

项目名称：中山市北部产业园城市更新（“三旧”改造）启动单元规划04街区 A-03~A-06等4个地块控制性详细规划局部调整（2024）

公示时间：2025年2月

公示方式：中山市自然资源局政务网、黄圃镇人民政府网站、中山日报。

批复文件：

中山市人民政府

中府函〔2025〕13号

中山市人民政府关于中山市北部产业园城市更新（“三旧”改造）启动单元规划04街区 A-03~A-06等4个地块控制性详细规划局部调整（2024）成果的批复

黄圃镇人民政府：

你镇《关于请求批准〈中山市北部产业园城市更新（“三旧”改造）启动单元规划04街区A-03~A-06等4个地块控制性详细规划局部调整（2024）〉的请示》（黄府报〔2024〕51号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审查，《中山市北部产业园城市更新（“三旧”改造）启动单元规划04街区A-03~A-06等4个地块控制性详细规划局部调整》的编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》《中山市控制性详细规划管理实施细则》相关要求，规划成果基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》要

- 1 -


求。因此，同意《中山市北部产业园城市更新（“三旧”改造）启动单元规划04街区A-03~A-06等4个地块控制性详细规划局部调整》，规划成果命名为《中山市北部产业园城市更新（“三旧”改造）启动单元规划04街区A-03~A-06等4个地块控制性详细规划局部调整（2024）》（下称《控规》）。

二、你镇要会同有关部门加强对《控规》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《控规》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《控规》的严格实施，并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。

公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，自然资源局，教育体育局，工业和信息化局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路事务中心，水务局，农业农村局，文化广电旅游局，城建集团。

