

中山市小榄镇绩东二片区（0216单元）01、03、04、05、06、07、08、09、10、11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8月

批前公示

■项目名称：中山市小榄镇绩东二片区（0216单元）01、03、04、05、06、07、08、09、10、11街区控制性详细规划一般修改

■公示时间：2025年8月22日至2025年9月21日

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）。



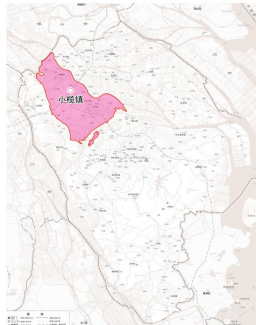
码”上反映

■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、绩东一社区党务居务公开栏、绩东二社区党务居务公开栏、盛丰社区党务居务公开栏）
2、网站（中山市自然资源局政务网http://ww-w.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：中山市小榄镇升平中路8号506室小榄镇城市更新和建设服务中心、0760-22118812

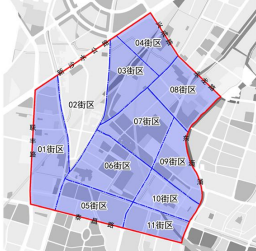
■反馈电子邮箱：XL22118812@xiaolan.cn

项目区位

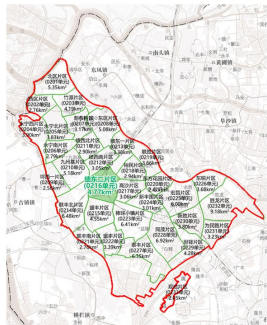


审图号：粤S(2018)054号

小榄镇在中山市的区位



绩东二片区(0216单元)街区划分情况

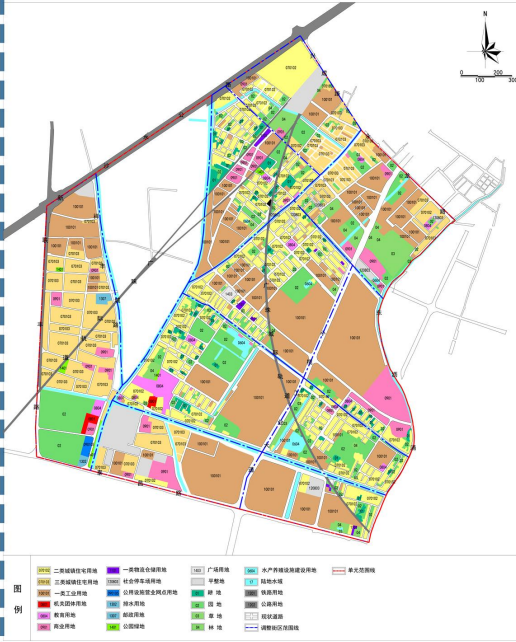


审图号：粤S(2018)054号

绩东二片区(0216单元)在小榄镇的位置

根据街区划分相关原则，规划将绩东二片区（0216单元）划分为11个街区。本次规划范围为01、03、04、05、06、07、08、09、10、11街区，共10个街区，调整范围面积为411.22公顷。

用地现状



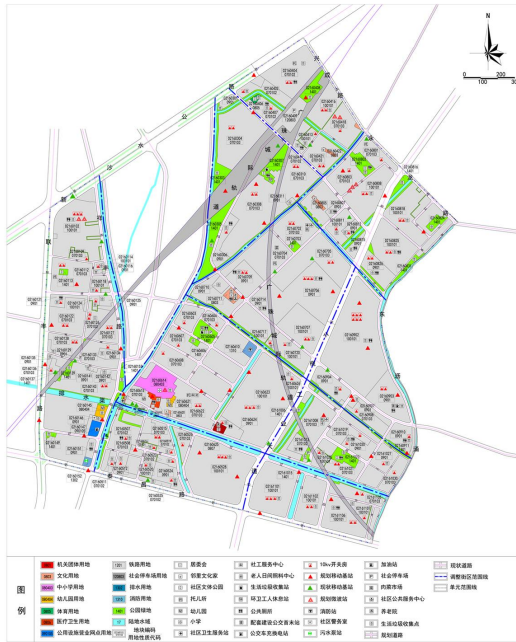
用地现状图（2025）

本次调整街区现状总建筑面积共325.94公顷，占规划用地面积的79.26%，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、仓储用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等。

