

# 中山市小榄镇竹源片区（0203单元）04、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

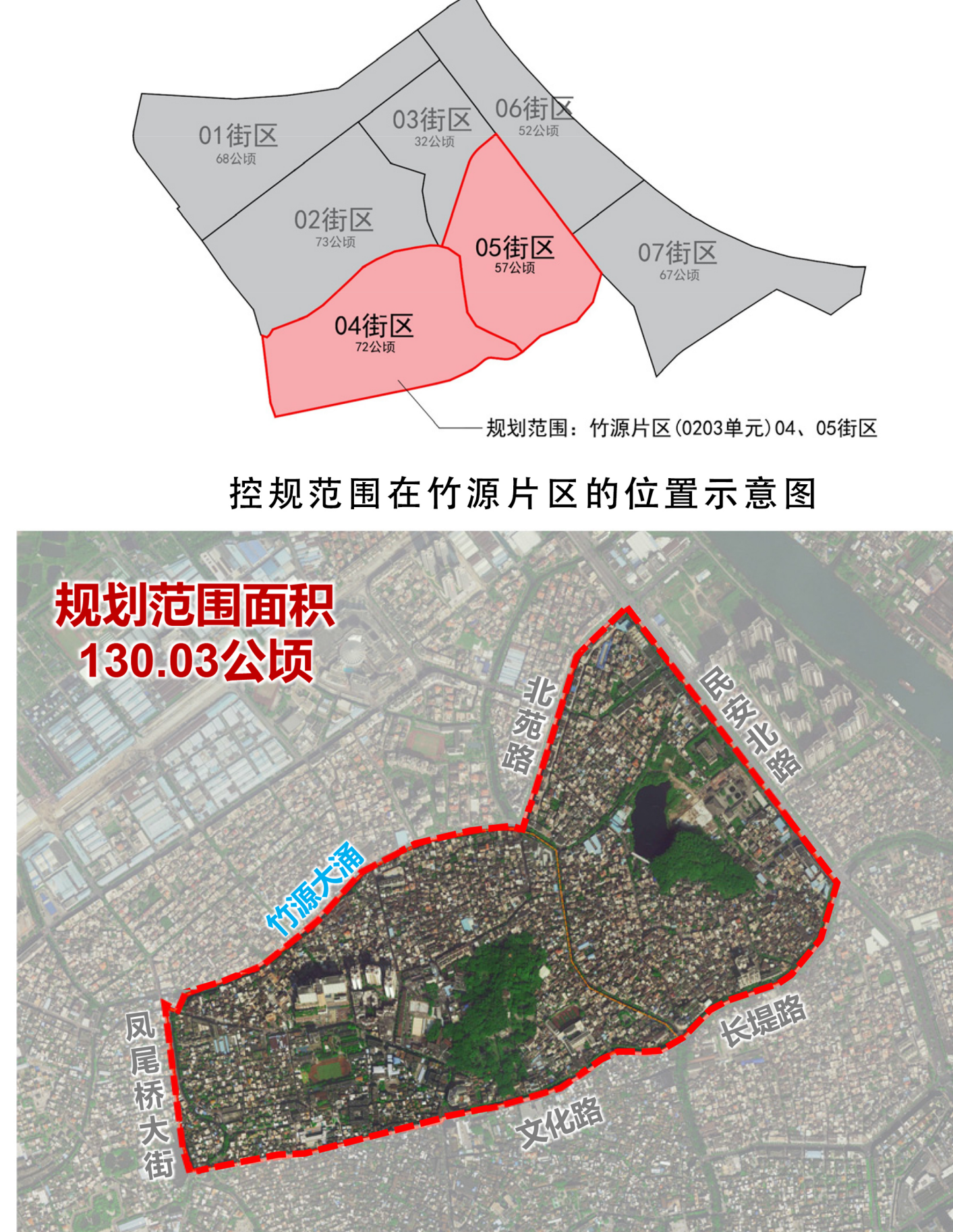
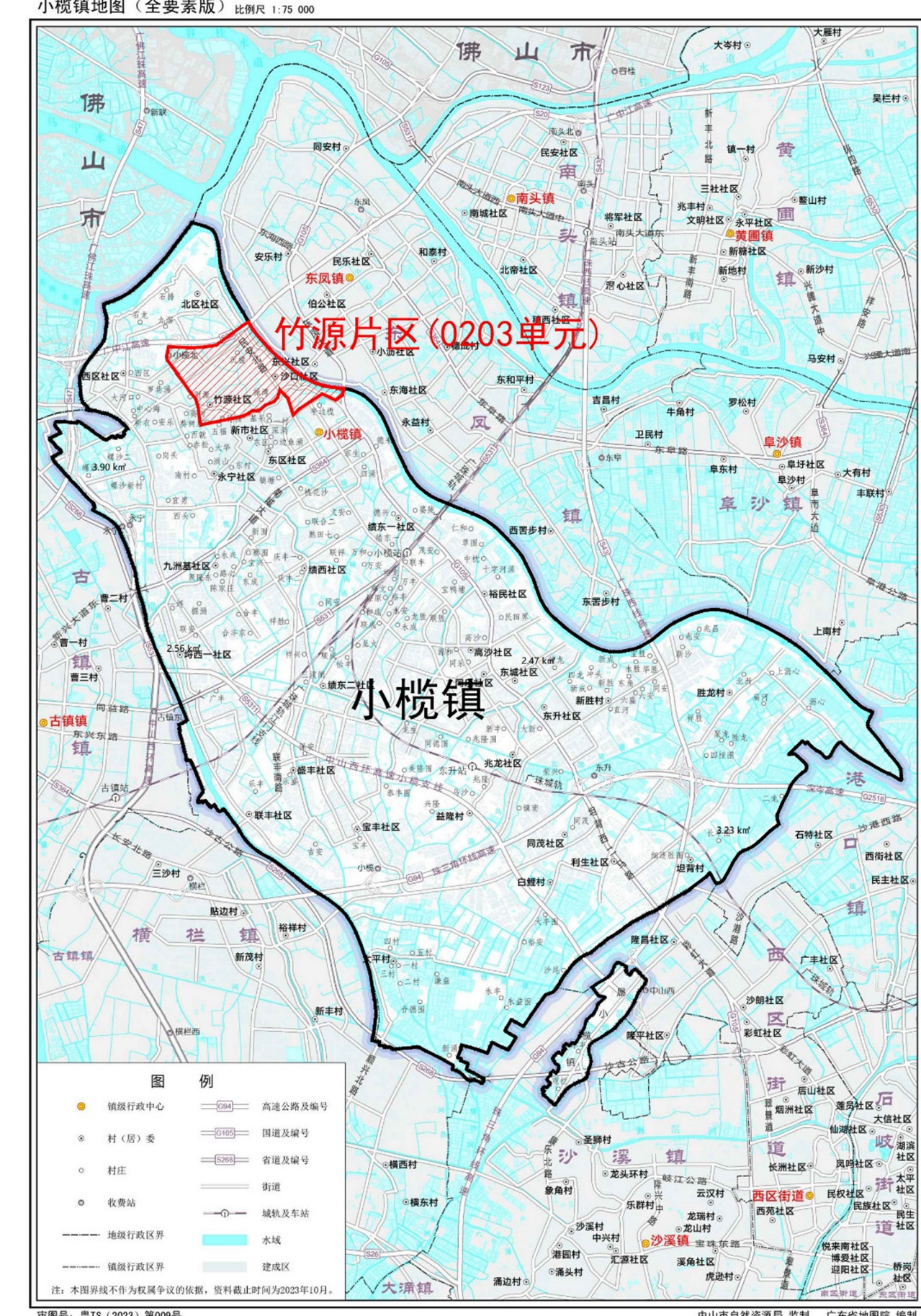
- 项目名称:中山市小榄镇竹源片区(0203单元)04、05街区控制性详细规划一般修改
- 公示时间:本公告自刊登之日起30日内,如有异议,可向小榄镇城市更新和建设服务中心、市自然资源局提交书面意见及建议,也可直接扫描下方二维码提出意见及建议(请注明联系方式)。
- 公示方式:
  - 现场:小榄镇人民政府1号楼负一楼公告栏、小榄镇竹源社区党务居务公开栏、小榄镇新市区党务居务公开栏、小榄镇沙口社区党务居务公开栏、小榄镇北区社区党务居务公开栏、小榄镇永宁社区党务居务公开栏、市自然资源局小榄分局一楼大堂。
  - 网站:中山市小榄镇人民政府政务网(<https://www.zs.gov.cn/xlz/>);中山市自然资源局政务网(<https://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

