

《中山市岐江新城W单元02、03街区控制性详细规划局部调整》2024年10月修改草案公示

中山市自然资源局 港口镇人民政府

项目名称：中山市岐江新城W单元02、03街区控制性详细规划局部调整

公示时间：2024年10月

公示方式：网站-中山市自然资源局政务网（<http://www.zs.gov.cn/zrzyj/>）、中山市港口镇人民政府网站（<http://www.zs.gov.cn/gkz/>）、现场及媒体等；组织编制单位地址、反馈电子邮箱、传真：港口镇人民政府

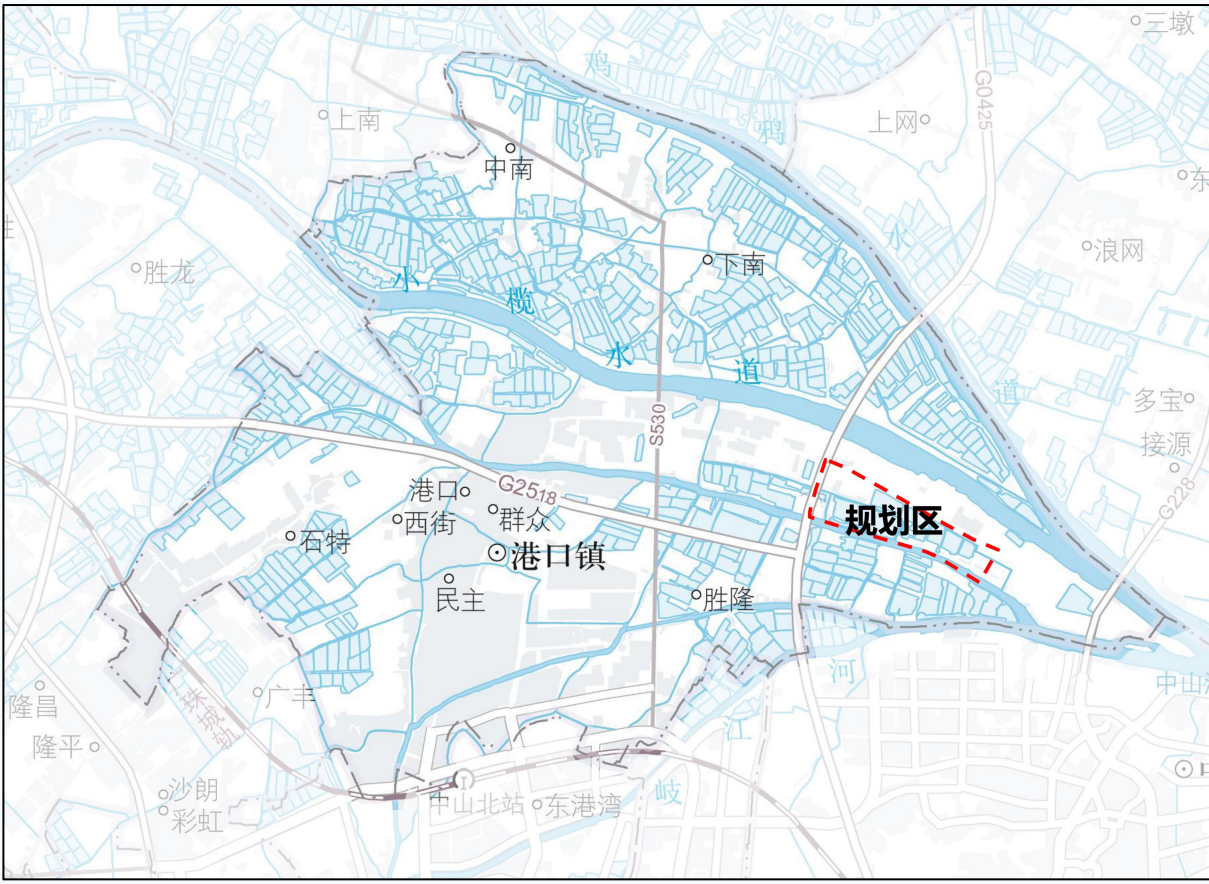
