中山市小榄镇新丰围片区（0224单元）09街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府
2025年4月

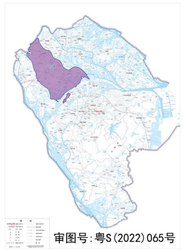
批前公示

■项目名称：中山市小榄镇新丰围片区（0224单元）09街区控制性详细规划一般修改
■公示时间：2025年4月

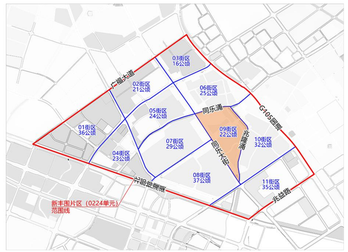
本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向市自然资源局或小榄镇提交书面意见及建议，也可直接扫描下方二维码提出意见及建议(请注明联系方式)。

■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、兆龙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、电话：中山市小榄镇人民政府（小榄镇升平中路8号506室）、0760-22118812
■反馈电子邮箱：XL22118812@xiaolan.cn

项目区位



小榄镇在中山市的区位



调整街区在新丰围片区的区位

新丰围片区在小榄镇的区位

小榄镇位于中山市北部，新丰围片区位于小榄镇中部，共划分为11个街区。

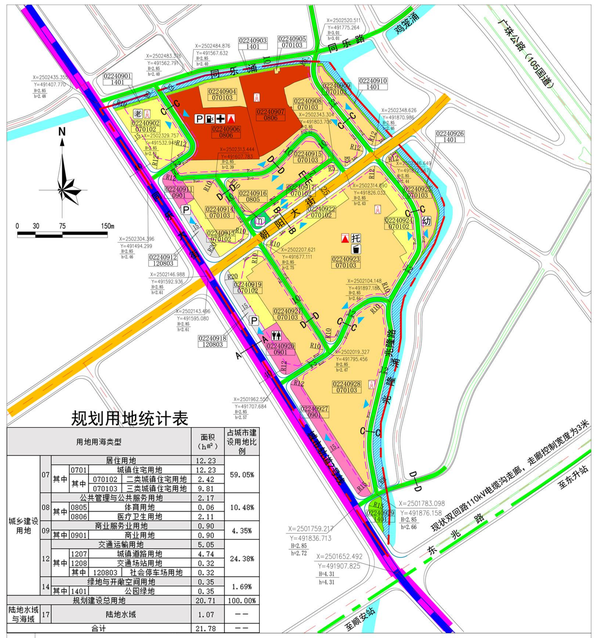
本次调整范围为09街区，调整街区北至同乐涌，西至同乐大街，东南至兆隆涌，调整街区面积为21.78公顷。

法定图则

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(㎡)	最大建筑面积(㎡)	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	备注
02240901	1401	公园绿地	380	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——
02240902	070102	二类城镇住宅用地	7975	19938	2.5	——	30	——	80	——	35	——	——	老人日间照料中心、移动基站	与原控规指标一致
02240903	1401	公园绿地	1130	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——
02240904	070103	三类城镇住宅用地	3208	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240905	070103	三类城镇住宅用地	76	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240906	0806	医疗卫生用地	11000	32999	3.0	——	50	——	50	——	20	65	60	综合医院、10kV开关站、社会停车场、公共充电站	中山市东升医院
02240907	0806	医疗卫生用地	10143	30430	3.0	——	50	——	50	——	20	65	60	移动基站	中山市东升医院
02240908	070103	三类城镇住宅用地	12264	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240909	070103	三类城镇住宅用地	3220	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240910	1401	公园绿地	530	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——
02240911	0901	商业用地	1602	4805	3.0	1.0	50	——	24	——	20	60	50	——	——
02240912	120803	社会停车场用地	1483	2965	2.0	——	——	——	24	——	——	——	——	社会停车场	与原控规指标一致
02240913	070102	二类城镇住宅用地	2793	4190	1.5	——	40	——	24	——	30	——	——	——	与原控规指标一致
02240914	070103	三类城镇住宅用地	4616	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240915	070103	三类城镇住宅用地	8079	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240916	0805	体育用地	596	596	1.0	——	30	——	15	——	10	65	60	社区文体公园	——
02240917	070102	二类城镇住宅用地	2814	4221	1.5	——	40	——	24	——	30	——	——	——	与原控规指标一致
02240918	120803	社会停车场用地	1671	3341	2.0	——	——	——	24	——	——	——	——	社会停车场	与原控规指标一致
02240919	070102	二类城镇住宅用地	3492	5238	1.5	——	40	——	24	——	30	——	——	——	与原控规指标一致
02240920	0901	商业用地	3201	9602	3.0	1.0	50	——	24	——	20	60	50	公共厕所	——
02240921	070103	三类城镇住宅用地	7858	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	——	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240922	070102	二类城镇住宅用地	3357	5035	1.5	——	40	——	24	——	30	——	——	——	与原控规指标一致
02240923	070103	三类城镇住宅用地	33385	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	托儿所、生活垃圾收集点、10kV开关站、移动基站	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240924	070102	二类城镇住宅用地	3765	9412	2.5	——	30	——	30	——	36	——	——	——	按照中山市建设用地规划条件（业务编码050322011080004）落实用地出让指标。
02240925	070103	三类城镇住宅用地	4389	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	幼儿园（5班）	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240926	1401	公园绿地	606	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——
02240927	0901	商业用地	4214	10534	2.5	——	58	——	13	——	10	60	50	——	按照中山市建设用地规划条件（业务编码050322013110004）落实用地出让指标。
02240928	070103	三类城镇住宅用地	21036	——	1.5	——	30	——	24	——	30	——	——	移动基站	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			——	——	——	——	15	——	——	——	——		
02240929	1401	公园绿地	844	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——

