

中山市民众街道保税园片区（0905单元）09街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局
中山火炬高技术产业开发区管委会
2025年11月
批前公示 01

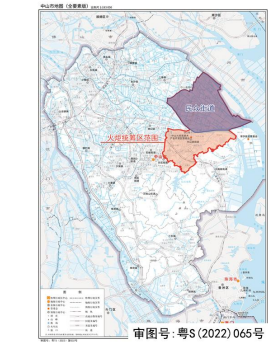
■项目名称：中山市民众街道保税园片区（0905单元）09街区控制性详细规划一般修改
■公示时间：2025年11月
本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山火炬高技术产业开发区提交书面意见及建议，也可扫描下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。



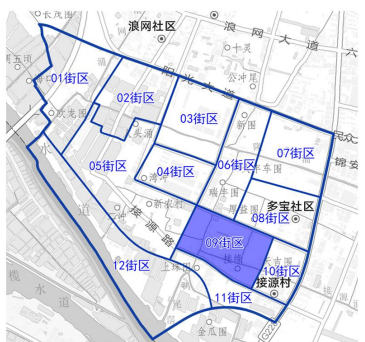
“码”上反映

■公示方式：公示方式：网站、现场、媒体等
■组织编制单位：中山火炬高技术产业开发区管理委员会。

项目区位



民众街道在中山市的区位



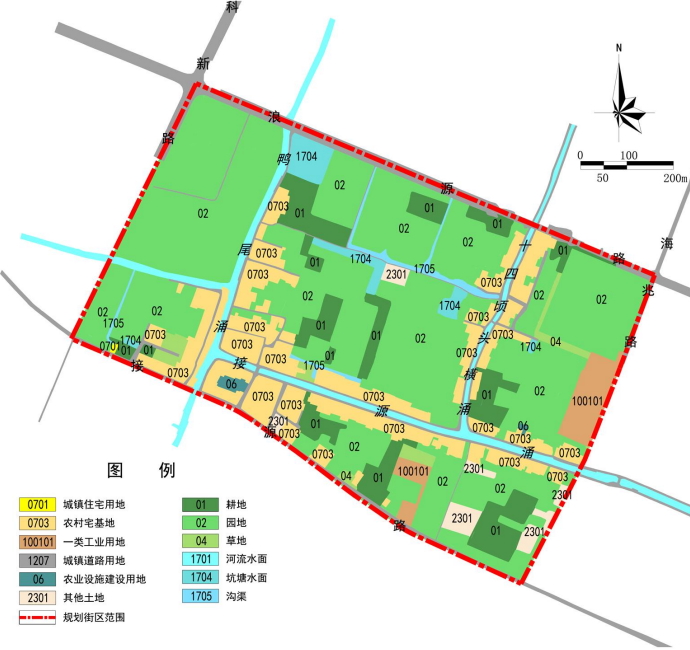
调整街区在保税园片区（0905单元）的区位



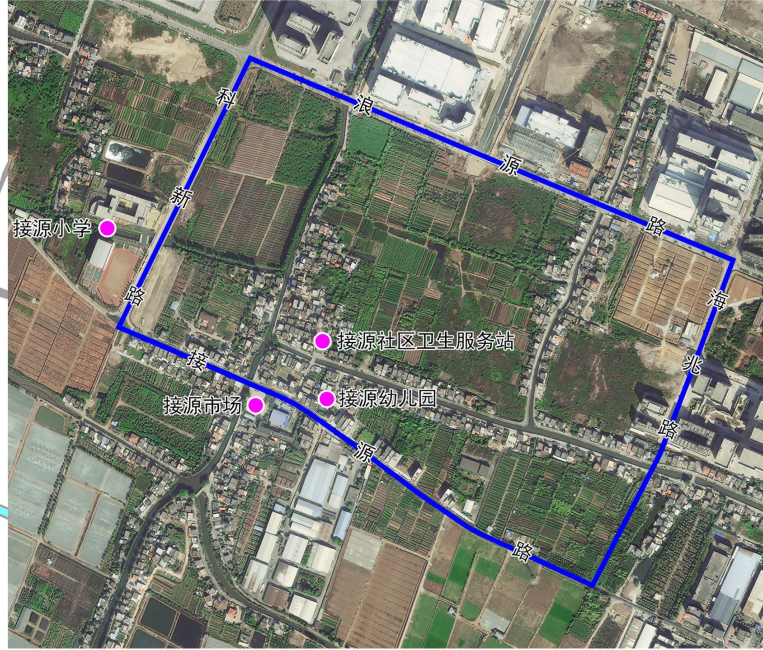
保税园片区（0905单元）在民众街道的位置

根据街区划分相关原则，规划将保税园片区（0905单元）划分为12个街区。本次规划范围为09街区，街区北至浪源路，东至海兆路，南至接源路，西至科新路，规划街区面积为72.58公顷。