反馈日期：自公示之日起30个自然日内

一、区域位置

规划区位于港口镇大丰工业园东片区，具体范围为广澳高速以东、沙港公路以南、南中高速以西、浅水湖以北，规划用地面积157.83公顷。



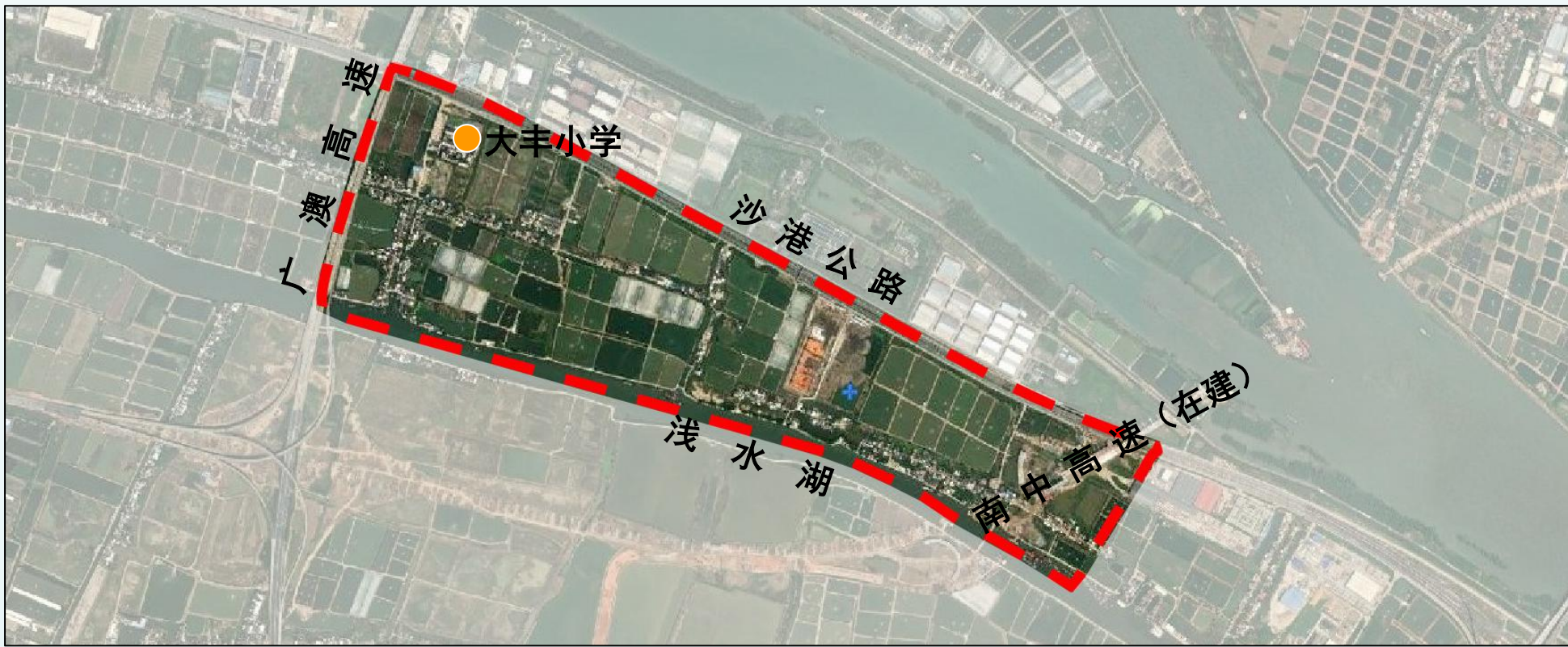
港口镇在中山市的区位



规划区在港口镇的区位图

二、现状概况

规划区现状用地以坑塘水面、农村宅基地为主。现状道路主要有广澳高速、沙港公路与乡村内部道路，规划区对外联系主要依靠沙港公路，但规划区内部道路大多被坑塘水面所分割形成断路路，道路连续性较差，道路等级较低。

