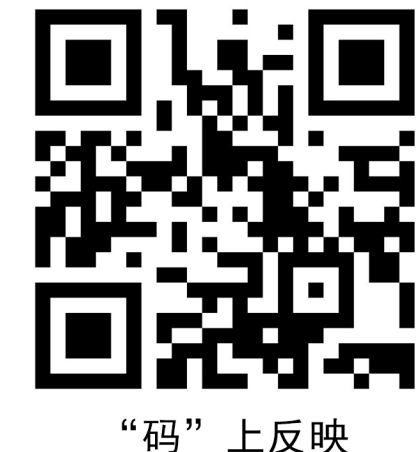


# 中山市小榄镇新市片区（0207单元）01-05街区控制性详细规划一般修改 批前公示-1

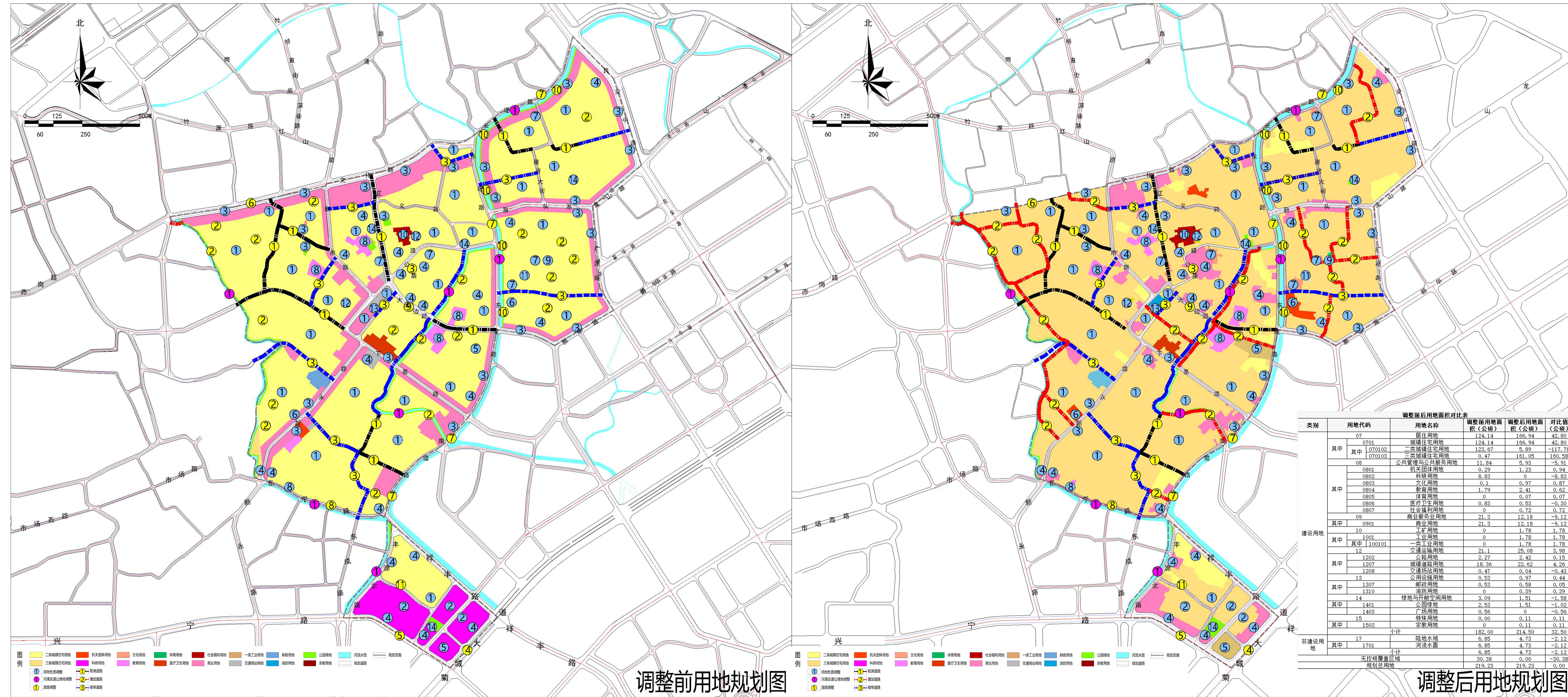
中山市自然资源局  
中山市小榄镇人民政府

- 项目名称:中山市小榄镇新市片区（0207单元）01-05街区控制性详细规划一般修改
- 公示时间:本公告自刊登之日起30日内,如有异议,可向小榄镇城市更新和建设服务中心、市自然资源局提交书面意见及建议,也可直接扫码下方二维码提出意见及建议(请注明联系方式)。
- 公示方式:
  - 现场(小榄镇人民政府1号楼负一楼公告栏、小榄镇新市社区党务居务公开栏、小榄镇东区社区党务居务公开栏、小榄镇永宁社区党务居务公开栏、市自然资源局小榄分局一楼大堂)。
  - 网站:中山市小榄镇人民政府政务网 (<http://www.zs.gov.cn/xlz/>); 中山市自然资源局政务网 (<http://www.zs.gov.cn/zrzyj/>)
  - 媒体(中山日报)
- 组织编制单位地址:中山市小榄镇人民政府(小榄镇升平中路8号506室)
- 组织编制单位电话:0760-22118812
- 反馈电子邮箱:XL22118812@xiaolan.cn



