中山市黄圃镇大雁片区（0502单元）02街区0502-02-08等地块、04街区0502-04-02等地块控制性详细规划局部调整

中山市自然资源局
中山市黄圃镇人民政府
2025年8月

批前公示

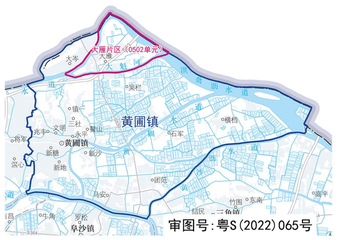
■项目名称：中山市黄圃镇大雁片区（0502单元）02街区0502-02-08等地块、04街区0502-04-02等地块控制性详细规划局部调整
■公示时间：2025年8月

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三分局或黄圃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）。

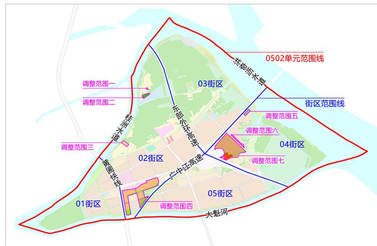
■公示方式：1、现场（中山市自然资源局第三分局公示栏、黄圃镇行政服务中心公示栏、大雁村委会公示栏、大岑村委会公示栏）
2、网站（中山市自然资源局政务网http://www.zs.gov.cn/zrzyj/、中山市黄圃镇人民政府网http://www.zs.gov.cn/hpz/）
3、媒体（《中山日报》）
■组织编制单位地址、电话：中山市自然资源局第三分局（黄圃镇兴圃大道中139号）、0760-88770883；中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇新柳东路70号B幢202室）、0760-23214001