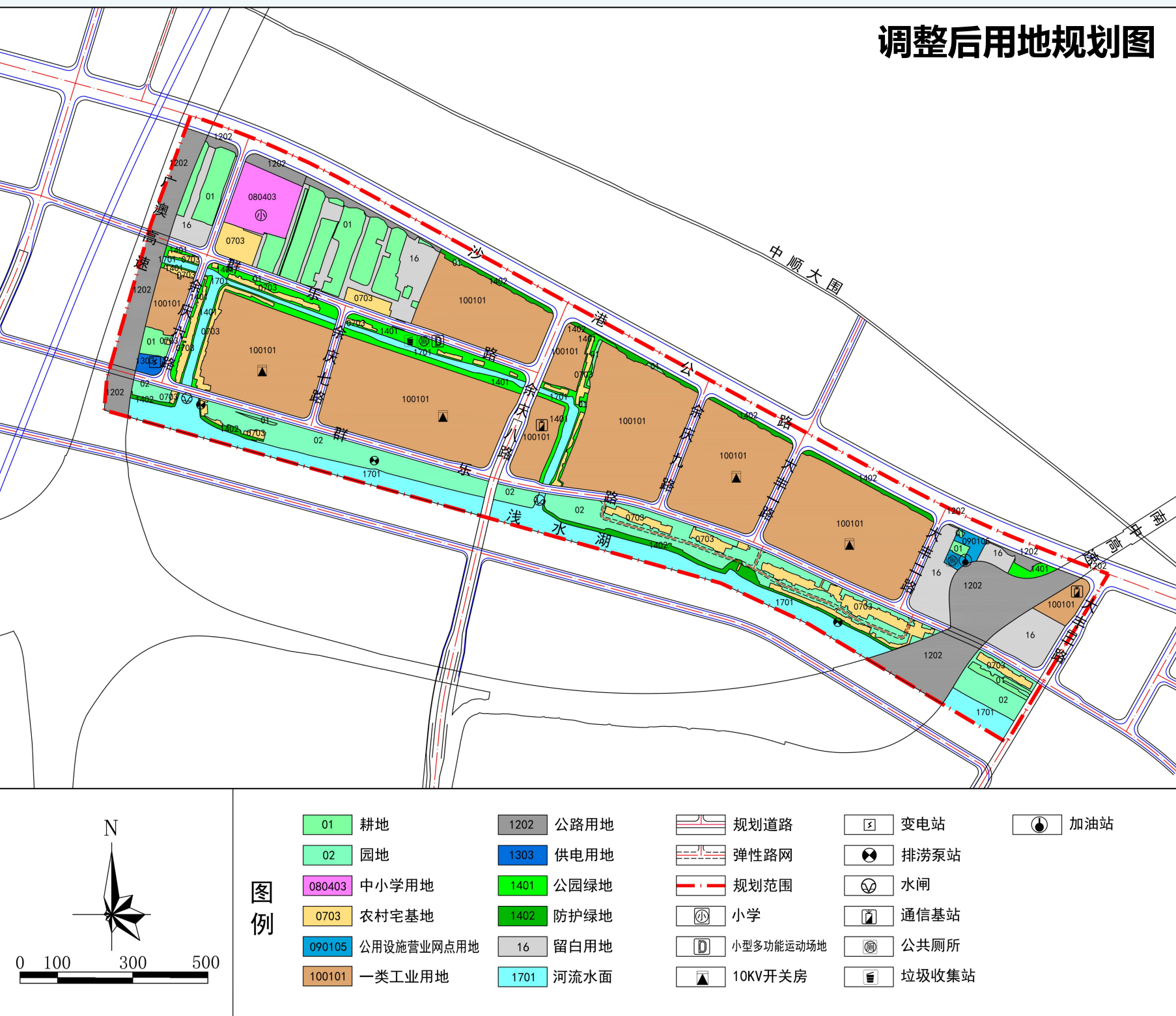
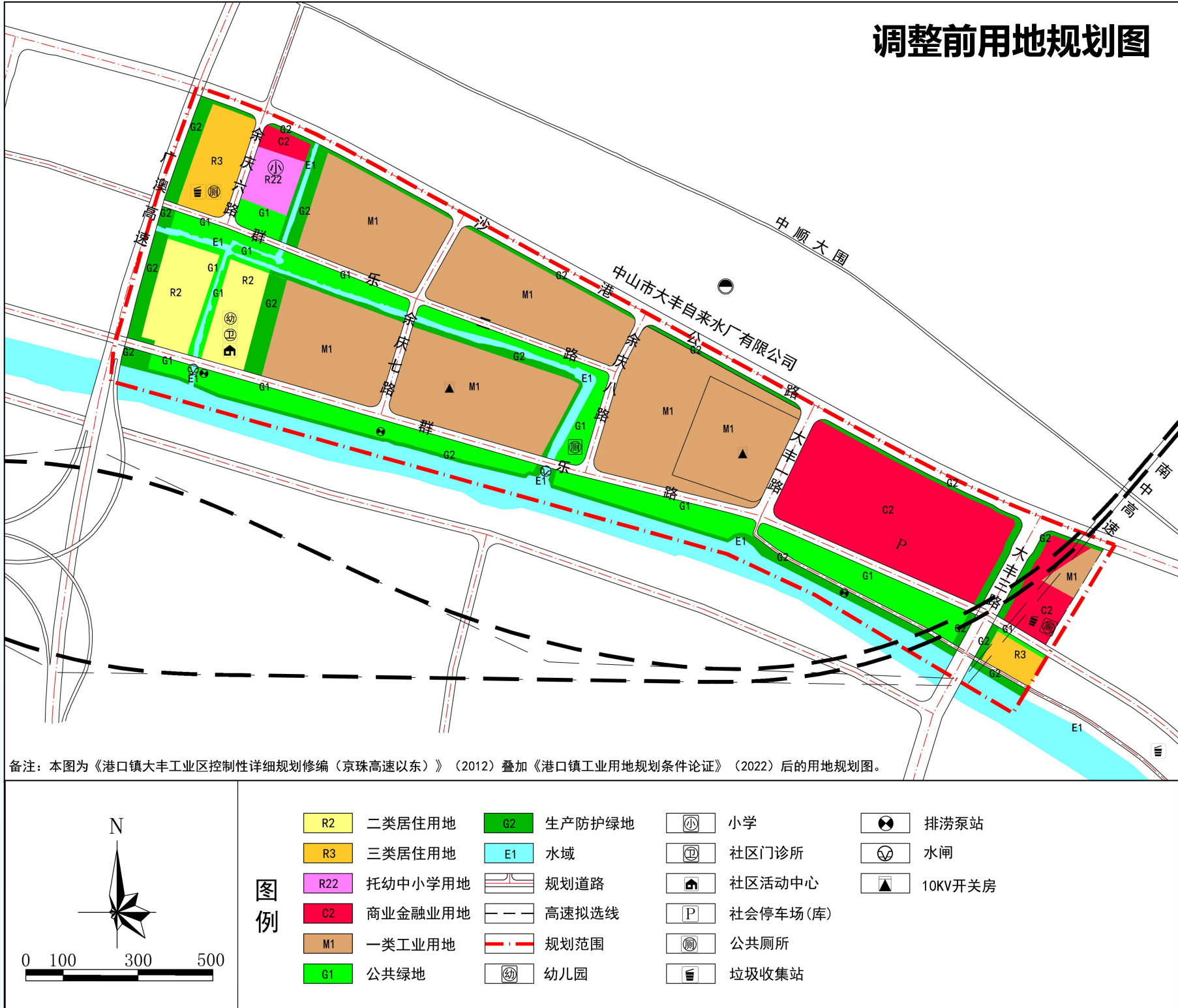


