

中山市小榄镇绩西南片区（0212单元）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8月

批前公示01

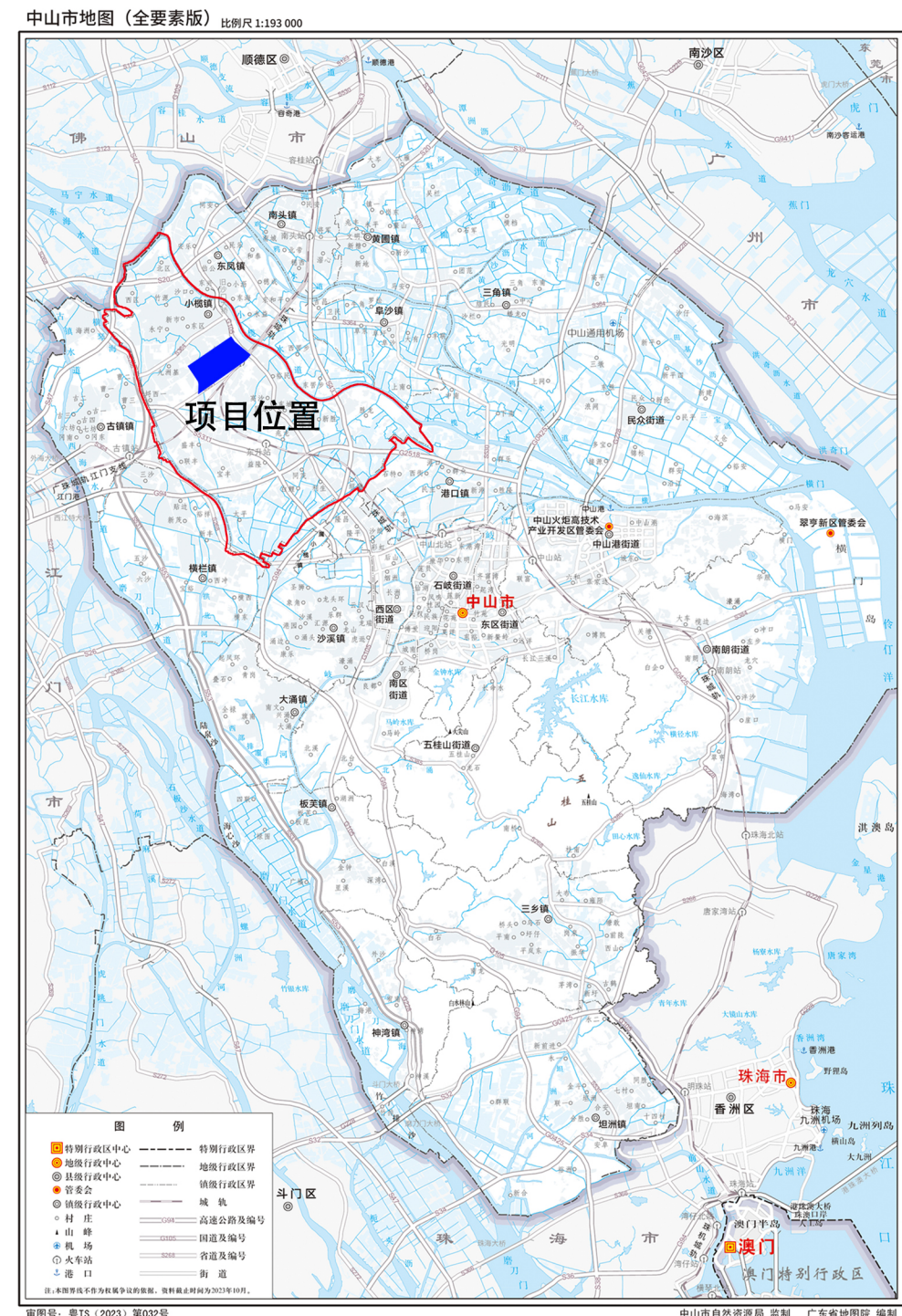
■项目名称：中山市小榄镇绩西南片区（0212单元）控制性详细规划一般修改
■公示方式：1、现场（中山市自然资源局第二分局一楼、小榄镇人民政府1号楼负一楼公告栏，小榄镇绩西社区、绩东一社区、绩东二社区、盛丰社区、九洲社区居民委员会公告栏）
2、网站：中山市自然资源局政务网
http://www.zs.gov.cn/zrzyj/
中山市小榄镇人民政府政务网
http://www.zs.gov.cn/xlz/
3、媒体（《中山日报》）
■组织编制单位地址： 中山市小榄镇人民政府（广东省中山市升平中路8号506室）
■组织编制单位电话：0760-22118812
■反馈电子邮箱：XL22118812@xiaolan.cn

