

中山市黄圃镇新丰北片区（0504单元）09街区控制性详细规划一般修改

中山市黄圃镇人民政府
中山市自然资源局
2026年4月

批前公示

项目名称：中山市黄圃镇新丰北片区（0504单元）09街区控制性详细规划一般修改

公示时间：2026年4月

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向黄圃镇人民政府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”上反应

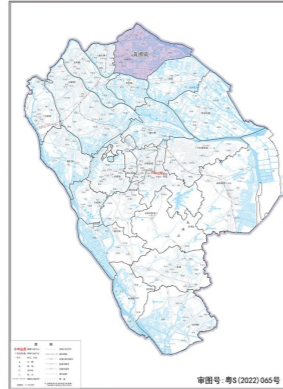
公示方式：（一）现场查阅。前往市自然资源局第三分局宣传栏、黄圃镇行政服务中心公告栏、黄圃镇鳌山村村民委员会公告栏、黄圃镇永平社区居民委员会公告栏现场查阅规划情况。

（二）线上查阅。可在市自然资源局网站（http://www.zs.gov.cn/zizyj/）、黄圃镇人民政府网站（http://www.zs.gov.cn/hpz/）查阅规划情况。

3、媒体：中山日报。

联系地址及电话：中山市自然资源局第三分局（地址：中山市黄圃镇兴圃大道中139号），0760-23236103；黄圃镇城市更新和建设服务中心（地址：中山市黄圃镇新柳东路70号），0760-23214001。

项目区位



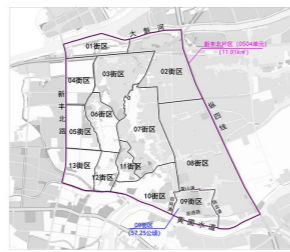
黄圃镇在中山市的区位



新丰北片区在黄圃镇的区位

黄圃镇位于中山市北部，新丰北片区（0504单元）位于黄圃镇西部，共划分为13个街区。

本次调整范围为新丰北片区（0504单元）09街区（以下简称调整街区），09街区北至鳌山涌，南至黄圃水道，西至后岗涌，东至指北涌，街区面积为57.25公顷。



新丰北片区街区划分图

用地现状

调整街区内现状总建设用地共23.90公顷，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、交通运输用地和公用设施用地。

调整街区对外交通主要通过宝珠西路与纵四线衔接，内部道路主要为支路和村道。

调整街区内中部为现状黄圃污水处理厂，街区东部有一所现状幼儿园。

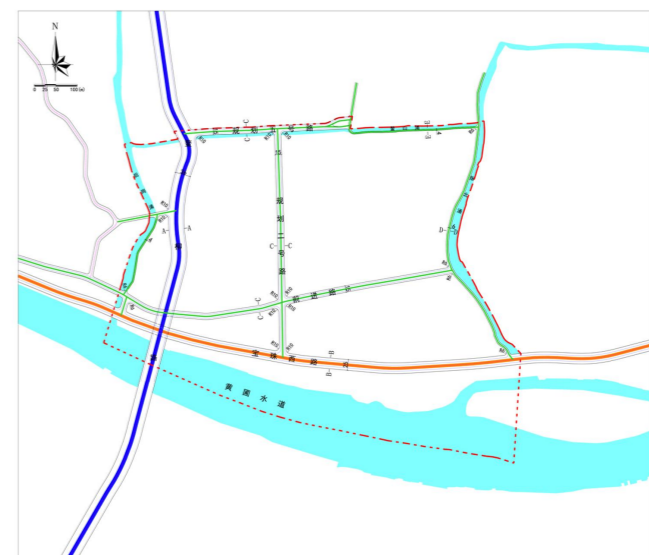


调整街区现状卫星图

现状用地统计表

用地用途类型	面积 (h ²)	占建设用地比例
01 耕地	8.92	—
02 园地	2.52	—
03 林地	0.24	—
04 草地	3.40	—
05 其他	0.78	—
06 农用地	16.93	—
其中 0601 乡村道路用地	0.68	—
其中 0602 设施农用地	0.69	—
其中 0603 小计	16.93	—
07 居住用地	4.72	19.73%
其中 0701 城镇住宅用地	4.43	—
其中 0703 农村宅基地	0.29	—
08 公共管理与公共服务用地	0.31	1.29%
其中 0804 幼托用地	0.31	—
09 商业服务业用地	0.16	0.64%
其中 0901 商业用地	0.16	—
10 工矿用地	10.78	45.09%
其中 1001 工业用地	10.78	—
11 仓储用地	0.50	2.11%
其中 1101 仓储用地	0.50	—
12 交通运输用地	1.69	7.02%
其中 1207 城镇道路用地	0.18	—
其中 1208 交通场站用地	0.18	—
其中 1209 社会停车场用地	1.33	—
13 公用设施用地	4.30	18.12%
小计	22.66	94.81%
12 区域基础设施用地	1.24	5.19%
其中 1202 公用设施用地	1.24	—
17 陆地水域	17.29	—
23 其他土地	0.93	—
合计	57.25	—

