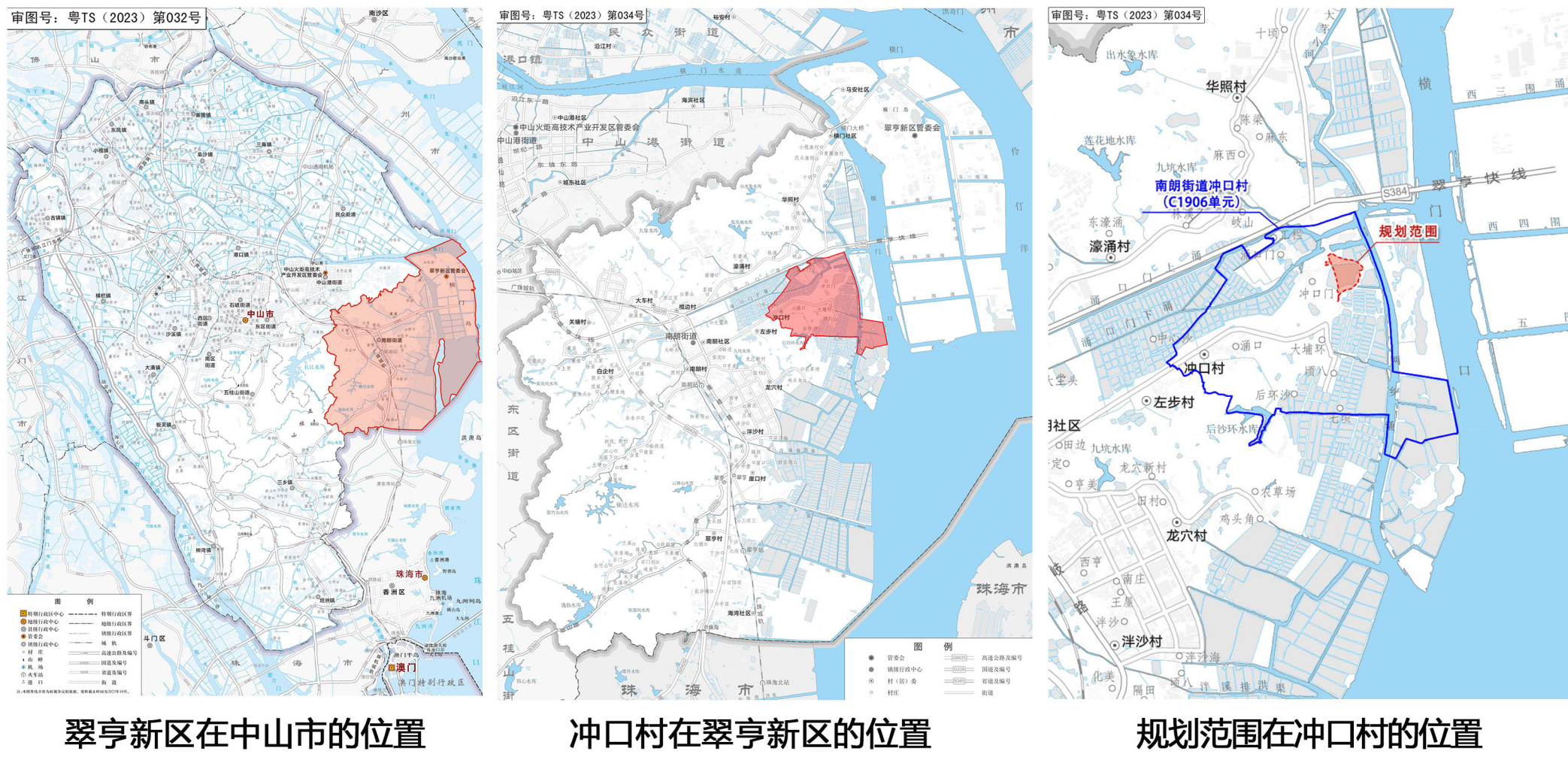
■ 公示期限：自本公示刊登之日起 30 日



“码”上反映

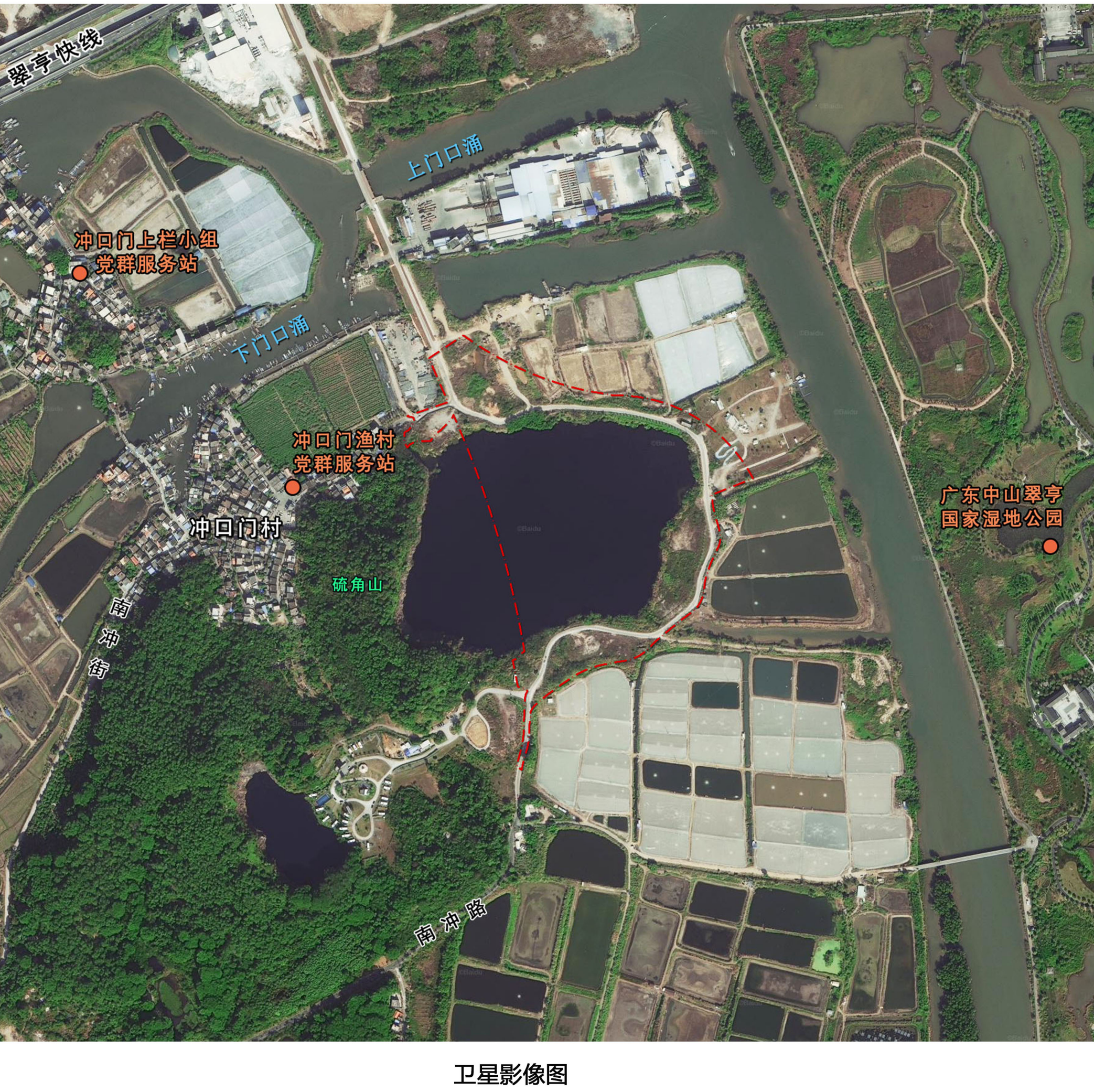
区域位置

规划范围位于中山翠亨新区（南朗街道）中部偏东，北接上门口涌，东邻翠亨国家湿地公园，西靠疏角山，南至南冲路，规划总面积 14.14 公顷。