现状用地统计表

类别	序号	用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	总建筑面积(公顷)
城乡建设用地	1	02	居住用地	112.94	36.91
	2	03	二类城镇住宅用地	79.33	1.76
	3	04	三类城镇住宅用地	37.69	0.87
	4	05	二类城镇住宅用地	16.49	4.42
	5	06	一类工业用地	115.55	36.74
	6	07	二类工业用地	0.70	0.72
	7	08	三类工业用地	49.24	16.39
	8	09	公共管理与公共服务用地	2.31	0.41
	9	10	商业服务业用地	0.38	0.38
	10	11	仓储用地	0.38	0.38
其他建设用地	1	12	绿地与开敞空间用地	34.52	100.00
	2	13	交通设施用地(公路)	15.59	—
	3	14	铁路用地	5.02	—
	4	15	公用设施用地	5.04	—
	5	16	公用设施用地	0.32	—
	6	17	公用设施用地	0.32	—
	7	18	公用设施用地	0.32	—
	8	19	公用设施用地	0.32	—
	9	20	公用设施用地	0.32	—
	10	21	公用设施用地	0.32	—
非建设用地	1	22	水域(河流)	45.09	—
	2	23	水域(湖泊)	5.34	—
	3	24	水域(水库)	11.32	—
	4	25	水域(坑塘)	2.02	—
	5	26	水域(沟渠)	20.49	—
	6	27	水域(其他)	0.38	—
	7	28	水域(其他)	0.38	—
	8	29	水域(其他)	0.38	—
	9	30	水域(其他)	0.38	—
	10	31	水域(其他)	0.38	—