备注：1、停车位配建按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》和《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》进行配建；2、当建设项目无法满足年径流总量控制率目标时，须另设调蓄设施。



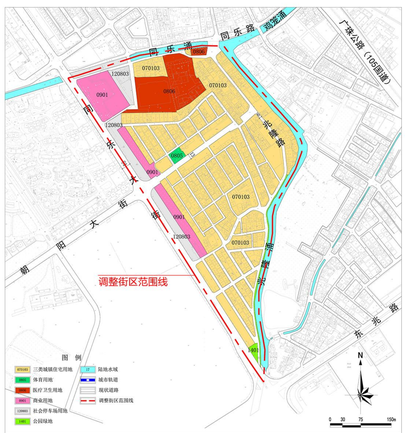
规划用地统计表

用地用海类型					面积(h㎡)	占城市建设用地比例
城乡建设用地	07	其中	0701	居住用地	12.23	59.05%
				城镇住宅用地	12.23	
			070102	二类城镇住宅用地	2.42	
			070103	三类城镇住宅用地	9.81	
	08	其中	0805	公共管理与公共服务用地	2.17	10.48%
				体育用地	0.06	
			0806	医疗卫生用地	2.11	
	09	其中	0901	商业用地	0.90	4.35%
				商业服务业用地	0.90	
	12	其中	1207	交通运输用地	5.05	24.38%
				城镇道路用地	4.74	
			1208	交通场站用地	0.32	
			120803	社会停车场用地	0.32	
	14	其中	1401	绿地与开敞空间用地	0.35	1.69%
				公园绿地	0.35	
规划建设总用地					20.71	100.00%
陆地水域与海域	17			陆地水域	1.07	——
合计					21.78	——

图例

070102 二类城镇住宅用地	1402 防护绿地	幼 幼儿园	10kV开关站	主干路
070103 三类城镇住宅用地	17 陆地水域	托 托儿所	移动基站	次干路
0804 教育用地	规划道路	老 老人日间照料中心	控制点坐标	支路
0805 体育用地	调整街区范围线	生 生活垃圾收集点	b=2.60 设计标高	绿线
0806 医疗卫生用地	城市轨道	社 社区文体公园	b=2.60 现状标高	蓝线
0901 商业用地	地块编码 用地性质代码	P 社会停车场	J.0 道路宽度	建筑退让道路红线
120803 社会停车场用地	现状110kV电缆沟	充 公共充电站	A-A 道路断面	禁止机动车开口路段
1401 公园绿地	综合医院	厕 公共厕所	_R3 转弯半径	建议机动车出入口