■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）



一、区域位置及规划范围

本次规划范围位于小榄镇中部，北至广成路，南至环镇南路，东至民安南路，西至联丰北路，总规划面积为302.09公顷。



项目在中山市的位置

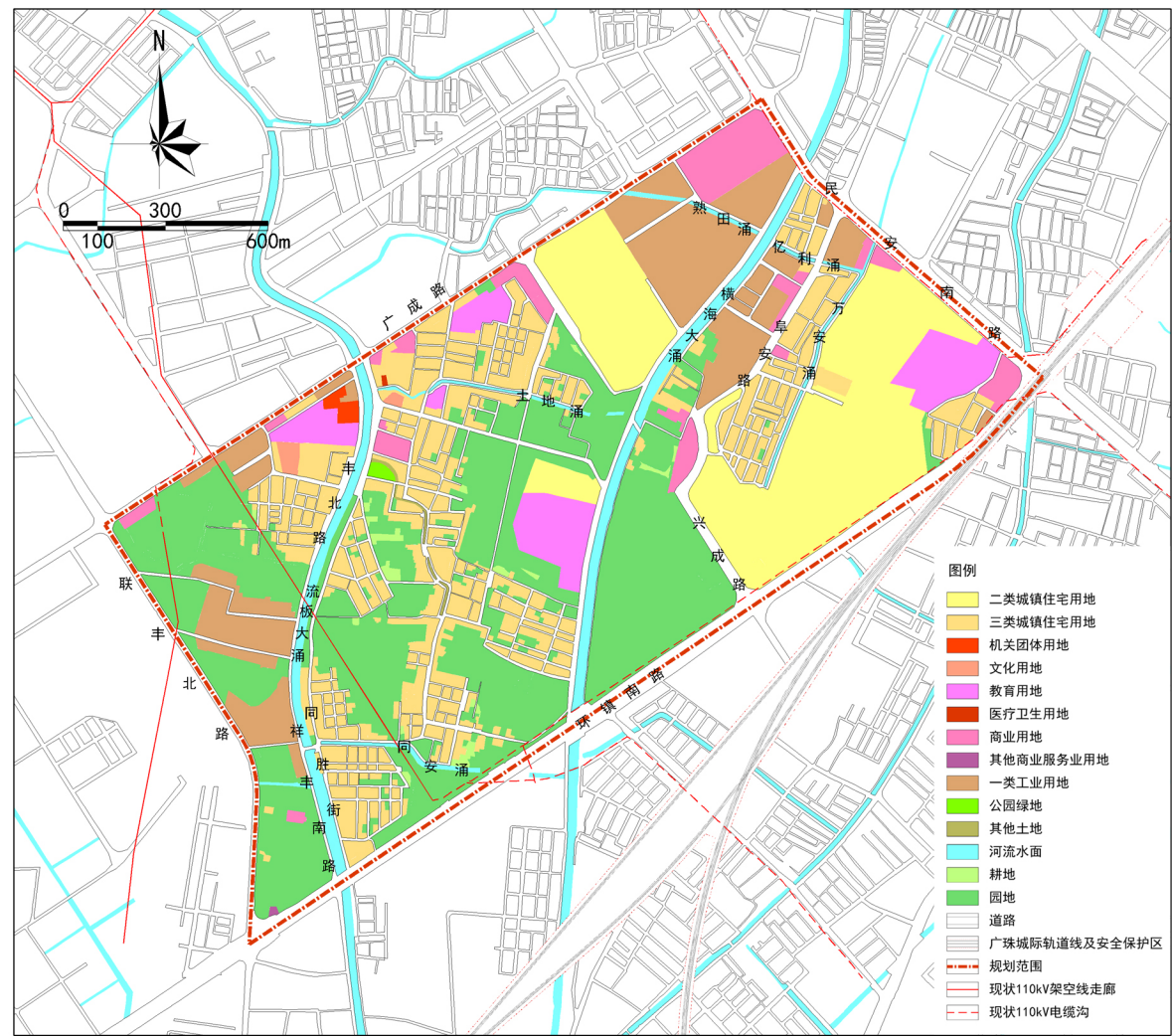


项目在小榄镇的位置

二、用地现状

现状已建用地面积201.19公顷，以居住和工业用地为主；陆地水域面积11.83公顷，农林用地与湿地面积88.68公顷，其他土地0.39公顷。

现状用地统计表					
类型	用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占建设用地的比例(%)	
建设用地	07	居住用地	98.00	48.71	
		其中	0701 城镇住宅用地		98.00
			070102 二类城镇住宅用地		45.88
	070103 三类城镇住宅用地	52.12			
	08	公共管理与公共服务用地		14.18	7.05
		其中	0801 机关团体用地	0.64	
			0803 文化用地	0.71	
			0804 教育用地	12.78	
			0806 医疗卫生用地	0.05	
	09	商业服务业用地		11.36	5.65
		其中	0901 商业用地	11.30	
			0904 其他商业服务业用地	0.06	
	10	工矿用地		29.54	14.68
		其中	1001 工业用地	29.54	
			其中 100101 一类工业用地	29.54	
	12	交通运输用地		47.81	23.76
其中 1207 城镇道路用地		47.81			
14	绿地与开敞空间用地		0.30	0.15	
	其中 1401 公园绿地	0.30			
建设用地合计			201.19	100.00	
农林用地与湿地	01	耕地	1.51	——	
	02	园地	87.17		
陆地水域与海域	17	陆地水域	11.83		
		其中 1701 河流水面	11.83		
其他用地	23	其他土地	0.39		
非建设用地合计			100.90		
规划总用地			302.09		

