中山市横栏镇中山西站片区（1011单元）04街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局
中山市横栏镇人民政府
2025年12月

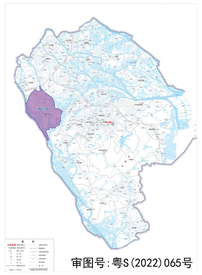
批前公示

■项目名称：中山市横栏镇中山西站片区（1011单元）04街区控制性详细规划一般修改
■公示时间：2025年12月

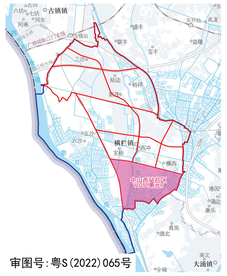
本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山市横栏镇城市更新和建设服务中心或中山市自然资源局提交书面意见与建议，也可直接扫描下方二维码提出意见及建议(请注明联系方式)。

■公示方式：1、现场（横栏镇人民政府公示栏、中山市自然资源局一楼大堂）
2、网站（中山市横栏镇人民政府信息网http://www.zs.gov.cn/hlz/、中山市自然资源局政务网http://www.zs.gov.cn/zrzyj/）
3、媒体（《中山日报》）
■组织编制单位地址、电话：
中山市横栏镇长安南路39号中山市横栏镇城市更新和建设服务中心，0760-87619555
中山市兴中道2号中山市自然资源局，0760-88268979