“码”上反映

## 三、调整对比内容

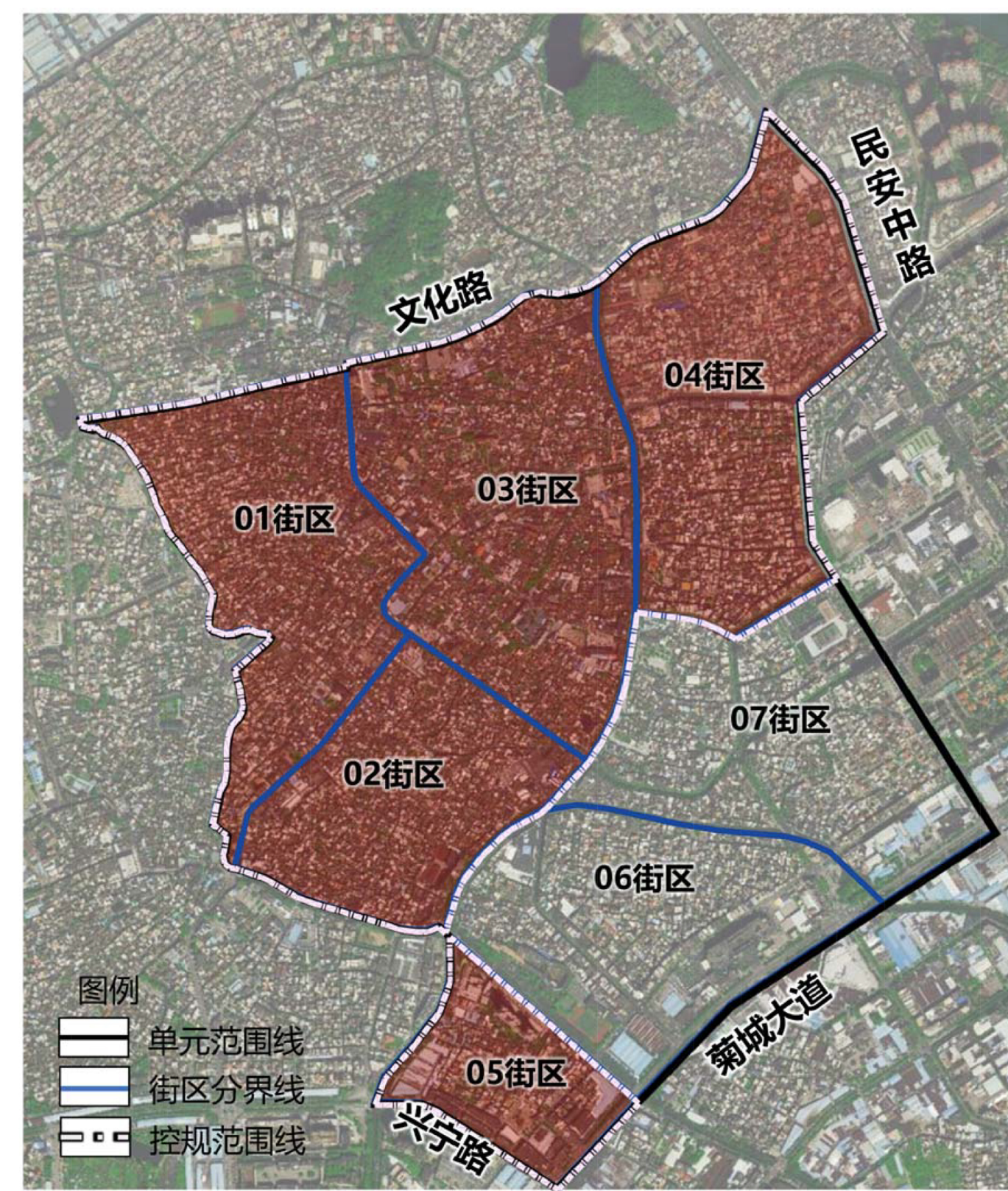


## 一、区域位置及规划范围

本次规划范围为小榄镇新市片区(0207单元)01-05街区,北至文化路,南至菊城大道,东至民安中路,西至兴宁路,规划面积为219.23公顷。



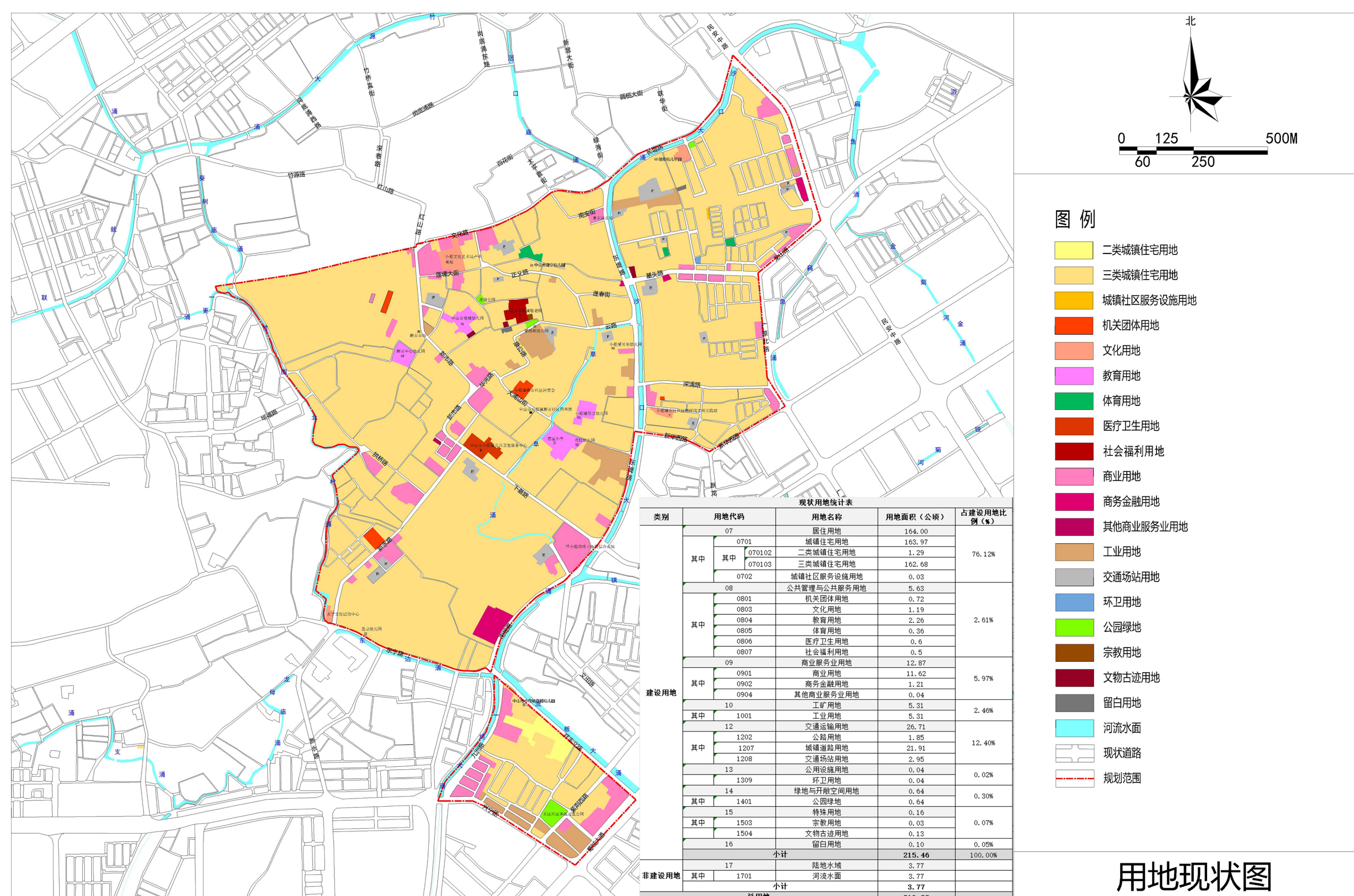
新市片区在小榄镇的位置示意图



控规范围在新市片区的位置示意图

## 二、用地现状

现状片区已基本建成,现状建设用地面积215.46公顷,占总用地的98.28%。



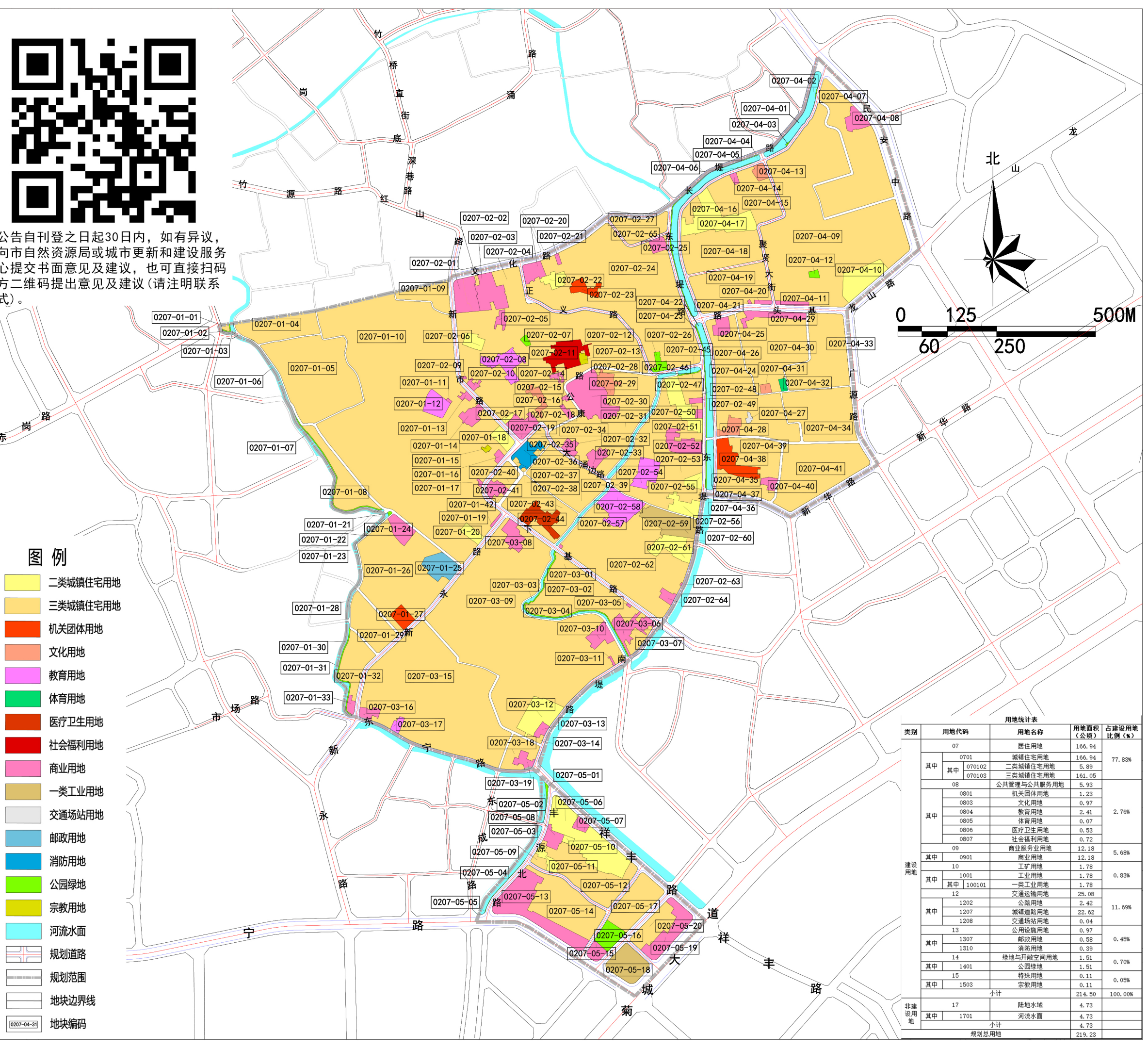
用地现状图

类型	序号	调整前	调整后	调整原因
河涌调整	1	河涌线位、退让绿地宽度调整		根据《中山市市域蓝线规划(2020)》及《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》落实河涌线位、宽度及绿地退让。
	1	25米道路、15米道路、12米道路、10米道路、7米路	取消道路	片区位于旧城镇建成区内,由于村民宅基地林立,现行控规规划的道路无法实施,因此采用“取消一优化一加密”的组合策略,保留旧城街巷格局。取消无法实施的规划道路,保留城镇肌理;优化道路尺度与线形,实现“窄马路、密路网”;加密支路与巷道,结合现状街巷落实多条4米、7米宽的内部道路,全面打通“毛细血管”。
	2	无道路	新增多条4米、7米的内部道路	