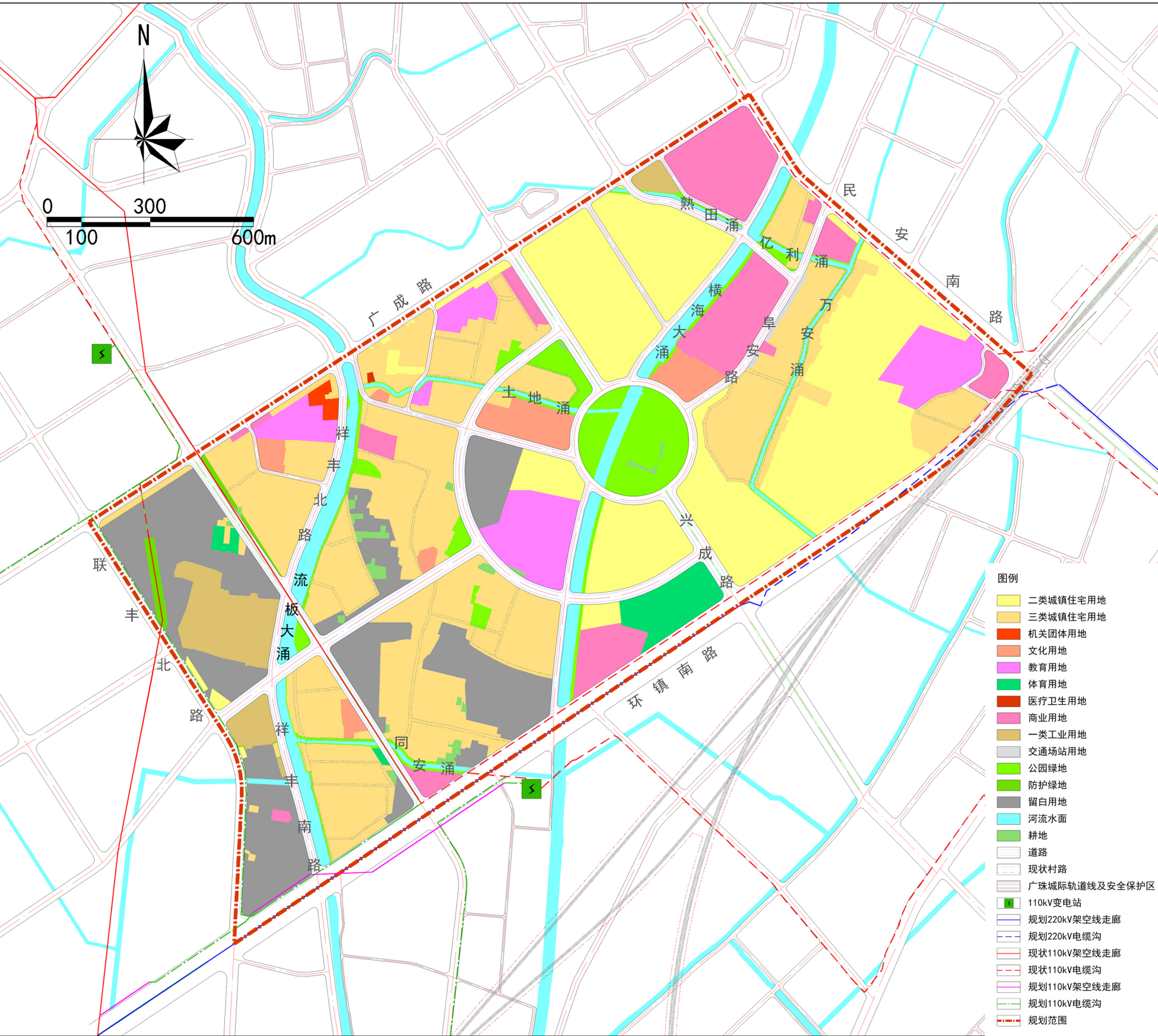


现状用地图



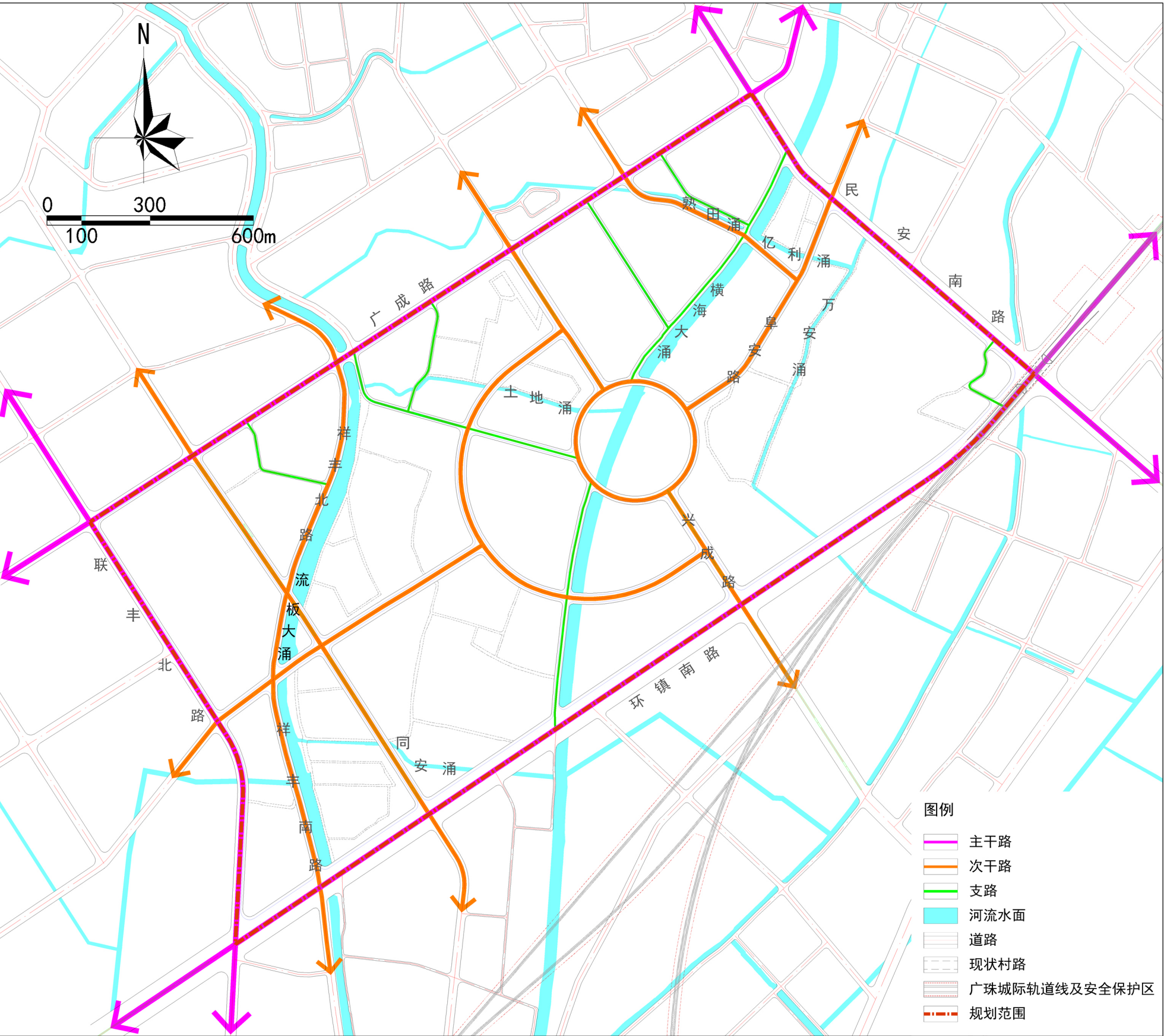
现状航拍图

三、调整后用地规划



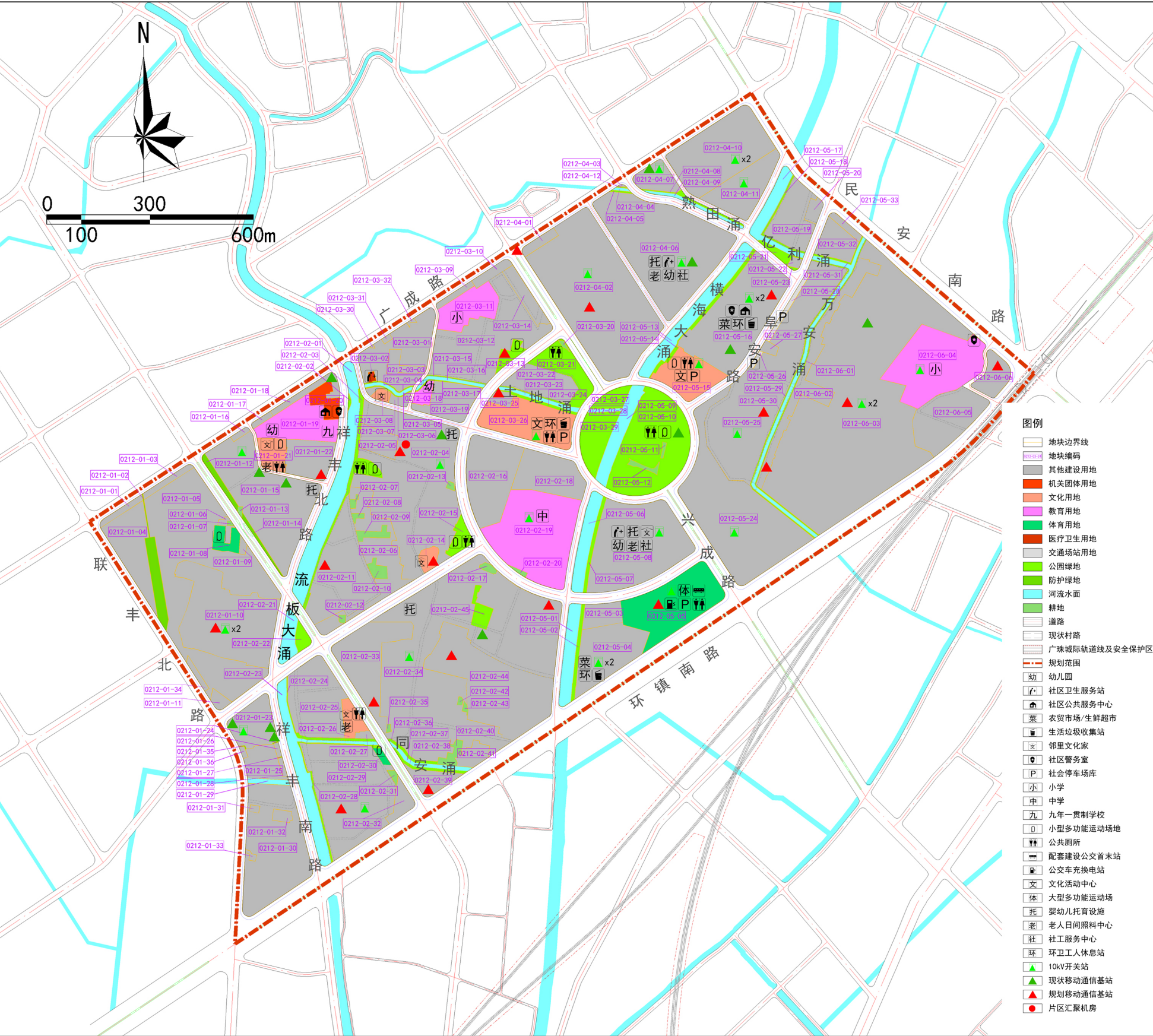
调整后用地规划图

四、道路系统规划



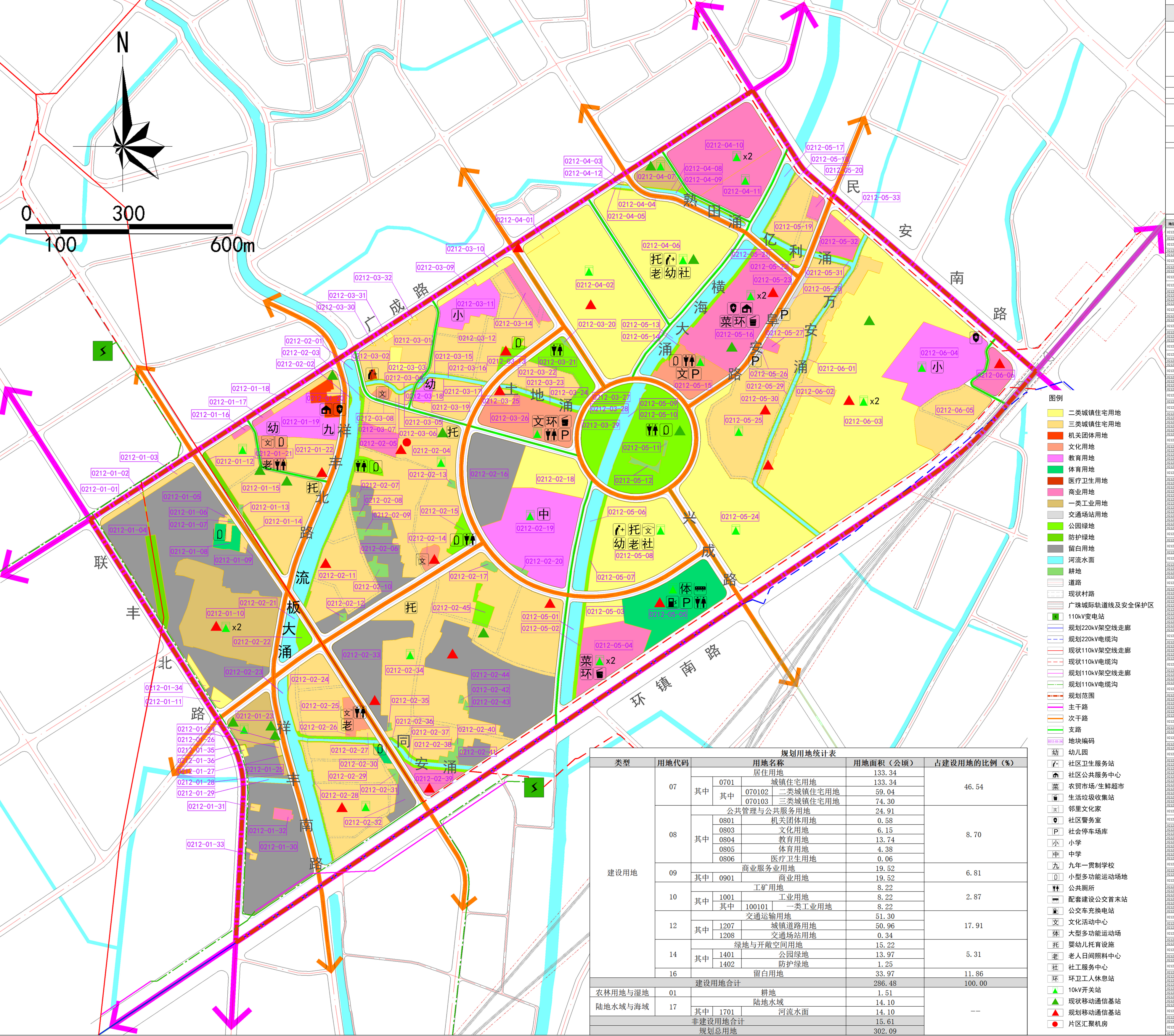
道路系统规划图

五、公共服务设施规划



公共服务设施规划图

六、地块开发图则



类型	用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占建设用地的比例(%)
建设用地	07	其中 0701 居住住宅用地	133.34	46.54
		其中 070102 二类城镇住宅用地	59.04	
		070103 三类城镇住宅用地	74.30	
	08	公共管理与公共服务用地	24.91	8.70
		其中 0801 机关团体用地	0.38	
		0803 文化用地	6.15	
		0804 教育用地	13.74	
		0805 体育用地	4.38	
	09	0806 医疗卫生用地	0.06	6.81
		商业服务业用地	19.52	
	10	其中 0901	19.52	2.87
		其中 1001 工业用地	8.22	
	12	其中 100101	8.22	17.91
		交通用地	51.30	
	14	其中 1207 城镇道路用地	50.96	5.31
		1208 交通场站用地	6.24	
16	其中 1401 公园绿地	15.22	11.86	
	1402 防护绿地	13.97		
农林用地与湿地	其中 1601	33.97	100.00	
	建设用地合计	286.48		
陆地水域与海域	其中 01 耕地	1.51	--	
	01 园地	14.10		
非建设用地合计	其中 1701 河流水面	14.10	--	
	规划总用地	302.09		