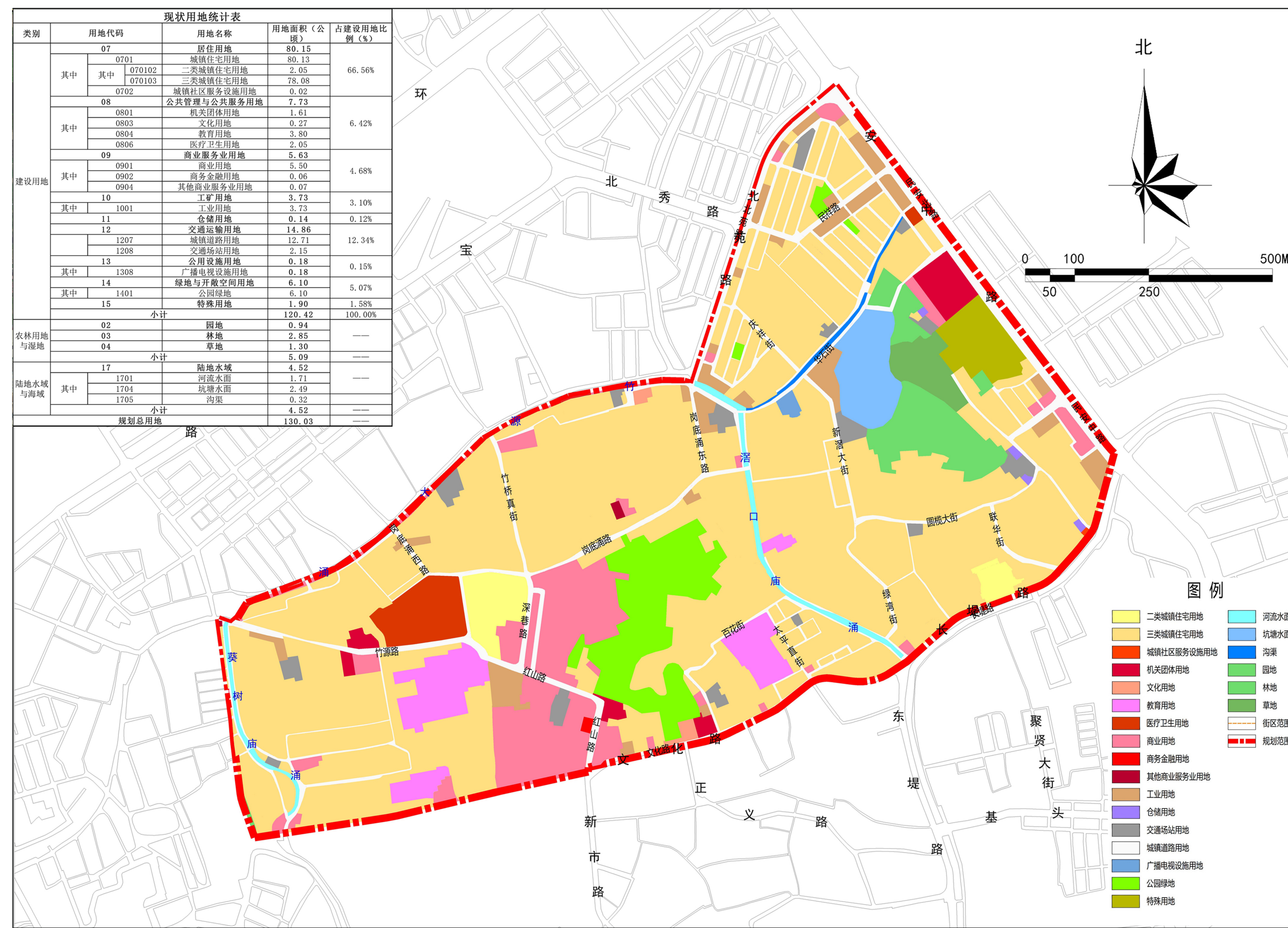
## 一、区域位置及规划范围

本次规划范围为小榄镇竹源片区(0203单元)04、05街区,东起民安北路,南至文化路、长堤路,西抵凤尾桥大街,北至竹源大涌、北苑路。总规划用地面积130.03公顷。

