

中山市人民政府

中府函〔2019〕308号

中山市人民政府关于中山市三角镇 F-01 街区大学城片区控制性详细规划成果的批复

三角镇人民政府：

你镇《关于对〈中山市三角镇 F-01 街区大学城片区控制性详细规划〉初步成果方案进行审批的请示》（角府示〔2019〕11号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审核，《中山市三角镇 F-01 街区大学城片区控制性详细规划》修编程序符合《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》相关要求，编制成果符合城市总体规划的要求，因此，原则同意《中山市三角镇 F-01 街区大学城片区控制性详细规划》（下称《大学城片区控规》）。

二、《大学城片区控规》为中山市三角镇 F-01 街区大学城片区所在区域规划建设发展的法定文件。在今后实施过程中，规划范围内的地块控制以及道路交通、公共设施配套、市政等建设均应符合《大学城片区控规》的要求，相关地块建设必须满足国家、

省及我市城乡规划管理技术标准与准则。

三、涉及《大学城片区控规》与原建设用地出让合同规划条件不一致的，原则上要按照出让合同执行，严格管理，不得随意减少公共绿地及公共服务设施用地；如有变化，应按照《中华人民共和国城乡规划法》《建设用地容积率管理办法》等有关规定办理。涉及占用生态控制线、基本农田的，必须按照法定程序办理。

四、你镇要严格落实《大学城片区控规》相关内容，对《大学城片区控规》实施情况进行监督和检查，不得随意调整，如确需调整的，必须按法定程序办理，确保《大学城片区控规》严格实施。市自然资源局要进一步加强业务指导和监管。

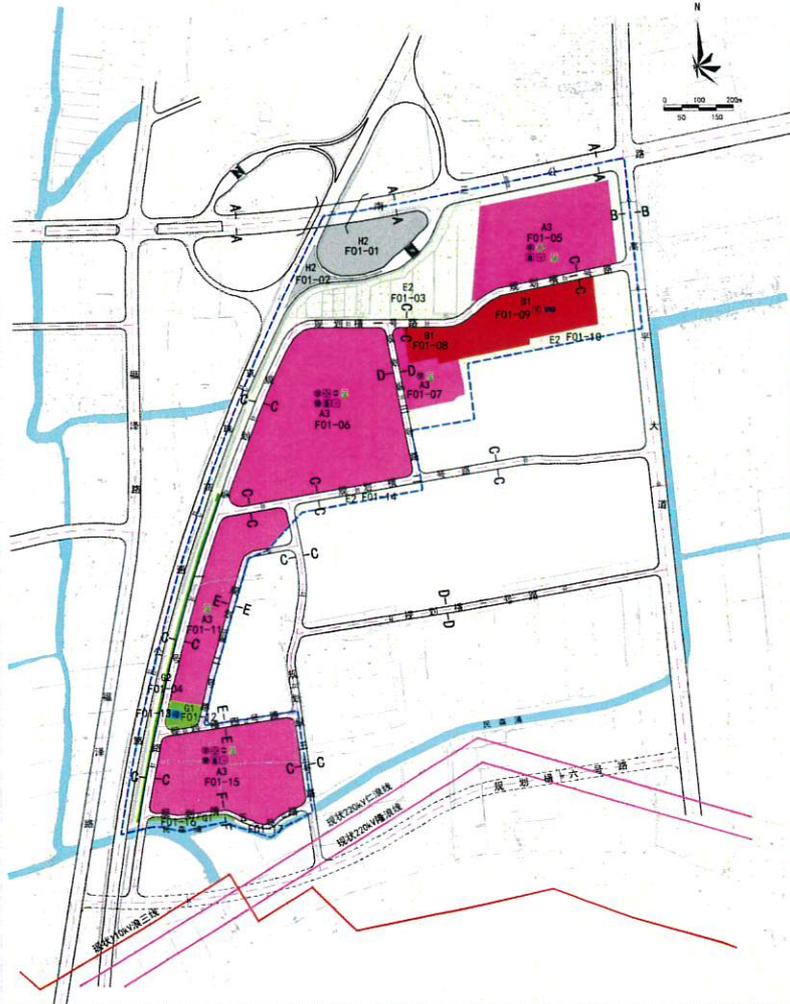
五、你镇应在《大学城片区控规》获批之日起30日内，向社会公布。



公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，自然资源局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路局，水务局，农业农村局，城建集团，交通发展集团。

