中山市小榄镇九洲基片区（0210单元）05街区U-03-4（1）等地块、10街区U-11-4地块控制性详细规划局部调整

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府
2025年7月

批前公示

■项目名称：中山市小榄镇九洲基片区（0210单元）05街区U-03-4（1）等地块、10街区U-11-4地块控制性详细规划局部调整

■公示时间：2025年7月

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向市自然资源局第二分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）、九洲基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》）

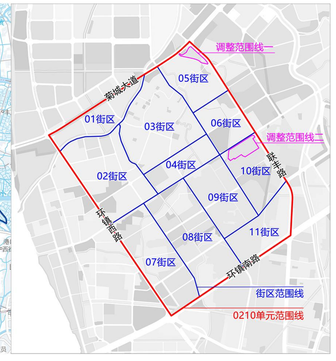
■组织编制单位地址、电话：中山市小榄镇人民政府（小榄镇升平中路8号506室）、0760-22118812

■反馈电子邮箱：XL22118812@xiaolan.cn

一、区域位置

九洲基片区（0210单元）位于小榄镇的西部，共划分为11个街区，本次调整范围位于其中的05街区和10街区。

九洲基片区（0210单元）在小榄镇的区位



街区划分示意图

本次调整范围一位于05街区东北部，调整范围一涉及现行控规中U-03-4（1）等地块，调整范围一面积为23978.70㎡。

本次调整范围二位于10街区北部，调整范围二涉及现行控规中U-11-4地块，调整范围二面积为54522.65㎡。

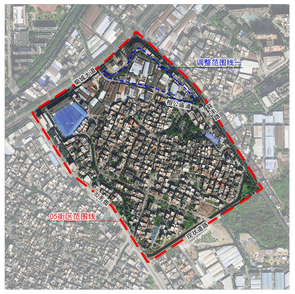
调整范围一在05街区的区位

调整范围二在10街区的区位

二、现状概况

（一）05街区内调整范围一

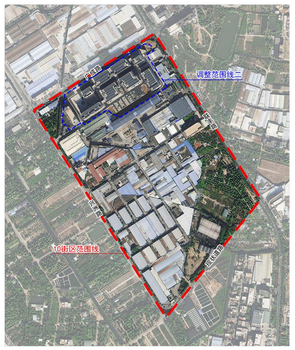
调整范围一现状为已建工业厂房。调整范围一周边基本为建成区，西侧和东侧为工业厂房和村民住宅，北侧为已建加油站。



调整范围一及周边现状卫星图

（二）10街区内调整范围二

调整范围二现状为已建工业厂房。调整范围二周边基本为建成区，北侧为广成路和工业厂房，西侧为合丰涌，东侧和南侧为已建工业厂房。



调整范围二及周边现状卫星图

三、调整前后对比说明

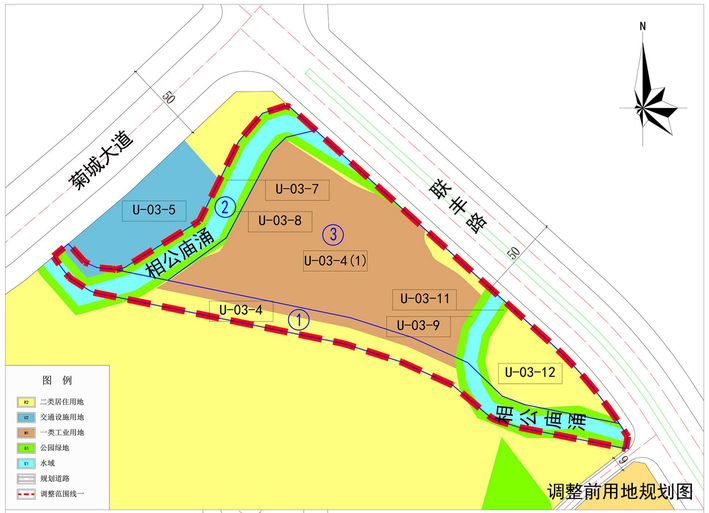
（一）05街区内调整范围一

①本次调整按相公庙涌最新改道线位落实陆地水域和公园绿地，调整后相公庙涌的河涌宽度为10米，其北侧绿化退缩宽度为6米。

②原相公庙涌河段及其绿化退缩落实为公园绿地。

上述①和②调整后公园绿地的地块编码为U-03-7，用地面积为4855㎡。

③调整范围内其余用地，基本为中山市小榄镇九洲基股份合作经济联合社所有的工业权属用地，本次调整按权属情况及社区发展意向落实为一类工业用地，调整后地块编码为U-03-4（1），用地面积为15737㎡。