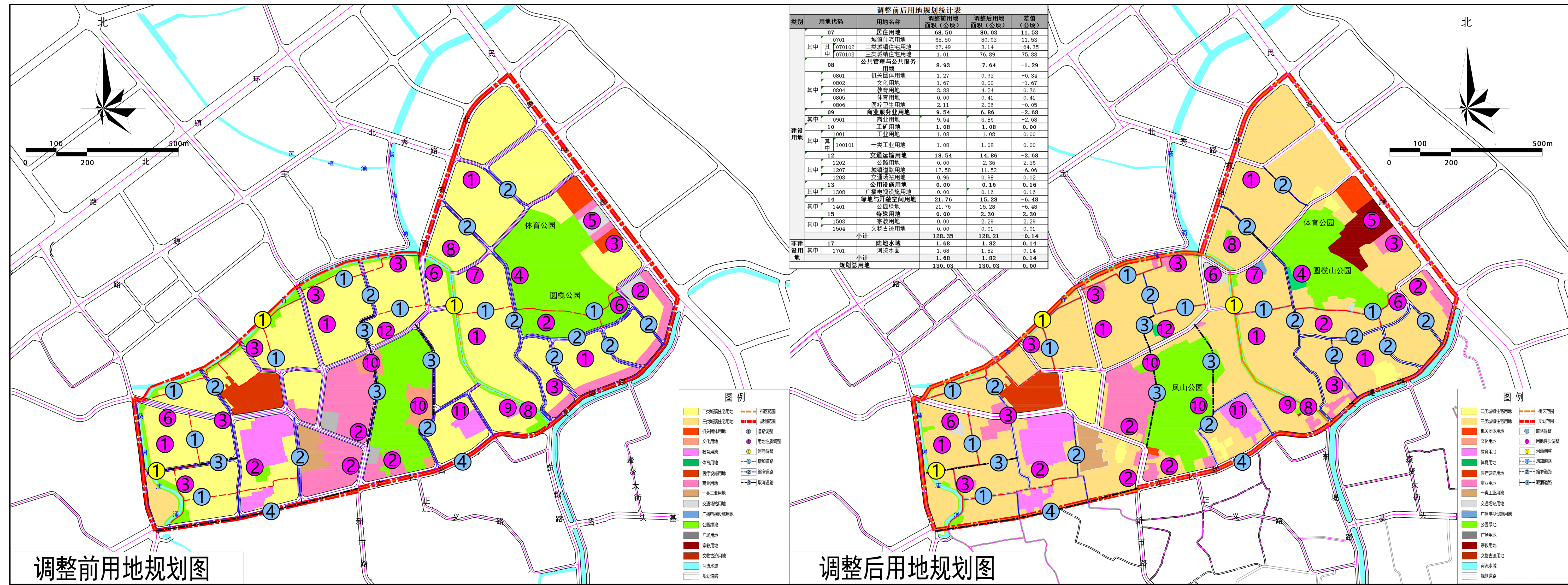


## 二、用地现状

现状片区已基本建成,现状建设用地面积120.42公顷,占总用地的93%。



## 三、调整对比内容

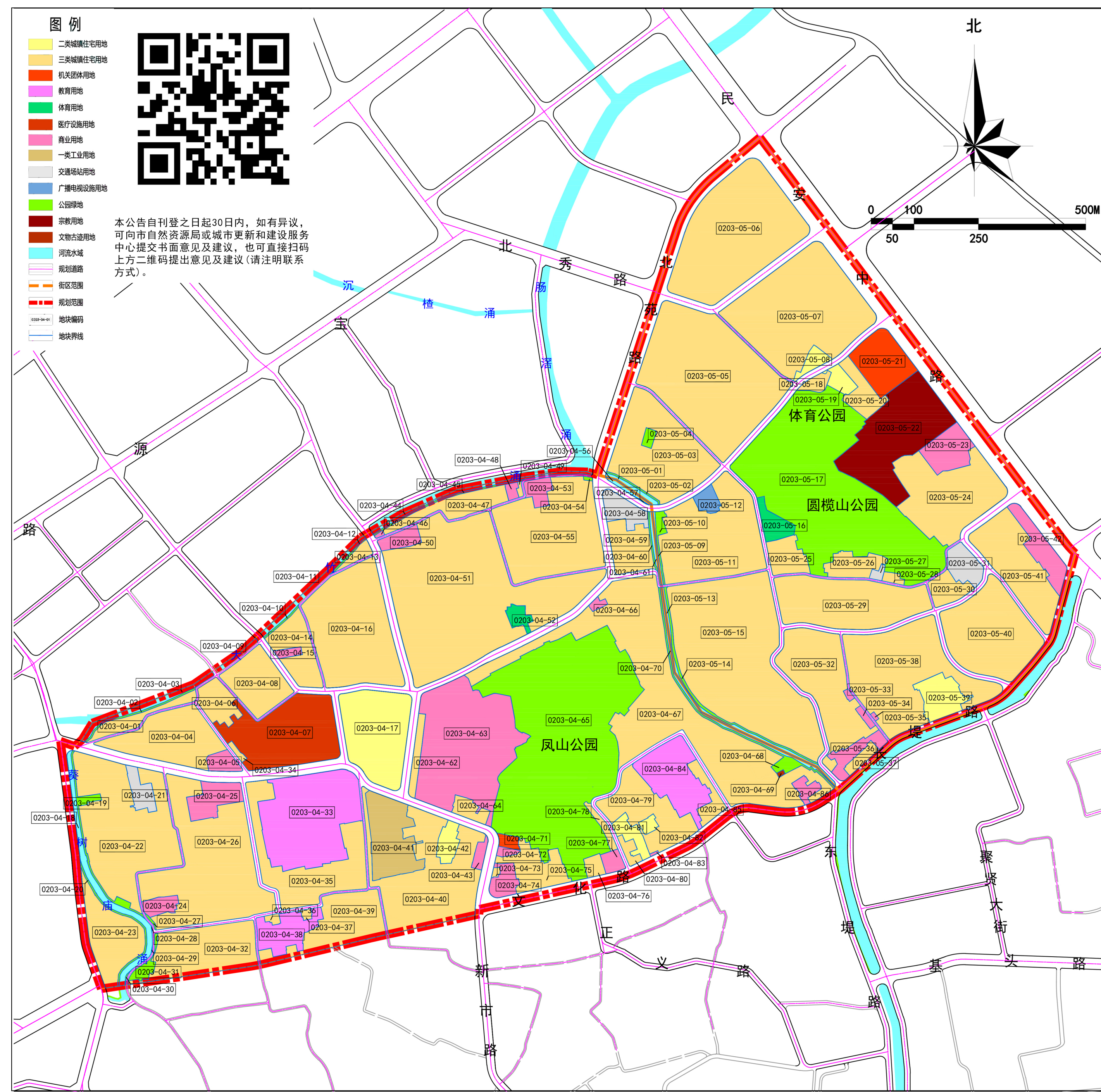


调整内容一览表				
类型	序号	调整前	调整后	调整原因
道路调整	1	无道路	在街区内部按现状建成情况,新增多条4-6米的内部道路	片区位于旧城镇建成区内,由于村民宅基地林立,现行控规规划的道路无法实施,因此采用“取消一优化一加密”的组合策略,保留旧城街巷格局。取消无法实施的规划道路,保留城镇肌理;优化道路尺度与线形,实现“窄马路、密路网”;加密支路与巷道,结合现状街巷落实多条4米、7米宽的内部道路,全面打通“毛细血管”。
	2	15米道路、12米道路、10米道路、8米道路	缩窄成9米道路、8米道路、7米道路、6米道路、5米道路及4米道路,根据实际建成情况及权属情况对线位进行微调	
	3	12米道路、10米道路	取消道路	
	4	文化路宽度30米	文化路东段25米,取消新市路以西原规划道路	
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》,结合片区实际建成情况,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	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。
	3	二类城镇住宅用地、机关团体用地	商业用地	结合旧中心区用地布局,调整现行控规二类城镇住宅用地、机关团体用地为嵌入式商业用地,满足居民日常消费需求。
