

中山市小榄镇宝丰片区（0222 单元）02、05街区控制性详细规划一般修改（草案）

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府
2025年2月

批前公示

■ 项目名称：中山市小榄镇宝丰片区（0222 单元）02、05街区控制性详细规划一般修改

■ 公示时间：2025年2月

■ 公示方式：1、现场（中山市自然资源局第二分局一楼、小榄镇人民政府1号楼负一楼公告栏、宝丰社区党务居务公开栏、绩东二社区党务居务公开栏、盛丰社区党务居务公开栏、联丰社区党务居务公开栏）；2、网站（中山市自然资源局政务网http://www.zs.gov.cn/zrzyj/、中山市小榄镇人民政府网http://www.zs.gov.cn/xlz/）；3、媒体（《中山日报》）

■ 组织编制单位地址：中山市小榄镇人民政府（小榄镇升平中路8号506室）

■ 组织编制单位地址0760-22118812

■ 反馈电子邮箱：XL22118812@xiaolan.cn

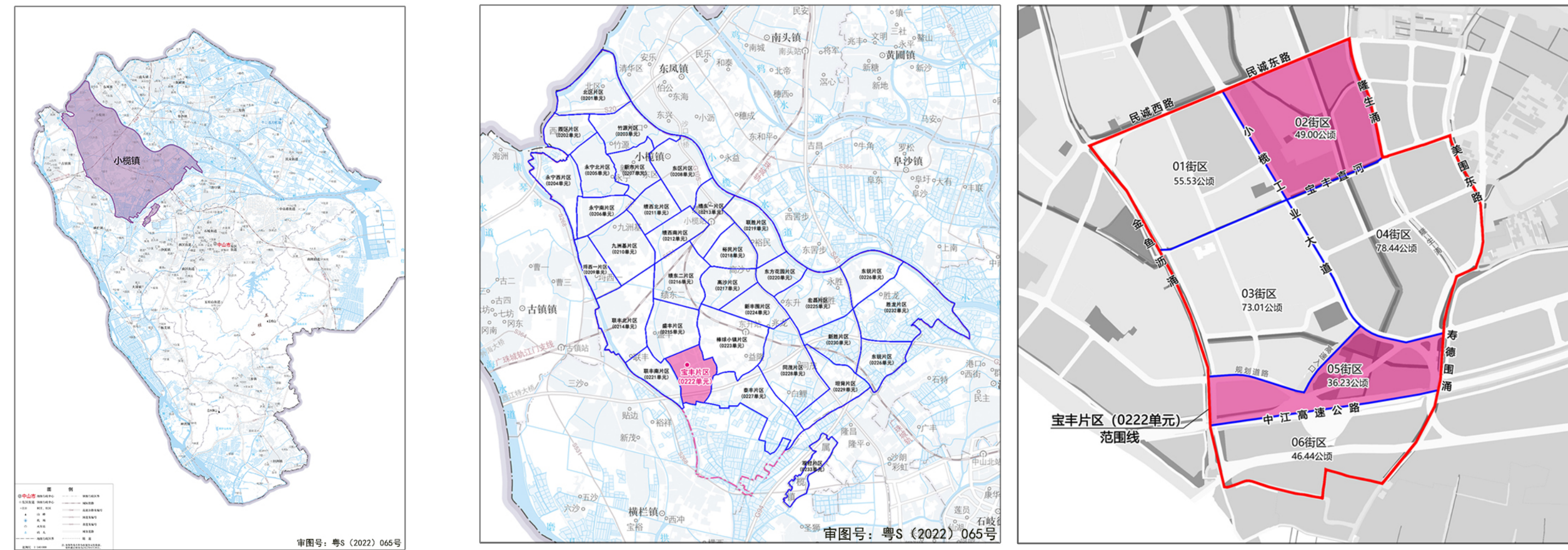
本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向市自然资源局或城市更新和建设服务中心提交书面意见及建议，也可直接扫码下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。



“码”上反映

一、区域位置

本次规划范围为宝丰片区（0222单元）02和05街区，02街区西以小榄工业大道为界，东至隆生涌，南以宝丰直河为界，北至民诚东路，街区用地面积为47.99公顷，05街区北以规划道路、高速公路以及小榄工业大道为界，南至中江高速，西临金鱼沥涌，东至寿德围涌，街区用地面积为36.23公顷。02、05街区规划总用地面积84.22公顷。