	3	15米道路、14米道路、12米道路、10米道路	缩窄成8米道路、7米道路、4米道路,根据实际建成情况及权属情况对线位进行微调	
	4	菊城大道55米	菊城大道60米	根据《中山市干线公路网规划报告(2020-2035年)》落实菊城大道的线位和宽度。
	5	兴宁路25米	兴宁路40米	与周边控规衔接,落实镇级交通体系要求,将兴宁路扩宽至40米,提升为城市主干道。
道路调整	6	文化路东段控规未覆盖,文化路西段30米	文化路东段25米,取消新市路以西原规划道路	满足通行需求的前提下,调整文化路东段道路红线宽度为25米,车道数与上版控规一致,为4车道。由于新市路以西原规划道路占用大量现状有权属及已建成的村民住宅,按照原控规30米道路红线宽度,涉及权属103宗,拆迁安置赔偿难度巨大,且根据小榄镇近期道路实施计划及“十五五”规划相关安排,暂无增加新市路以西原规划道路的计划,因此本次控规调整取消新市路以西原规划道路。
	7	长堤路、东堤路、南堤路15米	长堤路、东堤路、南堤路10米,线位微调	由于规划沙口大涌按照《中山市市域蓝线规划(2020)》及《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》将河涌拓宽,长堤路北侧及东堤路、南堤路西侧为已建成连片住宅及商铺,因此为保障村民权益及道路顺畅通行,将长堤路、东堤路、南堤路微调线位,同时宽度调整为10米,仍然保持双车道,保证居民日常通行需求。
	8	东宁路13-16米	东宁路统一道路断面宽度10米	东宁路南侧为河涌,北侧为连片住宅及商铺,为保障村民权益、河涌宽度,调整东宁路线位、统一全线为10米,仍然为双车道,保证居民日常通行需求。