	4	公园绿地	体育用地	根据国土空间总体规划及实际建设需求,落实圆樵山西侧体育用地,满足居民日益增长的体育休闲需求。
	5	商业用地、交通场站用地、公园绿地	宗教用地	根据隐秀寺实际建成情况,落实宗教用地。
	6	二类城镇住宅用地、公园绿地	交通场站用地	结合片区城镇化提质与居民出行配套诉求优化用地布局,新增多处交通场站用地,补齐旧城镇停车配套短板,缓解停车供需矛盾,完善便民静态交通服务体系。
	7	二类城镇住宅用地	广播电视设施用地	顺应片区公共配套完善需要,补齐片区公益性文体广电配套,规划为广播电视设施用地,保障居民基础公共文化服务落地。
	8	二类城镇住宅用地	公园绿地	立足居民日常休闲游憩刚需与片区人居环境提升要求,增加片区内社区级公园绿地,满足居民休憩需求。
	9	教育用地	三类城镇住宅用地	为保障镇内保障性住房建设需求,调整现行控规教育用地为三类城镇住宅用地。
	10	文化用地	公园绿地	落实凤山公园园区发展需求,调整现行控规文化用地为公园绿地,满足居民休憩需求。
	11	二类城镇住宅用地	教育用地	结合豁口小学现状实际建成情况,保障教育用地连片发展,调整二类城镇住宅为教育用地。
	12	二类城镇住宅用地	体育用地	增设一处体育用地,完善片区内公共服务设施配套。
河涌调整	1	河涌线位、宽度及退让绿地调整		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。
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。			