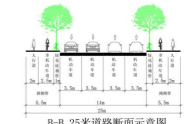
道路交通规划



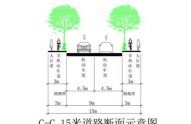
道路交通系统规划图



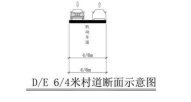
A-A 36米道路断面示意图



B-B 25米道路断面示意图



C-C 15米道路断面示意图



D/E 6/4米村道断面示意图

道路断面示意图

公共服务设施规划

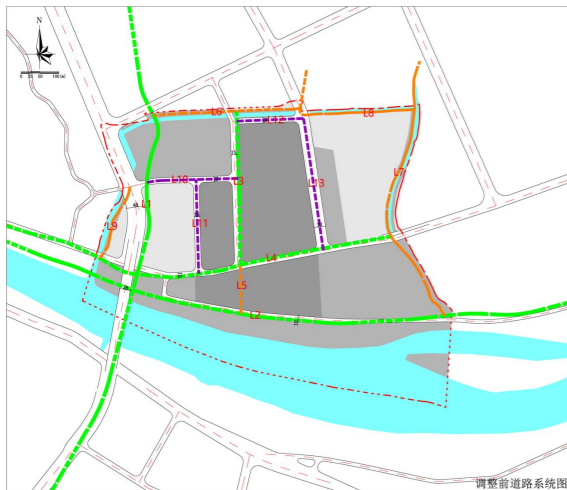


公共服务设施规划图

公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	用地面积 (h ²)	建设规模	现状	规划	所在街区	所在地块	独立占补
管理办公设施	村委会	3161	—	—	1	09	05040922	是
文化设施	文化室	>200	—	—	1	09	05040922	是
体育设施	幼儿园	2101	—	—	1	09	05040920	是
体育设施	社区文体公园	>350	—	—	1	09	05040930	是
社会福利设施	老人照料中心	>350	—	—	1	09	05040922	否
市政公用设施	公厕	80~170	50~120	—	3	09	05040904、05040916、05040930	是
小区公用设施	生活垃圾分类点	—	垃圾容量>10h ³	—	5	09	05040902、05040904、05040916、05040921、05040930	否
供水设施	供水站	>40	—	—	4	09	05040911、05040916、05040925	否
其他市政公用设施	污水处理厂	56439	—	—	1	09	05040916	是

调整前后对比



调整前道路系统图



调整后道路系统图



调整前用地规划图



调整后用地规划图

道路调整说明

调整序号	调整前	调整后	调整原因
L1	48米主干路	线位调整、道路宽度调整为36米	根据《中山市干线公路网规划报告（2020-2035年）》，该道路为联络线鳌柳路，城镇段标准断面宽度控制40米，非城镇段标准断面控制32米；根据《市总规》，该道路红线宽度为36米，本次调整结合周边用地情况及道路建设可行性，按《市总规》落实该处道路的红线宽度为36米。
L2	10米支路	线位调整、25米次干路	该段道路为现状宝珠西路，在《市总规》中道路宽度为25米，本次调整根据《市总规》落实其道路红线。
L3	15米支路	线位调整、道路宽度不变	结合实际开发需要，向东平移微调道路线位。
L4	—	—	该段支路现状为7米支路，结合道路两侧建设情况，微调其道路线位，规划道路宽度保持15米。
L5	—	新增15米支路	结合街区用地布局 and 实际交通出行需求，新增一条15米支路衔接鳌柳路，增强街区与区域的联系。
L6	—	新增6米村道	结合河涌退让管控要求和实际交通出行需求，新增涌边村道，完善街区交通微循环体系。
L7	—	—	—
L8	—	新增4米村道	—
L9	—	—	—
L10	—	—	—
L11	15米支路	取消道路	由于《市总规》用地布局变化较大，该部分道路涉及永久基本农田及总规非建设用地，可实施性较差，本次调整取消该部分道路。
L12	—	—	—
L13	30米次干路	—	—