公共服务与市政设施规划图

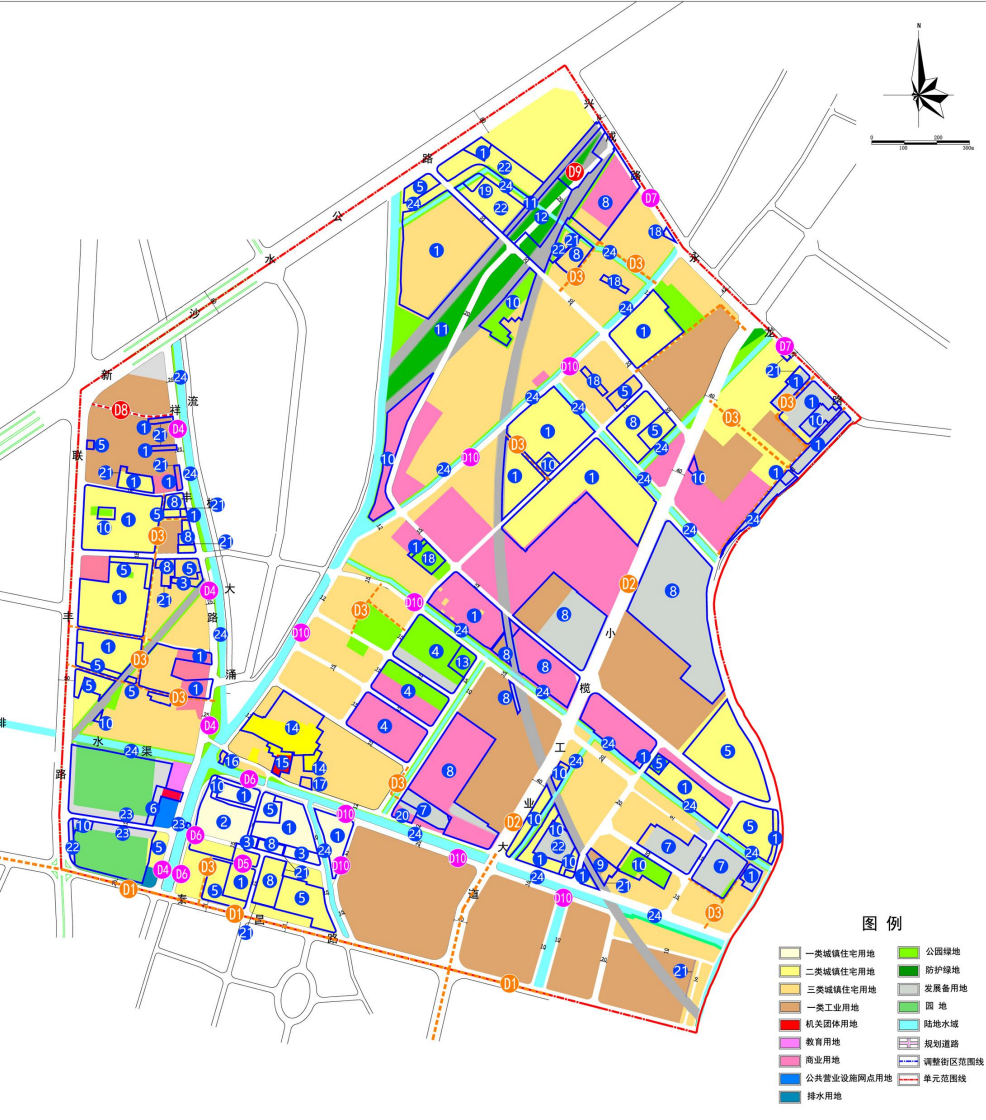


规划期末街区居住人口规模为2.79万人，本次调整根据最新人口预测，结合《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》、街区用地权属及现行控规公共服务设施配套等情况，对街区范围内公共配套设施进行布置。

