

中山市人民政府石岐街道办事处

关于《中山市旧城区悦来南片区控制性详细规划华侨中学初中部宿舍饭堂公益性用地调整》 草案的公示

《中山市旧城区悦来南片区控制性详细规划华侨中学初中部宿舍饭堂公益性用地调整》草案已编制完成，根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规要求，现对该草案予以公示。

本公示自刊登之日起 30 日内，广大市民或与之存在相关利害关系的单位、组织和个人可到市自然资源局一楼大堂、石岐街道办事处一楼告示栏、市自然资源局网站（<http://www.zs.gov.cn/zrzyj>）、石岐街道办事处网站（<http://www.zs.gov.cn/sqq>）查阅草案情况。如对该草案有意见或建议的单位、个人，可以书面形式（请注明联系方式）将意见或建议提交至石岐街道办事处 810 室。

联系地址及电话：

中山市康华路 18 号石岐街道办事处，23328169。

附件：《中山市旧城区悦来南片区控制性详细规划华侨



《中学初中部宿舍饭堂公益性用地调整》公示文件

中山市人民政府石岐街道办事处

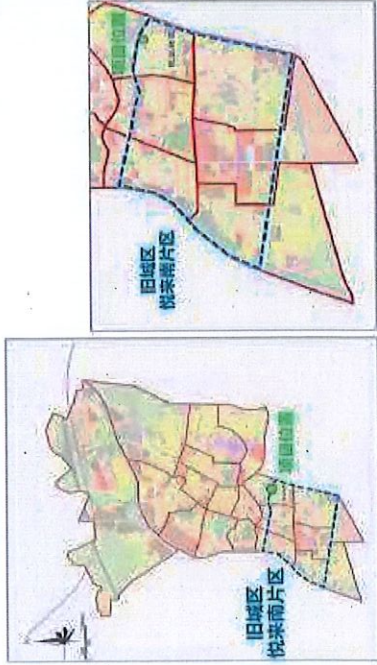
2023年1月20日



《中山市旧城区悦来南片区控制性详细规划》华侨中学初中部宿舍饭堂公益性用地调整(草案)

一、项目区位

本次调整项目位于中山市石岐区民生社区民族东路南侧，现状为中山市华侨中学初中部宿舍与饭堂。项目范围东临洪家基正街，北至民族东路，西南方向与旧城区连片住宅相邻，用地面积为0.37公顷。



旧城区及悦来南片区位置

项目位于旧城区悦来南片区位置

项目区位示意图

二、用地现状

项目地块周边主要为旧城区连片住宅用地，北边及东面紧挨两条现状道路，分别为民族东路和洪家基正街。其中，民族东路现状红线宽度为7-15m，洪家基正街现状红线宽度为7m。



用地现状航拍



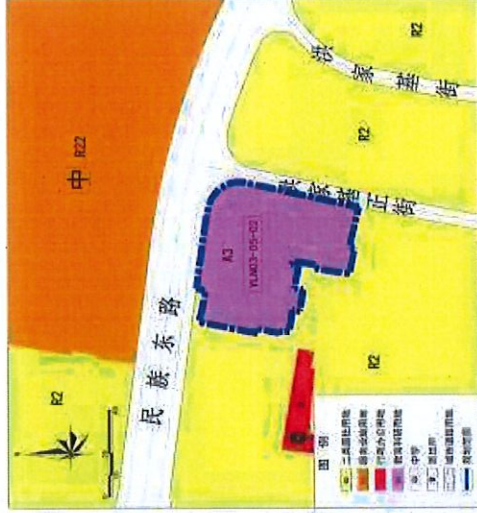
洪家基正街

民族东路

三、调整原因

项目范围内的市属公办学校华侨中学宿舍与饭堂已建成并投入使用达十年有余，是华侨中学南校区初中部师生日常工作、生活不可或缺的地方。但由于学校土地产权历史遗留问题的原因，华侨中学宿舍及饭堂用地尚未完成产权登记、房屋验收等土地手续完善工作，对学校的日常运营和未来发展造成一定的影响。

本次控规调整原因为解决中山市公办学校华侨中学宿舍与饭堂用地的土地产权历史遗留问题，落实中山市委、市政府工作部署，加快推进产权办证工作。结合《关于推进全市公办学校产权办证工作的通知》的相关要求，现根据《中山市控制性详细规划管理实施细则(试行)》第十五条相关规定调整教育设施用地，落实项目用地性质、布局及开发强度，近期按照现状权属界线推进产权办证，远期校舍拆改重建将按照规划管控要求进行管控。