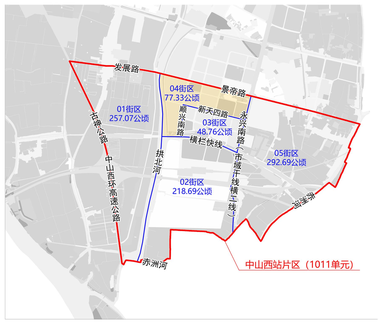
项目区位



横栏镇在中山市的区位



中山西站片区在横栏镇的区位

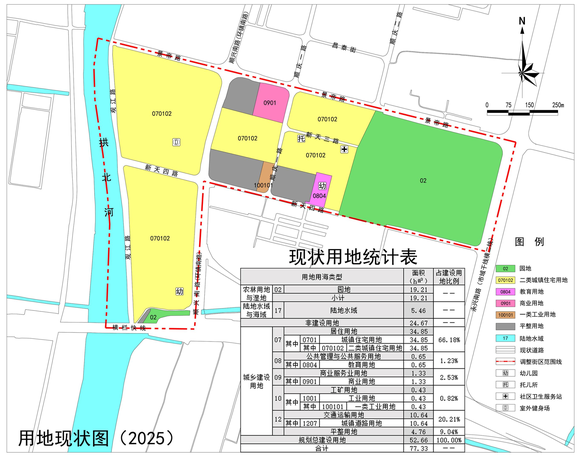


调整街区在中山西站片区的区位

横栏镇位于中山市西部，中山西站片区位于横栏镇南部，共划分为5个街区。

本次调整范围为04街区，调整街区北至景帝路，西至拱北河，东至永兴南路（市域干线横二线）和顺兴南路，南至横栏快线和新天四路，调整街区面积为77.33公顷。

用地现状



用地现状图（2025）

道路交通规划

道路交通系统规划图

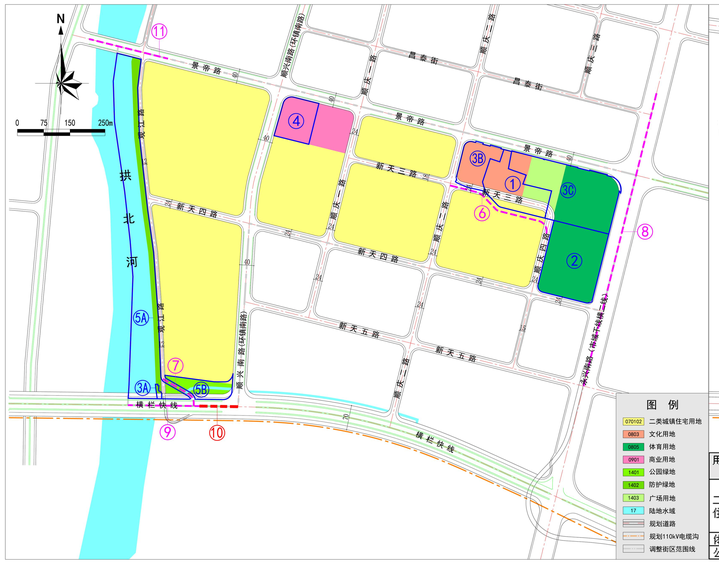
公共服务设施规划

公共服务设施及市政设施规划图

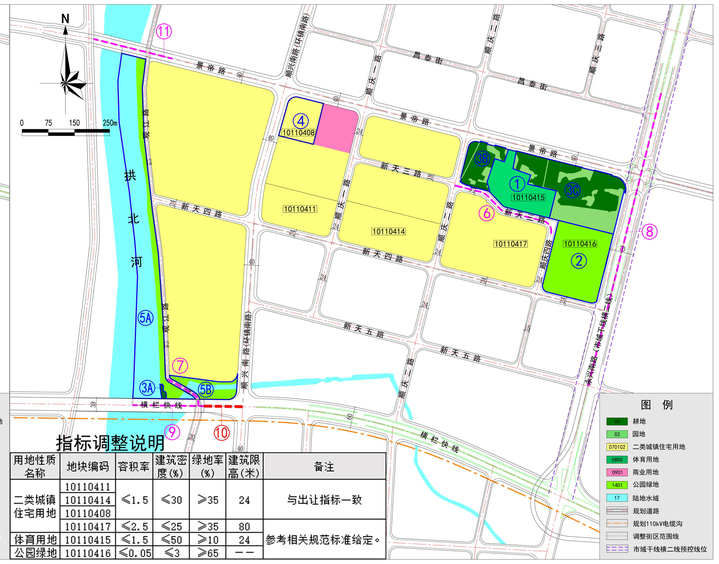
公共服务设施及市政设施一览表

设施类别	设施名称	规模		容量		所在地块	独立占地
		用地面积	建筑面积	班状	规划		
教育设施	中山市横栏镇第二幼儿园（18班）	7020㎡	6322㎡	2	--	10110405	是
	启文幼儿园（18班）	6336㎡	7597㎡			10110414	是
社会福利设施	托儿所	--	≥200㎡	1	--	10110413	否
	老年人日间照料中心	--	≥550㎡	--	1	10110403	否
		--	≥350㎡	--	1	10110413	否
医疗卫生设施	社区卫生服务站	--	400~1000㎡	1	--	10110413	否
公共文化设施	综合文化室	--	1500~3000㎡	--	1	10110403	否
公共体育设施	体育场（馆）	24590㎡	--	--	1	10110415	是
	室外健身场	≥200㎡	--	1	1	10110403、10110416	是
市政公用设施	公共厕所	60~170㎡	50~120㎡	--	4	10110401（2个）、10110414、10110415	是
	环卫工人休息站	--	≥20㎡	--	1	10110416	否
	小型垃圾转运站	500~1000㎡	--	--	1	10110416	是
小区公共设施	生活垃圾收集点	--	垃圾容器间≥10㎡	--	15	10110402（2个）、10110403、10110404、10110405、10110408、10110409、10110410、10110411、10110412、10110413、10110414、10110415、10110416、10110417	否
供电设施	10kV开关站	--	≥40㎡	--	5	10110403、10110405、10110410、10110413、10110415	否
通信设施	现状宏基站	--	--	--	--	10110409	否
	规划宏基站	--	--	--	5	10110402、10110403、道路（3个）	否
交通设施	社会停车场	--	--	--	2	10110415、10110416	是

调整前后对比



调整前用地规划图



用地性质名称	地块编码	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注
二类城镇住宅用地	10110411	≤1.5	≤30	≥35	24	与出让指标一致
	10110414					
	10110408					
	10110417	≤2.5	≤25	≥35	80	
体育用地	10110415	≤1.5	≤50	≥10	24	参考相关规范标准给定。
公园绿地	10110416	≤0.05	≤3	≥65	--	

调整后用地规划图

用地及道路调整说明

调整类型	编号	调整前	调整后	调整原因
规划用地调整	1	二类城镇住宅用地、文化用地、广场用地和城镇道路用地	体育用地	结合街区定位和镇发展诉求，为完善镇区体育设施，建设横栏镇的镇级体育场馆（含篮球场及游泳馆），本次规划将其调整为体育用地。
	2	体育用地	公园绿地	结合《市国土空间总体规划》绿地布局和未来发展需求，为增加镇区的公共活动空间，建设镇中心区的中心公园，将其调整为公园绿地。
	3A	防护绿地和城镇道路用地	耕地	根据永久基本农田线位落实耕地，结合《市国土空间总体规划》落实园地，未来待上位规划调整后，再进一步优化用地功能布局。
	3B	文化用地和城镇道路用地	耕地和园地	
	3C	文化用地、广场用地、体育用地和城镇道路用地		
	4	商业用地	二类城镇住宅用地	目前该处用地因土地证载功能（商住）与规划功能不符处于闲置状态，为加快土地的开发利用，本次规划将其调整为二类城镇住宅用地。
	5A	陆地水域、公园绿地、防护绿地和城镇道路用地	陆地水域、公园绿地	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》河涌线位及控制要求，以及打造沿拱北河滨水绿带的需要，落实街区内河涌线位及涌边绿地。
	5B	陆地水域、公园绿地、二类城镇住宅用地和城镇道路用地		
规划道路调整	6	规划24米道路	微调道路线位	结合体育场馆和南侧的保障性住房建设需求，微调原规划的24米道路线位，增强道路的可实施性。
	7	规划12米道路线位	微调道路线位	与《中山市横栏镇中山西站片区（1011单元）02街区控制性详细规划一般修改》（在编）衔接，微调道路线位，与南侧02街区20米道路连通。
	8	规划70米永兴南路（市域干线横二线）	更新道路交叉口和道路红线线位	根据永兴南路（市域干线横二线）实际建设线位更新道路红线线位，同时更新景帝路、新天四路与永兴南路的交叉口。
	9	横栏快线（70米）	上跨路段（39米）	结合《中山市交通工程红线控制一张图》和《市国土空间总体规划》更新道路红线线位。
	10		渐变段（39~60米）	
	11	景帝路	更新上跨路段	结合景帝路建设方案更新该部分路段为上跨路段。