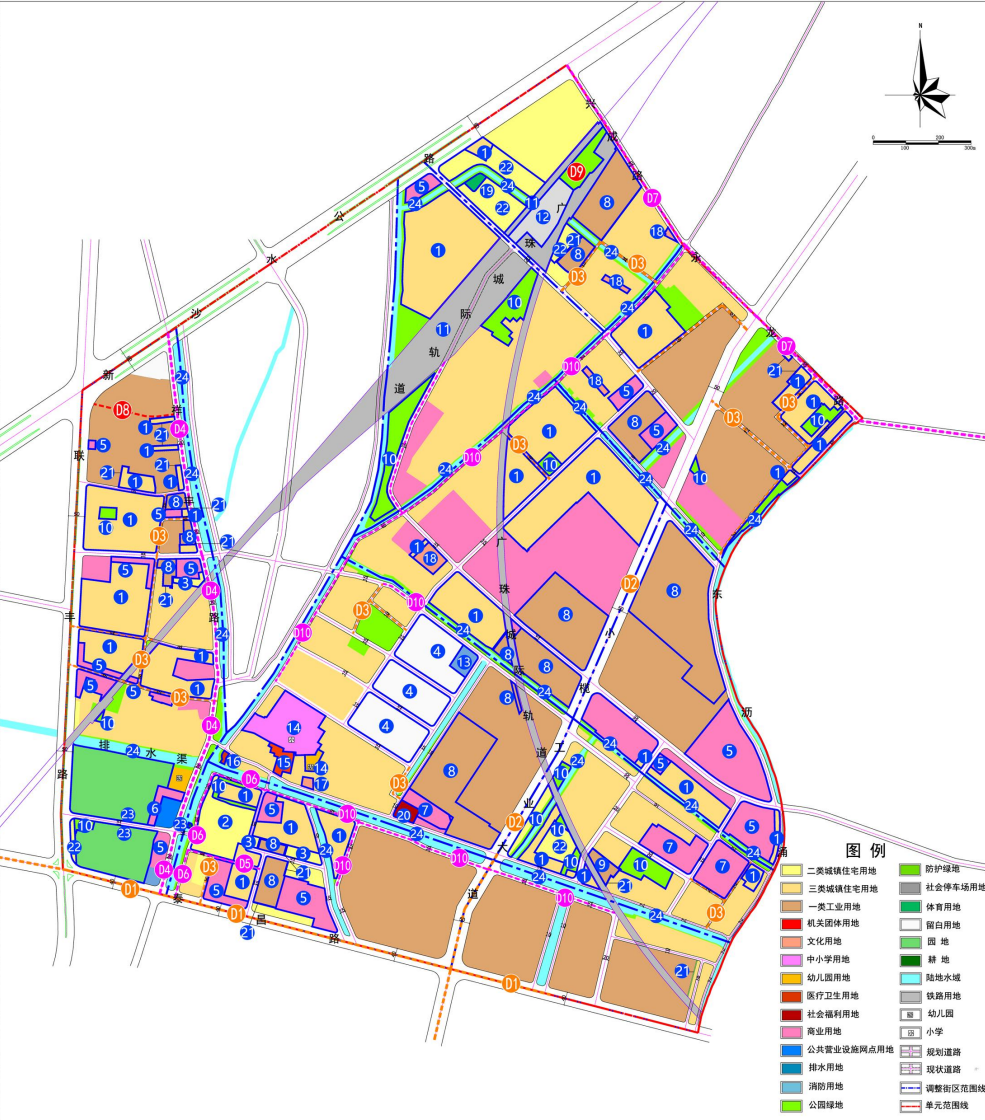
公共服务与市政设施一览表

设施类别	设施名称	用地面积(公顷)	建筑面积(公顷)	备注	所在街坊	备注内容
管理服务设施	街道办事处	≥200	1000-2000	1	02160111	是
	社区党群服务中心	≥200	1000-2000	1	02160111	是
公共文体设施	社区文体中心	≥200	—	4	02160111	是
	社区文体中心	≥200	—	5	02160111	是
教育设施	幼儿园	—	≥200	4	02160111	是
	幼儿园	—	≥200	5	02160111	是
医疗卫生设施	社区卫生服务站	—	≥200	4	02160111	是
	社区卫生服务站	—	≥200	5	02160111	是
社会福利设施	社区服务中心	—	≥200	4	02160111	是
	社区服务中心	—	≥200	5	02160111	是
商业服务设施	生活服务站	—	≥200	4	02160111	是
	生活服务站	—	≥200	5	02160111	是
交通设施	公交站	—	≥200	4	02160111	是
	公交站	—	≥200	5	02160111	是
市政设施	垃圾转运站	—	≥200	4	02160111	是
	垃圾转运站	—	≥200	5	02160111	是
其他设施	其他设施	—	≥200	4	02160111	是
	其他设施	—	≥200	5	02160111	是