序号	用地名称	用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	建筑层数	建筑形式	备注	备注	备注		备注
											备注	备注	
1	住宅用地	10000	1.5	20	30	24	6	住宅	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	
2	商业用地	5000	2.0	25	35	24	6	商业	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	
3	工业用地	15000	1.0	15	20	24	6	工业	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
4	仓储用地	8000	1.0	15	20	24	6	仓储	仓储用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地	
5	物流用地	12000	1.0	15	20	24	6	物流	物流用地	物流用地	物流用地	物流用地	
6	办公用地	3000	2.0	25	35	24	6	办公	办公用地	办公用地	办公用地	办公用地	
7	研发用地	2000	2.0	25	35	24	6	研发	研发用地	研发用地	研发用地	研发用地	
8	教育用地	4000	1.5	20	30	24	6	教育	教育用地	教育用地	教育用地	教育用地	
9	医疗用地	3000	1.5	20	30	24	6	医疗	医疗用地	医疗用地	医疗用地	医疗用地	
10	文化用地	2000	1.5	20	30	24	6	文化	文化用地	文化用地	文化用地	文化用地	
11	体育用地	1000	1.5	20	30	24	6	体育	体育用地	体育用地	体育用地	体育用地	
12	公园绿地	5000	0.5	10	15	24	6	公园	公园绿地	公园绿地	公园绿地	公园绿地	
13	道路用地	10000	0.5	10	15	24	6	道路	道路用地	道路用地	道路用地	道路用地	
14	广场用地	2000	0.5	10	15	24	6	广场	广场用地	广场用地	广场用地	广场用地	
15	市政设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	市政	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	
16	公用设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	公用	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	
17	其他用地	1000	0.5	10	15	24	6	其他	其他用地	其他用地	其他用地	其他用地	
18	住宅用地	10000	1.5	20	30	24	6	住宅	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	
19	商业用地	5000	2.0	25	35	24	6	商业	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	
20	工业用地	15000	1.0	15	20	24	6	工业	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
21	仓储用地	8000	1.0	15	20	24	6	仓储	仓储用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地	
22	物流用地	12000	1.0	15	20	24	6	物流	物流用地	物流用地	物流用地	物流用地	
23	办公用地	3000	2.0	25	35	24	6	办公	办公用地	办公用地	办公用地	办公用地	
24	研发用地	2000	2.0	25	35	24	6	研发	研发用地	研发用地	研发用地	研发用地	
25	教育用地	4000	1.5	20	30	24	6	教育	教育用地	教育用地	教育用地	教育用地	
26	医疗用地	3000	1.5	20	30	24	6	医疗	医疗用地	医疗用地	医疗用地	医疗用地	
27	文化用地	2000	1.5	20	30	24	6	文化	文化用地	文化用地	文化用地	文化用地	
28	体育用地	1000	1.5	20	30	24	6	体育	体育用地	体育用地	体育用地	体育用地	
29	公园绿地	5000	0.5	10	15	24	6	公园	公园绿地	公园绿地	公园绿地	公园绿地	
30	道路用地	10000	0.5	10	15	24	6	道路	道路用地	道路用地	道路用地	道路用地	
31	广场用地	2000	0.5	10	15	24	6	广场	广场用地	广场用地	广场用地	广场用地	
32	市政设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	市政	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	
33	公用设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	公用	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	
34	其他用地	1000	0.5	10	15	24	6	其他	其他用地	其他用地	其他用地	其他用地	
35	住宅用地	10000	1.5	20	30	24	6	住宅	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	
36	商业用地	5000	2.0	25	35	24	6	商业	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	
37	工业用地	15000	1.0	15	20	24	6	工业	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
38	仓储用地	8000	1.0	15	20	24	6	仓储	仓储用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地	
39	物流用地	12000	1.0	15	20	24	6	物流	物流用地	物流用地	物流用地	物流用地	
40	办公用地	3000	2.0	25	35	24	6	办公	办公用地	办公用地	办公用地	办公用地	
41	研发用地	2000	2.0	25	35	24	6	研发	研发用地	研发用地	研发用地	研发用地	
42	教育用地	4000	1.5	20	30	24	6	教育	教育用地	教育用地	教育用地	教育用地	
43	医疗用地	3000	1.5	20	30	24	6	医疗	医疗用地	医疗用地	医疗用地	医疗用地	
44	文化用地	2000	1.5	20	30	24	6	文化	文化用地	文化用地	文化用地	文化用地	
45	体育用地	1000	1.5	20	30	24	6	体育	体育用地	体育用地	体育用地	体育用地	
46	公园绿地	5000	0.5	10	15	24	6	公园	公园绿地	公园绿地	公园绿地	公园绿地	
47	道路用地	10000	0.5	10	15	24	6	道路	道路用地	道路用地	道路用地	道路用地	
48	广场用地	2000	0.5	10	15	24	6	广场	广场用地	广场用地	广场用地	广场用地	
49	市政设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	市政	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	