用地现状



用地现状图（2025）

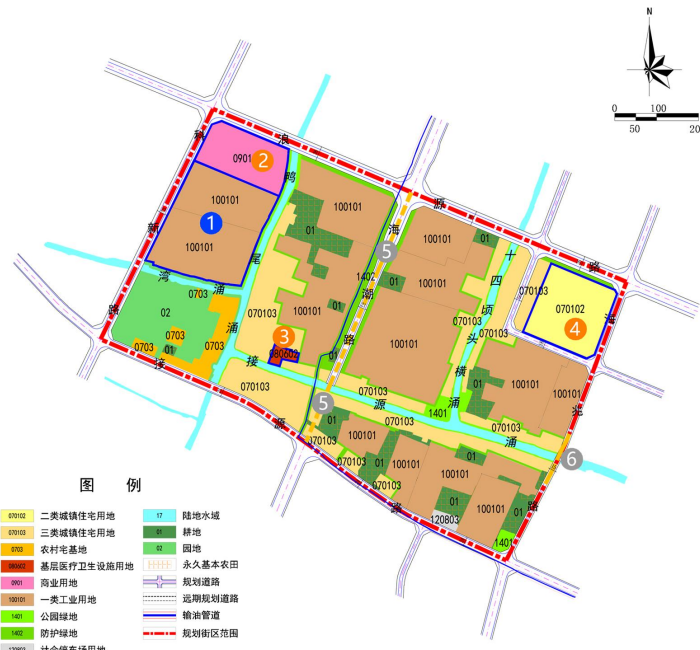


现状概况图

本次调整街区现状总建设用地共19.25公顷，占规划用地面积的26.52%，主要包括居住用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地等，详见下表：

现状用地面积统计表						
用地用海类别		用地面积 (公顷)	占建设用地 比例 (%)			
非建设用地	01	耕地	6.66	—		
	02	园地	40.53	—		
	04	草地	1.04	—		
	06	农业设施建设用地	0.20	—		
	其中	陆地水域	4.89	—		
		1701	河流水面	2.63	—	
		1704	坑塘水面	1.48	—	
		1705	沟渠	0.78	—	
	小计		53.32	—		
	城乡建设用地	其中	居住用地	10.86	56.43	
0701			城镇住宅用地	0.03		
0703			农村宅基地	10.84		
09		商业服务业用地	1.44	7.50		
其中		0901	商业用地		1.44	
10		100101	一类工业用地		0.50	
12		交通仓储用地	5.21	27.59		
		其中	1207		城镇道路用地	5.21
23		其他土地	1.24	6.43		
		其中	2301		空闲地	1.24
		小计			19.25	100.00
总用地面积		72.58	—	—		