	9	大涌边路(中段)25米	大涌边路(中段)12米,线位微调	保障保留旧镇中心区路网格局需求,落实大涌边路(中段)线位及宽度。
	10	无道路	新增10米沿河道路	落实河道管控空间,在沙口大涌东侧新增一条10米沿河道路。
	11	内部路12米	内部路10米	道路两侧为已建成连片住宅及商铺,为保障村民权益,将内部道路红线宽度调整为10米,仍然为双车道,保证居民日常通行需求。
用地性质调整	1	二类城镇住宅用地	三类城镇住宅用地	根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》,按现行标准规范细化调整用地分类,将原控规大片二类城镇住宅用地调整成三类城镇住宅用地分类。
	2	科研用地	三类城镇住宅用地	上版控规《中山市小榄镇B分区控制性详细规划》批复时间2009年,按照02版总规《中山市小榄镇总体规划(2002-2020年)》落实该区域的科研用地,后2015版总规及现总规《中山市国土空间总体规划(2021-2035年)》均已取消该区域科研用地,改为以居住功能为主。“十五五”规划中小榄镇无引入大规模科研用地计划,因此,控规调整根据上层次规划功能调整并延续现有功能。
	3	机关团体用地、文化用地、教育用地、医疗卫生用地、商业用地、交通场站用地、公园绿地	三类城镇住宅用地	保留旧城格局尺度和特色风貌,落实范围内三类城镇住宅用地。
	4	二类城镇住宅用地、科研用地、教育用地、交通场站用地	商业用地	结合旧中心区用地布局,调整原控规大面积沿街商业调整为嵌入式商业用地。