50	公用设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	公用	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	
51	其他用地	1000	0.5	10	15	24	6	其他	其他用地	其他用地	其他用地	其他用地	
52	住宅用地	10000	1.5	20	30	24	6	住宅	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	
53	商业用地	5000	2.0	25	35	24	6	商业	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	
54	工业用地	15000	1.0	15	20	24	6	工业	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
55	仓储用地	8000	1.0	15	20	24	6	仓储	仓储用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地	
56	物流用地	12000	1.0	15	20	24	6	物流	物流用地	物流用地	物流用地	物流用地	
57	办公用地	3000	2.0	25	35	24	6	办公	办公用地	办公用地	办公用地	办公用地	
58	研发用地	2000	2.0	25	35	24	6	研发	研发用地	研发用地	研发用地	研发用地	
59	教育用地	4000	1.5	20	30	24	6	教育	教育用地	教育用地	教育用地	教育用地	
60	医疗用地	3000	1.5	20	30	24	6	医疗	医疗用地	医疗用地	医疗用地	医疗用地	
61	文化用地	2000	1.5	20	30	24	6	文化	文化用地	文化用地	文化用地	文化用地	
62	体育用地	1000	1.5	20	30	24	6	体育	体育用地	体育用地	体育用地	体育用地	
63	公园绿地	5000	0.5	10	15	24	6	公园	公园绿地	公园绿地	公园绿地	公园绿地	
64	道路用地	10000	0.5	10	15	24	6	道路	道路用地	道路用地	道路用地	道路用地	
65	广场用地	2000	0.5	10	15	24	6	广场	广场用地	广场用地	广场用地	广场用地	
66	市政设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	市政	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	
67	公用设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	公用	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	
68	其他用地	1000	0.5	10	15	24	6	其他	其他用地	其他用地	其他用地	其他用地	
69	住宅用地	10000	1.5	20	30	24	6	住宅	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	
70	商业用地	5000	2.0	25	35	24	6	商业	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	
71	工业用地	15000	1.0	15	20	24	6	工业	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
72	仓储用地	8000	1.0	15	20	24	6	仓储	仓储用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地	
73	物流用地	12000	1.0	15	20	24	6	物流	物流用地	物流用地	物流用地	物流用地	
74	办公用地	3000	2.0	25	35	24	6	办公	办公用地	办公用地	办公用地	办公用地	
75	研发用地	2000	2.0	25	35	24	6	研发	研发用地	研发用地	研发用地	研发用地	
76	教育用地	4000	1.5	20	30	24	6	教育	教育用地	教育用地	教育用地	教育用地	
77	医疗用地	3000	1.5	20	30	24	6	医疗	医疗用地	医疗用地	医疗用地	医疗用地	
78	文化用地	2000	1.5	20	30	24	6	文化	文化用地	文化用地	文化用地	文化用地	
79	体育用地	1000	1.5	20	30	24	6	体育	体育用地	体育用地	体育用地	体育用地	
80	公园绿地	5000	0.5	10	15	24	6	公园	公园绿地	公园绿地	公园绿地	公园绿地	
81	道路用地	10000	0.5	10	15	24	6	道路	道路用地	道路用地	道路用地	道路用地	
82	广场用地	2000	0.5	10	15	24	6	广场	广场用地	广场用地	广场用地	广场用地	
83	市政设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	市政	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	
84	公用设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	公用	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地	
85	其他用地	1000	0.5	10	15	24	6	其他	其他用地	其他用地	其他用地	其他用地	
86	住宅用地	10000	1.5	20	30	24	6	住宅	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	
87	商业用地	5000	2.0	25	35	24	6	商业	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	
88	工业用地	15000	1.0	15	20	24	6	工业	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
89	仓储用地	8000	1.0	15	20	24	6	仓储	仓储用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地	
90	物流用地	12000	1.0	15	20	24	6	物流	物流用地	物流用地	物流用地	物流用地	
91	办公用地	3000	2.0	25	35	24	6	办公	办公用地	办公用地	办公用地	办公用地	
92	研发用地	2000	2.0	25	35	24	6	研发	研发用地	研发用地	研发用地	研发用地	
93	教育用地	4000	1.5	20	30	24	6	教育	教育用地	教育用地	教育用地	教育用地	
94	医疗用地	3000	1.5	20	30	24	6	医疗	医疗用地	医疗用地	医疗用地	医疗用地	
95	文化用地	2000	1.5	20	30	24	6	文化	文化用地	文化用地	文化用地	文化用地	
96	体育用地	1000	1.5	20	30	24	6	体育	体育用地	体育用地	体育用地	体育用地	
97	公园绿地	5000	0.5	10	15	24	6	公园	公园绿地	公园绿地	公园绿地	公园绿地	
98	道路用地	10000	0.5	10	15	24	6	道路	道路用地	道路用地	道路用地	道路用地	
99	广场用地	2000	0.5	10	15	24	6	广场	广场用地	广场用地	广场用地	广场用地	
100	市政设施用地	1000	0.5	10	15	24	6	市政	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	市政设施用地	