调整前后对比



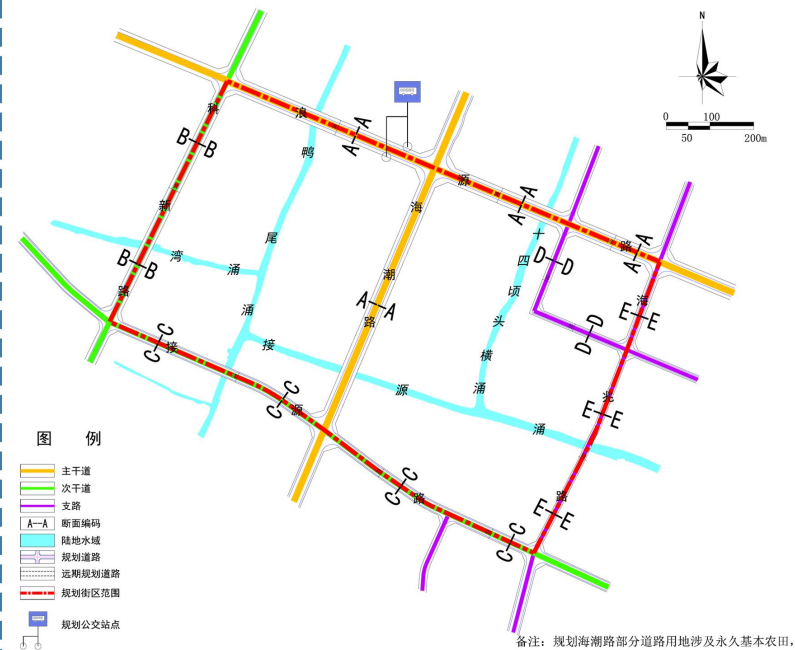
调整前用地规划图



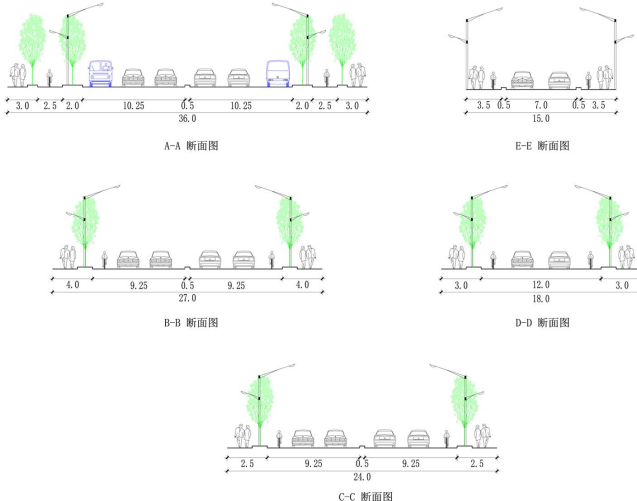
调整后用地规划图

调整内容	编号	调整前	调整后	调整后指标				调整原因
				容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	
规划用地调整	1	一类工业用地	商业用地	1.0-2.5	≤50%	≥20%	100	图中编号1处在现行控规中为一类工业用地，用地指标为容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米；图中编号2处在现行控规中为商业用地，用地指标为容积率1.0-4.0，建筑密度不大于50%，绿地率不小于20%，建筑限高50米。为完善保税园片区的商业配套设施，为片区提供休闲娱乐“一站式”的便捷服务，本次规划将编号1处用地由一类工业用地调整为商业用地，并与编号2处的商业用地整合为一个地块，调整后商业用地指标按照技术规范落实为容积率1.0-2.5，建筑密度不大于50%，绿地率不小于20%，建筑限高100米。
规划指标调整	2	商业用地	商业用地	1.0-2.5	≤50%	≥20%	100	
	3	基层医疗卫生设施用地	基层医疗卫生设施用地	≤2.0	≤40%	≥30%	36	图中编号3处在现行控规中为基层医疗卫生设施用地，用地指标为容积率不大于2.5，建筑密度不大于35%，绿地率不小于35%，建筑限高60米。该处用地现状为接源社区卫生服务站，本次规划根据技术规范，结合接源村建设计划，将地块指标落实为容积率不大于2.0，建筑密度不大于40%，绿地率不小于30%，建筑限高36米。
	4	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	≤2.5	≤22%	≥35%	80	图中编号4处在现行控规中为二类城镇住宅用地，用地指标为容积率不大于1.5，建筑密度不大于35%，绿地率不小于38%，建筑限高60米。现行控规城镇住宅用地与《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》的居住用地控制指标不符，地块开发强度偏低，本次规划按照技术规范要求将编号4处的二类城镇住宅用地指标落实为容积率不大于2.5，建筑密度不大于22%，绿地率不小于35%，建筑限高80米。
规划道路调整	5	21、36米次干路（海潮路）、远期规划道路	36米主干道（海潮路）					图中编号5处在现行控规中为城市次干道海潮路，由于规划道路在规划街区中涉及永久基本农田，现行控规中道路红线宽度为21米、36米和远期规划道路，为完善保税园片区道路系统，与街区北侧和南侧的海潮路断面形式相衔接，本次规划将海潮路由城市次干道调整为城市主干道，道路红线宽度统一调整为36米，并将街区南部现行控规海潮路的远期规划道路调整为城镇道路用地，连接到南部的接源路，同时在地块开发图则中间增加管控要求，需待道路涉及的永久基本农田调出后，规划道路方可进行建设。
	6	15米海兆路	15米海兆路					图中编号6处在现行控规中为城市支路海兆路，根据现状权属调查，规划街区内海兆路中部路段道路用地占用1处已建村民住宅用地，本次规划结合现状权属调查对海兆路的道路线位进行向西进行微调，调整后道路红线宽度保持15米不变。

