

# 中山市横栏镇宝裕片区（1008单元）01街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局  
中山市横栏镇人民政府  
2025年4月

批前公示

■项目名称：中山市横栏镇宝裕片区（1008单元）01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，可向中山市自然资源局及中山市横栏镇城市更新和建设服务中心提交书面意见与建议，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（中山市自然资源局一楼大堂、横栏镇人民政府公示栏）

2、网站（中山市自然资源局政务网 <http://www.zs.gov.cn/zrzyj/>、中山市横栏镇政府信息网 <http://www.zs.gov.cn/hlj/>）

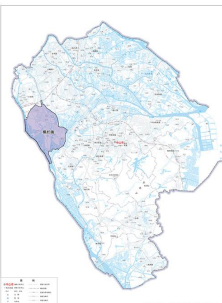
3、媒体（《中山日报》）

■联系地址及电话：

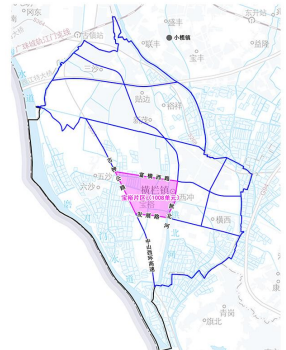
中山市兴中道2号中山市自然资源局，0760-88268979

中山市横栏镇长安南路39号中山市横栏镇城市更新和建设服务中心，0760-87619555

## 项目区位



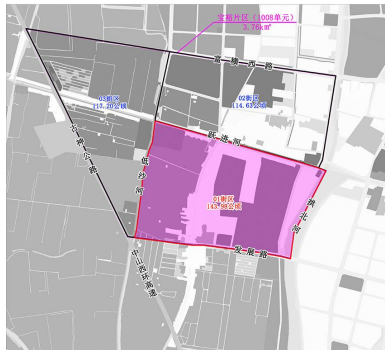
横栏镇在中山市的区位



宝裕片区在横栏镇的区位

横栏镇位于中山市西部，宝裕片区（1008单元）位于横栏镇中部，共划分为3个街区。

本次调整范围为宝裕片区（1008单元）01街区（以下简称调整街区），01街区南起发展路，北至跃进河，东临拱北河，西至低沙河，街区面积约143.98公顷。



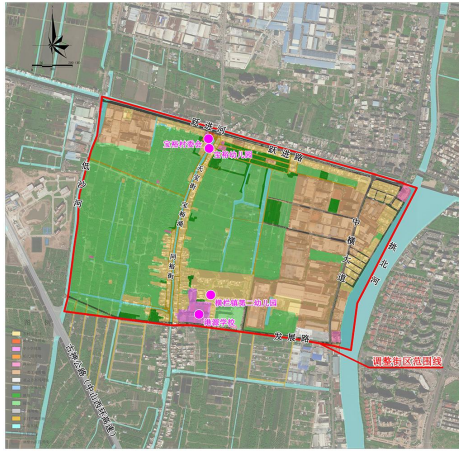
宝裕片区街区划分图

## 用地现状

调整街区现状总建设用地共63.64公顷，主要包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地等。

调整街区现状以中横大道、发展路、跃进路和宝裕涌边道路为框架，内部通过村道和支路组成现状路网结构。

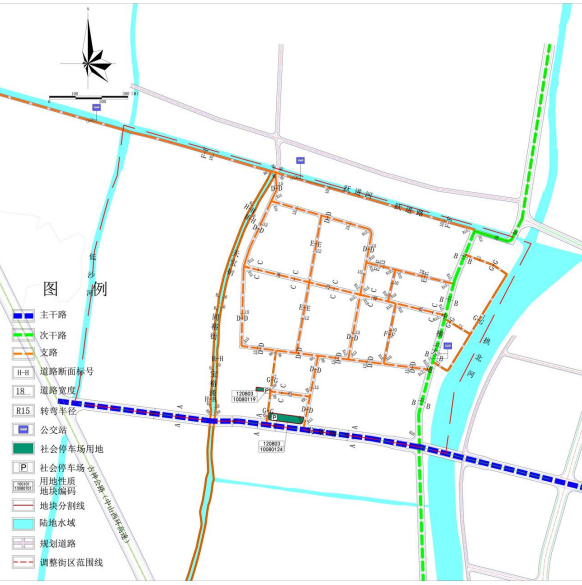
调整街区内现状有1处港源学校、2处幼儿园和1处宝裕村委会。



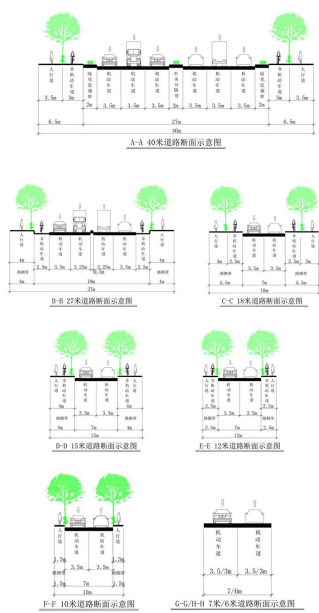
用地现状图

| 现状用地统计表 |             |                       |         |         |
|---------|-------------|-----------------------|---------|---------|
| 用地用海类型  |             | 面积 (h <sup>m²</sup> ) | 占建设用地比例 |         |
| 农林用地与空地 | 01          | 耕地                    | 5.00    |         |
|         | 02          | 园地                    | 65.90   | —       |
|         | 小计          |                       | 70.90   | —       |
|         | 农业设施建设用地    |                       | 0.06    | —       |