用地及指标调整说明

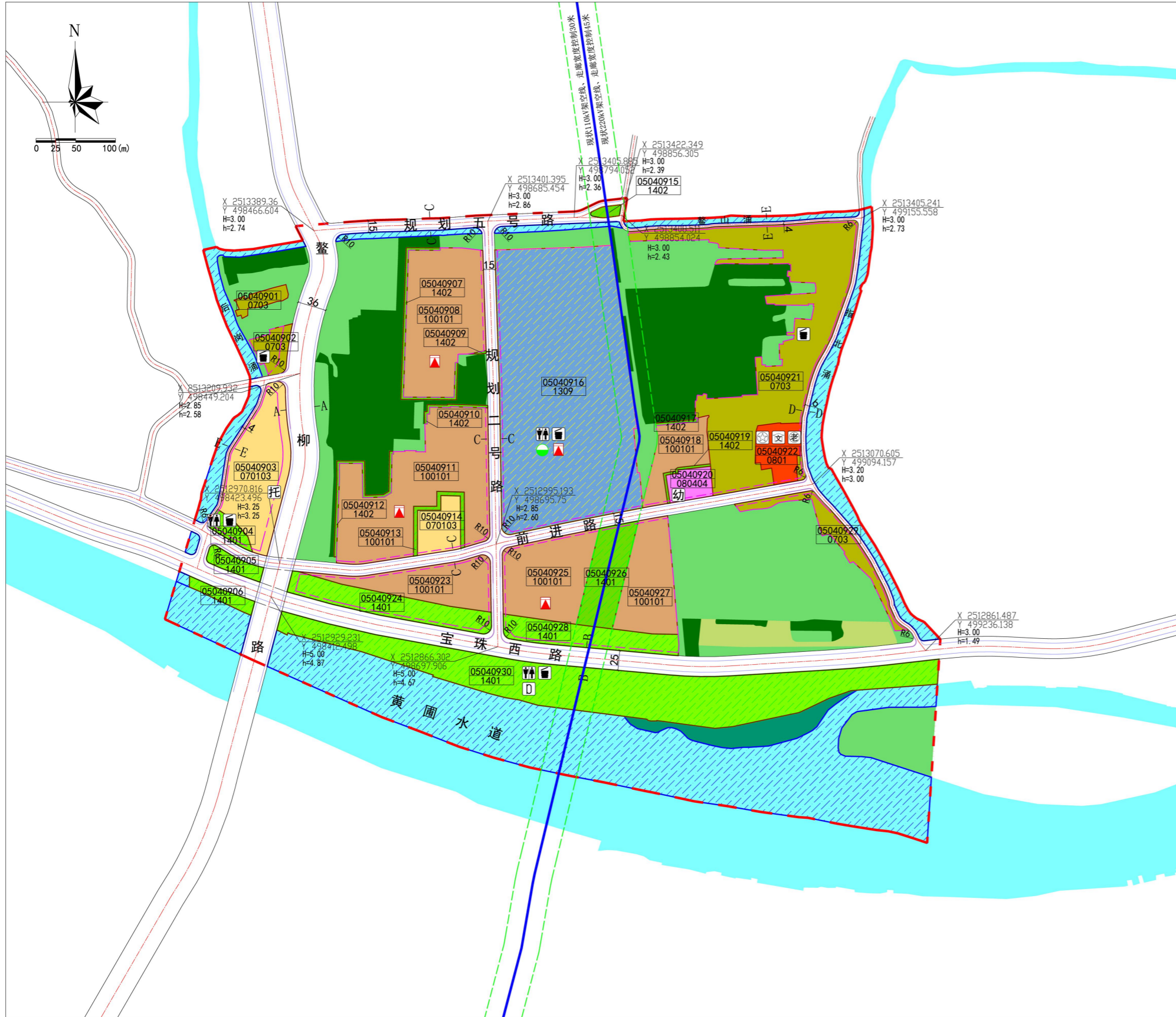
调整序号	调整前	调整后	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	调整原因
A1-A2	二类城镇住宅用地、一类工业用地、防护绿地、城镇道路用地	三类城镇住宅用地	—	—	—	15	该部分为已建的村民住宅区，本次规划按实际情况予以落实。
B1-B5	二类城镇住宅用地、二类城镇住宅用地、商业用地、公园绿地、防护绿地、城镇道路用地、陆地水域	农村宅基地	—	—	—	15	该部分为平整待开发用地，在《市总规》为工业用地，按镇发展计划，将其调整为一类工业用地。
C1	商业用地、一类工业用地、防护绿地、城镇道路用地	一类工业用地	1.0-3.5	10-15	35-60	50	该部分为现状已建的村集体的工业厂房，在《市总规》为工业用地，作为村集体的物业使用，本次规划将其落实为一类工业用地。
C2-C3	二类城镇住宅用地、一类工业用地、环卫用地、防护绿地、城镇道路用地	一类工业用地	—	—	—	—	该部分用地现状为《市总规》中均为工业用地，本次调整将其按上层次规划要求落实为一类工业用地，打造成产业园区。
C4-C6	环卫用地、防护绿地、城镇道路用地	机关团体用地	≤2.0	≤45	≥15	24	该处用地在《市总规》中为机关团体用地，本次调整根据上层次规划要求落实为机关团体用地。
D1	二类城镇住宅用地、公园绿地	幼儿园用地	≤0.8	≤30	≥30	18	该处用地现状为幼儿园，在《市总规》中为教育用地，本次调整根据上层次规划要求及现状使用情况落实为幼儿园用地。
E1	防护绿地、城镇道路用地	—	—	—	—	—	该部分用地位于黄圃水道管控范围内，在《市总规》中均为建设用地且位于城镇开发边界内，本次调整落实为公园绿地。
F1-F7	二类城镇住宅用地、环卫用地、防护绿地、城镇道路用地、陆地水域	公园绿地	≤0.05	≤3	≥65	—	该处用地现状为高压塔基，规划作为道路渠化岛，落实为防护绿地。
G1	社会停车场用地、城镇道路用地	—	—	—	—	—	该部分用地作为工业与永久基本农田间的防护绿带，落实为防护绿地。
G2-G6	二类城镇住宅用地、商业用地、一类工业用地、城镇道路用地	防护绿地	—	—	—	—	该处用地作为工业与现状村民住宅间的防护隔离绿带（5m），落实为防护绿地。
G7	一类工业用地、城镇道路用地	—	—	—	—	—	该处用地作为工业与商业用地间的防护隔离绿带（5m），落实为防护绿地。
G8	城镇道路用地	—	—	—	—	—	该处用地现状有110kV和220kV架空线穿过，落实其两侧45米控制距离为防护绿地。
G9	环卫用地、城镇道路用地	—	—	—	—	—	—
H1-H8	二类城镇住宅用地、商业用地、一类工业用地、环卫用地、防护绿地、城镇道路用地、陆地水域	耕地	—	—	—	—	—
I1-I15	二类城镇住宅用地、商业用地、一类工业用地、环卫用地、防护绿地、公园绿地、城镇道路用地、陆地水域	园地	—	—	—	—	根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》用地规划图，该部分用地均为非建设用地，本次规划将其落实。
J1	—	林地	—	—	—	—	—
K1	防护绿地、陆地水域	湿地	—	—	—	—	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》和相关上位专项规划，落实街区河涌基准线和河涌管理边界。