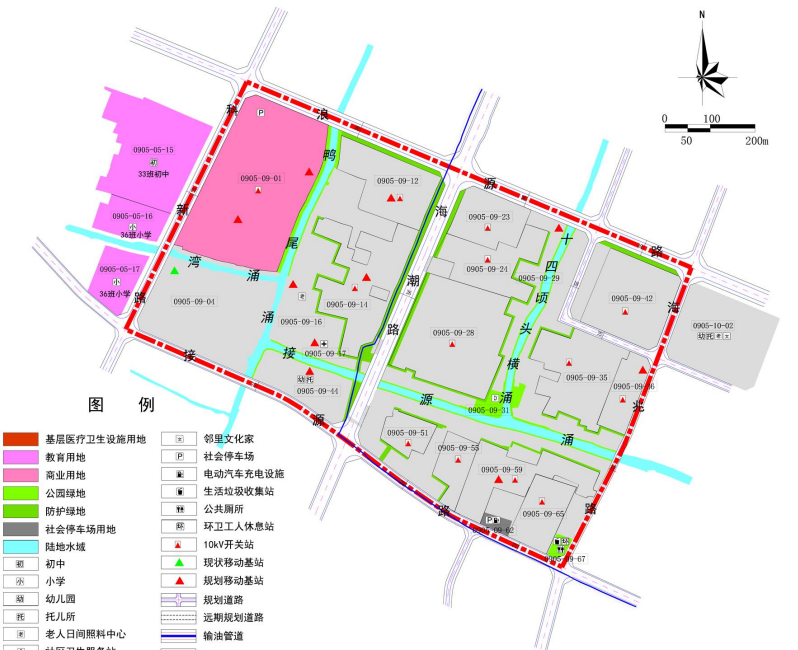
道路系统规划图



备注：规划海潮路部分道路用地涉及永久基本农田，需待永久基本农田调出后，规划道路方可进行建设。



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0.34万人，本次调整根据居住人口预测，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	规模 (㎡/处)		数量	所在地块	独立占地
		用地面积	建筑面积			
公共体育设施	社区文体公园	≥500	—	1	0905-09-31	是
	托儿所	—	≥200	1	0905-09-44	否
教育设施	6班幼儿园	≥2000	≥1270	1	0905-09-44	是
	社区卫生服务站	2102	—	1	0905-09-17	是
社会福利设施	老人日间照料中心	—	≥350	1	0905-09-16	否
	社会停车场	—	—	2	0905-09-01、0905-09-62	否/是
交通设施	电动汽车充电设施	—	—	1	0905-09-62	否
	生活垃圾收集站	≥300	—	1	0905-09-67	是
市政公用设施	环卫工人休息站	—	≥20	1	0905-09-67	否
	公共厕所	80~170	50~120	1	0905-09-67	是
供电设施	10kV开关站	—	—	13	详见《电力工程规划图》	否
	现状移动基站	—	—	1	0905-09-04	是
通信设施	规划移动基站	—	—	10	0905-09-01（2个）、0905-09-12、0905-09-14、0905-09-16、0905-09-17、0905-09-29、0905-09-36、0905-09-44、0905-09-59	否

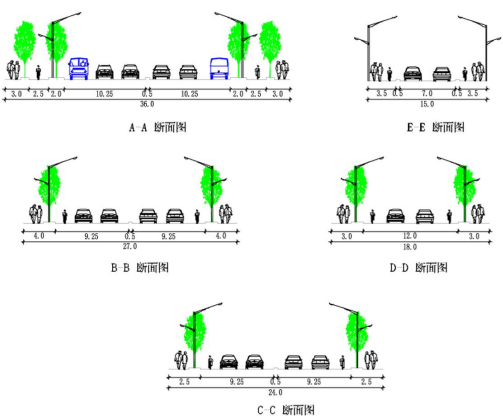
09街区地块开发图则



图例

070102	二类城镇住宅用地	初中
070103	三类城镇住宅用地	小学
0703	农村宅基地	幼儿园
080602	基层医疗卫生设施用地	托儿所
0901	商业用地	老人日间照料中心
100101	一类工业用地	社区卫生服务站
1401	公园绿地	社区文体公园
1402	防护绿地	邻里文化家
120803	社会停车场用地	社会停车场
17	陆地水域	电动汽车充电设施
01	耕地	生活垃圾收集站
02	园地	公厕厕所
0905-09-01	永久基本农田	环卫工人休息站
0905-09-02	规划道路	10kV开关站
0905-09-03	远期规划道路	现状移动基站
0905-09-04	输油管道	规划移动基站
0905-09-05	规划街区范围	地块编码

道路断面形式



规划控制条文

- 1、本规划是中山市民众街道保税园片区（0905单元）09街区管理土地建设以及开发的法定指导性文件，自本规划批准之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，遵照本规划执行。
- 2、本规划的解释权归中山火炬高技术产业开发区管委会所有，如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省控制性详细规划条例》相关规定。
- 3、本规划经中山市人民政府批准后，自公布之日起开始实施。
- 4、对相关内容的调整规划参照法定文本执行。