|         | 其中 0601     | 乡村道路用地                | 0.06    | 5.74%   |
|         | 居住用地        |                       | 19.47   | —       |
|         | 其中 0703     | 农村宅基地                 | 19.47   | 30.59%  |
|         | 公共管理与公共服务用地 |                       | 1.92    | —       |
|         | 其中 0801     | 机关团体用地                | 0.07    | —       |
|         | 其中 0804     | 教育用地                  | 1.85    | 3.02%   |
| 城乡建设用地  | 其中 090403   | 中小学用地                 | 1.71    | —       |
|         | 其中 090404   | 幼儿园用地                 | 0.14    | —       |
|         | 商业服务业用地     |                       | 0.90    | —       |
|         | 其中 0901     | 商业用地                  | 0.90    | 1.42%   |
|         | 工矿用地        |                       | 30.10   | —       |
|         | 其中 1001     | 工业用地                  | 30.10   | 47.30%  |
|         | 其中 100103   | 工业用地                  | 30.10   | —       |
|         | 交通仓储用地      |                       | 7.55    | —       |
|         | 其中 1207     | 城镇道路用地                | 6.70    | 11.85%  |
|         | 其中 1208     | 交通场站用地                | 0.85    | —       |
| 公共设施用地  | 其中 120803   | 社会停车场用地               | 0.85    | —       |
|         | 公用设施用地      |                       | 0.05    | —       |
|         | 其中 1313     | 其他公用设施用地              | 0.05    | 0.08%   |
|         | 小计          |                       | 63.64   | 100.00% |
|         | 规划建设用地      |                       | 63.64   | —       |
|         | 陆地水域与海域     | 17                    | 陆地水域    | 9.44    |
| 合计      |             | 143.98                | —       |         |