	5	二类城镇住宅用地	一类工业用地	调整2处用地为一类工业用地,其中东堤路西侧地块作为停车楼使用,菊城大道西侧地块与菊城大道两侧其他工业地块共同形成菊城大道沿线工业集聚以连片发展。
	6	二类城镇住宅用地、商业用地	机关团体用地	落实公共服务设施用地布局要求,调整为机关团体用地。
	7	二类城镇住宅用地、城镇道路用地、交通场站用地	文化用地	提升公共服务质量,落实现状文化用地,并且将2处镇属企业用地新增为文化用地。
	8	二类城镇住宅用地、公园绿地	教育用地	修正菊城幼儿园、新市中心幼儿园、德星小学、小榄第三幼儿园、奇恩幼儿园、爱丽幼儿园的地块边界线,以满足教育设施用地需求、提升教育服务质量。
	9	二类城镇住宅用地	体育用地	增设一处体育用地,完善公共服务设施配套,为居民健身及户外活动提供场地,提升居民生活质量。
	10	二类城镇住宅用地	社会福利用地	修正小榄镇敬老院地块边界线,提升公共服务质量。
	11	二类城镇住宅用地	交通场站用地	新增一处交通场站用地,缓解旧城镇中心区停车需求。
	12	二类城镇住宅用地	宗教用地	落实宗教用地。
	13	交通场站用地	消防站用地	根据《中山市消防专项规划(2018-2035)》(空间规划)》在本片区选址一处用地作为远期一级消防站。
	14	二类城镇住宅用地、科研用地、城镇道路用地	公园绿地	修正2处公园绿地边界线,并且根据国土空间总体规划新增2处公园绿地,提升周边居民生活质量。
紫线及不可移动文物				根据《中山市紫线控制规划》落实历史建筑的保护范围及建设控制地带,并在文本中落实相关管控要求;根据《中山市不可移动文物空间信息化编制》落实不可移动文物的保护范围及建设控制地带,并在文本中落实相关管控要求。