# 中山市小榄镇竹源片区（0203单元）04、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



类别	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)	
其中	07	居住用地	80.03	62.42%	
	其中	0701 城镇住宅用地	80.03		
	其中	070102 二类城镇住宅用地	3.14		
	其中	070103 三类城镇住宅用地	76.89		
	其中	08	公共管理与公共服务用地	7.64	5.96%
		0801 机关团体用地	0.93		
		0804 教育用地	4.24		
		0805 体育用地	0.41		
		0806 医疗卫生用地	2.06		
	其中	09	商业服务业用地	6.86	5.35%
0901 商业用地		6.86			
其中		10 工矿用地	1.08		
		1001 工业用地	1.08		
其中		12	交通运输用地	14.86	
		1202 公路用地	2.36		
		1207 城镇道路用地	11.52		
	1208 交通场站用地	0.98			
其中	13	公用设施用地	0.16	0.12%	
	1308 广播电视设施用地	0.16			
其中	14	绿地与开敞空间用地	15.28	11.92%	
	1401 公园绿地	15.28			
	其中	15 特殊用地	2.30		
		1503 宗教用地	2.29		
其中	1504 文物古迹用地	0.01			
	小计	128.21	100.00%		
	非建设用地	17	陆地水域	1.82	
其中		1701 河流水面	1.82		
小计		1.82	—		
规划总用地			130.03	—	