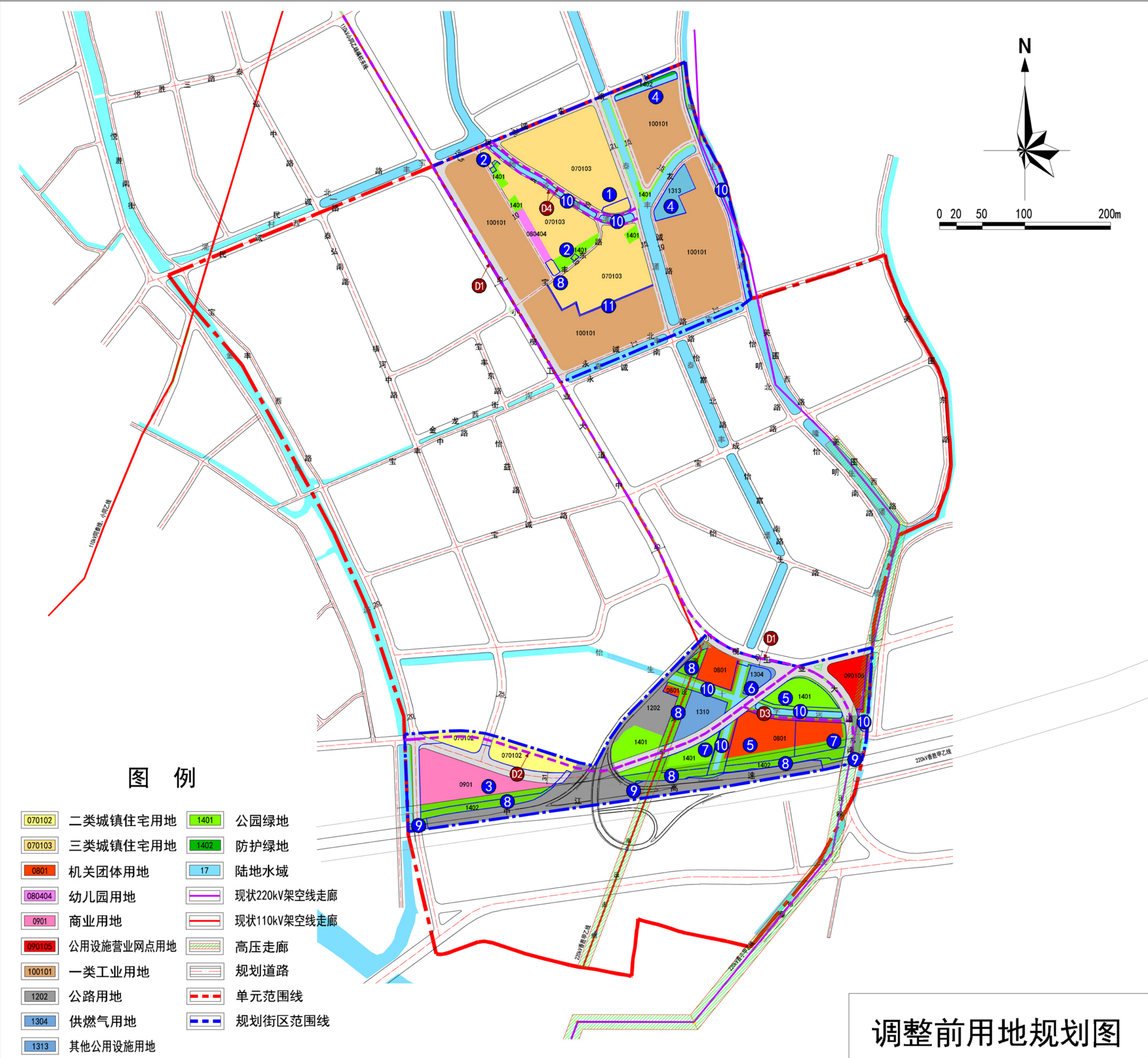


▲ 宝丰片区在中山的区位

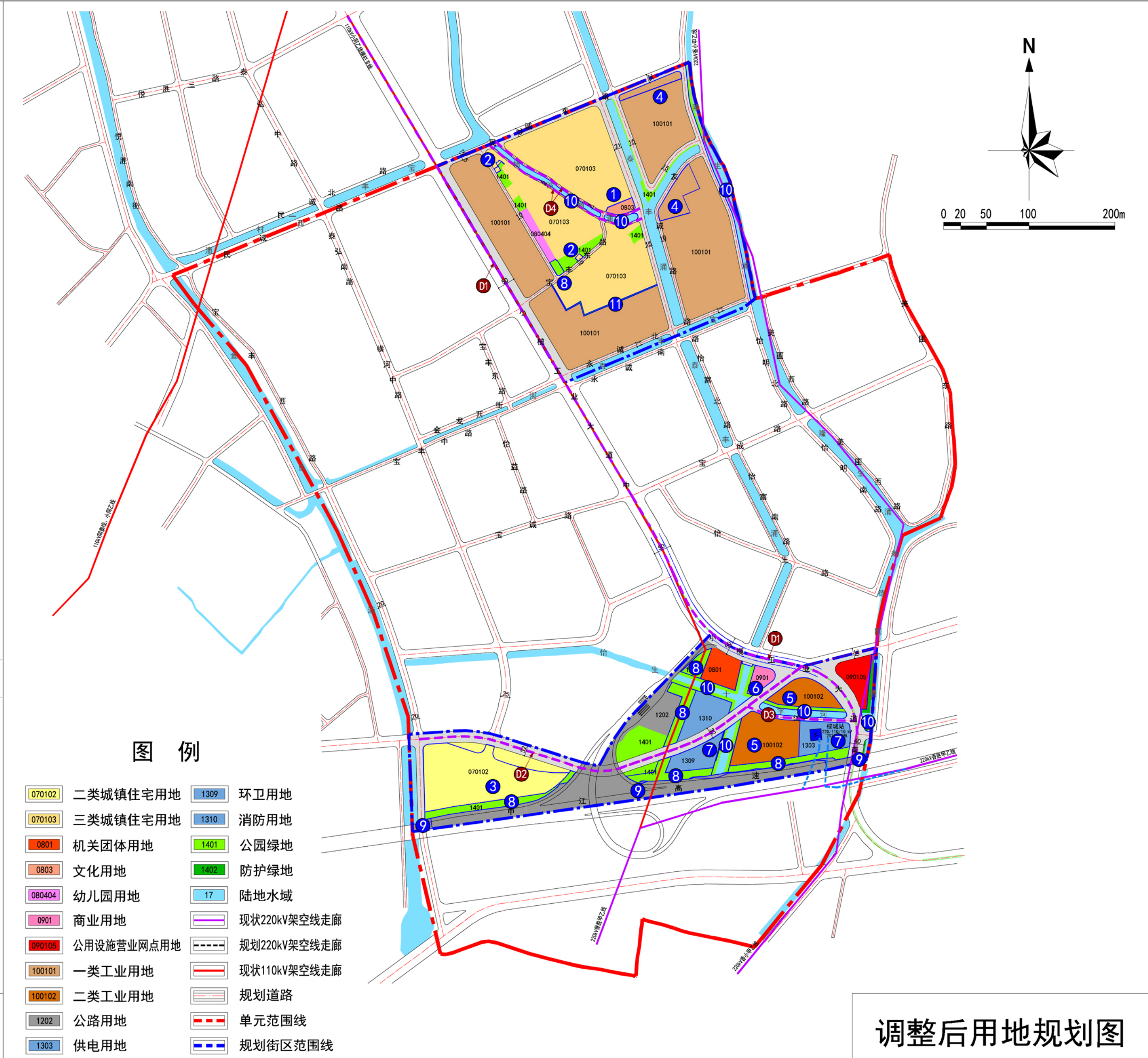
▲ 宝丰片区（0222单元）在小榄镇区位

▲ 02和05街区在宝丰片区的区位

三、调整前后对比

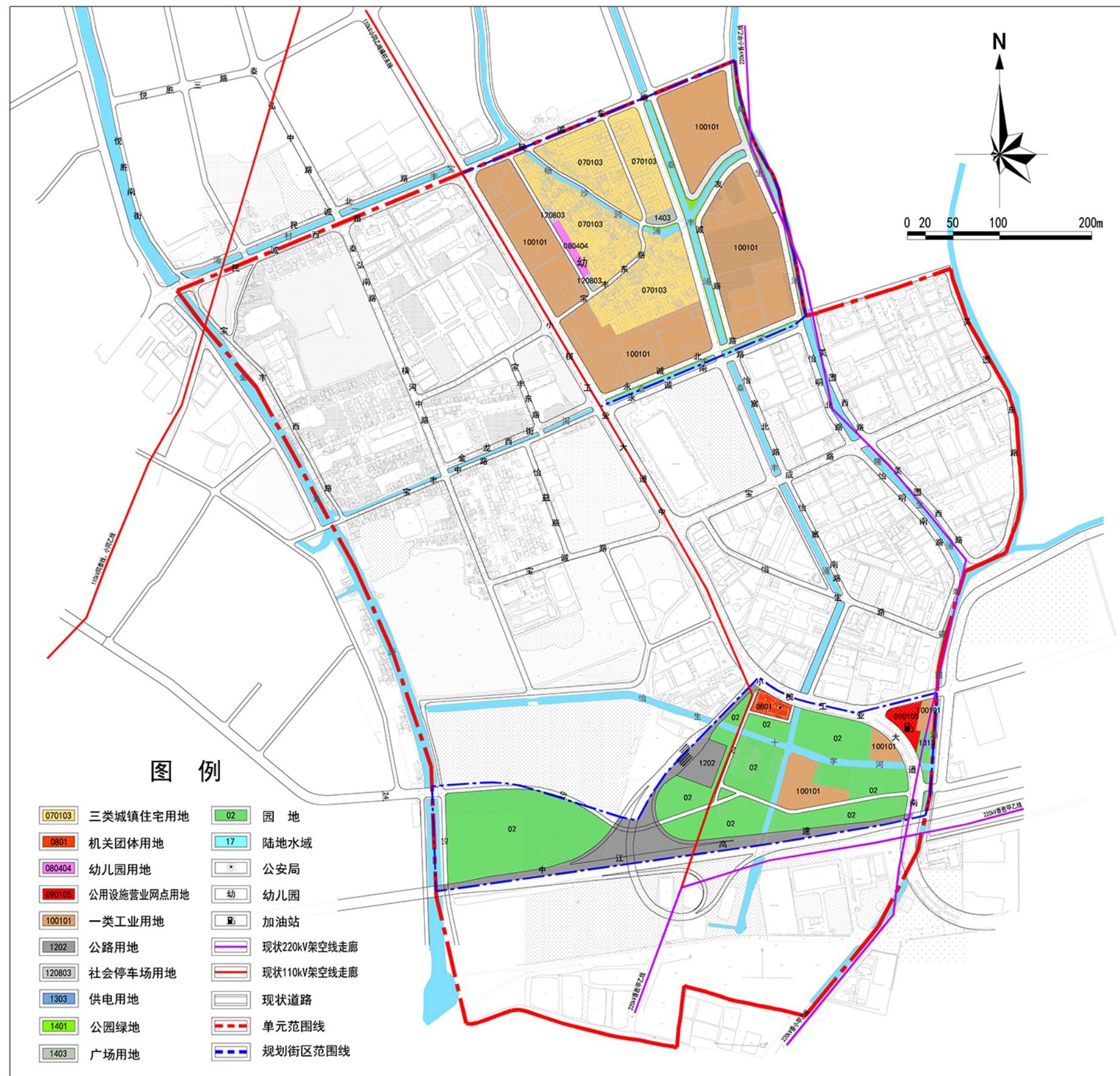


调整前用地规划图



调整后用地规划图

二、用地现状