- 5、本规划地块的开发建设还应参照《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》。
- 6、涉及文物保护、地质灾害防治、抗震、防空、防火、防洪、人防、地下空间开发、危险废物废弃物处理、土壤污染防治、疑似污染或污染地块再开发利用等内容须符合相关政策法规、行业规范、专项规划或相关规划用途的土壤环境质量等要求。
- 7、当用地权属性质与规划用地性质不一致时，属地政府应妥善协调相关利害关系人意见，制定规划调整、土地收储、补偿等实施计划，确保规划的有效实施。
- 8、根据《中华人民共和国土壤污染防治法》等相关规定，用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定开展土壤污染状况调查。
- 9、具体建设项目应严格执行建设项目环境保护管理等有关规定，配套生态环境保护工程，依法办理生态环保手续。
- 10、在河道管理范围内，在后续建设过程中应依据《广东省水利工程管理条例》《中山市河道管理办法》等规定，不得违规占用河道管理范围。在河道管理范围内，禁止建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物。在堤防和护堤地，禁止建房。涉河建设方案应报水行政主管部门批准后方可实施。
- 11、根据《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（中府办〔2018〕47号），政府投资单体建筑面积大于（含）3000平方米的新建建筑应采用装配式建筑。
- 12、根据《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（中府办〔2018〕47号），居住用地（07）规划条件中应纳入“计容建筑面积大于（含）5万平方米（以规划许可证为准）的新建居住区、单体地上建筑面积超过5000平方米的新建居住建筑和单体地上建筑面积大于（含）10000平方米的新建公共建筑采用装配式建筑”的要求。
- 13、根据《中山市绿色建筑创建行动实施方案（2021—2023）》，政府投资的学校、医院、场馆等新建公益性建筑项目应执行二星级及以上绿色建筑标准。
- 14、按照《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见>的通知》的要求，新建居住区（旧小区改造）要按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米标准配建公共健身设施，纳入施工图纸审查，验收未达标不得交付使用。
- 15、基地机动车出入口设置应根据《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）执行，当条件限制又必须设置时，基地机动车出入口应设置在距交叉口的最远端。
- 16、容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标，绿地率为下限指标（已明确区间范围的除外）。
- 17、未尽事宜应按《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）、《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》及配套政策执行。
- 18、三类城镇住宅用地、宅基地地块临滨水绿地一侧，在满足消防、河道管理要求等前提下，其建筑红线不再加退公园绿地或防护绿地。

