

中山市中山港街道大岭—西樵—江尾头片区（1517单元）07街区火炬开发区人民医院地块控制性详细规划局部调整（2023）

2023年7月19日
中山市自然资源局

批后公示

项目名称：中山市中山港街道大岭—西樵—江尾头片区（1517单元）07街区火炬开发区人民医院地块控制性详细规划局部调整（2023）

公示时间：2023年7月19日

公示方式：网站、现场、媒体等

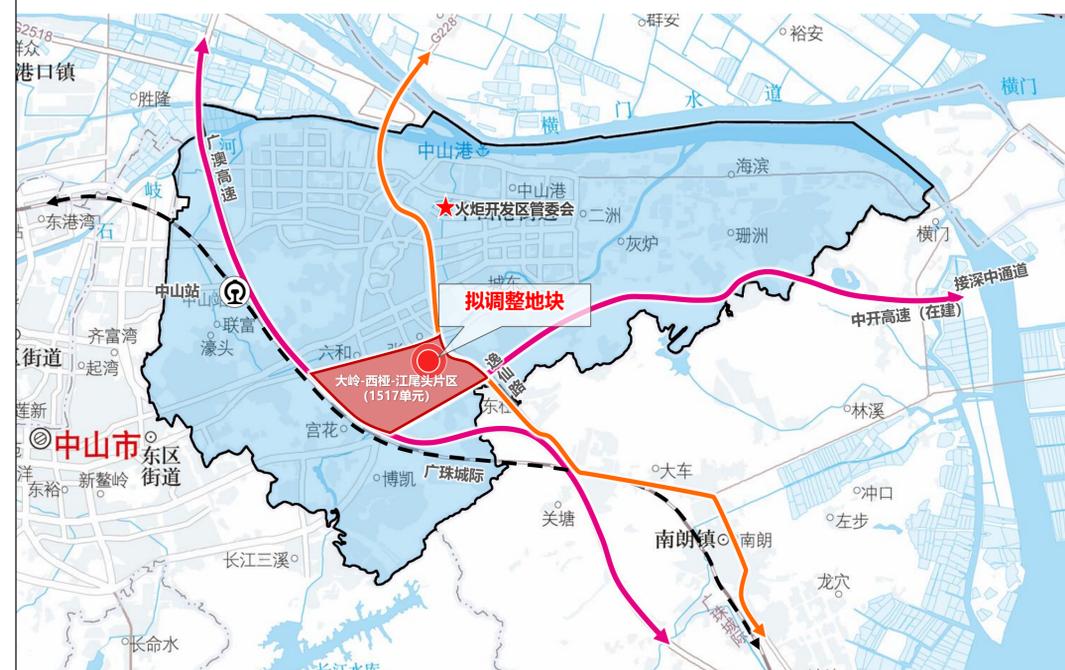
组织编制单位地址、邮编、传真：中山市兴中路2号

反馈电子邮箱：zshjgwb@163.com

反馈日期：自公示之日起30天内

区域位置：拟调整地块为中山火炬开发区人民医院地块，位于中山火炬开发区大岭-西樵-江尾头片区（1517单元）东北部，拟通过规划局部调整满足医院扩建工程需求。拟调整地块北临逸仙路，东临小隐涌，距火炬开发区管委会约3.6km。

地块范围：拟调整地块总用地面积9.2公顷，属于中山火炬开发区大岭-西樵-江尾头片区（1517单元）。拟调整地块北侧为逸仙路，东临小隐涌，南侧为中山火炬开发区敬老院及新信驾校，西侧为江尾头村。



中山市火炬高技术产业开发区管理委员会

关于中山市中山港街道大岭—西樵—江尾头片区（1517单元）07街区火炬开发区人民医院地块控制性详细规划局部调整（2023）的批复

自然资源局：你局《关于批准实施〈中山市中山港街道大岭—西樵—江尾头片区（1517单元）07街区火炬开发区人民医院地块控制性详细规划局部调整（2023）〉的请求》收悉。经研究，批复如下：