用地现状

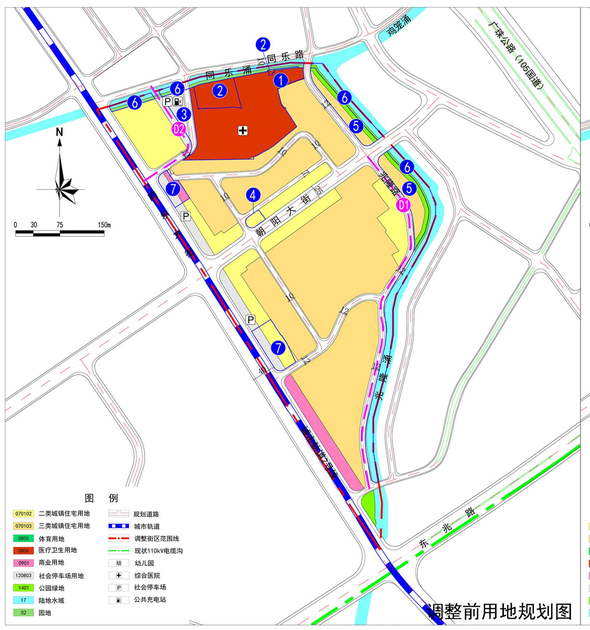


用地现状图（2025）

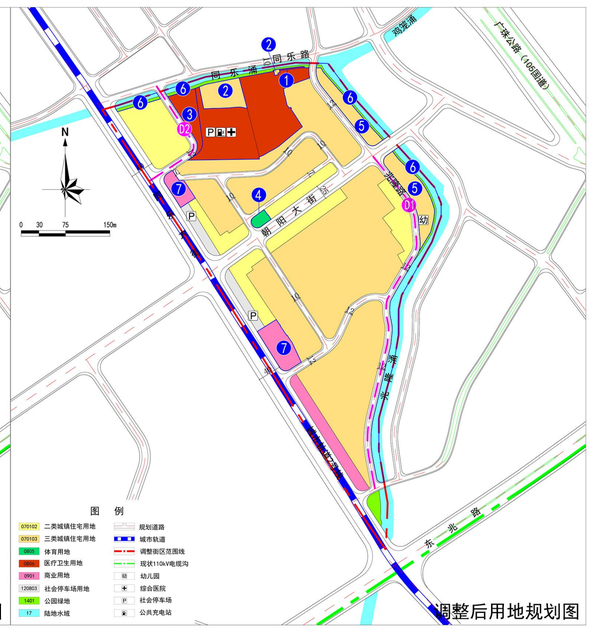
现状用地统计表

用地用海类型					面积(h㎡)	占城市建设用地比例
城乡建设用地	07	其中	0701	居住用地	11.32	54.19%
				城镇住宅用地	11.32	
			070103	三类城镇住宅用地	11.32	
	08	其中	0805	公共管理与公共服务用地	1.83	8.76%
				体育用地	0.09	
			0806	医疗卫生用地	1.73	
	09	其中	0901	商业服务业用地	1.63	7.80%
				商业用地	1.63	
	12	其中	1207	交通运输用地	5.92	28.34%
				城镇道路用地	4.71	
			1208	交通场站用地	1.21	
			120803	社会停车场用地	1.21	
	14	其中	1401	绿地与开敞空间用地	0.18	0.86%
				公园绿地	0.18	
规划建设总用地					20.89	100.00%
陆地水域与海域	17			陆地水域	0.89	——
合计					21.78	——