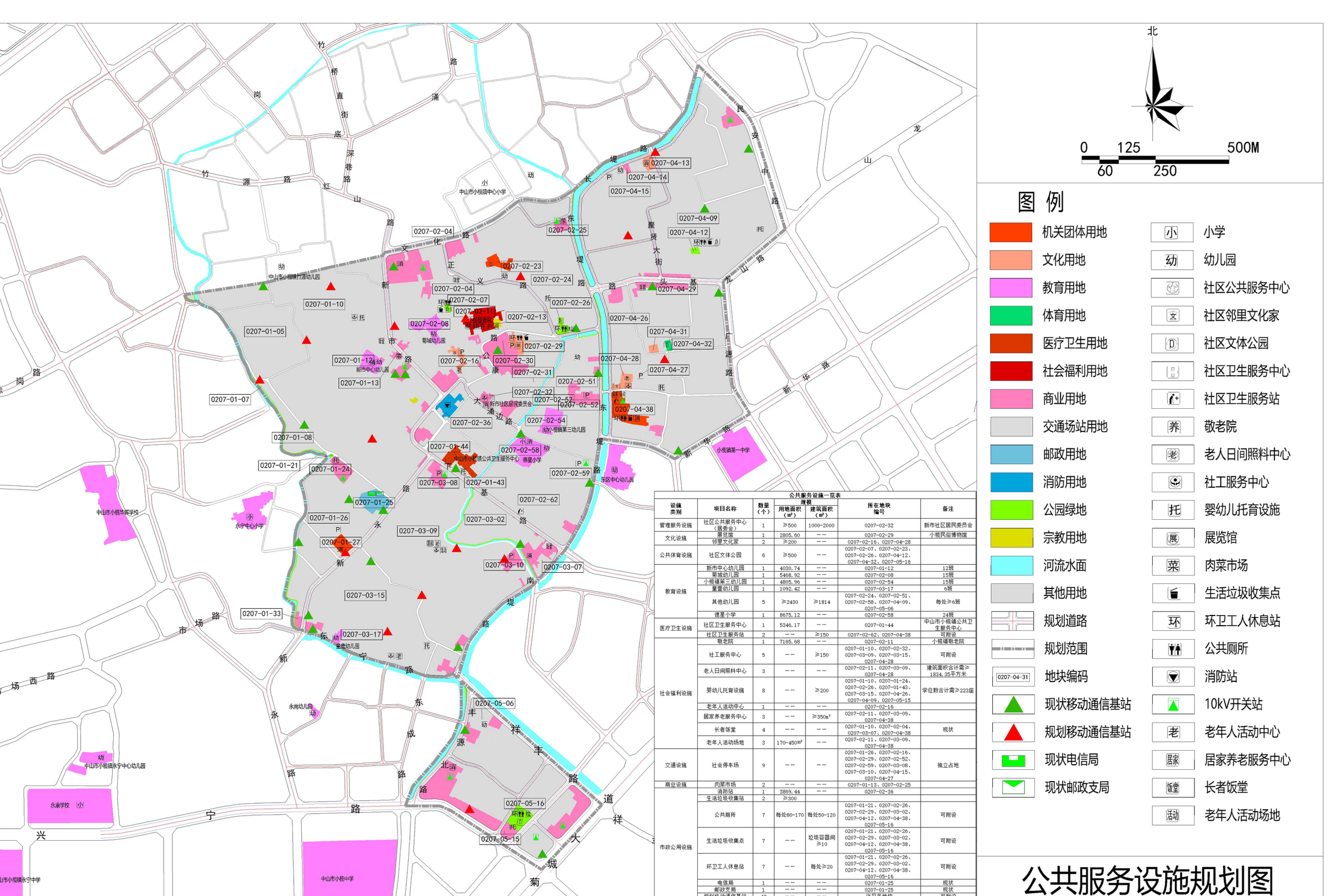
# 中山市小榄镇新市片区（0207单元）01-05街区控制性详细规划一般修改

批前公示-2 中山市自然资源局  
中山市小榄镇人民政府

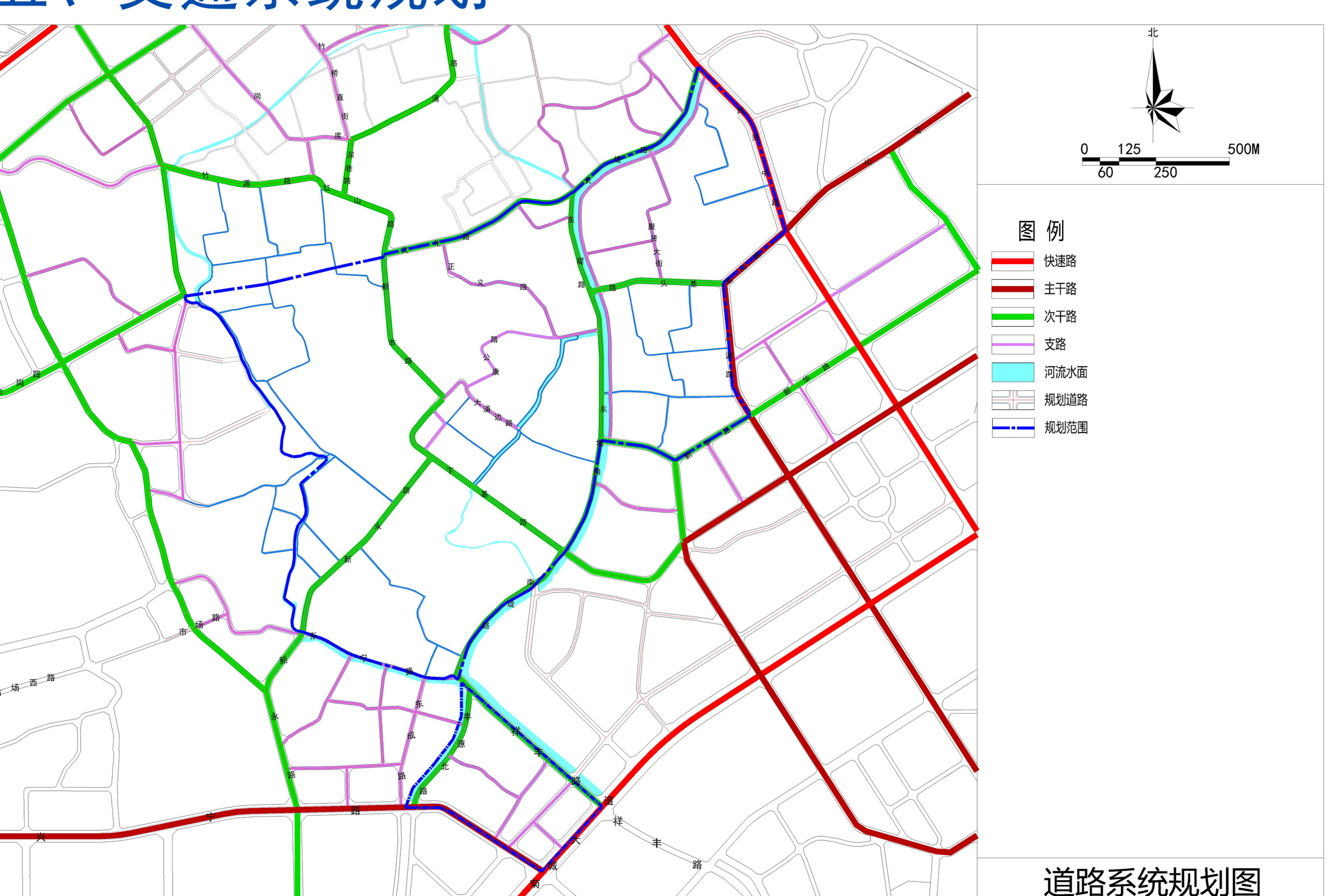
## 三、地块开发图则



## 四、公共服务设施规划



## 五、交通系统规划



地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注	配套设施	海绵城市建设指标						
										年径流总量控制率 (%)	雨水径流控制率 (%)	年径流去除率 (%)	不透水面积控制率 (%)	下凹式绿地率 (%)	绿色屋顶率 (%)	透水铺装率 (%)
0207-01-01	070103	三类城镇住宅用地	380.47	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-02	1401	公园绿地	138.05	---	---	≥65	---	---	85	---	70	100	30	---	80	---
0207-01-03	1701	河流水面	430.42	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-04	070103	三类城镇住宅用地	14885.60	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-05	070103	三类城镇住宅用地	48261.66	≤1.5	≤30	≥30	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-06	1701	河流水面	5100.62	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80	---
0207-01-07	1401	公园绿地	1230.98	---	---	≥65	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-08	070103	三类城镇住宅用地	12966.60	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-09	070103	三类城镇住宅用地	7927.30	≤1.5	≤30	≥30	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-10	070103	三类城镇住宅用地	243376.00	≤1.5	≤30	≥30	≤24	1、涉及不可移动文物等任何内容，历史建筑-CX-08 民居，涉及历史文化街区的控制性详细规划及建设活动，需按《中山市历史文化名城保护条例》要求落实；涉及历史文化街区的控制性详细规划及建设活动，需按《中山市历史文化名城保护条例》要求落实；2、个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房的规划管理执行。	移动通信基站、婴幼儿托育设施、社区卫生服务中心、长者饭堂	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-11	0901	商业用地	124.94	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-12	0904	教育用地	4030.74	≤1.2	≤30	≥30	≤15	---	75	70	45	70	50	50	50	70
0207-01-13	0901	商业用地	645.23	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-14	0901	商业用地	2506.44	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-15	1303	宗教用地	355.33	≤1.0	≤35	≥20	≤20	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-16	0901	商业用地	674.29	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-17	0901	商业用地	234.78	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-18	070102	二类城镇住宅用地	2779.01	≤2.5	≤22	≥35	≤60	---	70	60	50	70	60	---	80	---
0207-01-19	0901	商业用地	325.06	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-20	070102	二类城镇住宅用地	1855.75	≤2.5	≤22	≥35	≤60	---	70	60	50	70	60	---	80	---
0207-01-21	1401	公园绿地	111.44	---	---	≥65	---	---	85	---	70	100	30	---	80	---
0207-01-22	1401	公园绿地	98.67	---	---	≥65	---	---	85	---	70	100	30	---	80	---
0207-01-23	1701	河流水面	3322.81	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-24	0901	商业用地	3762.59	≤2.0	≤50	≥20	≤50	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-25	1307	邮政用地	5820.68	≤1.0	≤35	≥35	≤24	《中山市小榄镇分区控制性详细规划》(批复文号中府办复〔2009〕16号)	移动通信基站、视频监控接收点、公共厕所	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-26	070103	三类城镇住宅用地	47313.86	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站、社会停车场	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-27	0901	商业用地	2657.70	≤1.5	≤40	≥35	≤30	---	65	60	45	70	50	50	70	---