规划用地面积统计表

用地用海类别			用地面积（公顷）	占城乡建设用地比例（%）	
非建设用地	01	耕地	4.80	——	
	02	园地	3.89	——	
	17	陆地水域	3.20	——	
小计			11.89	——	
建设用地	城乡建设用地	居住用地		15.50	25.54
		其中	070102 二类城镇住宅用地	3.11	
			070103 三类城镇住宅用地	10.98	
			0703 农村宅基地	1.41	
		其中	公共管理与公共服务用地	0.21	0.35
			080602 基层医疗卫生设施用地	0.21	
		其中	商业服务业用地	8.06	13.29
			0901 商业用地	8.06	
		其中	工矿用地	24.40	40.21
			100101 一类工业用地	24.40	
		其中	交通运输用地	8.11	13.37
			1207 城镇道路用地	7.90	
		其中	120803 社会停车场用地	0.21	
			绿地与开敞空间用地		
		其中	1401 公园绿地	1.58	7.26
			1402 防护绿地	2.82	
	小计		60.70	100.00	
总用地面积			72.58	——	

地块控制指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积（㎡）	容积率上限	容积率下限	建筑密度上限（%）	建筑密度下限（%）	建筑限高（米）	绿地率上限（%）	绿地率下限（%）	年径流总量控制率（%）	可渗透面积比例（%）	配套设施	备注
0905-09-01	0901	商业用地	80646	2.5	1.0	50	—	100	—	20	60	50	社会停车场；10kV开关站；规划移动基站（2个）	—
0905-09-02	1401	公园绿地	2801	—	—	—	—	—	—	65	85	—	—	—
0905-09-03	02	园地	2507	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-04	02	园地	35929	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状移动基站	—
0905-09-05	0703	农村宅基地	272	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
0905-09-06	0703	农村宅基地	10855	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
0905-09-07	0703	农村宅基地	1473	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
0905-09-08	0703	农村宅基地	1530	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
0905-09-09	01	耕地	628	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-10	1401	公园绿地	1629	—	—	—	—	—	—	65	85	—	—	—
0905-09-11	1402	防护绿地	11874	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-12	100101	一类工业用地	25498	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站；规划移动基站	—
0905-09-13	01	耕地	13305	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-14	100101	一类工业用地	34251	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站；规划移动基站	发展备用地，后期0905-09-13和0905-09-15地块的永久基本农田调整后，地块方可作为工业用地进行出让建设。
0905-09-15	01	耕地	940	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-16	070103	三类城镇住宅用地	27322	—	—	—	—	—	—	—	—	—	老人日间照料中心；10kV开关站；规划移动基站	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
0905-09-17	080602	基层医疗卫生设施用地	2102	2.0	—	40	—	36	—	30	55	50	社区卫生服务站；规划移动基站	—
0905-09-18	070103	三类城镇住宅用地	1800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
0905-09-19	01	耕地	602	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-20	070103	三类城镇住宅用地	419	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
0905-09-21	1401	公园绿地	694	—	—	—	—	—	—	65	85	—	—	—
0905-09-22	1402	防护绿地	1622	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-23	100101	一类工业用地	16781	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站	—
0905-09-24	100101	一类工业用地	21319	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站	发展备用地，后期0905-09-25和0905-09-26地块的永久基本农田调整后，地块方可作为工业用地进行出让建设。
0905-09-25	01	耕地	2233	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-26	01	耕地	1805	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-27	1402	防护绿地	6310	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-28	100101	一类工业用地	48077	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站	发展备用地，后期0905-09-25和0905-09-26地块的永久基本农田调整后，地块方可作为工业用地进行出让建设。