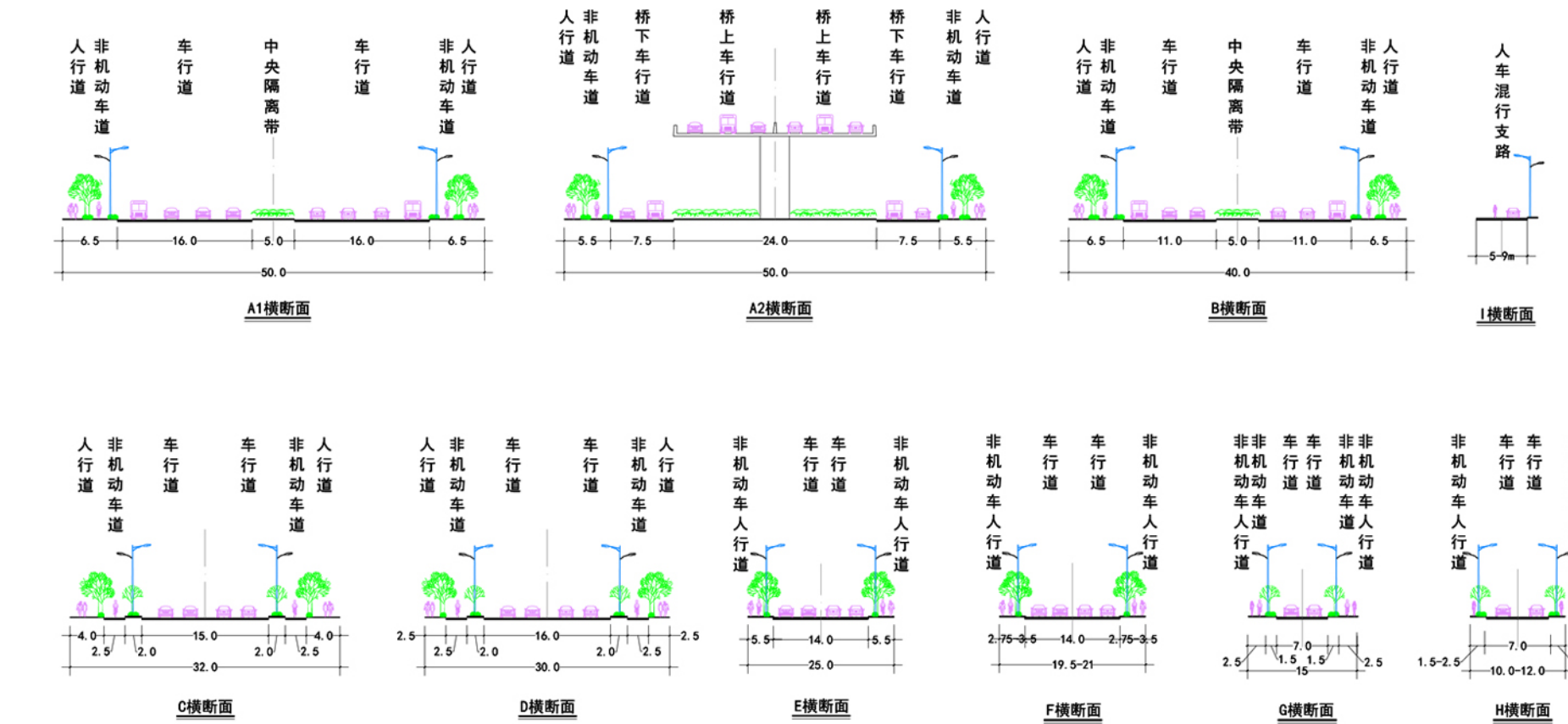
▲ 用地现状图（2024）

现状用地统计表			
序号	用地名称	用地面积	
		公顷	占现状建设用地比例（%）
01	二类城镇住宅用地	10.50	23.66
	其中：0101 居住用地	10.50	23.66
02	三类城镇住宅用地	1.34	1.43
	其中：0201 居住用地	1.34	1.43
03	商业用地	0.61	1.04
	其中：0301 商业用地	0.61	1.04
04	工业用地	21.89	21.89
	其中：0401 工业用地	21.89	21.89
05	公共管理与公共服务用地	0.14	0.14
	其中：0501 公共管理与公共服务用地	0.14	0.14
06	交通用地	1.70	1.70
	其中：0601 交通用地	1.70	1.70
07	绿地与广场用地	10.43	10.43
	其中：0701 绿地与广场用地	10.43	10.43
合计		84.22	—