现状概况

规划范围现状主要以矿坑为中心，湖面沿岸为未开发的荒地。环湖东侧为现状砂石路(南冲路)，向北接入翠亨快线，向南通向冲口村居民区。



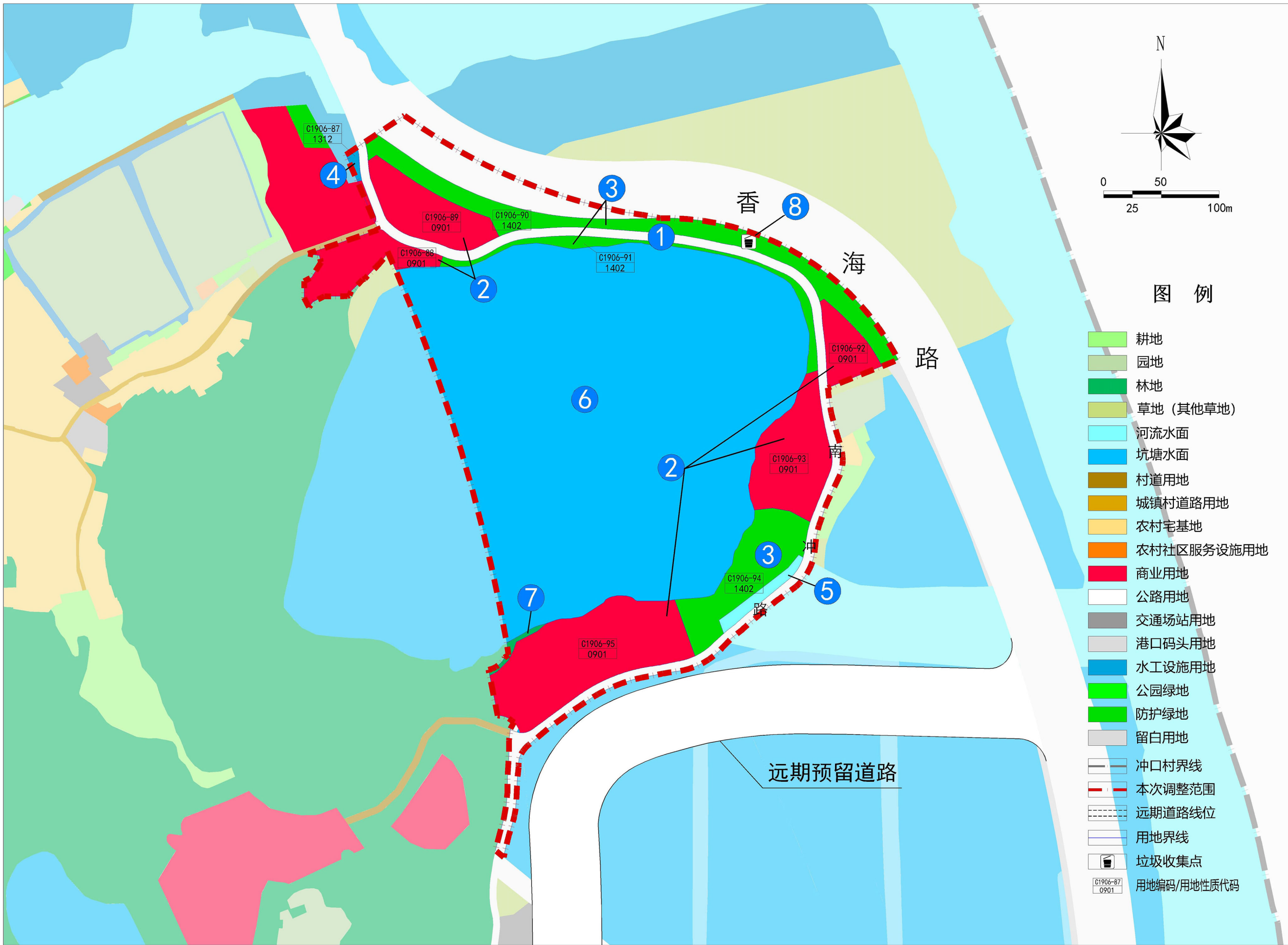
规划调整原因

冲口村疏角山矿坑项目作为市“百千万工程”重点建设项目，现状为尚未开发利用的关停矿坑。该项目承载着古村活化与文旅升级的双重使命，将进一步推动冲口村融入翠亨新区“一核一枢三廊四区”全域旅游格局。为落实中山市环五桂山“百千万工程”对本项目的规划要求，本次局部调整在不触碰生态保护红线、永久基本农田的前提下，优化地块用地性质，将未被利用的矿坑资源转化为野趣文旅配套空间，完成废弃矿山生态活化，补齐片区文旅配套短板，保障上位农文旅规划目标的实现。

