

中山市民众街道孖宝片区（0902单元） 07街区控制性详细规划局部调整（2023）

2023年8月24日
中山火炬高技术产业开发区管理委员会

批前公示

项目名称：中山市民众街道孖宝片区（0902单元）07街区控制性详细规划局部调整（2023）

公示时间：2023年8月24日

公示方式：网站、现场、媒体等

反馈日期：自公示之日起30天内

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

地址：广东中山火炬高技术产业开发区康乐大道 电话：(0750) 8597962 8838111 传真：(0750) 8597977

关于《中山市民众街道孖宝片区（0902单元）07街区控制性详细规划局部调整》（2023）的公示

《中山市民众街道孖宝片区（0902单元）07街区控制性详细规划局部调整》（2023）已通过专家评审。现根据《中华人民共和国城乡规划法》，对该方案予以公示。

本公示自刊登之日起30天内，广大市民或与之存在利害关系人（单位、组织）可到中山市自然资源局、火炬开发区管委会大楼、火炬开发区行政服务中心、民众街道行政服务中心、新伦村委会或登录中山市自然资源局、火炬开发区管理委员会政府网站查阅规划情况。如有意见和建议也可向火炬开发区管理委员会书面提交。



中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2023年8月24日

（联系人：陶工，联系电话：89873760）

区域位置：

拟调街区位于民众街道孖宝片区（0902单元）东部，拟通过对地块边界以及道路红线进行合理调整优化，与国土空间规划三区三线以及市域蓝线规划等上位规划相衔接，为后续实施提供规划依据。



现状概况：

本次规划调整范围为中山市民众街道孖宝片区（0902单元）07街区，街区用地面积26.50公顷，其中拟调整内容包括：市政道路克沙路、横支路、环区路等，以及涉及到的相关住宅地块和防护绿地用地。



场地现状为水田和农村宅基地，尚未进行开发建设。

规划调整原因：

规划优化——与国土空间总体规划相衔接，与市域蓝线规划相衔接

在现行控规中，克沙路道路红线侵占《中山市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）所涉及部分永久基本农田，与规范不符。

在现行控规中，环区路道路红线侵占《中山市市域蓝线规划》的规划河口线和现状河口线，与规范不符，将影响城市生态建设，影响河道正常发挥生态功能，不利于保持河道水系的整体性、协调性、安全性和功能性。

推进实施——协调现状村庄，确保项目顺利实施

环区路北段与克沙路相接位置经过现状村庄，将导致项目难以顺利推进。为避免规划道路对现状村庄的侵占，降低拆迁量，拟通过规划调整确保项目顺利推进。



涉及拆迁安置的村庄

原街区范围

调整前方案

07街区范围



图例

- 规划河涌河口线
- 现状河涌河口线
- 陆域控制线
- 现行控规道路红线
- 优化调整道路红线
- 二类城镇住宅用地
- 三类城镇住宅用地
- 防护绿地
- 河流水面

原街区范围

调整后方案

07街区范围



图例

- 规划河涌河口线
- 现状河涌河口线
- 陆域控制线
- 现行控规道路红线
- 优化调整道路红线
- 二类城镇住宅用地
- 三类城镇住宅用地
- 防护绿地
- 河流水面

地块编码	用地性质代码	兼容用地	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率		绿地率		建筑密度上限 (%)	建筑密度下限 (%)	建筑限高 (m)	年径流总量控制率 (%)	下沉式绿地率最低值 (%)	透水铺装率最低值 (%)	备注
					上限	下限	上限 (%)	下限 (%)							
C1-01	1402	—	防护绿地	1057.24	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—
C1-02	070102	—	二类城镇住宅用地	50421.08	2.5	—	38	30	—	100	—	—	—	—	10kV配电站、社区肉菜市场、公共厕所、社区居委会、社区警务室
	0901	商业用地	4		—	20	40	—	100	—	—	—	—	—	—
C1-03	070102	—	二类城镇住宅用地	43080.03	2.5	—	38	30	—	100	—	—	—	—	—
	0901	商业用地	4		—	20	40	—	100	—	—	—	—	—	—
C1-04	070103	—	三类城镇住宅用地	5137.79	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
C1-05	1402	—	防护绿地	1974.07	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	
C2-01	1402	—	防护绿地	1506.75	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	
C2-02	070102	—	二类城镇住宅用地	24869.76	2.5	—	38	30	—	100	—	—	—	—	电信机房
	0901	商业用地	4		—	20	40	—	100	—	—	—	—	—	—
C2-03	070102	—	二类城镇住宅用地	58516.36	2.5	—	38	30	—	100	—	—	—	—	环卫工人休息站、垃圾收集站、10kV配电站
	0901	商业用地	4		—	20	40	—	100	—	—	—	—	—	—
C2-04	070103	—	三类城镇住宅用地	4716.04	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
C2-05	1402	—	防护绿地	2294.43	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	
C2-06	1402	—	防护绿地	355.21	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	

注：建筑密度、容积率、建筑限高为上限值，绿地率为下限值（工业用地除外）

地块编码	用地性质代码	兼容用地	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率		绿地率		建筑密度上限 (%)	建筑密度下限 (%)	建筑限高 (m)	年径流总量控制率 (%)	下沉式绿地率最低值 (%)	透水铺装率最低值 (%)	配套设施
					上限	下限	上限 (%)	下限 (%)							
09020701	1402	—	防护绿地	3145.01	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—
09020702	070103	—	三类城镇住宅用地	2463.63	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
09020703	1402	—	防护绿地	2526.13	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—
09020704	070102	—	二类城镇住宅用地	42467.77	2.5	—	38	30	—	100	—	—	—	—	10kV配电站、社区肉菜市场、公共厕所、社区居委会、社区警务室
	0901	商业用地	4		—	20	40	—	100	—	—	—	—	—	—
09020705	070102	—	二类城镇住宅用地	47003.35	2.5	—	38	30	—	100	—	—	—	—	—
	0901	商业用地	4		—	20	40	—	100	—	—	—	—	—	—
09020707	070103	—	三类城镇住宅用地	5150.23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
09020706	1402	—	防护绿地	2019.2	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	
09020708	1402	—	防护绿地	1248.9	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	
09020709	070102	—	二类城镇住宅用地	22035.77	2.5	—	38	30	—	100	—	—	—	—	电信机房
	0901	商业用地	4		—	20	40	—	100	—	—	—	—	—	—
09020710	070102	—	二类城镇住宅用地	51826.57	2.5	—	38	30	—	100	—	—	—	—	环卫工人休息站、垃圾收集站、10kV配电站
	0901	商业用地	4		—	20	40	—	100	—	—	—	—	—	—
09020711	1402	—	防护绿地	1966.61	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	
09020712	1402	—	防护绿地	2293.44	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	
09020713	070103	—	三类城镇住宅用地	4899.87	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

注：建筑密度、容积率、建筑限高为上限值，绿地率为下限值（工业用地除外）