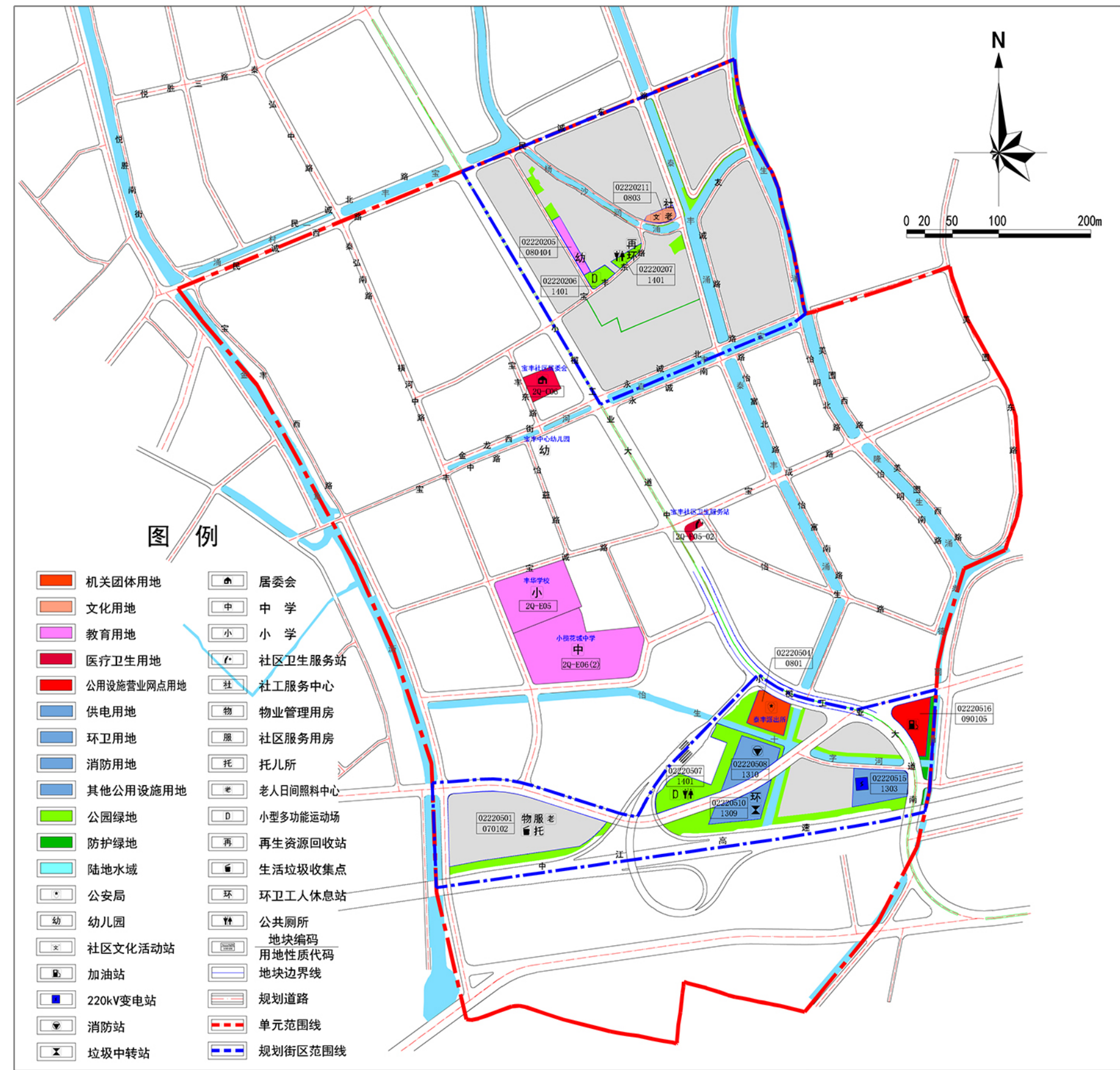
四、道路交通规划



▲ 道路系统规划图



五、公共服务设施规划



▲ 公共服务设施规划图

公共服务设施一览表									
设施类别	设施名称	用地面积	建设面积	数量	所在街区	所在地块	独立占地	备注	备注
管理服务设施	派出所	8741m ²	≥1000m ²	—	05街区	02220504	是	—	—
	社区文化活动站	2376m ²	—	1	02街区	02220211	是	—	—
教育设施	幼儿园（12班）	3600m ²	—	1	05街区	02220505	是	—	—
	托儿所	—	≥200m ²	1	05街区	02220501	否	—	—
体育设施	小型多功能运动场地	≥500m ²	—	2	02街区、05街区	02220206、02220507	是	—	—
	社区健身中心	—	≥150m ²	1	02街区	02220211	否	—	—
社会福利设施	老年人日间照料中心	≥350m ²	—	1	05街区	02220501	否	—	—
	物业管理用房	≥60m ²	—	1	05街区	02220501	否	—	—
小区公共服务设施	社区卫生服务站	≥400m ²	—	1	05街区	02220501	否	—	—
	再生资源回收站	8948m ²	—	1	05街区	02220510	是	—	—
市政公用设施	环卫公共厕所	30~100	—	2	02街区、05街区	02220207、02220510	否	—	—
	公共厕所	80~170m ²	—	2	02街区、05街区	02220207、02220507	是	—	—
小区公用设施	生活垃圾收集点	≥10m ²	—	1	05街区	02220501	否	—	—
	规划220kV变电站	12108m ²	—	1	05街区	02220515	否	—	—
供电设施	10kV开关室	—	≥40	10	02街区、05街区	详见《电力工程规划》	否	—	—
	通信基站	—	—	6	02街区、05街区	02220211、02220219、02220223、02220504	否	—	—
通信设施	规划智慧灯杆基站	—	—	14	—	详见《通信工程规划》	否	—	—
	消防站	11140m ²	—	1	05街区	02220508	是	—	—
安全设施	加油站	8600m ²	—	1	05街区	02220516	是	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—

（1）规划用地性质调整

调整类别	位置编号	调整前	调整后	容积率	建筑密度（%）	调整后指标	调整后指标	调整后指标	调整后指标	调整后原因
规划用地调整	1	三类城镇住宅用地	文化用地	≤1.2	≤50	≥15	—	—	—	该处用地现状为空地，为集体用地，规划根据社区建设计划，将三类城镇住宅用地调整为文化用地。
	2	公园绿地	三类城镇住宅用地	—	—	—	—	—	—	根据现状建设情况及社区分地情况，该用地部分为已建的私人住宅，此处在《中山市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地和农村宅基地，本次规划按实际建设及权属进行落实。
	3	商业用地、防护绿地	二类城镇住宅用地	≤2.5	≤22	≥35	—	—	—	规划根据地块权属情况和镇区发展诉求，将该部分用地调整为二类城镇住宅用地。
	4	其他公用设施用地、防护绿地、水域	一类工业用地	1.0~3.5	35~60	10~15	—	—	—	根据相关专项规划，该处用地未规划有市政设施及河涌，此外该处用地为已出让国有工业用地，本次规划按照权属资料将其调整为工业用地。
	5	行政办公用地、公园绿地、防护绿地	二类工业用地	1.0~3.5	35~60	10~15	—	—	—	该处用地为未出让用地，在《中山市国土空间总体规划》中为工业用地，本次规划根据上层次规划要求，结合小榄镇发展意向，将该处用地调整为工业用地。
	6	供燃气用地	商业用地	≤3.0	≤50	≥20	—	—	—	该处用地为未出让用地，在《中山市国土空间总体规划》中为商业用地，此外在燃气专项规划中，该用地未规划有相关燃气设施，因此本次规划根据上层次规划要求，结合小榄镇发展意向，将该处用地调整为商业用地。
	7	行政办公用地、防护绿地	供电用地	≤1.2	≤50	≥15	—	—	—	根据《中山市国土空间总体规划》落实供电用地、环卫用地等公用设施用地。
	8	公园绿地、防护绿地	环卫用地	≤1.5	≤40	≥24	—	—	—	根据《中山市国土空间总体规划》落实环卫用地。
	9	公用设施营业网点用地	其他公用设施用地	≤1.5	≤50	≥15	—	—	—	根据《中山市国土空间总体规划》及现状建设情况落实绿地规模。
	10	行政办公用地、三类城镇住宅用地、防护绿地	公园绿地	≤0.05	≤3	≥65	—	—	—	根据《中山市国土空间总体规划》及现状建设情况落实绿地规模。
	11	防护绿地	公路用地	—	—	—	—	—	—	根据《中山市国土空间总体规划》及现状建设情况落实绿地规模。