一、《中山市中山港街道大岭—西樵—江尾头片区（1517单元）07街区火炬开发区人民医院地块控制性详细规划局部调整（2023）》（下称《局部调整》）项目的编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《肇庆新区、火炬开发区、小榄镇控制性详细规划管理条例》及市相关文件要求。调整成果基本符合《中山市城市总体规划（2011-2020）》等上位要求，原则同意该《局部调整》。

二、在实施上述《局部调整》过程中，上述地块在实施项目建设时，要加大建筑红线退让，加强与山体的景观和视线分析，避免建筑高度调整后对重要节点景观、景观通廊、微波通廊、山体及周边现状建筑造成不利影响，预留好视线通廊，杜绝屏风效应，以形成富于变化的建筑形态和天际轮廓线，并结合《关于加强城市设计和建筑特色管理的若干指引（试行）》指导城市设计工作。你局要加强《局部调整》实施的指导、监督和检查工作。

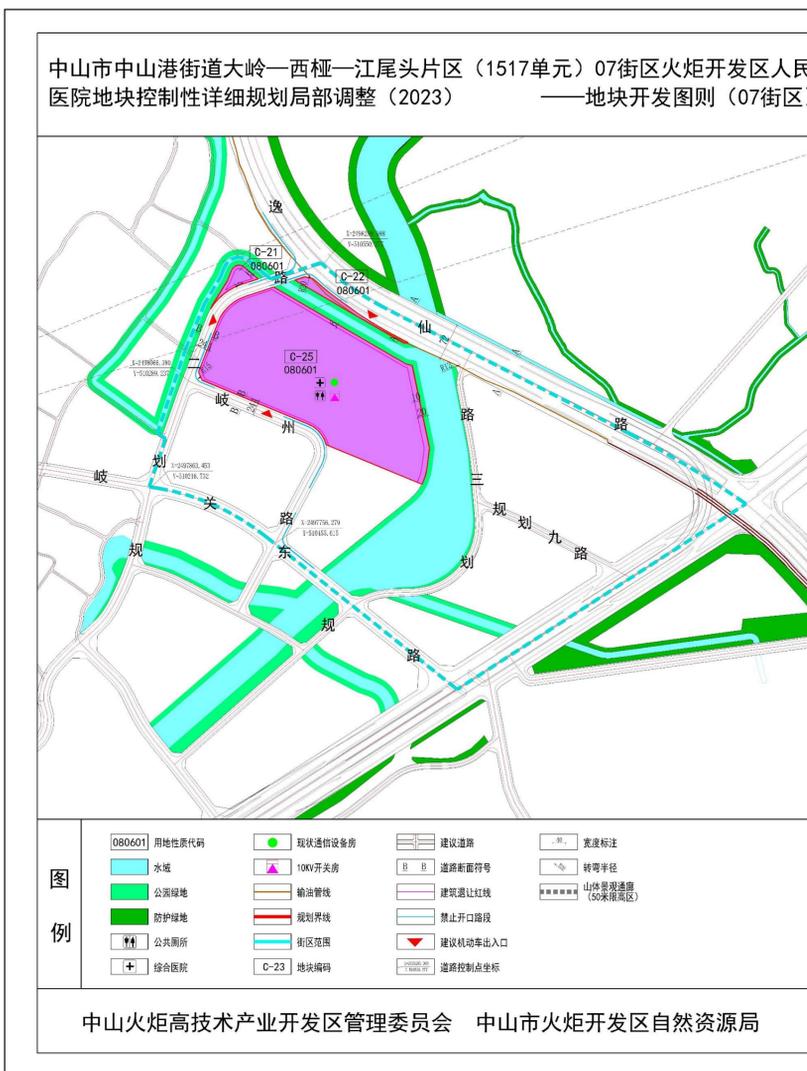
三、该《局部调整》中的项目属重点消防单位和高层建筑，须加强消防救援能力建设，应具备救援100米建筑火灾等救援能力；为降低项目建设和运营风险，项目设计应严格按照消防、安全的相关规范落实；项目运营阶段应严格按照设计的功能布局进行管理和使用，任何影响消防、安全的使用调整均应严格报批。