调整前用地规划图

调整后用地规划图

调整前后用地性质及地块指标对比表

调整阶段	地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高(m)	配套设施	备注
调整前	U-03-4	R2	二类居住用地	94707	≤2.5	≤35	≥30	40	——	三旧改造
		兼容C2	兼容商业用地		≤3.0	≤45	≥25	100		
	U-03-4（1）	M1	一类工业用地	12200	1.0～3.5	35～60	10～15	生产性建筑高度≤50m，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100m。	10kV开关站	——
	U-03-5	U2	交通设施用地	3410	≤2.0	≤30	≥30	24	加油站	三旧改造
	U-03-7	G1	公园绿地	991	——	——	≥70	——	——	——
	U-03-8	G1	公园绿地	1399	——	——	≥70	——	——	——
	U-03-9	G1	公园绿地	871	——	——	≥70	——	——	——
	U-03-11	G1	公园绿地	701	——	——	≥70	——	——	——
	U-03-12	R2	二类居住用地	2469	≤2.5	≤30	≥30	45	——	三旧改造
	——	E1	水域	3297	——	——	——	——	——	——
调整后	U-03-4	R2	二类居住用地	92269	≤2.5	≤35	≥30	40	——	三旧改造
		兼容C2	兼容商业用地		≤3.0	≤45	≥25	100		
	U-03-4（1）	100101	一类工业用地	15737	1.0～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米	10kV开关站	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
	U-03-5	U2	交通设施用地	3243	≤2.0	≤30	≥30	24	加油站	三旧改造
	U-03-7	1401	公园绿地	4855	——	——	≥70	——	——	——
	U-03-8	G1	公园绿地	311	——	——	≥70	——	——	——
	U-03-9	G1	公园绿地	243	——	——	≥70	——	——	——
	——	17	陆地水域	3387	——	——	——	——	——	——

（二）10街区内调整范围二

①调整范围涉及中山市小榄镇九洲基股份合作经济联合社的工业权属用地，目前该范围内的一期高标厂房已完成建设，项目拟进行二期扩建，由于现行控规中该用地的容积率上限为2.5，无法满足项目的扩建需求。

本次调整根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》，将调整后地块编码为U-11-4（1）的控制指标调整为容积率1.0～3.5，建筑密度35%～60%，绿地率10%～15%，建筑限高为产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。并根据用电负荷预测，在该用地新增2处10kV开关站。

②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》，原控规U-11-4局部地块涉及合丰涌绿化退缩8米管理范围，本次调整将该部分用地落实为公园绿地，调整后地块编码为U-11-4（2），用地面积为343㎡。

③为优先解决社区内工业用地的腾挪安置问题，调整范围南侧工业用地因涉及多处私人工业权属用地不纳入本次调整当中，该部分用地后续调整将在《中山市小榄镇九洲基片区（0210单元）控制性详细规划一般修改》（在编）中落实。

调整前用地规划图

调整后用地规划图

调整前后用地性质及地块指标对比表

调整阶段	地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高(m)	配套设施	备注
调整前	U-11-4	M1	一类工业用地	137553	0.8～2.5	≥35	15～20	——	——	三旧改造
调整后	U-11-4（1）	100101	一类工业用地	54180	1.0～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米	2个10kV开关站	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
	U-11-4（2）	1401	公园绿地	343	——	——	——	——	——	——
	U-11-4（3）	M1	一类工业用地	83030	0.8～2.5	≥35	15～20	——	——	三旧改造