（2）道路调整

调整类别	位置编号	调整前	调整后	调整后原因
规划道路调整	D1	40米主干路	50米主干路	根据《中山市国土空间总体规划》及道路施工图落实小榄工业大道线位及宽度，调整后小榄工业大道中红线宽度为50米，小榄大道南红线宽度为40米。
	D2	31米主干路	32米主干路	根据《中山市国土空间总体规划》及镇发展建设计划，将道路的线位向北进行微调，并将道路红线宽度拓宽至32米，与西侧《联丰聚新片区A单元片策》聚新路衔接。
	D3	—	新增12米支路	为提高街区路网密度，提升道路通行能力，规划新增东西向12米支路，向东连接小榄大道南，向西连接规划32米主干路。
	D4	10米支路、5米支路	7米支路、5米支路	由于杨沙洞涌两侧规划支路涉及较多现状已建权属用地，北侧10米支路难以拓宽，因此，规划根据现状建设情况调整该处两条道路的线位，北侧支路按现状道路红线宽度落实为7米，南侧支路道路红线宽度不变。

（3）用地指标调整

参考《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》对街区内工业用地指标进行更新：容积率1.0~3.5，建筑密度35%~60%，绿地率10%~15%，产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米，特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；三类城镇住宅用地按规范落实为建筑限高15米；参照相关规范标准对街区内公园绿地指标进行更新：容积率≤0.05，建筑密度≤3%，绿地率≥65%，其余用地指标与《现行控规》一致，详见调整后地块控制指标情况表。

地块开发图则

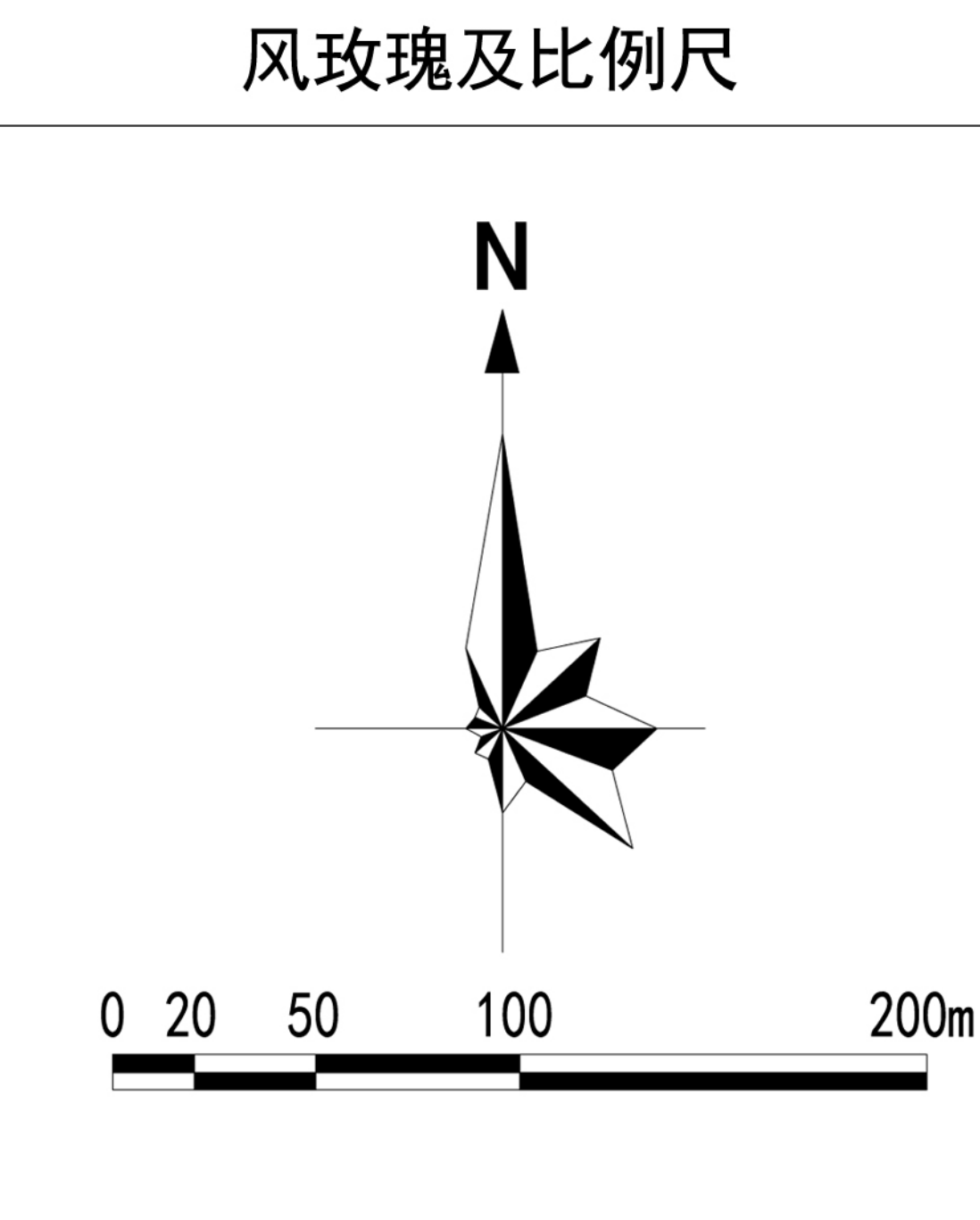
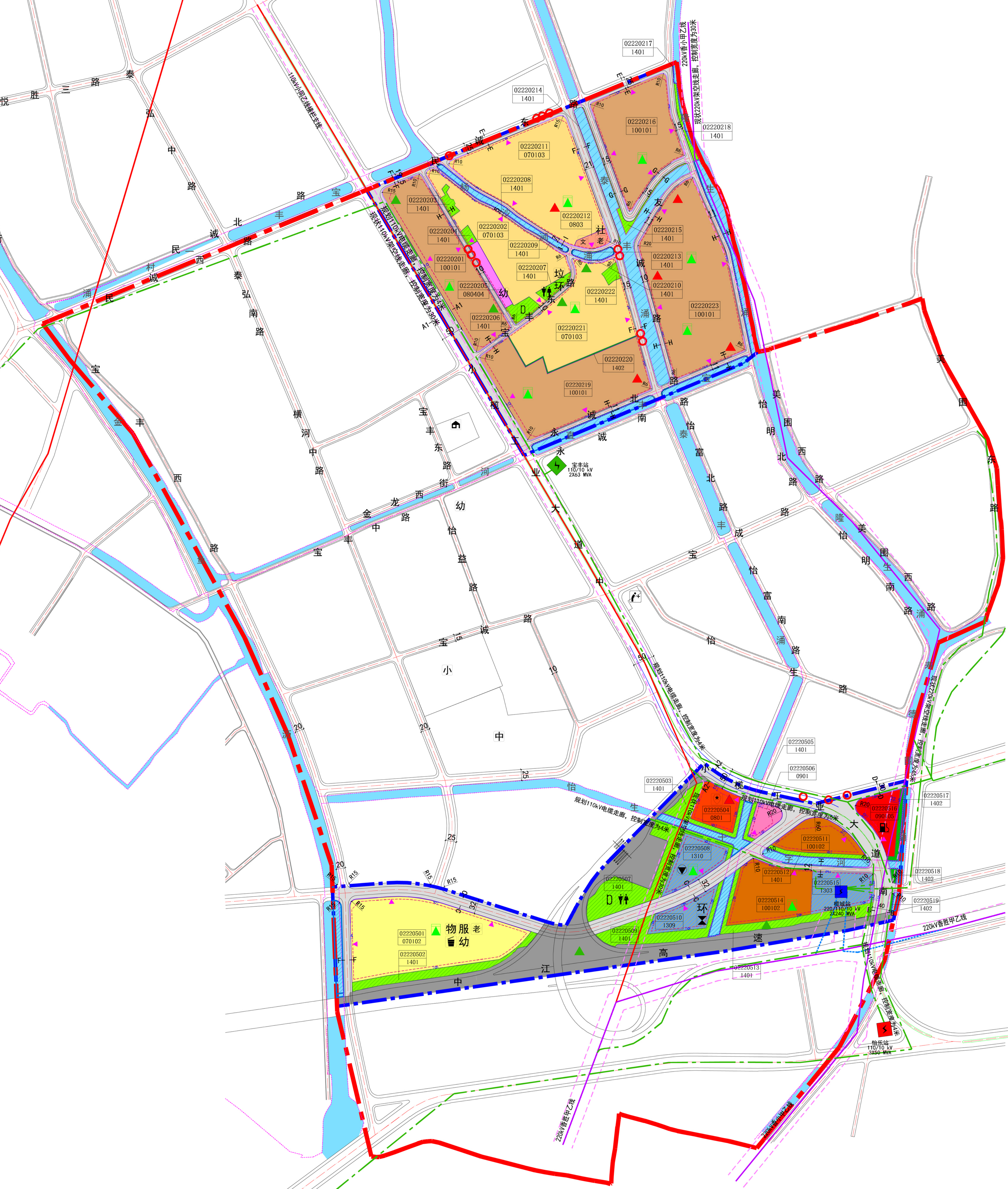