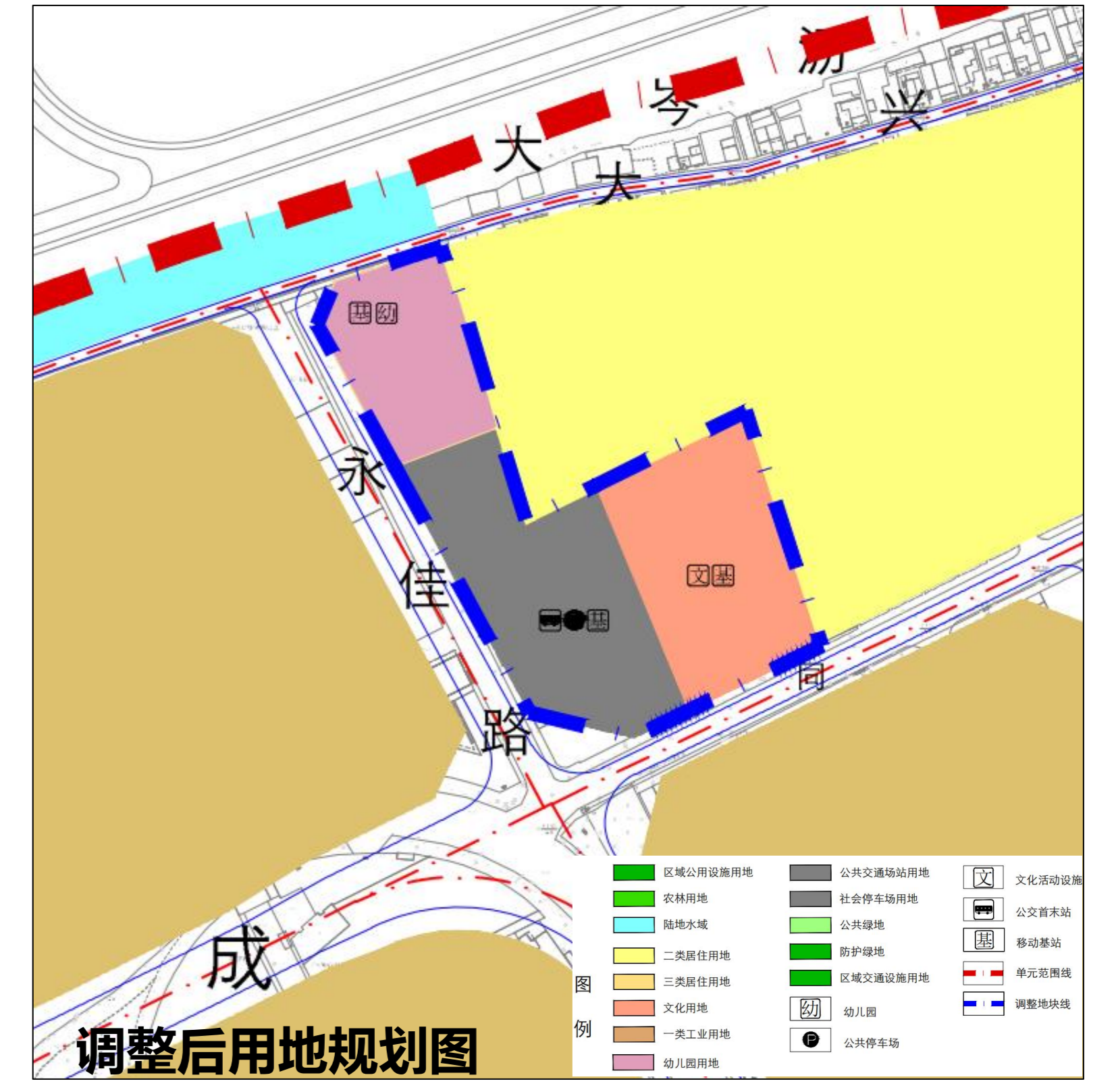
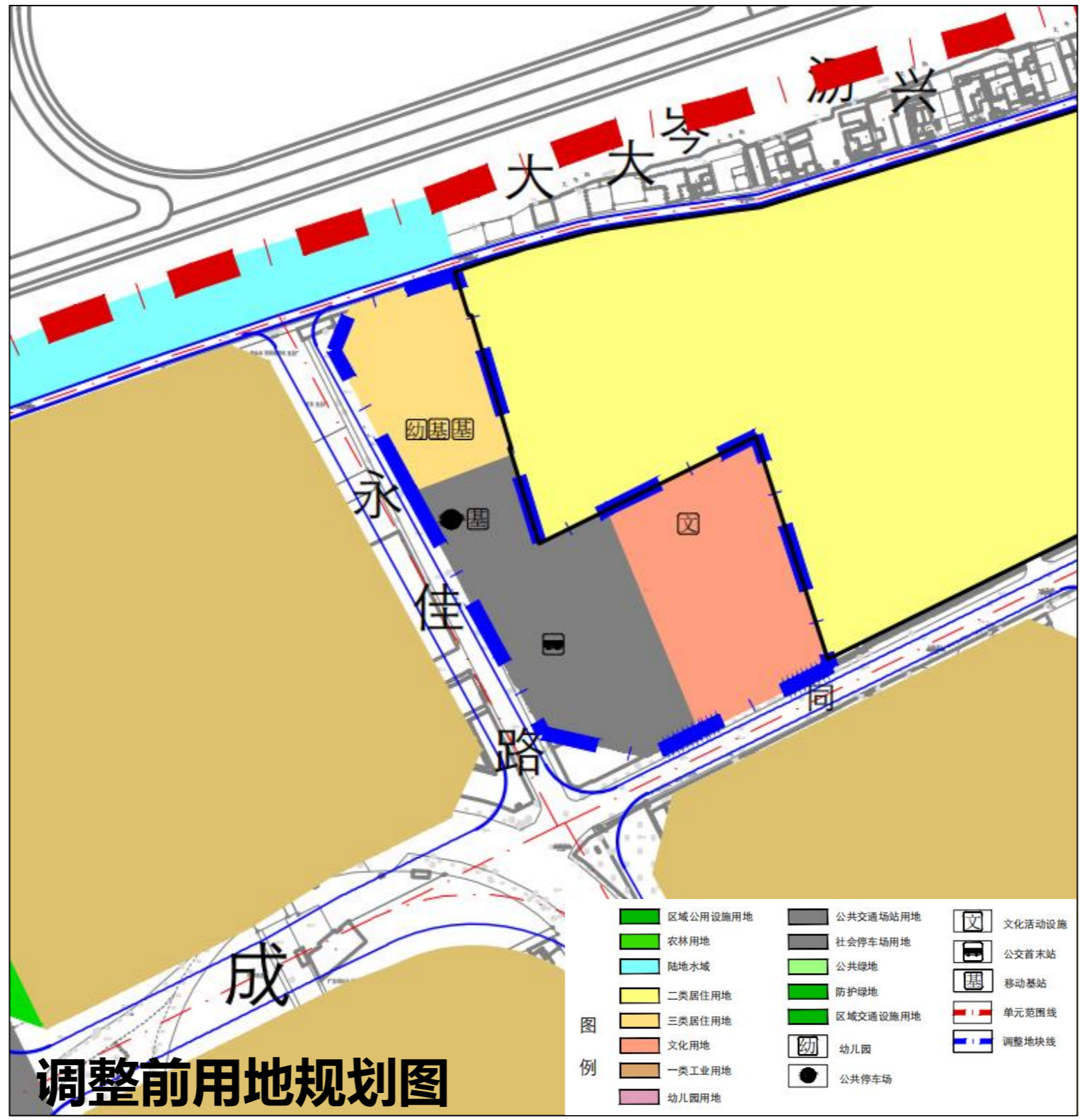
- 2 -