调整前后对比



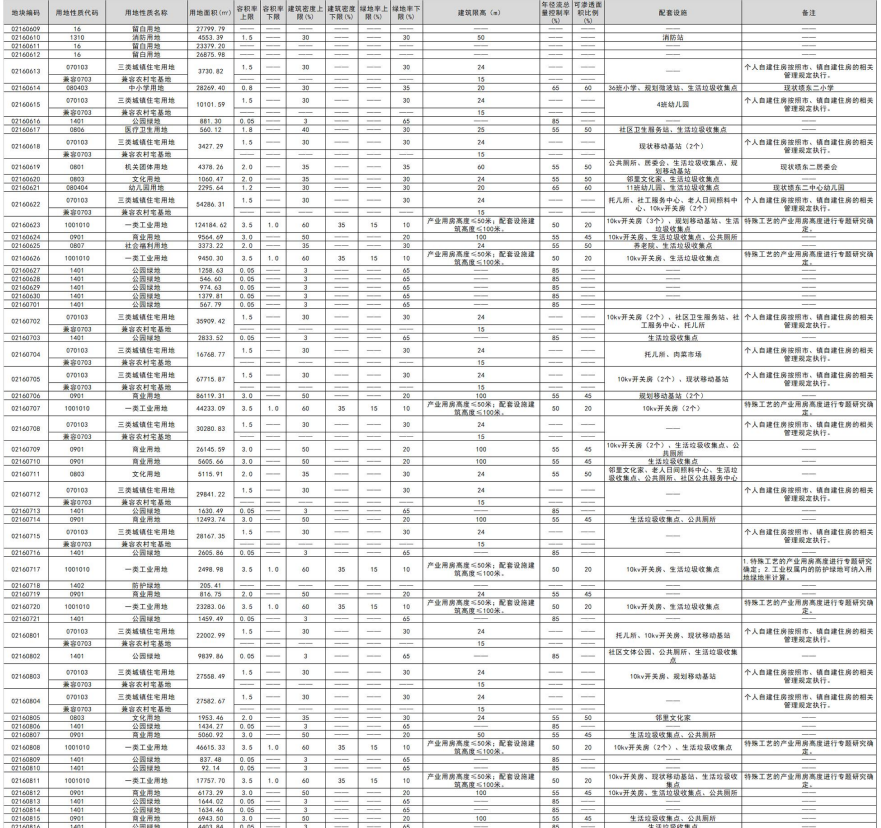
调整前用地规划图



调整后用地规划图

		调整内容说明			
编号	调整前	调整后	容积率	建筑密度(%)	调整原因
1	一类城镇住宅用地、二类城镇住宅用地、一类工业用地、商业用地、发展备用地、绿地、水域	三类城镇住宅用地 兼容农村宅基地	≤1.5	≤30	图中编号1处用地在《中山市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地或农村宅基地，本次规划结合现状权属及现状建设情况，将该部分用地调整为三类城镇住宅用地兼容农村宅基地。
2	一类城镇住宅用地、城镇道路用地	二类城镇住宅用地	≤2.5	≤30	图中编号2处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，属于尚未供地，本次规划根据小榄镇政府供地计划，将该部分用地调整为二类城镇住宅用地。
3	一类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	≤2.0	≤30	图中编号3处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，该地块为已出让国有建设用地，证载用途为城镇住宅用地，本次规划根据现状权属及现状建设情况，将该地块调整为二类城镇住宅用地。
4	商业用地、发展备用地、公园绿地	留白用地	—	—	图中编号4处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，现状属于村集体建设用地，本次规划根据现状权属情况并结合社区未来发展需求将该部分用地调整为留白用地。
5	一类城镇住宅用地、二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、一类工业用地、公园绿地	商业用地	≤2.0	≤50	图中编号5处用地在《中山市国土空间总体规划》中均为城镇住宅用地，根据用地权属，该地块为已出让的国有商业用地或已出让的村集体商业用地，本次规划结合现状建设情况及现状权属情况，将该处用地调整为商业用地，以保障权属人的合法权益。
6	发展备用地、园地、城镇道路用地、机关团体用地	商业用地	≤2.0	≤50	图中编号6处用地在《中山市国土空间总体规划》中为机关团体用地，根据用地权属，该地块涉及一部分已出让国有建设用地，证载用途为其他用地，该地块部分用地现状为村集体用地，本次规划根据现状权属情况，将该处用地调整为商业用地，以保障权属人的合法权益。
7	发展备用地、三类城镇住宅用地、公园绿地	商业用地	≤3.0	≤50	图中编号7处用地在《中山市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地及文化用地，属于村集体建设用地，本次规划结合现状权属情况及现状建设情况，将该部分用地调整为商业用地。
8	一类城镇住宅用地、二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、商业用地、铁路用地、城镇道路用地、公园绿地、发展备用地	一类工业用地	1.0-3.5	35-60	图中编号8处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，根据用地权属，该地块为已出让的国有工业用地，已办理土地征收手续的集体工业用地及未办理土地征收手续的集体工业用地，本次规划根据现状建设情况，结合社区发展需求，将该部分用地调整为工业用地，以促进社区产业发展。
9	一类工业用地、三类城镇住宅用地、铁路用地	一类工业用地	1.0-2.5	35-60	图中编号9处用地在《中山市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，部分为已出让国有工业用地，该用地为镇级铁路用地，本次规划根据现状权属情况及现状建设情况，将该部分用地调整为工业用地，以促进社区产业发展。