中山市黄圃镇新丰北片区（0504单元）09街区控制性详细规划一般修改

中山市黄圃镇人民政府
中山市自然资源局
2026年4月

批前公示

地块开发图则



规划用地统计表

用地用途类型	面积 (h ²)	占建设用地比例
农林用地与湿地	01 耕地 5.59	--
02 园地 8.43		
04 草地 0.59		
05 湿地 0.60		
小计 15.21		
居住用地	5.26	16.22%
其中 0701 城镇住宅用地 1.52		
其中 070103 三类城镇住宅用地 1.52		
0703 农村宅基地 3.74		
公共管理与公共服务用地	0.58	
其中 0801 机关团体用地 0.37		
0804 教育用地 0.21		
其中 080404 幼儿园用地 0.21		
工业用地	7.09	
其中 1001 工业用地 7.09		
其中 100101 一类工业用地 7.09		
交通运输用地	7.51	23.15%
其中 1207 城镇道路用地 7.51		
公用设施用地	5.64	17.39%
其中 1309 环卫用地 5.64		
绿地与开敞空间用地	6.37	19.63%
其中 1401 公园绿地 5.36		
1402 防护绿地 1.01		
小计	32.45	100.00%
规划建设总用地	32.45	100.00%
陆地水域与海域	17 陆地水域 9.59	--
合计	57.25	--

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向黄圃镇人民政府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”上反应