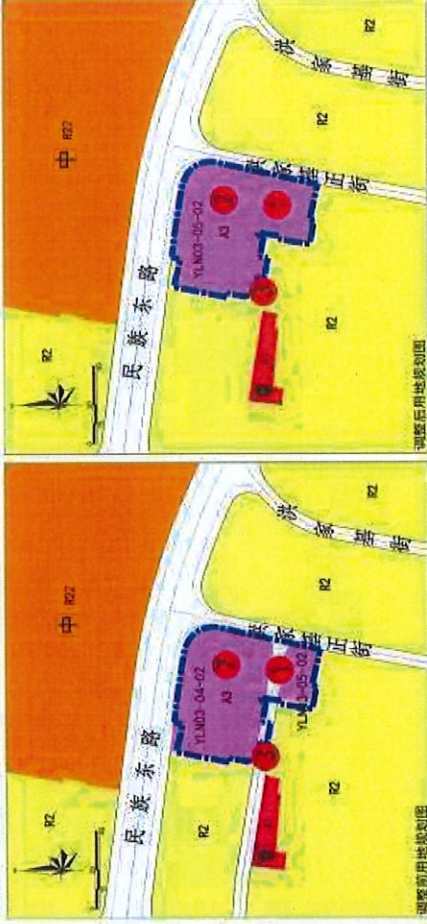
调整后用地规划图

调整后用地指标对比一览表

阶段	地块编码	用地面积 (m ²)	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
调整前	YLM03-04-02	2894.12	A3	0.8	30	35	18
	YLM03-05-02	462.07	A3	0.8	30	35	18
	YLM03-05-02	3701.33	A3	3.5	70	—	74
调整后							

序号		用地代码	用地性质	调整前用地面积 (公顷)	调整后用地面积 (公顷)	差值 (公顷)
1	R	居住用地		0.01	0.00	-0.01
	R2	二类居住用地		0.01	0.00	-0.01
2	A	公共管理与公共服务设施用地		0.33	0.37	0.04
	A3	教育科研用地		0.33	0.37	0.04
3	S	道路与交通设施用地		0.03	0.00	-0.03
	S1	城市道路用地		0.03	0.00	-0.03
4		城市建设用地		0.37	0.37	0
		规划总用地		0.37	0.37	0

四、调整内容



调整后用地对比图

五、调整结论

- 1、本次规划调整后的用地布局和开发指标更能符合市华侨中学宿舍与饭堂用地实际建设发展的要求，有利于市华侨中学加快产权办证工作，完成产权登记、房屋验收等土地手续完善工作，解决学校土地产权历史遗留问题。
- 2、本次调整依据《中山市控制性详细规划管理实施细则(试行)》和《中山市城市控制性详细规划管理实施细则(2016版)》的要求。
- 3、本次规划调整保障了市华侨中学土地产权的完整性及学校师生日常工作的稳定性，对市属公办学校的良好发展有着正向的促进作用，社会效益巨大。

本次调整内容主要涉及现行控规《中山市旧城区悦来南片区控制性详细规划》中YLM03-04-02和YLM03-05-02地块，具体调整内容如下图表示：

序号	调整前	调整后	调整内容	调整原因
1	居住用地、道路用地	教育科研用地	教育科研用地	根据现状房屋建设情况及土地权属现状，调整居住用地、道路用地为教育科研用地，满足学校发展历史产权问题及未来发展需求。
3	教育科研用地、容积率: 0.8 建筑密度: 25% 建筑限高: 18m	教育科研用地、容积率: 3.5 建筑密度: 70% 建筑限高: 74m	教育科研用地	为落实市属公办学校历史产权问题及未来学校发展需求，根据现状房屋建设情况及土地权属现状，调整容积率、建筑密度、建筑限高。
3	容积率: 0.8 建筑密度: 25% 建筑限高: 18m	容积率: 3.5 建筑密度: 70% 建筑限高: 74m	容积率: 3.5 建筑密度: 70% 建筑限高: 74m	根据现状房屋建设情况及土地权属现状，调整容积率、建筑密度、建筑限高。