图 例

- 070102

二类城镇住宅用地

070103

三类城镇住宅用地

0801

机关团体用地

0803

文化用地

080404

幼儿园用地

0901

商业用地

090105

公用设施营业网点用地

100101

一类工业用地

100102

二类工业用地

1202

公路用地

1207

城镇道路用地

1303

供电用地

1309

环卫用地

1310

消防用地

1401

公园绿地

1402

防护绿地

17

陆地水域

幼

幼儿园

社

社区服务中心

小

小型多功能运动场

老

老人日间照料中心

环

环卫工人休息站

再

再生资源回收站

中

中学

小

小学

托

托儿所

·

公安局

服

社区服务用房

·

社区卫生服务站

×

垃圾中转站
- 公共厕所

生活垃圾收集点

物业管理用房

加油站

消防站

居委会

10KV开关站

220KV变电站

规划智慧灯杆基站

现状移动基站

规划移动基站

规划110KV高压线

现状110KV高压线

高压线走廊控制线

城市蓝线

城市绿线

城市黄线

道路断面编号

R12

道路转弯半径

地块界线

地块编码

用地性质代码

建筑退让距离

建筑退让红线

禁止开口路段

建议机动车出入口

街区范围线

单元范围线



本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向市自然资源局或城市更新和建设服务中心提交书面意见及建议，也可直接扫描下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。

02街区信息一览表												05街区信息一览表											
其中	主导属性					工业、居住					主导属性					工业、居住、配套							
	功能定位					综合产业园区					功能定位					综合产业园区							
	用地面积					47.99公顷					用地面积					47.99公顷							
	居住人口规模					0.26万人					居住人口规模					0.25万人							
	总建筑面积					85.69万平方米					总建筑面积					35.15万平方米							
	居住建筑面积					13.18万平方米					居住建筑面积					13.71万平方米							
公共管理与公共服务设施建筑面积	1.01万平方米					公共管理与公共服务设施建筑面积					2.62万平方米												
	工业建筑面积					71.10万平方米					工业建筑面积					11.92万平方米							
											市政建筑面积					4.47万平方米							
公共 服务 设施 配置	公共管理与市政设施类型					规模					公共管理与市政设施类型					规模							
						用地面积					用地面积					数量							
						建筑面积					建筑面积					数量							
						数量					数量					备注							
						备注					备注					备注							
						备注					备注					备注							
						备注					备注					备注							
						备注					备注					备注							
						备注					备注					备注							
						备注					备注					备注							
市政 设施 配置	教育设施					托儿所					教育设施					托儿所							
	文化公共设施					社区文化活动站					文化公共设施					社区文化活动站							
	体育设施					小型多功能运动场					体育设施					小型多功能运动场							
	社会福利设施					老人日间照料中心					社会福利设施					老人日间照料中心							
	小区公共服务用房					社区服务用房					小区公共服务用房					社区服务用房							
						220kV变电站										220kV变电站							
						10KV开关站										10KV开关站							
						现状移动基站										现状移动基站							
						规划移动基站										规划移动基站							
						智慧灯杆基站										智慧灯杆基站							
					垃圾中转站										垃圾中转站								
					公共厕所										公共厕所								
					环卫工人休息站										环卫工人休息站								
					生活垃圾收集站										生活垃圾收集站								
					消防站										消防站								
					加油站										加油站								