调整前用地规划图



调整后用地规划图



调整内容一览表										
调整方向	调整标注	用地编码	调整具体内容	调整前	调整后					调整原因
					用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	
道路线位调整	1	——	微调道路线位，拓宽道路宽度	道路红线宽度6米	道路红线宽度7.5~9米					为优化乡村综合环境和配套设施水平，推动五桂山文旅带进一步升级，结合环五桂山乡村旅游公路项目的道路线位，优化“田美环”（南冲路）线位，保障村落慢行系统贯通
用地性质调整	2	C1906-89、C1906-92	调整为商业用地	公路用地、坑塘水面、林地、草地	商业用地	≤2.0	≤50	≥30	18	本区域位于环五桂山“百千万工程”高质量发展的“冲口-左步片区”，根据规划发展指引，将利用矿坑与现状条件，打造具有松弛感与精神疗愈价值的理想旅居目的地。本次规划按上层规划发展部署落实商业用地，并结合技术规范、项目特点和“生态优先、因地制宜”的开发原则落实用地控制指标
		C1906-88、C1906-93、C1906-95				≤1.0	≤40	≥30	12	
	3	C1906-90、C1906-91、C1906-94	调整为防护绿地	公路用地、村道用地、林地、草地、留白用地	防护绿地					结合城镇开发边界、香海路建筑退让要求、河涌管理边界及现状用地建设条件，落实防护绿地
	4	C1906-87	调整为水工设施用地	公路用地、草地	水工设施用地	——	——	——	——	地块位于现行村规水工设施用地与调整后的公路用地边界包围范围内，本次规划落实为水工设施用地，作为水利工程延伸区域，为堤防管理预留足够空间
	5	——	调整为河流水面	公路用地、林地、草地、坑塘水面	河流水面					落实《50平方公里以上内河涌划界成果》规划要求，根据横门水道南支线位落实河流水面
	6	——	调整为坑塘水面	公路用地、坑塘水面、林地、草地	坑塘水面					保留现状矿坑资源，结合现状地形及25°坡界线，调整坑塘水面用地界线
	7	——	调整为林地	公路用地	林地					结合现状地形及25°坡界线，调整为林地
公共服务设施调整	8	C1906-90	新增垃圾收集点	——	——					按技术规范要求新增垃圾收集点

用地指标对比表									
调整前后	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)	公共服务和市政 公用设施
调整前	——	1202	公路用地	71.36	——	——	——	——	——
		0403	其他草地	134.35					——
调整后	C1906-87	1312	水工设施用地	205.71	——	——	——	——	——
调整前	C1906-56	0901	商业用地	2586.25	≤1.5	≤40	≥30	18	——
	——	1202	公路用地	659.23					——
		0403	其他草地	206.34					
调整后	C1906-88	0901	商业用地	3451.82	≤2.0	≤50	≥30	18	——
调整前	——	1202	公路用地	3155.55	——	——	——	——	——
		0403	其他草地	1165.53					
调整后	C1906-89	0901	商业用地	4321.08	≤1.0	≤40	≥30	12	——
调整前	——	0403	其他草地	3321.05	——	——	——	——	——
		16	留白用地	4182.81					
调整后	C1906-90	1402	防护绿地	7503.86	——	——	——	——	垃圾收集点，建 筑面积≥10㎡
调整前	——	1202	公路用地	231.62	——	——	——	——	——
		03	林地	145.16					——
		0403	其他草地	1678.80					——
调整后	C1906-91	1402	防护绿地	2055.58	——	——	——	——	——
调整前	——	0403	其他草地	2141.23	——	——	——	——	——
调整后	C1906-92	0901	商业用地	2141.23					
调整前	——	03	林地	5684.09					
		1704	坑塘水面	73.6	——				
		1202	公路用地	29.16					
调整后	C1906-93	0901	商业用地	5786.85	≤1.0	≤40	≥30	12	——
调整前	——	03	林地	2911.71	——	——	——	——	——
		0403	其他草地	1793.77					
		1704	坑塘水面	426.55					
		1202	公路用地	203.48					
调整后	C1906-94	1402	防护绿地	5335.51	——	——	——	——	——
调整前	——	03	林地	910.65	——	——	——	——	——
		0403	其他草地	2.02					
		1704	坑塘水面	4185.37					
		1202	公路用地	5821.13					
调整后	C1906-95	0901	商业用地	10919.17	≤1.0	≤40	≥30	12	——