10	一类城镇住宅用地、二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、发展备用地、铁路用地、公园绿地	公园绿地	≤0.05	≤5	图中编号10处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，属于村集体建设用地，现状大部分地块为空地，本次规划结合现状权属及现状建设情况，将该部分用地调整为公园绿地。
11	城镇道路用地、绿地、水域、防护绿地	铁路用地	—	—	图中编号11处用地在《中山市国土空间总体规划》中为铁路用地，本次规划根据《中山市国土空间总体规划》将该用地落实为铁路用地。
12	铁路用地、防护绿地、城镇道路用地	社会停车场用地	—	—	图中编号12处用地在《中山市国土空间总体规划》中为铁路用地，属于村集体建设用地，为满足周边居民停车需求，本次规划根据现状权属情况，将该部分用地调整为社会停车场用地，以提升社区的公共服务水平。
13	公园绿地	消防用地	≤1.5	≤30	图中编号13处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，属于村集体建设用地，本次规划根据《中山市国土空间总体规划》（2018-2035）《消防规划》，在本规划片区内规划一处消防站，本次规划根据现状权属情况及社区发展需求，并结合《消防规划》的用地要求，将该消防站选址在编号13处用地，该消防站能够满足片区消防救援需求。
14	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地	中小学用地	≤0.8	≤30	图中编号14处用地在《中山市国土空间总体规划》中为普通用地，用地现状为绩东二小学及绩东二幼儿园，本次规划根据《中山市国土空间总体规划》落实中小学用地及幼儿园用地，以满足社区居民就学需求。
15	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、机关团体用地	幼儿园用地	≤0.8	≤30	图中编号15处用地在《中山市国土空间总体规划》中为机关团体用地，属于村集体建设用地，现状为绩东二居委会，本次规划根据现状权属情况将该部分用地调整为幼儿园用地，以满足社区居民就学需求。
16	三类城镇住宅用地、公园绿地	机关团体用地	≤2.0	≤35	图中编号16处用地在《中山市国土空间总体规划》中为集体建设用地，现状为绩东二社区卫生服务站，本次规划根据现状权属情况及现状建设情况，将该部分用地调整为医疗卫生用地，以满足社区居民医疗卫生需求。
17	三类城镇住宅用地	文化用地	≤1.8	≤40	图中编号17处用地在《中山市国土空间总体规划》中为文化用地，属于村集体建设用地，本次规划根据《中山市国土空间总体规划》落实为文化用地，以满足社区居民文化需求。
18	公园绿地、二类城镇住宅用地	文化用地	≤2.0	≤35	图中编号18处用地在《中山市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地或文化用地，均为村集体建设用地，本次规划根据现状权属情况及现状建设情况，将该部分用地调整为文化用地，以满足社区居民文化需求。
19	二类城镇住宅用地、绿地、水域、公园绿地	体育用地	≤1.5	≤40	图中编号19处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，属于村集体建设用地，为满足社区居民的公共服务需求，本次规划根据现状权属情况及现状建设情况，将该部分用地调整为体育用地，以满足社区居民体育需求。
20	商业用地、发展备用地	社会福利用地	≤2.0	≤35	图中编号20处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，属于村集体建设用地，本次规划根据《中山市国土空间总体规划》（2020-2035）《社会福利设施规划》，在绩东二片区（0216单元）04街区范围内规划一处社会福利设施，用地规模为3373.22㎡，满足《社会福利设施规划》的规模管控要求。
