

建设用地规划条件

(业务编号: G04-2025-0070)

中山市自然资源局

2025年6月26日

业务专用章

(3)

4420500013261

一、用地基本情况及规划控制指标

1. 申请单位：中山市土地储备中心
2. 用地位置：中山市三角镇三角村
3. 用地测量图编号：D04QQA20250291
4. 详细规划：《中山市三角镇三角村片区（0703单元）07街区、蟠龙村东片区（0707单元）04街区控制性详细规划一般修改》
5. 地块编码：0703-07-43
6. 用地性质：M1一类工业用地
7. 用地面积：3010.68平方米
8. 计容积率建筑面积： $6021.36 \leq \text{计容建筑面积}(\text{m}^2) \leq 12042.72$
9. 容积率： $2.0 \leq \text{容积率} \leq 4.0$
10. 建筑密度： $35 \leq \text{建筑密度}(\%) \leq 60$
11. 绿地率： $10 \leq \text{绿地率}(\%) \leq 15$
12. 建筑高度： ≤ 70 米
13. 年径流系数控制率： $\geq 50\%$
可渗透地面面积比例： $\geq 20\%$

海绵城市应符合《中山市海绵城市建设技术导则（试行）》（中建通〔2023〕139号）等技术指引的要求。

14. 容积率、建筑密度、绿地面积、建筑高度计算按《中山市国土空间规划技术标准与准则》、《〈中山市国土空间规划技术标准与准则〉（2023版）部分内容的解释说明》（中山自然资函〔2023〕233号）、《关于工业用地内绿地建设规划要求的通知》要求执行。

15. 按《关于工业用地内绿地建设规划要求的通知》，在规划要求

应配的绿地内，灌木、地被、植草格等集中成片布置时，须合理配置胸径4厘米以上(含)、具有生态价值的全冠乔木，乔木列距不应大于6米，行距不应大于10 米。

16. 对符合条件自愿采用装配式建筑的项目，不计容面积奖励措施宜依据中山市《关于装配式建筑项目实施建筑面积扶持措施的通知》（中建通〔2021〕92号）执行。

17. 依据行业类别确定建筑系数，应符合自然资源部《工业项目建设用地控制指标》表2的要求。

二、地下空间

1. 使用性质： 地下车库

2. 用地面积： 3010.68平方米

3. 类型： 结建式

4. 总建筑面积： 7546.8平方米

负一层建筑面积： 1886.70平方米

5. 开发强度上限： 地下4层

6. 竖向利用深度： 浅层0-15米

7. 地下空间利用按《中山市国土空间规划技术标准与准则》执行；同时，应符合《中山市结合民用建筑修建防空地下室规定》要求。

8. 地下空间建设应充分与相邻设施保留足够的安全距离，处理好与市政管线的衔接关系。在严格控制用地项目的附属管线、基坑支护桩不影响市政管线前提下，地下建筑退让按照附图最小退让距离进行控制。

9. 依据《中山市国土空间规划技术标准与准则》，相邻用地之间



无规划道路时，用地双方经协商同意后，可在相邻用地边界连通地下室。涉及地下连通工程的，须确保连通工程的实施符合防火、通风、照明等有关规范要求。

三、停车泊位

1. 停车位的设置标准应不低于《中山市国土空间规划技术标准与准则》的要求。设置标准如下：

1) 小汽车停车位按照 ≥ 0.2 个车位/100m²计容建筑面积配建；无障碍机动车泊位应占配建机动车总泊位的1%。一般工业厂房因生产工艺要求，层高超过8米时，超高部分应配停车位可按建筑面积计算（非计容建筑面积）。

2) 摩托车和非机动车停车位均按0.1个车位/100m²计容建筑面积配建。非机动车泊位宜设于地面，不得设于地上2层及以上或地下2层及以下位置。

2. 鼓励地下停车及停车楼停车。停车库（场）机动车出入口应设在基地内部道路上，不宜直接与城市道路连接。停车楼必须配置建设上下停车楼的坡道，停车楼同步建设同步验收，建筑面积不计算容积率。

3. 不鼓励采用机械停车位，因条件限制，确需配机械停车位的，不应超过应配小汽车停车位的10%。

4. 电动汽车充电桩配套比例 $\geq 10\%$ ；按《中山市国土空间规划技术标准与准则》，新建项目未建设充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件（包括电力管线预埋和用电容量预留）。