调整前后对比



调整前用地规划图



调整后用地规划图

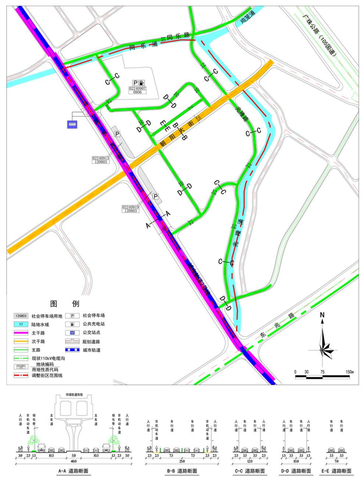
用地及道路调整说明

	编号	调整前	调整后	调整原因
规划用地调整	1	三类城镇住宅用地、园地	医疗卫生用地	根据《市国土空间总体规划》及《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果报告》河涌线位及控制要求，将北部少量园地落实为医院用地，同时根据现状建设及医院权属情况，修正医院用地边界。并结合意向开发方案调整地块控制指标。
	2	医疗卫生用地	三类城镇住宅用地	地块北侧涉及大量已建村民住宅，本次规划根据现状建设和权属情况，将该部分用地按实际功能调整为三类城镇住宅用地。
	3	社会停车场用地、城镇道路用地	医疗卫生用地	该处用地权属为东升医院所有，现状为医院停车场和12米道路，为保持东升医院地块的完整性以及未来内部整改的可行性，将12米道路调整至西侧，并重新落实医院用地边界。
	4	二类城镇住宅用地	体育用地	该处用地现状为已建篮球场，在《市国土空间总体规划》为体育用地，本次规划将其调整为体育用地。
	5	公园绿地	三类城镇住宅用地	根据《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果报告》河涌线位及控制要求，兆隆涌的管控范围为3米，本次规划按上位规划及现状情况将管控范围外用地调整为三类城镇住宅用地。
	6	园地、公园绿地、水域	公园绿地、水域	根据《市国土空间总体规划》及《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果报告》河涌线位及控制要求，更新街区内兆隆涌、同乐涌的线位及涌边绿地。
	7	社会停车场用地、二类城镇住宅用地	商业用地	该部分用地为两处批次用地，批准用途为商业，本次规划按要求进行落实。
规划道路调整	D1	12米规划道路	微调道路线位，道路宽度不变	原道路部分线位涉及东侧兆隆涌规划河口线，本次规划结合现状道路和河涌线位微调道路线位。
	D2	12米规划道路	道路线位西移，道路宽度不变	为避免原规划市政路对东升医院造成分割，将该条道路调整至西侧，有利于交通组织及降低原规划道路对东升医院用地的影响。

指标调整说明

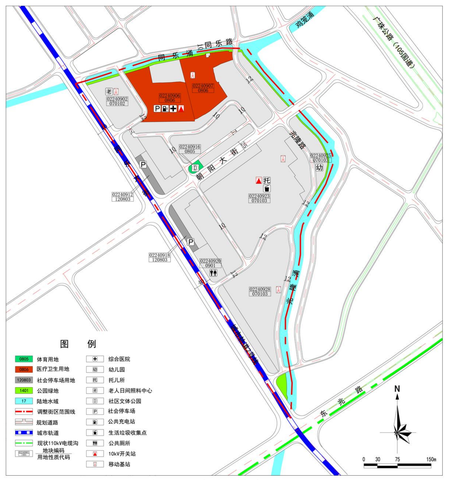
用地性质名称	地块编码	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	备注
三类城镇住宅用地 兼容农村宅基地	——	≤1.5	≤30	24	≥30	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
		——	——	15	——	
医疗卫生用地	02240906、02240907	≤3.0	≤50	50	≥20	参考相关规范标准，结合中山市东升医院扩建意向方案和预留未来一定的发展空间综合给定。
体育用地	02240916	≤1.0	≤30	15	≥10	参考相关规范标准给定。
商业用地	02240920	1.0~3.0	≤50	24	≥20	参考相关规范标准给定。
	02240911	1.0~3.0	≤50	24	≥20	原控规指标未设容积率下限，根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》，商业用地容积率指标应≥1.0，本次调整按要求给定，其余指标不变。

道路交通规划



道路交通系统规划图

公共服务设施规划



公共服务设施规划图

公共服务设施及市政设施一览表

设施类别	设施名称	规模		数量		所在地块	独立占地
		用地面积	建筑面积	现状	规划		
教育设施	幼儿园	——	——	1	——	02240925	是
社会福利设施	老年人日间照料中心	——	≥350㎡	——	1	02240902	否
	托儿所	——	≥200㎡	——	1	02240923	否
公共体育设施	社区文体公园	≥500㎡	——	1	——	02240916	是
医疗卫生设施	综合医院	21046㎡	——	1	——	02240906、02240907	是
市政公用设施	公共厕所	80～170㎡	50～120㎡	——	1	02240920	是
小区公用设施	生活垃圾收集点	——	垃圾容器间≥10㎡	——	1	02240923	否
供电设施	10kV开关站	——	≥40㎡	——	2	02240906、02240923	否
通信设施	移动基站	——	——	1	3	02240902、02240907、02240923、02240928	——
交通设施	社会停车场	——	——	3	——	02240906	是
		1483㎡	——			02240912	
		1671㎡	——			02240918	
	公共充电站（与社会停车场共建）	≥500㎡	——	——	1	02240906	否