地块指标一览表													
地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(m²)	容积率上限	容积率下限	建筑密度上限(%)	建筑密度下限(%)	建筑限高(米)	绿地率上限(%)	绿地率下限(%)	年径流总量控制率(%)	可渗透面积比例(%)	配套设施
02220201	100101	一类工业用地	42842.00	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	现状移动基站×2、规划10KV开关房
02220202	070103	三类城镇住宅用地	33965.19	—	—	—	—	15	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
02220203	1401	公园绿地	1321.59	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220204	1401	公园绿地	945.72	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220205	080404	幼儿园用地	3605.37	2.0	—	40	—	24	—	25	65	60	12班幼儿园
02220206	1401	公园绿地	2627.43	0.05	3	—	—	—	—	65	85	—	现状明睿幼儿园
02220207	1401	公园绿地	1888.30	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	小型多功能运动场
02220208	1401	公园绿地	26.33	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	环卫工人休息站、再生资源回收站、公共厕所
02220209	1401	公园绿地	22.97	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220210	1401	公园绿地	20.55	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220211	070103	三类城镇住宅用地	56581.11	—	—	—	—	15	—	—	—	—	规划移动基站、规划10KV开关房
02220212	0803	文化用地	2376.43	1.2	—	50	—	40	—	15	65	60	社区文化活动站、老人日间照料中心、社工服务中心
02220213	1401	公园绿地	101.88	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220214	1401	公园绿地	334.97	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220215	1401	公园绿地	1788.36	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220216	100101	一类工业用地	38279.57	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	规划10KV开关房
02220217	1401	公园绿地	69.53	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220218	1401	公园绿地	1502.88	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220219	100101	一类工业用地	51607.67	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	规划移动基站、规划10KV开关房
02220220	1402	防护绿地	1164.87	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
02220221	070103	三类城镇住宅用地	41217.51	—	—	—	—	15	—	—	—	—	现状移动基站×2、规划10KV开关房
02220222	1401	公园绿地	1266.09	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
02220223	100101	一类工业用地	70422.59	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	规划10KV开关房×2、规划移动基站×3
02220501	070102	二类城镇住宅用地	56132.29	2.5	—	22	—	80	—	35	70	60	物业管理用房、社区服务用房、生活垃圾收集站、再生资源回收站、老人日间照料中心、规划10KV开关房
02220502	1401	公园绿地	7640.84	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220503	1401	公园绿地	5527.47	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220504	0801	机关团体用地	8741.30	3.0	—	38	—	24	—	35	65	60	公安局
02220505	1401	公园绿地	1049.52	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	现状小塘分局泰丰派出所
02220506	0901	商业用地	3975.37	3.0	—	50	—	80	—	20	60	50	—
02220507	1401	公园绿地	17436.29	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	小型多功能运动场、公共厕所
02220508	1310	消防用地	11140.29	1.5	—	30	—	50	—	30	—	—	消防站、规划移动基站、规划10KV开关房
02220509	1401	公园绿地	9613.42	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	与原控规指标一致
02220510	1309	环卫用地	8947.86	1.5	—	40	—	30	—	24	—	—	垃圾中转站、环卫工人休息站
02220511	100102	二类工业用地	11476.29	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	—
02220512	1401	公园绿地	2300.68	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
02220513	1401	公园绿地	8209.46	0.05	—	3	—	—	—	65	85	—	—
02220514	100102	二类工业用地	22591.71	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	规划10KV开关房
02220515	1303	供电用地	12108.86	1.2	—	50	—	40	—	15	—	—	220kV变电站
02220516	090105	公共设施营业网点用地	8991.49	1.0	—	30	—	12	—	30	60	50	加油站
02220517	1402	防护绿地	1837.39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建；保留现状高压电塔
02220518	1402	防护绿地	444.72	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
02220519	1402	防护绿地	197.76	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
备注：1、本次提出容积率、建筑密度的上限，绿地率的下限，工业用地除外；2、工业用地的容积率、建筑密度及绿地率为区间；3、“年径流总量控制率”、“可渗透面积比例”为约束性指标，即必须满足的指标，上表给出的为最低值；4、配建停车位：根据《中山市建设项目停车配建指标标准》、《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车停放场所相关规划配建指标的通知》，本街区按二类居住区标准计算地面停车位；5、计容建筑面积大于（含）5万平方米（以规划许可证为准）的新居住区、单体地上建筑面积超过5000平方米的新居住建筑采用配套设施建筑；单体地上建筑面积大于（含）10000平方米的新建公共建筑采用装配式建筑；单体建筑面积大于（含）3000平方米的新建工业建筑（含厂房及配套办公楼和宿舍）采用装配式建筑；6、地块新建建筑应安装太阳能系统，应符合《中山市住房和城乡建设局关于印发推进新建建筑可再生能源应用实施意见的通知》（中建通〔2024〕15号）要求；7、地块新建建筑应按《中山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》要求的绿色建筑等级进行建设。													