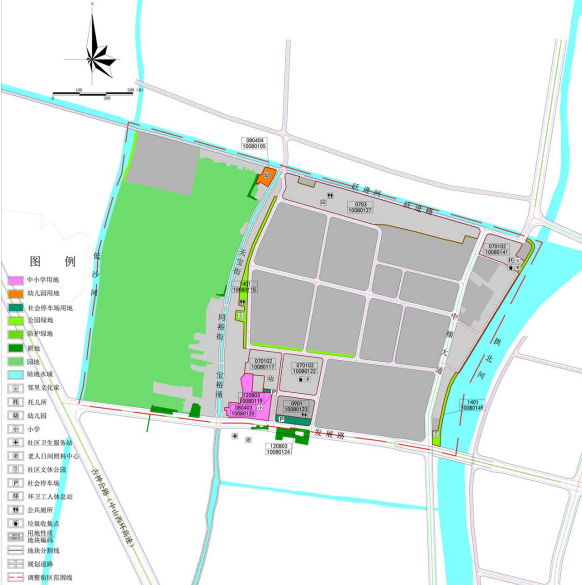
## 道路交通规划



道路交通系统规划图



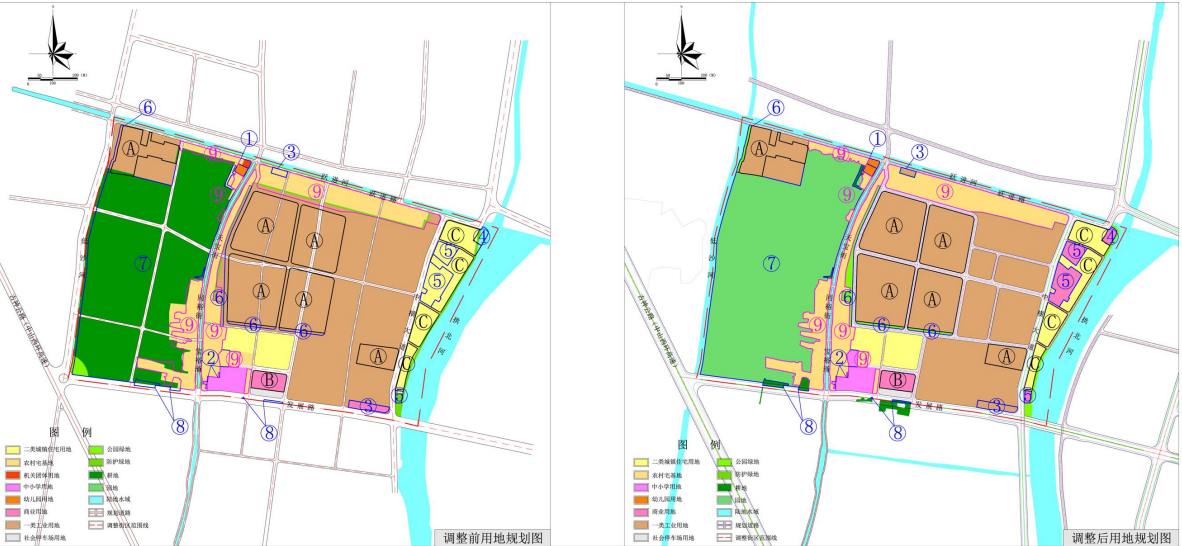
## 公共服务设施规划



公共服务设施规划图

| 公共服务设施一览表 |          |         |         |    |    |      |                            |      |  |
|-----------|----------|---------|---------|----|----|------|----------------------------|------|--|
| 设施类别      | 设施名称     | 用地面积（㎡） | 建筑面积（㎡） | 现状 | 规划 | 所在街区 | 所在地块                       | 土地占地 |  |
| 文化设施      | 邻里文化室    | ≥200    | --      | -- | 1  | 01   | 10080141                   | 是    |  |
|           | 托儿所      | --      | ≥200    | -- | 1  | 01   | 10080141                   | 否    |  |
| 教育设施      | 9班幼儿园    | 3161    | --      | 1  | -- | 01   | 10080105                   | 是    |  |
|           | 9班幼儿园    | 3174    | 2548    | 1  | -- | 01   | 10080117                   | 是    |  |
|           | 60班小学    | 16626   | --      | 1  | -- | 01   | 10080120                   | 是    |  |
| 体育设施      | 社区文体中心   | ≥350    | --      | -- | 2  | 01   | 10080115、10080149          | 是    |  |
|           | 老人日间照料中心 | --      | ≥350    | -- | 2  | 01   | 10080122、10080141          | 否    |  |
|           | 环卫工人休息站  | --      | ≥20     | -- | 1  | 01   | 10080127                   | 否    |  |
| 市政公用设施    | 公厕       | 80~170  | 50~120  | 1  | 2  | 01   | 10080115、10080123、10080127 | 是    |  |
|           | 生活垃圾收集站  | --      | ≥10㎡    | -- | 2  | 01   | 10080122、10080141          | 否    |  |
|           | 社会停车场    | 729     | --      | 2  | -- | 01   | 10080119                   | 是    |  |