中山市三角镇F-01街区大学城片区控制性详细规划



区位位置示意图



地块控制指标一览表

序号	用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	停车位	备注
1	A	公共管理办公服务用地	48.02	70.54	1.0	20	24	20	1	
2	A3	教育科研用地	48.02	10.35	1.0	20	24	20	1	
3	B	商业用地	7.04	16.50	1.0	20	24	20	1	
4	C	居住用地	11.24	2.46	1.0	20	24	20	1	
5	D	工业用地	1.68	0.15	1.0	20	24	20	1	
6	E	仓储用地	0.82	100.00	1.0	20	24	20	1	
7	F	公用设施用地	0.10	20.67	1.0	20	24	20	1	
8	G	绿地	11.64	0.70	1.0	20	24	20	1	
9	H	水域	0.70	19.97	1.0	20	24	20	1	
10	I	农林用地	100.39		1.0	20	24	20	1	

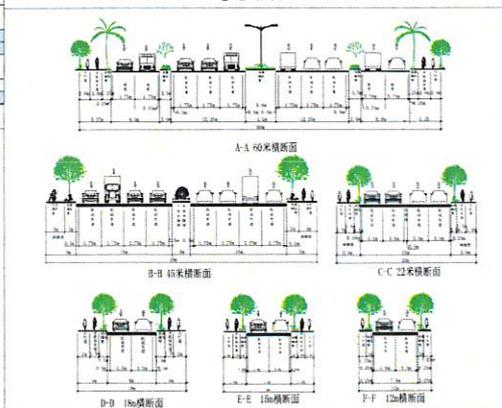
规划用地统计表

序号	用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
1	A	公共管理办公服务用地	48.02	70.54
2	A3	教育科研用地	48.02	10.35
3	B	商业用地	7.04	16.50
4	C	居住用地	11.24	2.46
5	D	工业用地	1.68	0.15
6	E	仓储用地	0.82	100.00
7	F	公用设施用地	0.10	20.67
8	G	绿地	11.64	0.70
9	H	水域	0.70	19.97
10	I	农林用地	100.39	

规划控制性条文

1. 本规划是中山市三角镇F-01街区大学城片区建设和开发的法定指导性文件。自本规划批准之日起，规划范围内的一切建设和土地利用活动，均应按照《中华人民共和国城乡规划法》(2008.01)的规定，遵照本规划执行。本规划(修建性详细规划)也应遵照本规划的原则和具体要求进行编制。法定文件成果由法定文本和法定图则组成，二者不可分割。
2. 本规划的解释权归中山市三角镇人民政府。如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》(2008.01)和《广东省控制性详细规划编制办法》的有关规定。
3. 本规划经中山市人民政府批准，自公布之日起开始实施。
4. 本法定图则的所有控制内容，土地性质、土地用途、土地性质、土地用途、土地面积、地面以上总建筑面积、绿地率、公共绿地面积、市政设施用地种类、规模为强制性内容。本规划控制指标中容积率、建筑密度、地面以上总建筑面积为比照指标，绿地率为下限指标。
5. 对相关内容的调整规划应依照法定文本执行。
6. 本规划地块的开发建设还应按照《中山市城市建筑技术标准与通则(2016)》。
7. 规划好与已出让合同约定的规划条件相协调，不得随意改变用地性质等强制性规划条件。涉及与原建设用地出让合同规划条件不一致的，要按照出让合同执行，严格管理，不得占用基本农田，不得占用生态控制线，不得随意减少公共绿地及公共服务设施用地；如有变化，应按照《中华人民共和国城乡规划法》、《建设用地容积率管理办法》等有关规定办理。
8. 大学用地的配套设施建设必须满足《普通高等学校建筑规划标准》(建标191-2018)的要求。
9. 中小学校的办学规模、配套设施和建设规模必须满足《中小学建筑设计规范》(GB50099-2011)和《广东省义务教育标准化学校标准》(粤教规〔2013〕17号)文的要求。
10. 学校主要教学用房设置窗户的外侧与邻近高速公路的距离不应小于50米，片区内新建学校或改建学校设置噪声监测点。
11. 设置高速公路两侧消音屏障的绿化景观无偿移交给政府，并对公众开放。
12. 片区的体育设施在不影响教学活动的情况下，应对公众开放。

道路断面



公共服务及市政设施一览表

设施类别	项目	数量	备注
教育设施	大学	1	1
	中小学	2	2
医疗卫生设施	社区卫生服务站	2	2
	药店	2	2
文体设施	图书馆	1	1
	健身场所	2	2
市政设施	垃圾转运站	1	1
	污水处理站	1	1
交通设施	公交站	2	2
	出租车停靠站	2	2
电力设施	10kV配电室	2	2
	10kV杆塔	2	2
通信设施	通信杆塔	2	2
	有线电视杆塔	2	2
环卫设施	环卫公厕	2	2
	环卫垃圾房	2	2

法定文件-图则