四、调整内容

(1)用地布局：本次调整地块为《现行单元规划》中A-03~A-06等4个地块。其中，根据最新用地标准，原A-03地块用地性质由服务设施用地改为幼儿园用地；为提高地块利用效率，把原A-04地块社会停车场用地和原A-05地块公共交通场站用地合并为新的A-04地块，用地性质为公共交通场站用地；原A-06地块用地性质不变。(2)指标及配套调整：本次调整地块根据地块实际开发需求及建设方案，对各地块规划指标进行赋值与调整。同时根据用地功能使用适当调整配套设施布局位置。

五、地块调整情况



一、区域位置及范围

本次调整地块位于大岑片区（0501单元）04街区西北部，调整的A-03~A-06等4个地块用地面积为14803.43m²（约22.21亩）。

二、现状概况

本次调整地块现状已建设。北侧为大兴路，西侧为佳顺路，南侧为同新路，东侧为现状住宅。地块权属人原分别为中山市黄圃镇大岑村第八、第十一、第十三股份合作经济社。现已由黄圃镇人民政府集体用地办征收。

三、调整原因

项目地块均为公益性设施用地，地块的部分用地控制指标赋值缺失，部分指标与实际建设发展需求存在一定矛盾。

调整前后	地块编号	用地性质代码	土地使用性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配套设施	土地兼容性	备注
调整前	A-03	R32	服务设施用地	3382.76	0.8	—	—	—	规划2个移动基站；12班幼儿园	—	—
	A-04	S42	社会停车场用地	3305.26	—	—	—	—	规划移动基站；社会停车场	—	—
	A-05	S41	公共交通场站用地	2852.90	—	—	—	—	公交首末站	—	—
	A-06	A2	文化设施用地	5262.51	1.5	30	—	35	综合社区文化服务中心	—	—
调整后	A-03	080404	幼儿园用地	3382.76	1.0	25	24	25	规划1个移动基站；12班幼儿园	—	—
	A-04	120802	公共交通场站用地	6158.16	1.5	50	24	10	规划1个移动基站；公交首末站；社会停车楼	—	—
	A-05	0803	文化用地	5262.51	2.0	50	24	20	规划1个移动基站；综合社区文化服务中心	—	—

调整前后地块控制指标表