## 调整前后对比



### 道路调整说明

| 编号 | 调整前          | 调整后                   | 调整原因                                                                    |
|----|--------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| D1 | 30米主干路       | 道路取消                  | 原规划路两侧均为非建设用地，且该处用地在《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作》中为低沙河水域，本次调整将街区内涉及的道路取消。 |
| D2 | 9米、12米、15米支路 | 道路取消                  | 结合街区用地布局及《市国土空间总体规划》建设用地情况，该部分道路无建设用地规模且周边均为非建设用地，故取消该部分道路。             |
| D3 | 7米支路         | 道路取消                  | 根据现状建设和权属情况，该段道路穿越村民住宅和已有权属用地，结合街区布局，本次调整将该段道路取消。                       |
| D4 | 22米次干路       | 道路宽度调整为27米            | 根据街区内交通需求和现状建设情况，为提升道路通行能力，本次规划将该段道路拓宽为27米。                             |
| D5 | 6米、9米涌边路     | 线位微调、9米涌边路调整为10米涌边路   | 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》落实河涌河口线后，调整道路线位，并将跃进河南侧的9米涌边路调整为10米涌边路。    |
| D6 | 7米支路         | 线位微调、道路拓宽至10米、12米、15米 | 结合街区用地布局及权属情况，微调道路线位，将原7米支路拓宽至10米、12米、15米。                              |
| D7 | 12米支路        | 线位微调、道路拓宽18米          | 结合街区及权属情况，微调道路线位，道路宽度由12米拓宽至18米。                                        |
| D8 | 15米支路        | 线位调整、道路宽度不变           | 结合街区用地布局及权属情况，保证地块开发的完整性，调整道路线位                                         |
| D9 | 无规划道路        | 新增支路7米、12米、15米支路      | 根据街区内地块权属和实际交通出行需求，结合用地权属及发展诉求，新增12米和15米支路，增强街区交通微循环体系。                 |