21	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、一类工业用地、公园绿地、绿地、水域	防护绿地	—	—	图中编号21处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，为保证居民有良好的居住环境，降低工业厂房对周边用地的影响，本次规划在一类工业用地及二类城镇住宅用地范围内规划一条防护绿地。
22	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、发展备用地	兼容农村宅基地	≤2.0	≤30	图中编号22处用地在《中山市国土空间总体规划》中为建设用地，属于商品房用地，该企业为小榄镇属企业，本次规划根据现状权属情况及现状建设情况，将该部分用地落实为二类城镇住宅用地兼容农村宅基地。
23	发展备用地、绿地、水域、城镇道路用地	园地、林地	—	—	图中编号23处用地在《中山市国土空间总体规划》中为园地与林地，本次规划根据《中山市国土空间总体规划》落实为园地与林地。
24	根据《关于下发中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果类文件的函》落实河涌的规划河口线，并将规划河涌管理范围内用地落实为公园绿地。	根据《关于下发中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果类文件的函》落实河涌的规划河口线，并将规划河涌管理范围内用地落实为公园绿地。	—	—	根据《关于下发中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果类文件的函》落实河涌的规划河口线，并将规划河涌管理范围内用地落实为公园绿地。
规划道路调整	编号	调整前	调整后	调整原因	
	D1	25、31米主干道（叠昌路）	调整道路宽度为40米	根据《中山市国土空间总体规划》落实叠昌路道路红线宽度40米。	
	D2	40米主干道（小榄工业大道）	调整道路宽度为50米	根据《中山市国土空间总体规划》落实小榄工业大道道路红线宽度50米。	
	D3	支路	新增支路7-15米	根据片区现状建设情况，结合片区实际交通出行需求，新增7-15米支路，以提高片区路网密度，优化片区交通微循环。	
	D4	25米次干路（祥丰路）	调整道路线位，宽度为20米	根据现状建设情况，该道路涉及部分已出让用地，工业及商业用地较多，本次规划结合现状权属情况调整祥丰路道路线位，将该道路红线宽度调整为20米，以提高道路的可实施性。	
	D5	15米支路	调整道路线位，宽度为8米	该道路涉及部分已出让用地，工业及商业用地较多，本次规划结合现状权属情况调整该道路线位，将该道路红线宽度调整为8米，以提高道路的可实施性。	
	D6	10米支路	调整道路线位	该道路涉及部分已出让用地，工业及商业用地较多，本次规划结合现状权属情况调整该道路线位，将该道路红线宽度调整为10米。	
	D7	42米主干道（兴成路）、26米次干路（永龙路）	调整道路线位，宽度为20米	该道路涉及部分已出让用地，工业及商业用地较多，本次规划结合现状权属情况调整该道路线位，将该道路红线宽度调整为20米。	
	D8	12米支路	调整道路线位	该道路涉及部分已出让用地，工业及商业用地较多，本次规划结合现状权属情况调整该道路线位，将该道路红线宽度调整为12米。	
	D9	20米支路	调整道路线位	该道路涉及部分已出让用地，工业及商业用地较多，本次规划结合现状权属情况调整该道路线位，将该道路红线宽度调整为20米。	
	D10	10米、12米、16米、20米支路	调整道路线位，宽度为7-15米	该道路涉及部分已出让用地，工业及商业用地较多，本次规划结合现状权属情况调整该道路线位，将该道路红线宽度调整为7-15米。	