地块指标一览表

地块编号	用地性质	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	容积率	容积率上限	容积率下限	绿地率上限 (%)	绿地率下限 (%)	建筑密度 (%)	建筑密度下限 (%)	建筑限高 (米)	建筑密度控制率 (%)	年径流总量控制率 (%)	可渗透面积比例 (%)	配套设施	备注	
05040901	农村宅基地	0703	农村宅基地	1239.20	1239.20	--	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管理的有关规定执行。	
05040902	农村宅基地	0703	农村宅基地	2087.06	2087.06	--	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	垃圾收集点	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管理的有关规定执行。	
05040903	三类城镇住宅用地	070103	三类城镇住宅用地	11895.07	11895.07	--	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	托儿所	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管理的有关规定执行。	
05040904	公园绿地	1401	公园绿地	1232.19	61.61	0.05	--	--	65	3	--	--	85	--	--	--	公共厕所、垃圾收集点	--	
05040905	公园绿地	1401	公园绿地	1430.99	71.55	0.05	--	--	65	3	--	--	85	--	--	--	--	--	
05040906	公园绿地	1401	公园绿地	1267.79	63.39	0.05	--	--	65	3	--	--	85	--	--	--	--	--	
05040907	防护绿地	1402	防护绿地	1012.85	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040908	一类工业用地	100101	一类工业用地	16357.79	57252.26	3.5	1.0	15	10	60	35	50	45	15	10kV开关站	--	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度<100米，其中商业建筑高度<80米。		
05040909	防护绿地	1402	防护绿地	44.24	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040910	防护绿地	1402	防护绿地	306.88	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040911	一类工业用地	100101	一类工业用地	22300.47	78051.66	3.5	1.0	15	10	60	35	50	45	15	10kV开关站	--	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度<100米，其中商业建筑高度<80米。		
05040912	防护绿地	1402	防护绿地	849.07	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040913	防护绿地	1402	防护绿地	1024.32	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040914	三类城镇住宅用地	070103	三类城镇住宅用地	3302.95	3302.95	--	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管理的有关规定执行。	
05040915	防护绿地	1402	防护绿地	446.08	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040916	排水用地	1302	排水用地	56439.33	56439.33	1.0	--	--	30	50	--	--	24	55	50	50	公共厕所、垃圾收集点、10kV开关站、污水处理厂	--	
05040917	防护绿地	1402	防护绿地	162.85	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040918	一类工业用地	100101	一类工业用地	4915.10	17202.83	3.5	1.0	15	10	60	35	50	45	15	--	--	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度<100米，其中商业建筑高度<80米。		
05040919	防护绿地	1402	防护绿地	295.55	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040920	幼儿园用地	080404	幼儿园用地	2101.29	1681.03	0.8	--	--	30	30	--	--	24	65	60	--	幼儿园	--	
05040921	农村宅基地	0703	农村宅基地	29815.65	29815.65	--	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	垃圾收集点	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管理的有关规定执行。
05040922	机关团体用地	0801	机关团体用地	3662.53	7325.06	2.0	--	--	15	45	--	--	24	75	70	--	村委会、邻里文化室、老人日间照料中心	--	
05040923	一类工业用地	100101	一类工业用地	7795.45	27284.09	3.5	1.0	15	10	60	35	50	45	15	--	--	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度<100米，其中商业建筑高度<80米。		
05040924	公园绿地	1401	公园绿地	7182.17	359.11	0.05	--	--	65	3	--	--	85	--	--	--	--	--	
05040925	一类工业用地	100101	一类工业用地	10830.28	37905.97	3.5	1.0	15	10	60	35	50	45	15	10kV开关站	--	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度<100米，其中商业建筑高度<80米。		
05040926	防护绿地	1402	防护绿地	5943.83	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05040927	一类工业用地	100101	一类工业用地	8655.74	30295.10	3.5	1.0	15	10	60	35	50	45	15	--	--	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度<100米，其中商业建筑高度<80米。		
05040928	公园绿地	1401	公园绿地	6083.01	304.15	0.05	--	--	65	3	--	--	85	--	--	--	--	--	
05040929	农村宅基地	0703	农村宅基地	4048.77	4048.77	--	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管理的有关规定执行。	
05040930	公园绿地	1401	公园绿地	36414.48	1820.72	0.05	--	--	65	3	--	--	85	--	--	--	公共厕所、垃圾收集点、社区文体公园	--	

备注：1、停车位按照《中山市国土空间规划技术标准与规范（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编制指南的通知》进行配置；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。