### 用地及指标调整说明

| 规划用地调整 | 编号 | 调整前                | 调整后    | 容积率     | 建筑密度（%） | 绿地率（%） | 建筑限高（m） | 调整原因                                                                                              |
|--------|----|--------------------|--------|---------|---------|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 1  | 农村宅基地、机关团体用地       | 幼儿园用地  | ≤0.8    | ≤30     | ≥30    | 24      | 该处用地现状为宝裕幼儿园，在《市国土空间总体规划》中为教育用地，本次调整落实为幼儿园用地。                                                     |
|        | 2  | 农村宅基地              | 中小学用地  | ≤0.8    | ≤30     | ≥30    | 24      | 该处用地现状为港源学校，在《市国土空间总体规划》中为教育用地，本次调整落实为中小学用地。                                                      |
|        | 3  | 农村宅基地、商业用地         | 一类工业用地 | 1.0-3.5 | 35-60   | 10-15  | 50      | 该用地现状为已建厂房，权属为工业用地，在《市国土空间总体规划》中为建设用地，本次调整按权属功能落实为一类工业用地，并落实与住宅用地间防护绿地。                           |
|        | 4  | 二类城镇住宅用地、防护绿地、陆地水域 | 商业用地   | ≤3.0    | ≤50     | ≥20    | 50      | 该用地现状为已建商业楼，权属为商务金融用地，在《市国土空间总体规划》中为商业服务业用地，核实最新蓝线成果和相关上位专项规划后，本次调整落实为商业用地。                       |
|        | 5  | 二类城镇住宅用地、防护绿地、     | 商业用地   | ≤3.0    | ≤50     | ≥20    | 50      | 该部分用地为已出让的私人权属用地（权属用途为工业及商业），根据街区的总体功能定位和结合实际建设情况，中横大道东侧不再适宜做工业开发，本次按镇统筹发展意向将其调整为商业用地为街区提供商业配套服务。 |
|        | 6  | 一类工业用地、防护绿地        | 公园绿地   | --      | ≤3      | ≥65    | --      | 结合街区用地布局，新增公园绿地，提升街区生态环境。                                                                         |
|        | 7  | 农村宅基地、公园绿地、耕地      | 园地     | --      | --      | --     | --      | 结合街区用地布局和《市国土空间总体规划》用地情况，将该处用地调整为园地。                                                              |
|        | 8  | 农村宅基地、城镇道路用地       | 耕地     | --      | --      | --     | --      | 根据《市国土空间总体规划》三区三线，落实耕地。                                                                           |
|        | 9  | 一类工业用地、防护绿地、耕地     | 农村宅基地  | --      | --      | --     | 15      | 根据《市国土空间总体规划》用地情况，该部分用地为建设用地，结合现状已建情况和权属，调整农村宅基地用地范围线。                                            |
| 指标调整   | 10 | 街区内河涌              | --     | --      | --      | --     | --      | 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》和相关上位专项规划，调整优化街区内所有河涌及管控绿地边界。                                        |
|        |    |                    |        | 容积率     | 建筑密度（%） | 绿地率（%） | 建筑限高（m） | 调整原因                                                                                              |
|        | A  | 一类工业用地             | 调整前    | ≤2.0    | ≤40     | ≥25    | 24      | 参考《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》落实。                                                                    |
|        | B  | 商业用地               | 调整后    | 1.0-3.5 | 35-60   | 10-15  | 50      |                                                                                                   |
|        |    |                    | 调整前    | ≤3.0    | ≤40     | ≥30    | 24      |                                                                                                   |
|        | C  | 二类城镇住宅用地           | 调整后    | ≤3.0    | ≤50     | ≥20    | 50      |                                                                                                   |
|        |    |                    | 调整前    | ≤2.0    | ≤35     | ≥30    | 24      |                                                                                                   |
|        |    |                    | 调整后    | ≤2.0    | ≤30     | ≥30    | 24      |                                                                                                   |

中山市自然资源局  
中山市横栏镇人民政府  
2025年4月

# 批前公示

**图例**

|        |          |          |         |
|--------|----------|----------|---------|
| 070102 | 二类城镇住宅用地 | 社区卫生服务站  | 蓝线      |
| 0703   | 农村宅基地    | 老人日间照料中心 | 绿线      |
| 080403 | 中小学用地    | 社区文体公园   | 黄线      |
| 080404 | 幼儿园用地    | 社会停车场    | 规划道路    |
| 0901   | 商业用地     | 环卫工人休息站  | 调整街区范围线 |
| 100101 | 一类工业用地   | 公共厕所     |         |
| 120803 | 社会停车场用地  | 垃圾收集点    |         |
| 1401   | 公园绿地     | 10kV开关站  |         |
| 1402   | 防护绿地     | 现状独立式基站  |         |
| 16     | 耕地       | 现状附设式基站  |         |
| 02     | 园地       | 扩建附设式基站  |         |
| 15     | 陆地水域     | 规划附设式基站  |         |
| 15     | 邻里文化家    | 用地性质     |         |
| 托      | 托儿所      | 地块编码     |         |
| 幼      | 幼儿园      | 地块分割线    |         |
| 小      | 小学       | 道路宽度     |         |
|        |          | 15       |         |
|        |          | 公交站      |         |