法定图则

规划用地统计表

用地性质代码		用地性质名称	面积(㎡)	占建设用地比例
农林用地与湿地	01	耕地	3.31	--
	02	园地	1.20	
		小计	4.51	
陆地水域与海域	17	陆地水域	5.72	--
非建设用地			10.23	--
城乡建设用地	07	居住用地	43.60	64.98%
	其中 0701	城镇住宅用地	43.60	
	其中 070102	二类城镇住宅用地	43.60	
	08	公共管理与公共服务用地	1.94	2.89%
	其中 0805	体育用地	1.94	
	09	商业服务业用地	1.27	1.89%
	其中 0901	商业用地	1.27	
	12	交通运输用地	14.15	21.09%
	其中 1207	城镇道路用地	14.15	
	14	绿地与开敞空间用地	6.14	9.15%
	其中 1401	公园绿地	6.14	
规划总建设用地			67.10	100.00%
总计			77.33	--

地块指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(㎡)	最大建筑面积(㎡)	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(%)	新建年径流总量控制率(%)	新建可渗透面积比例(%)	改建年径流总量控制率(%)	改建可渗透面积比例(%)	配套设施	备注
10110401	1401	公园绿地	16100	--	--	--	--	--	--	--	--	85	--	75	--	公共厕所（2个）	--
10110402	070102	二类城镇住宅用地	66701	166751	2.5	--	30	--	100	--	35	70	60	55	50	生活垃圾收集点（2个）、规划宏基站	与原控规指标一致，已建小区尚水华庭和时代城
10110403	070102	二类城镇住宅用地	52340	104680	2.0	--	30	--	80	--	35	70	60	55	50	老年人日间照料中心、邻里文化家、室外健身场、生活垃圾收集点、10kV开关站、规划宏基站	与原控规指标一致，已建小区费笛华庭
10110404	070102	二类城镇住宅用地	57728	115457	2.0	--	35	--	80	--	30	70	60	55	50	生活垃圾收集点	与原控规指标一致，已建小区费笛华庭
10110405	070102	二类城镇住宅用地	45607	91215	2.0	--	35	--	80	--	30	70	60	55	50	幼儿园、生活垃圾收集点、10kV开关站	与原控规指标一致，已建小区费笛华庭、已建中山市横栏镇第三幼儿园
10110406	1401	公园绿地	2459	--	--	--	--	--	--	--	--	85	--	75	--	--	--
10110407	1401	公园绿地	2748	--	--	--	--	--	--	--	--	85	--	75	--	--	--
10110408	070102	二类城镇住宅用地	11895	17843	1.5	--	30	--	24	--	35	70	60	55	50	生活垃圾收集点	与出让指标一致
10110409	0901	商业用地	12754	38262	3.0	--	50	--	100	--	20	60	50	50	30	现状宏基站、生活垃圾收集点	与原控规指标一致，已建超市壹加壹
10110410	070102 兼容0901	二类城镇住宅用地兼容商业用地	29707	74268	2.5	--	30	--	100	--	36	70	60	55	50	生活垃圾收集点、10kV开关站	与原控规指标一致，已建小区德晶荟庭
					2.5	--	50	--	100	--	20	60	50	50	30		
10110411	070102	二类城镇住宅用地	22129	33193	1.5	--	30	--	24	--	35	70	60	55	50	生活垃圾收集点	与出让指标一致
10110412	070102	二类城镇住宅用地	33085	82713	2.5	--	30	--	100	--	38	70	60	55	50	生活垃圾收集点	与原控规指标一致，已建小区幸福年华
10110413	070102	二类城镇住宅用地	31351	47027	1.5	--	35	--	100	--	38	70	60	55	50	托儿所、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、生活垃圾收集点、10kV开关站	与原控规指标一致，已建小区嘉宾君赛庭
10110414	070102	二类城镇住宅用地	31575	47362	1.5	--	30	--	24	--	35	70	60	55	50	幼儿园、生活垃圾收集点	与出让指标一致，已建启生幼儿园。
10110415	0805	体育用地	19448	29171	1.5	--	50	--	24	--	10	65	60	55	50	体育场（馆）、社会停车场、公共厕所、生活垃圾收集点、10kV开关站	体育场（馆）
10110416	1401	公园绿地	33125	1656	0.05	--	3	--	--	--	65	85	--	75	--	室外健身场、环卫工人休息站、公共厕所、小型垃圾转运站、社会停车场、生活垃圾收集点	--
10110417	070102	二类城镇住宅用地	53843	134606	2.5	--	25	--	80	--	35	70	60	55	50	生活垃圾收集点	--

备注：1、停车位配建按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》和《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》进行配建！2、当建设项目无法满足年径流总量控制率目标时，须另设调蓄设施。