一、区域位置

大雁片区（0502单元）位于黄圃镇北部，共划分为5个街区，本次调整范围位于其中的02街区和04街区。



大雁片区（0502单元）在黄圃镇的区位



调整范围在大雁片区的区位

二、现状概况

调整范围一现状为已建大岑村新村球场。

调整范围二现状为部分已建村民住宅和未建用地。

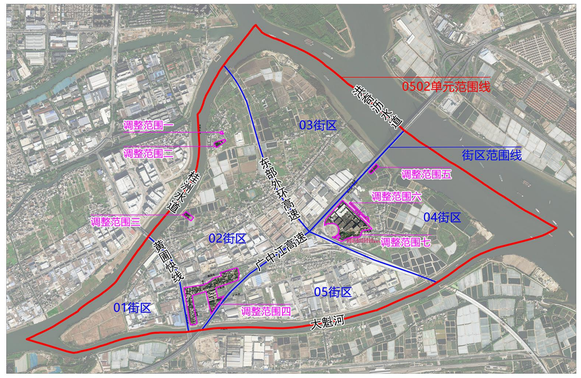
调整范围三现状为未建用地。

调整范围四现状为已建村民住宅、工业厂房和平整用地。

调整范围五现状为未建用地。

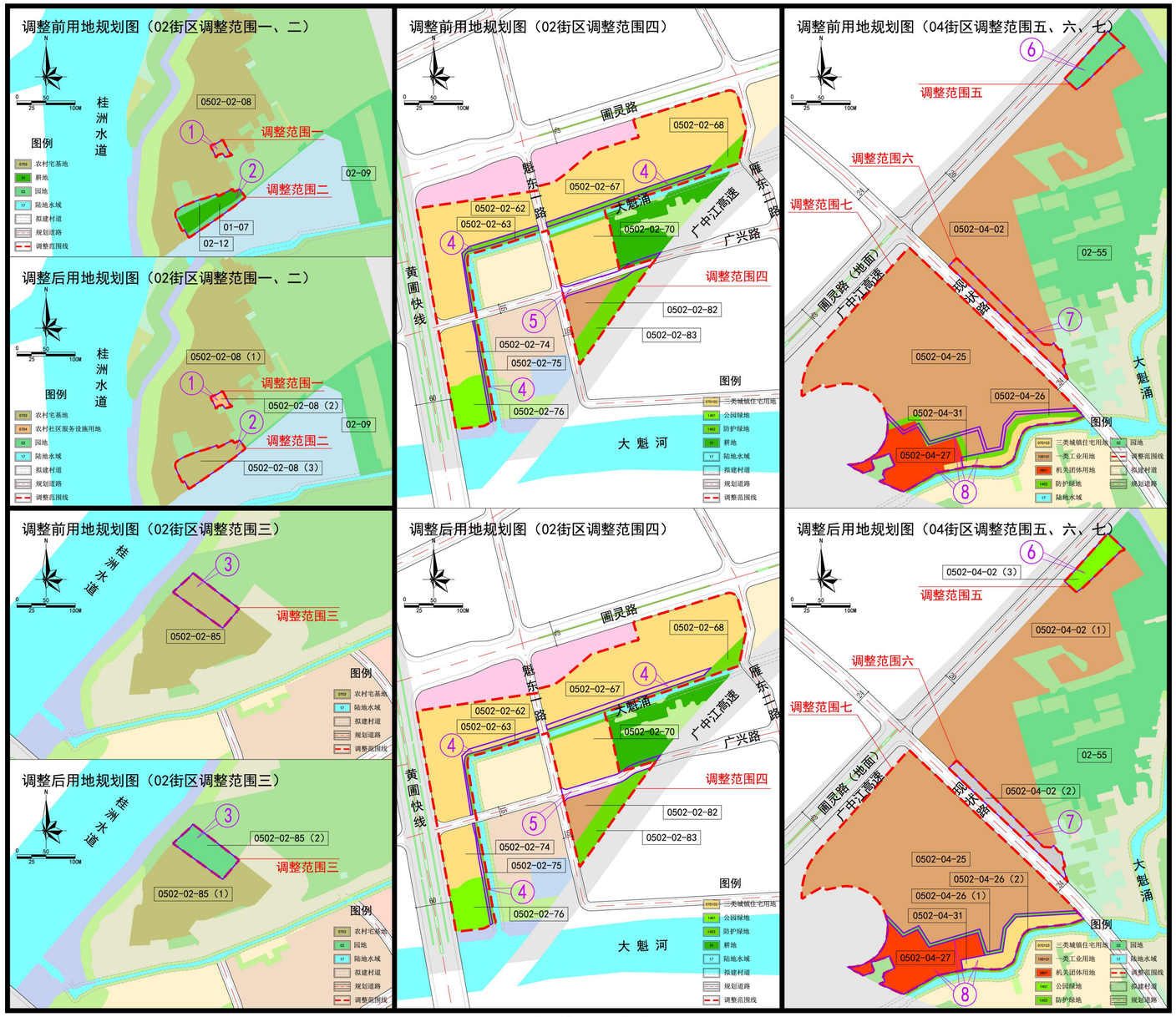
调整范围六现状为路边停车带。

调整范围七现状为已建工业厂房、公服建筑和村民住宅。



调整范围及周边现状卫星图

三、调整前后对比说明



调整前后对比说明

02街区调整范围一

调整序号	调整内容		调整原因
	调整前	调整后	
①	农村宅基地	农村社区服务设施用地	该处用地现状为大岑村新村球场，在《市国土空间总体规划》中为农村宅基地，本次规划结合村庄发展诉求将该部分农村宅基地调整为农村社区服务设施用地，控制指标落实为容积率≤1.0，建筑密度≤40%，绿地率≥10%，建筑限高12米。

02街区调整范围二

调整序号	调整内容		调整原因
	调整前	调整后	
②	园地、耕地	农村宅基地	该处用地现状为部分已建村民住宅和未建用地，在《市国土空间总体规划》中为园地和少量农村宅基地，为解决河道管控范围内的大岑村村民就近拆迁安置问题，本次规划将部分拆迁安置用地由标号③处调整至标号②处，调整后安置地总面积与原规划基本一致。

02街区调整范围三

调整序号	调整内容		调整原因
	调整前	调整后	
③	农村宅基地	园地	该处用地现状为未建用地，在《市国土空间总体规划》中为园地，本次规划将标号④处农林用地调整至标号③处，落实为园地。

02街区调整范围四

调整序号	调整内容		调整原因
	调整前	调整后	
④	防护绿地	三类城镇住宅用地	根据《中山市淩城面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果报告》中大魁涌北侧和西侧5米管理范围，更新防护绿地用地边界，同时修正相邻三类城镇住宅用地的边界。
⑤	15米支路	微调线位	结合现状安置地权属边界，微调道路线位，道路等级和红线宽度不变。

04街区调整范围五

调整序号	调整内容		调整原因
	调整前	调整后	
⑥	园地	公园绿地	该处用地在《市国土空间总体规划》中为建设用地，用地性质为工业用地，权属为大雁村经联社所有的农村宅基地，现状为鱼塘，本次规划结合村庄发展诉求，将该部分园地调整为公园绿地。