| 用地用海类型      |    |             |        | 面积<br>(h <sup>2</sup> ) | 占建设用地<br>比例 |        |       |
|-------------|----|-------------|--------|-------------------------|-------------|--------|-------|
| 农林用地<br>与湿地 | 01 | 耕地          |        | 0.60                    | —           |        |       |
|             | 02 | 园地          |        | 38.98                   |             |        |       |
|             | 小计 |             | 39.58  |                         |             |        |       |
| 城乡建设<br>用地  | 07 | 居住用地        |        | 23.60                   | 24.36%      |        |       |
|             |    | 其中          | 0701   | 城镇住宅用地                  |             | 8.15   |       |
|             |    |             | 070102 | 二类城镇住宅用地                |             | 8.15   |       |
|             |    |             | 0703   | 农村宅基地                   |             | 15.45  |       |
|             | 08 | 公共管理与公共服务用地 |        | 1.98                    | 2.04%       |        |       |
|             |    | 其中          | 0804   | 教育用地                    |             | 1.98   |       |
|             |    |             | 其中     | 080403                  |             | 中小学用地  | 1.66  |
|             |    |             |        | 080404                  |             | 幼儿园用地  | 0.32  |
|             | 09 | 商业服务用地      |        | 3.25                    | 3.36%       |        |       |
|             |    | 其中          | 0901   | 商业用地                    |             | 3.25   |       |
|             |    |             | 工矿用地   |                         |             | 49.81  |       |
|             | 10 | 其中          | 1001   | 工业用地                    | 49.81       | 51.41% |       |
|             |    |             | 其中     | 100101                  | 一类工业用地      |        | 49.81 |
|             |    | 交通运输用地      |        | 15.88                   |             |        |       |
|             | 12 | 其中          | 1207   | 城镇道路用地                  | 15.45       | 16.39% |       |
|             |    |             | 1208   | 交通站场用地                  | 0.43        |        |       |
|             |    |             | 其中     | 120803                  | 社会停车场用地     |        | 0.43  |
|             | 14 | 绿地与开敞空间用地   |        | 2.37                    | 2.44%       |        |       |
|             |    | 其中          | 公园绿地   |                         |             | 2.20   |       |
|             |    |             | 1401   | 防护绿地                    |             | 0.17   |       |
| 1402        |    |             |        |                         |             |        |       |
| 小计          |    |             |        | 96.89                   | 100.00%     |        |       |
| 规划建设总用地     |    |             |        | 96.89                   | —           |        |       |
| 陆地水域<br>与海域 | 17 | 陆地水域        |        | 7.51                    | —           |        |       |
|             |    | 合计          |        | 143.98                  | —           |        |       |

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山市自然资源局及中山市横栏镇城市更新和建设服务中心提交书面意见与建议，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）。