0207-01-28	1701	河流水面	455.23	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-29	070103	三类城镇住宅用地	12460.39	---	---	---	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-30	1701	河流水面	1785.14	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-31	1401	公园绿地	885.42	---	---	≥65	---	---	85	---	70	100	30	---	80	---
0207-01-32	070103	三类城镇住宅用地	10612.85	≤1.5	≤30	≥30	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-01-33	0901	商业用地	1003.81	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-34	0901	商业用地	6313.29	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-01-35	070103	三类城镇住宅用地	323.88	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-01	0901	商业用地	2208.83	≤2.0	≤50	≥20	≤50	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-02	070103	三类城镇住宅用地	112321.00	≤1.5	≤30	≥30	≤24	1、涉及不可移动文物等任何内容，涉及历史文化街区的控制性详细规划及建设活动，需按《中山市历史文化名城保护条例》要求落实；2、个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房的规划管理执行。	10kV开关站、婴幼儿托育设施、社区卫生服务中心、长者饭堂	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-03	0901	商业用地	1176.86	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-04	070102	二类城镇住宅用地	2570.82	≤2.5	≤22	≥35	≤60	---	70	60	50	70	60	---	80	---
0207-02-05	1401	公园绿地	565.19	---	---	≥65	---	---	85	---	70	100	30	---	80	---
0207-02-06	0904	教育用地	5468.92	≤1.2	≤30	≥30	≤15	---	75	70	45	70	50	50	70	---
0207-02-07	0901	商业用地	108.56	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-08	0901	商业用地	737.61	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-09	0901	商业用地	7165.68	≤1.5	≤35	≥35	≤24	---	65	60	45	70	50	50	70	---
0207-02-10	070103	三类城镇住宅用地	94.50	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-11	070103	三类城镇住宅用地	94.50	≤1.5	≤30	≥30	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-12	070103	三类城镇住宅用地	94.50	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-13	1303	宗教用地	714.16	≤1.0	≤35	≥20	≤20	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-14	0901	商业用地	673.98	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-15	0901	商业用地	294.98	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-16	0803	文化用地	2030.13	≤2.0	≤40	≥35	≤24	---	65	60	45	70	50	50	70	---
0207-02-17	070102	二类城镇住宅用地	498.22	≤2.5	≤22	≥35	≤60	---	70	60	50	70	60	---	80	---
0207-02-18	0901	商业用地	711.17	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-19	0901	商业用地	489.43	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-20	0901	商业用地	2917.14	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-21	0901	商业用地	317.88	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-22	070102	二类城镇住宅用地	2473.70	≤2.5	≤22	≥35	≤60	---	70	60	50	70	60	---	80	---