规划区现状卫星图

三、规划调整原因及内容

调整原因：规划区涉及《港口镇大丰工业区控制性详细规划修编（京珠高速以东）》的局部用地。由于原控规为2012年编制，时间较久，片区内道路如广澳高速、南中高速、沙港公路等都发生了变化，且《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《中山市工业用地保护线（区块线）划定规划（2019-2035年）》等新的上位规划更能体现片区道路系统和用地功能诉求。

主要调整内容：（1）道路调整：落实高速公路线位，拓宽沙港公路，增加过江通道，优化其他道路；（2）用地调整：①落实《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》非建设用地和留白用地的控制；②结合路网进行相应调整，增加工业用地；③落实农村宅基地并结合河道管理范围线和陆域控制线进行退让；④落实供电用地；（3）指标调整：根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》赋予地块控制指标。



调整前主要用地性质控制指标表

土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	人口密度(人/公顷)	公共服务设施	市政公共设施	停车位(个)	备注
R22	中小学用地	—	0.8	25	35	24	—	小学 19390	—	—	1.地块设置公共服务设施：小学2.小学，用地面积19390㎡，36班、每班45座。
M1	一类工业用地	W1	0.8≤M1≤2.5	40	15-20	24	—	—	—	—	—

调整后主要用地性质控制指标表

土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	公共服务设施		市政公共设施		备注
							种类	用地面积(㎡)	种类	用地面积(㎡)	
080403	中小学用地	—	0.8	25	35	24	小学 (36班, 每班45座)	27010	—	—	—
100101	一类工业用地	110101	1.0-4.0	35-60	10-15	产业用房高度≤70米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米	—	—	—	—	—
090105	公用设施营业网点用地	—	1.5	50	20	24	—	—	公共厕所	用地面积80-170㎡; 建筑面积50-120㎡	—
1303	供电用地	—	1.2	45	15	30	—	—	加油站	—	—
									变电站	3440	—

四、第二次公示与第一次公示内容修改说明

①道路调整：调整广澳高速、南中高速和沙港公路道路线位，并按沙港公路权属线落实公路用地；取消群乐二路东段线位；按原控规控制宽度调整群乐路线位；对余庆八路-群乐路、大丰三路-群乐路交叉口作展宽处理；群乐路以南增加村庄内部支路。

②增加1处供电用地；

③对内河涌沿岸宅基地按《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围》河道管理范围线退让，对浅水湖沿岸宅基地按蓝线中的陆域控制线退让；

④根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》建设用地规模落实浅水湖沿岸防护绿地。