| 地块编码     | 用地性质代码 | 用地性质     | 用地面积<br>(平方米) | 容积率<br>上限 | 容积率<br>下限 | 绿地率<br>(%) | 绿地率<br>上限 | 绿地率<br>下限 | 建筑密度<br>上限(%) | 建筑密度<br>下限(%) | 建筑限高<br>(米) | 年径流总<br>量控制率<br>(%) | 可渗透面<br>积比例(%)  | 配套设施        | 备注                                            |
|----------|--------|----------|---------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|---------------|---------------|-------------|---------------------|-----------------|-------------|-----------------------------------------------|
| 10080101 | 1401   | 公园绿地     | 2007.00       | 0.05      | --        | --         | --        | 65        | 3             | --            | --          | 85                  | --              | --          | --                                            |
| 10080102 | 100101 | 一类工业用地   | 46711.10      | 3.5       | 1         | 15         | 10        | 60        | 35            | 50            | 50          | 20                  | 10KV开关站、规则附设式基站 | --          | 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。 |
| 10080103 | 1402   | 防护绿地     | 86.62         | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | --                                            |
| 10080104 | 0703   | 农村宅基地    | 7765.81       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | 15          | --                  | --              | 现状附设式基站     | 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。                |
| 10080105 | 080404 | 幼儿园用地    | 3160.58       | 0.8       | --        | --         | 30        | 30        | --            | --            | 24          | 75                  | 70              | 幼儿园、现状附设式基站 | 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。                |
| 10080106 | 0703   | 农村宅基地    | 1835.06       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | 15          | --                  | --              | --          | 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。                |
| 10080107 | 01     | 耕地       | 1183.13       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | --                                            |
| 10080108 | 02     | 园地       | 754.88        | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | --                                            |
| 10080109 | 0703   | 农村宅基地    | 734.07        | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | 15          | --                  | --              | --          | 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。                |
| 10080110 | 02     | 园地       | 389077.95     | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | --                                            |
| 10080111 | 01     | 耕地       | 407.56        | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | --                                            |
| 10080112 | 0703   | 农村宅基地    | 37545.26      | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | 15          | --                  | --              | --          | 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。                |
| 10080113 | 01     | 耕地       | 2013.96       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | --                                            |
| 10080114 | 01     | 耕地       | 1860.57       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | --                                            |
| 10080115 | 1401   | 公园绿地     | 9400.14       | 0.05      | --        | --         | 65        | 3         | --            | --            | --          | 85                  | --              | 社区文体公园、公共厕所 | --                                            |
| 10080116 | 0703   | 农村宅基地    | 38917.13      | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | 15          | --                  | --              | --          | 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。                |
| 10080117 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 14227.59      | 2.0       | --        | --         | 30        | 35        | --            | --            | 24          | 55                  | 50              | 幼儿园         | 现状已建，横栏镇第三幼儿园                                 |
| 10080118 | 0703   | 农村宅基地    | 2643.96       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | 15          | --                  | --              | --          | 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。                |
| 10080119 | 120803 | 社会停车场用地  | 722.99        | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | 社会停车场       | --                                            |
| 10080120 | 080403 | 中小学用地    | 16626.21      | 0.8       | --        | --         | 30        | 30        | --            | --            | 24          | 65                  | 60              | 小学          | 现状已建，道源学校                                     |
| 10080121 | 0703   | 农村宅基地    | 1761.35       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | 15          | --                  | --              | --          | 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。                |
| 10080122 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 20601.95      | 2.0       | --        | --         | 30        | 35        | --            | --            | 24          | 55                  | 50              | 垃圾收集点       | 现状已建，远洋路都                                     |
| 10080123 | 0901   | 商业用地     | 9863.51       | 3.0       | --        | --         | 20        | 50        | --            | --            | 60          | 60                  | 50              | 公共厕所        | --                                            |
| 10080124 | 120903 | 社会停车场用地  | 3608.22       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | 社会停车场       | --                                            |
| 10080125 | 100101 | 一类工业用地   | 1234.09       | 3.5       | 1         | 15         | 10        | 60        | 35            | 50            | 50          | 20                  | --              | --          | 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。 |
| 10080126 | 1402   | 防护绿地     | 318.94        | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | --                                            |
| 10080127 | 0703   | 农村宅基地    | 62965.80      | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | 15          | --                  | --              | --          | 老人日间照料中心、环卫工人休息站、公共厕所                         |
| 10080128 | 1402   | 防护绿地     | 1254.37       | --        | --        | --         | --        | --        | --            | --            | --          | --                  | --              | --          | 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。                |
| 10080129 | 100101 | 一类工业用地   | 47140.24      | 3.5       | 1         | 15         | 10        | 60        | 35            | 50            | 50          | 20                  | 10KV开关站+2       | --          | 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。 |
| 10080130 | 100101 | 一类工业用地   | 53574.45      | 3.5       | 1         | 15         | 10        | 60        | 35            | 50            | 50          | 20                  | 10KV开关站         | --          | 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。 |
| 10080131 | 100101 | 一类工业用地   | 44518.94      | 3.5       | 1         | 15         | 10        | 60        | 35            | 50            | 50          | 20                  | 10KV开关站+2       | --          | 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。 |
| 10080    |        |          |               |           |           |            |           |           |               |               |             |                     |                 |             |                                               |