四、你局要加强《局部调整》实施的指导、监督和检查工作；并应在上述《局部调整》成果获批之日起20个工作日内，向社会公布。

中山市火炬高技术产业开发区管理委员会
2023年7月13日

公开方式：主动公开

抄送：市委办和改革办，市委教育体育局，市工业和信息化局，市自然资源局，市生态环境局，市住房和城乡建设局，市交通运输局，市公安局，市水务局，市农业农村局，市城建集团，市卫生健康委，市应急管理局。



街区位置图		街区信息一览表		规划建设用地统计表	
街区代码	主导属性	工业和行政用地	容积率	现状	规划
功能定位	医疗服务区		容积率	现状	规划
用地面积(公顷)	48.18		容积率	现状	规划
居住人口规模(万人)	0.36		容积率	现状	规划
总建筑面积(万平方米)	66.65		容积率	现状	规划
居住建筑面积(万平方米)	10.89		容积率	现状	规划
公共管理与公共服务设施建筑面积(万平方米)	22.99		容积率	现状	规划
商业服务业设施用地建筑面积(万平方米)	6.19		容积率	现状	规划
工业用地面积(万平方米)	45.60		容积率	现状	规划
交通场站用地面积(万平方米)	1.19		容积率	现状	规划
公共服务业设施(万平方米)	22.99		容积率	现状	规划
医疗卫生设施(万平方米)	22.99		容积率	现状	规划
容积率	容积率	容积率	容积率	容积率	容积率
建筑密度	建筑密度	建筑密度	建筑密度	建筑密度	建筑密度
建筑高度	建筑高度	建筑高度	建筑高度	建筑高度	建筑高度
建筑层数	建筑层数	建筑层数	建筑层数	建筑层数	建筑层数
建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距
建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让
建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距
建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让
建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距	建筑间距
建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让	建筑退让

规划控制指标表																			
调整阶段	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率上限	容积率下限	绿地率上限(%)	绿地率下限(%)	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(%)	下沉式绿地率推荐值(%)	透水铺装率最低值(%)	透水铺装率推荐值(%)	配套设施	兼容用地性质代码	备注
调整后	C-21	080601	医院用地	1818	2.5	—	30%	35%	—	—	50m	70%	40%	≥45%	40%	≥55%	—	—	火炬区医院用地。建筑限高落实《中山市中心城区景观通廊规划》的管控要求。地块河涌退让距离按照16米控制。
	C-22	080601	医院用地	2020	2.5	—	30%	35%	—	—	—	70%	40%	≥45%	40%	≥55%	—	—	火炬区医院用地。建筑限高落实《中山市中心城区景观通廊规划》的管控要求。建筑物、构筑物与石油管道线路和管道附属设施的距离应当符合国家技术规范强制性要求。
	C-25	080601	医院用地	88114	2.5	—	30%	35%	—	—	—	70%	40%	≥45%	40%	≥55%	综合医院(火炬区医院) 公共厕所 10KV开关房 现状通信设备房	用地面积8.8公顷 建筑面积60-80m² 建筑面积≥40m² 附设式建筑面积20-30m²	火炬区医院用地。建筑限高落实《中山市中心城区景观通廊规划》的管控要求。新建建筑需落实《中山市绿色建筑发展专项规划》相关要求。政府投资单体建筑面积大于(含)3000平方米的新建建筑应采用装配式建筑。地块东侧河涌退让距离按照20米控制，北侧河涌退让距离按照16米控制。

中山市火炬高技术产业开发区管理委员会 中山市火炬开发区自然资源局