04街区调整范围六

调整序号	调整内容		调整原因
	调整前	调整后	
⑦	一类工业用地	社会停车场用地	该部分用地现状为路边停车带，权属为村集体所有，在《市国土空间总体规划》中为工业用地和城镇道路用地，为缓解街区停车难的问题，本次规划将其由一类工业用地调整为社会停车场用地。

04街区调整范围七

调整序号	调整内容		调整原因
	调整前	调整后	
⑧	一类工业用地、防护绿地、机关团体用地和三类城镇住宅用地边界修正		结合现状建设和权属情况，修正一类工业用地、防护绿地、机关团体用地和三类城镇住宅用地的边界。

备注：本次规划落实调整范围一农村社区服务设施用地的控制指标，其余调整范围不涉及控制指标调整。

调整后地块指标一览表

调整序号	地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	用地面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	配套设施	备注
①	0502-02-08（1）	0703	农村宅基地	39398	——	——	——	——	规划10kV开关站、现状移动通信基站	农村宅基地按照《中山市全面推进农房管控和乡村风貌建设专项提升实施意见》相关要求管控，国有用地住宅按照自建房要求管控。
	0502-02-08（2）	0704	农村社区服务设施用地	578	≤1.0	≤40	≥10	12	——	——
②	02-09	02	园地	17960	——	——	——	——	——	——
	0502-02-08（3）	0703	农村宅基地	4602	——	——	——	——	——	该地块为桂洲水道河道管理范围内宅基地的拆迁安置用地；农村宅基地按照《中山市全面推进农房管控和乡村风貌建设专项提升实施意见》相关要求管控，国有用地住宅按照自建房要求管控。
③	0502-02-85（1）	0703	农村宅基地	22352	——	——	——	——	——	该地块为桂洲水道河道管理范围内宅基地的拆迁安置用地；农村宅基地按照《中山市全面推进农房管控和乡村风貌建设专项提升实施意见》相关要求管控，国有用地住宅按照自建房要求管控。
	0502-02-85（2）	02	园地	4604	——	——	——	——	——	——
④	0502-02-62	070103	三类城镇住宅用地	22814	——	——	——	——	规划10kV开关站	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
	0502-02-63	1402	防护绿地	1147	——	——	——	——	——	——
	0502-02-67	070103	三类城镇住宅用地	36690	——	——	——	——	6班幼儿园、规划10kV开关站、公交站场	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；幼儿园周边敷设相关邻避设施时，安全防护距离及防护措施应当符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）相关规定。
	0502-02-68	1402	防护绿地	3125	——	——	——	——	——	——
	0502-02-74	070103	三类城镇住宅用地	5985	——	——	——	——	——	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
	0502-02-75	1402	防护绿地	880	——	——	——	——	——	——
	0502-02-76	1401	公园绿地	5184	——	——	——	——	垃圾收集站、公共厕所、规划移动通信基站	——
⑤	0502-02-70	070103	三类城镇住宅用地	9450	——	——	——	——	规划10kV开关站	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
	0502-02-82	100101	一类工业用地	3822	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤50米；特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	——	——
	0502-02-83	1402	防护绿地	5161	——	——	——	——	——	——
	——	1207	城镇道路用地	2241	——	——	——	——	——	——
⑥	02-55	02	园地	57477	——	——	——	——	——	——
	0502-04-02（3）	1401	公园绿地	3662	——	——	——	——	——	——
⑦	0502-04-02（1）	100101	一类工业用地	58607	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤50米；特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	规划10kV开关站*2	——
	0502-04-02（2）	120803	社会停车场用地	4706	——	——	——	——	社会停车场	——
⑧	0502-04-25	100101	一类工业用地	75908	1.0-3.5	35-60	10-15	产业用房高度≤50米；特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米	规划10kV开关站、现状移动通信基站	
	0502-04-26（1）	1402	防护绿地	2178	——	——	——	——	——	——
	0502-04-26（2）	1402	防护绿地	1791	——	——	——	——	——	——
	0502-04-27	0801	机关团体用地	12122	≤2.5	≤35	≥40	24	综合社区服务中心、文化室	——
	0502-04-31	070103	三类城镇住宅用地	5464	——	——	——	——	——	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