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府
2025年8月



	1001010	一类工业用地	4231.32	3.5	1.0	60	35	15	10	产污系数高≥50吨/配套设置污水处理设施≥100吨/	50	20	10m ³ /开天窗 (2个)	生活垃圾收集点	1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置
100100819	071010	三类城镇居住用地	27.63	4.0	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100820	兼设07103	商住混合用地	—	—	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100821	1401	公共绿地	156.33	—	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100822	071010	三类城镇居住用地	5656.26	1.5	3.0	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100823	兼设07103	商住混合用地	571.90	—	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100824	1402	公园绿地	3193.50	1.5	—	—	—	—	30	15	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100825	1001010	一类工业用地	51004.33	3.5	1.0 <th>60</th> <th>35</th> <th>15</th> <th>10</th> <th>产污系数高≥50吨/配套设置污水处理设施≥100吨/</th> <th>50</th> <th>20</th> <th>10m³/开天窗 (2个)</th> <th>生活垃圾收集点</th> <th>1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置</th>	60	35	15	10	产污系数高≥50吨/配套设置污水处理设施≥100吨/	50	20	10m ³ /开天窗 (2个)	生活垃圾收集点	1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置
100100826	0901	商业用地	21546.32	3.0 <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>20</td> <td>100</td> <td>55</td> <td>45</td> <td>10m³/开天窗 (2个)<td>生活垃圾收集点, 公厕</td><td>1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置</td></td>	—	—	—	—	20	100	55	45	10m ³ /开天窗 (2个) <td>生活垃圾收集点, 公厕</td> <td>1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置</td>	生活垃圾收集点, 公厕	1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置
100100827	1401	公共绿地	2074.00	0.50	3	—	—	—	65	85	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100828	1401	公共绿地	1726.22	0.50	3	—	—	—	65	85	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100829	071010	三类城镇居住用地	8026.40	1.5	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100830	兼设07103	商住混合用地	—	—	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100831	071010	三类城镇居住用地	1139.12	1.5	3.0	—	—	—	30	15	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100832	1401	公共绿地	4927.21	0.50	3	—	—	—	65	15	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100833	1401	公共绿地	93.36	0.50	3	—	—	—	65	15	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100834	1401	公共绿地	447.50	0.50	3	—	—	—	65	15	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100835	1001010	一类工业用地	160179.26	3.5	1.0 <th>60</th> <th>35</th> <th>15</th> <th>10</th> <th>产污系数高≥50吨/配套设置污水处理设施≥100吨/</th> <th>50</th> <th>20</th> <th>10m³/开天窗 (2个)</th> <th>生活垃圾收集点</th> <th>1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置</th>	60	35	15	10	产污系数高≥50吨/配套设置污水处理设施≥100吨/	50	20	10m ³ /开天窗 (2个)	生活垃圾收集点	1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置
100100836	0901	商业用地	29510.11	4.0	—	—	—	—	20	100	55	45	10m ³ /开天窗 (2个) <td>生活垃圾收集点, 公厕</td> <td>1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置</td>	生活垃圾收集点, 公厕	1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置
100100837	0901	商业用地	2282.56	3.0	—	—	—	—	20	100	55	45	10m ³ /开天窗 (2个) <td>生活垃圾收集点, 公厕</td> <td>1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置</td>	生活垃圾收集点, 公厕	1.特殊工种的产生类高进行专项审批并备案; 2.工业固废内部处理处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求; 3.生活垃圾由环卫部门统一清运并规范处置
100100838	1401	公共绿地	788.78	0.50	3	—	—	—	65	100	85	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100839	071010	三类城镇居住用地	637.11	1.5	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100840	兼设07103	商住混合用地	—	—	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100841	0901	商业用地	3127.33	4.0	—	—	—	—	20	100	55	45	规划设置公厕, 生活垃圾收集点	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100842	071010	三类城镇居住用地	17602.27	1.5	—	—	—	—	30	24	—	—	10m ³ /开天窗	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100843	兼设07103	商住混合用地	—	—	—	—	—	—	30	24	—	—	—	—	个人自建住房项目, 修建住房的规划管理要求执行。
100100844	1401	公共绿地	841.10	0.50	3	—	—	—	65	100	85	—	—	—	个人自建住房项目,