调整内容一览表（2）			
序号	调整前	调整后	调整原因
四、道路调整			
D1	—	广珠城际轨道	按照现状建成情况，落实广珠城际轨道，并按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》设置城际轨道两侧各10米的安全保护区。
D2	25米广成路	31米广成路	按照属地政府对广成路的管控要求，结合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，将广成路由25米拓宽至31米。
D3	50米联丰北路	32米联丰北路	结合规划主管部门《关于明确镇内主、次干道及联络线道路管控要求的函》的相关要求，以及属地政府对联络线——联丰北路的管理要求，将联丰北路按32米管控，双向两车道。符合《关于明确镇内主、次干道及联络线道路管控要求的函》以及《中山市干线公路网规划（2020-2035年）》“双向6车道”要求。调整后，联丰北路东侧道路红线不变，片区内的联丰北路用地范围与调整前一致，道路等级保持现行规划的主干路不变。
D4	42米“一环”	25米“一环”	结合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》永久基本农田分布情况，对现行控规的“一环”、“二环”以及兴成路的局部路段进行缩窄。
D5	42米“二环”	33米“二环”	1) 原“一环”为42米双向6车道环岛路，环岛方向行驶，交通组织困难；本次规划结合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，将道路调整为25米单向5车道，环岛两侧共同形成双向10车道道路。 2) 为避让永久基本农田，本次规划结合避让后的可建设条件，将“二环”道路宽度由42米调整为33米，保持现行控规双向6车道次干路不变；同时，将兴成路北段局部道路宽度由42米调整为36米，保持现行控规双向6车道次干路不变。
D6	42米兴成路	北段局部36米	结合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》以及属地政府对管控要求，将西部南北向25米道路拓宽至31米，并延伸至广成路。
D7	25米道路	31米道路，并延伸至广成路	
D8	20米道路	25米道路	将文化用地南侧道路由20米调整为25米，由原来的双向2车道提升为双向4车道。
D9	—	新增2条10米支路，表达现状主要村路	根据现状情况及沿线用地需求，新增2条10米支路，并对现状主要村路进行表达。
D10	25米祥丰北路、25米祥丰南路、20米道路	25米祥丰北路、25米祥丰南路、20米道路	结合调整后的河涌情况，对沿河道路进行线位调整，道路宽度与现行控规一致。
D11	东西向13米支路，南北向25米次干路	取消东西向13米支路，调整南北向25米次干路线位	现行控规规划的东西向13米支路与南北向25米次干路位于政府与社区计划共同开发住宅项目内，对项目用地造成分割，可实施性不足；本次规划对项目用地予以整合，发挥土地最大价值，对东西向13米支路予以取消，同时，结合权属情况，调整南北向25米次干路的线位，道路宽度与现行控规保持一致。调整后，住宅项目用地四面均有道路通达。
D12	42米“三环”	实施性不足，规划取消	
D13	环镇南路北侧13米道路以及15米道路	实施性不足，规划取消	按照原规划道路实际可建设条件，对片区部分道路进行取消及缩窄。
D14	北部东西向13米支路	实施性不足，规划取消	1) 原“三环”位于永久基本农田和现状村居，可实施性不足；规划结合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》予以取消。 2) 原15米路和13米路涉及大量现状村居，可实施性不足；规划结合实际情况予以取消。
D15	西部东西向42米道路（双向六车道）	西部东西向36米道路（双向六车道）	3) 该13米路现状已建成联群花园小区，可实施性不足；规划结合实际情况予以取消。 4) 原规划的42米道路沿线用地开发量大幅减少，且涉及大量的已建成权属用地，规划调整道路线型，并将道路调整为36米，保持现行控规双向六车道不变。
D16	绩西小学西侧13米道路（双向两车道）	绩西小学西侧10米道路（双向两车道）	5) 部分道路现状已建成，沿线已建成住宅，无拓宽条件；规划将原规划的13米路按照道路建成情况调整为10米、原规划20米道路调整为16米。同时将流板大涌东侧原规划16米路按照现状村路表达。
D17	北部东西向20米道路（双向两车道）	北部东西向16米道路（双向两车道）	
D18	流板大涌东侧16米道路	按实际村路表达	