0905-09-29	070103	三类城镇住宅用地	10758	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-30	070103	三类城镇住宅用地	5737	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-31	1401	公园绿地	4814	—	—	—	—	—	—	65	85	—	—	—
0905-09-32	1401	公园绿地	3448	—	—	—	—	—	—	65	85	—	—	—
0905-09-33	070103	三类城镇住宅用地	11868	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-34	1402	防护绿地	824	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-35	100101	一类工业用地	30047	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站	发展备用地，后期0905-09-37地块的永久基本农田调整后，地块方可作为工业用地进行出让建设。
0905-09-36	100101	一类工业用地	11509	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站；规划移动基站	—
0905-09-37	01	耕地	6024	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-38	1402	防护绿地	1187	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-39	070103	三类城镇住宅用地	6891	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-40	1402	防护绿地	1828	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-41	070103	三类城镇住宅用地	5468	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-42	070102	二类城镇住宅用地	31119	2.5	—	22	—	80	—	35	55	60	10kV开关站	个人自建住房按照市、镇自建住房的相关管理规定执行。
0905-09-43	1401	公园绿地	896	—	—	—	—	—	—	65	85	—	—	—
0905-09-44	070103	三类城镇住宅用地	18218	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-45	1402	防护绿地	1187	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-46	1401	公园绿地	1641	—	—	—	—	—	—	65	85	—	—	—
0905-09-47	070103	三类城镇住宅用地	15646	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-48	01	耕地	4018	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-49	070103	三类城镇住宅用地	2115	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-50	1402	防护绿地	719	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-51	100101	一类工业用地	8214	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站	—
0905-09-52	1402	防护绿地	755	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-53	070103	三类城镇住宅用地	1756	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-54	01	耕地	6716	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-55	100101	一类工业用地	9803	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站	—
0905-09-56	070103	三类城镇住宅用地	1768	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-57	1402	防护绿地	410	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-58	1402	防护绿地	369	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-59	100101	一类工业用地	23585	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站；规划移动基站	发展备用地，后期0905-09-59、0905-09-60和0905-09-63地块的永久基本农田调整后，地块方可作为工业用地进行出让建设。
0905-09-60	01	耕地	2015	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-61	01	耕地	4323	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-62	120803	社会停车场用地	2093	1.5	—	50	—	24	—	—	—	—	—	—
0905-09-63	1402	防护绿地	1140	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-64	01	耕地	578	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-65	100101	一类工业用地	14947	3.5	1.0	60	35	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	15	10	45	15	10kV开关站	—
0905-09-66	01	耕地	4829	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0905-09-67	1401	公园绿地	1812	—	—	—	—	—	—	65	85	—	—	—

备注：1、本次提出容积率、建筑密度的上限，绿地率的下限（一类工业用地除外）；2、配建停车位：根据《中山市建设项目停车配建标准》、《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车停放场所相关规划配建指标的通知》，本街区按二类分区标准计算地块停车位。