四、公共服务设施及市政、交通设施

1. 按自然资源部《工业项目建设用地控制指标》，行政办公及生

活服务设施用地面积 \leq 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

2. 供水、排水、电力、燃气等与市政管网衔接，与主体工程同步建设、同时验收、同时使用。排水设施应当实行雨水、污水分流，雨水管道和污水管道不得混接。

五、城市设计、风貌管控

1. 申请建设工程规划许可时，应提供总平面图、平面图、立面图、剖面图等图纸。

1) 总平面图标明建（构）筑物位置；地上、地下建筑外轮廓线；建（构）筑物功能；建筑物不同部分的高度、层数、最高点高度；建筑物正负零标高、室外地坪标高；建筑物出入口位置；建筑间距、退线距离；绿地位置；场地各出入口位置；围墙、大门位置；停车位位置、数量；经济技术指标表、公共服务设施一览表等。

2) 总平面图须制作在清晰的现状地形图上，还应包括：海绵城市设计图、绿化景观设计图、交通组织分析图、竖向设计图等。

2. 规划设计方案应综合考虑周边环境、路网结构、建筑群体布局、绿地系统及空间环境等，构成一个完善的、相对独立的有机整体。

3. 竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防



洪及管线设置要求，与周边道路协调，建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地一体化。竖向设计应符合《城乡建设用地竖向规划规范》的要求。

4. 围墙与建筑间距不宜小于5m，围墙两侧建筑应满足防火间距。沿道路界面，围墙应在建筑红线内；不沿道路界面，围墙应在用地红线内。

5. 沿城市道路建筑退让范围内不得设置停车泊位。沿城市道路两侧建筑退让应该作为市政管线和附属设施的敷设空间，其地面建设内容限于绿化、硬质景观带与人行道。

6. 机动车出入口应开设在基地周边的相对低等级道路上；出入口之间的间距、与道路交叉口距离、与公交站点距离、缓冲段长度等应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则》要求。

7. 建筑单体外立面及屋顶附加装饰物、构筑物，包括招牌、灯箱、建筑节能装备等的外形、尺度、色彩、位置应当与主体建筑的规划设计协调统一。如需设置玻璃幕墙，应采用低反射玻璃，降低对邻近建筑或周边环境的影响，并满足相关规范。沿街建筑立面上设置烟囱、空调室外机等设施时，应进行隐蔽与美化。建筑外墙门窗原则上不应设置防盗网，确需设置时，应统一设计、统一安装。窗的防盗网应安装在窗的内侧，阳台、走廊的安全防护设施不能超出阳台、走廊的外缘边线。阳台外露防盗网应采用不蚀材料制作，并加设应急逃生口。


8. 建筑风貌应符合《广东省城市与建筑风貌管控技术导则》（粤建节〔2023〕210号）的要求，应注重并进行第五立面设计。

9. 如需设置户外广告，按《中山市户外广告管理办法》（中山市

人民政府令第12号）、《中山市户外广告设置专项规划（2020-2035）》要求执行，在办理建设工程规划许可同时考虑并预留。

六、备注

1. 申请规划条件核实应符合《中山市工程建设项目联合测绘成果质量审查实施方案》（中山自然资测信〔2024〕4号）、《关于调整中山市工程建设项目联合测绘成果质量审查工作内容的通知》的要求（项目编号：092025050020）。
2. 《建设用地规划条件附图》（编号：G04-2025-0070），本《建设用地规划条件》含附图，两者具有同等法律效力，不可分割使用。
3. 本《建设用地规划条件》确定后一年内国有土地使用权未划拨、出让的，再次划拨、出让前，须重新申请办理。
4. 作为国有建设用地土地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书的附件，不可分割使用。
5. 涉及消防、人防、防震、环保、安全生产、水利、航道、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、燃气、环卫、民航、卫生等专业设计需符合各行业规范。
6. 本《建设用地规划条件》未作具体规定的，须按已批准实施的国土空间规划、《中山市国土空间规划技术标准与准则》和国家、省、市政策、规范及标准执行。尤其特别注意以下方面：建筑退让及间距、综合防灾、供水、排水、电力、电信、燃气、供热、通信等市政管线与城市管网的接驳、装配式建筑、绿色建筑等。

用地三线图		
业务编号	G04-2025-0070	
申请单位	中山市土地储备中心	
用地面积	3010.68平方米 (4.5160亩)	

图例

- 地表用地红线

地下用地红线

道路红线

禁止机动车开口路段

地下建筑退让线

地上建筑退让线
- 规划道路中线

1:400000.000

1:400774.074

坐标

建议机动车出入口

规划道路

路名

建筑退让除满足图中标注的距离外，方案设计还须满足《中山市国土空间规划技术标准与准则》等相关技术规范要求，与周边建筑间距除满足上述要求外，还应满足有关日照标准等规定。

未尽事宜须满足《中山市国土空间规划技术标准与准则》等相关技术规范要求。

用地红线坐标：
以编号为D04QQA20250291的测量图为准。

标高以实际建设衔接属地住建部门为准。
(如无规划标高)

中山市自然资源局

420500013201