0207-02-23	0801	机关团体用地	2623.64	≤1.5	≤40	≥35	≤30	---	65	60	45	70	50	50	70	---
0207-02-24	070103	三类城镇住宅用地	100563.71	≤1.5	≤30	≥30	≤24	1、涉及不可移动文物等任何内容，涉及历史文化街区的控制性详细规划及建设活动，需按《中山市历史文化名城保护条例》要求落实；2、个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房的规划管理执行。	婴幼儿托育设施、幼儿园	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-25	0901	商业用地	1764.82	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-26	1401	公园绿地	1010.94	---	---	≥65	---	---	85	---	70	100	30	---	80	---
0207-02-27	070103	三类城镇住宅用地	9494.50	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-28	070103	三类城镇住宅用地	255.27	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-29	0803	文化用地	2805.60	≤2.0	≤40	≥35	≤24	---	65	60	45	70	50	50	70	---
0207-03-01	0901	商业用地	11850.47	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-03-02	070103	三类城镇住宅用地	39874.00	≤1.5	≤30	≥30	≤24	1、涉及历史文化名城-CX-13中山小榄镇历史文化街区，涉及不可移动文物等任何内容，涉及历史文化街区的控制性详细规划及建设活动，需按《中山市历史文化名城保护条例》要求落实；2、个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房的规划管理执行。	婴幼儿托育设施、幼儿园、移动通信基站、社会停车场	---	---	---	---	---	---	---
0207-03-03	0901	商业用地	1523.98	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-03-04	070103	三类城镇住宅用地	1978.81	---	---	---	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-03-05	070103	三类城镇住宅用地	390.26	≤1.5	≤30	≥30	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-03-06	1310	消防用地	2869.44	≤2.0	≤35	≥20	≤24	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-03-07	070103	三类城镇住宅用地	345.03	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-03-08	070103	三类城镇住宅用地	147.09	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-03-09	070103	三类城镇住宅用地	22763.93	≤1.5	≤30	≥30	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-03-10	070103	三类城镇住宅用地	3410.97	≤1.5	≤30	≥30	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-41	0901	商业用地	2155.90	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-42	070103	三类城镇住宅用地	832.93	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-43	070103	三类城镇住宅用地	16501.23	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-44	0806	医疗卫生用地	5246.17	≤2.5	≤50	≥35	≤50	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-45	1701	河流水面	774.09	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-46	1701	河流水面	3184.45	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-47	1401	公园绿地	215.65	---	---	≥65	---	---	85	---	70	100	30	---	80	---
0207-02-48	070103	三类城镇住宅用地	3228.58	≤1.5	≤30	≥30	≤15	个人自建房屋、镇自建住房或农村自建住房	移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
0207-02-49	0901	商业用地	585.60	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---	60	---
0207-02-50	0901	商业用地	545.60	≤2.0	≤50	≥20	≤24	---	60	50	40	55	50	---		