地块控制指标一览表																
地块编号	用地性代码	用地性名称	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 (%)	初期雨水径流系数 (%)	雨水渗透率 (%)	雨水收集率 (%)	透水铺装率 (%)	绿地渗透率 (%)	
0203-04-01	070103	三类城镇住宅用地	2319.32	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-02	070103	三类城镇住宅用地	478.76	—	—	—	≤15			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-03	1701	河流水面	2284.44	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-04	070103	三类城镇住宅用地	14462.93	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-05	070103	三类城镇住宅用地	1782.07	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-06	070103	三类城镇住宅用地	4188.01	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-07	0806	医疗卫生用地	20660.57	≤4.0	≤40	≥22	≤100	珠海市中西医结合医院	垃圾收集点、100%透水铺装、移动通信基站	65	60	45	70	50	50	70
0203-04-08	070103	三类城镇住宅用地	9237.89	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-09	070103	三类城镇住宅用地	681.40	—	—	—	≤15			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-10	1401	公园绿地	255.01	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-11	1701	河流水面	2169.49	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-12	0901	商业用地	283.98	—	—	—	≤65			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-13	070103	三类城镇住宅用地	1188.15	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-14	070103	三类城镇住宅用地	7129.75	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-15	0901	商业用地	487.98	≤2.0	≤30	≥30	≤24			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-16	070103	三类城镇住宅用地	29488.03	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-17	070103	三类城镇住宅用地	17643.18	≤2.5	≤22	≥35	≤80		移动通信基站	70	60	50	70	60	80	80
0203-04-18	1701	河流水面	4618.70	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-19	1401	公园绿地	1900.72	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-20	1401	公园绿地	1900.72	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-21	0909	交通场站用地	2463.26	≤4.0	≤60	≥10	≤24		社会停车场、公共厕所	85	70	100	30	—	—	—
0203-04-22	070103	三类城镇住宅用地	3196.02	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-23	070103	三类城镇住宅用地	11012.47	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-24	0901	商业用地	1703.86	≤2.0	≤30	≥30	≤24			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-25	0901	商业用地	4327.67	≤3.0	≤50	≥20	≤24			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-26	070103	三类城镇住宅用地	30313.29	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-27	070103	三类城镇住宅用地	123.00	—	—	—	≤15			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-28	1401	公园绿地	11.10	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-29	1401	公园绿地	13.58	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-30	1401	公园绿地	48.39	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-31	1401	公园绿地	1187.12	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-32	070103	三类城镇住宅用地	18392.45	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-33	0904	教育用地	25501.47	≤1.5	≤35	≥30	≤24	中山市职业技术学校（小榄校区）、100%透水铺装		75	70	45	70	50	60	70
0203-04-34	070103	三类城镇住宅用地	411.99	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-35	070103	三类城镇住宅用地	18772.65	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-36	070103	三类城镇住宅用地	419.03	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-37	070103	三类城镇住宅用地	338.38	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-38	0904	教育用地	5899.41	≤1.2	≤30	≥30	≤15	15班幼儿园		75	70	45	70	50	60	70
0203-04-39	070103	三类城镇住宅用地	12455.78	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-40	070103	三类城镇住宅用地	29065.15	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-41	100101	一类工业用地	10731.06	1.0-3.5	35-60	10-15	—	产业用房高度≤50米，容积率≤3.5，除厂房外，配套设施建设高度≤100米		50	20	35	40	35	—	25
0203-04-42	070103	三类城镇住宅用地	2254.64	≤2.5	≤22	≥35	≤80			70	60	50	70	60	—	80
0203-04-43	0901	商业用地	966.71	≤2.0	≤30	≥30	≤24			60	50	40	55	50	—	60
0203-04-44	1701	河流水面	1305.25	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-45	1401	公园绿地	582.90	—	—	—	—			85	70	100	30	—	—	80
0203-04-46	0901	商业用地	136.29	≤2.0	≤30	≥30	≤24			60	50	40	55	50	—	60
0203-04-47	070103	三类城镇住宅用地	5983.11	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-48	0901	商业用地	993.32	≤2.0	≤30	≥30	≤24			60	50	40	55	50	—	60
0203-04-49	070103	三类城镇住宅用地	218.81	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-50	0901	商业用地	2106.81	≤3.0	≤50	≥20	≤24		农贸市场、移动通信基站	60	50	40	55	50	—	60
0203-04-51	070103	三类城镇住宅用地	61446.08	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-52	0805	体育用地	1443.95	≤2.0	≤40	≥20	≤30		社区文体公园、公共厕所、垃圾收集点、移动通信基站	65	60	45	70	50	30	70
0203-04-53	0901	商业用地	1961.20	≤2.0	≤30	≥30	≤24			85	70	100	30	—	—	80
0203-04-54	1401	公园绿地	106.97	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-55	070103	三类城镇住宅用地	20743.41	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-56	1701	河流水面	539.00	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-57	1401	公园绿地	39.90	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-58	1208	交通场站用地	2389.17	≤3.0	≤60	≥10	≤24		社会停车场、移动通信基站	85	70	100	30	—	—	80
0203-04-59	070103	三类城镇住宅用地	6176.31	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-60	070103	三类城镇住宅用地	323.47	—	—	—	≤15			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-61	1701	河流水面	642.58	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—
0203-04-62	070103	三类城镇住宅用地	1939.56	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-63	0901	商业用地	33788.33	≤3.0	≤50	≥20	≤24			60	50	40	55	50	—	60
0203-04-64	070103	三类城镇住宅用地	1925.32	≤1.5	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行		—	—	—	—	—	—	—
0203-04-65	1401	公园绿地	77232.79	—	—	—	—	凤山公园、涉及中山市重点文物保护单位、小榄革命烈士纪念碑、涉及文物保护单位的高压架空线路避让、需按《中山市不可移动文物普查信息数据库》要求落实。		85	70	100	30	—	—	80
0203-04-66	0901	商业用地	468.89	≤2.0	≤30	≥30	≤24	个人自建房屋，镇建住房或农村管理制的相关规定执行；涉及历史建筑、XX-XX-16街坊；涉及历史文化建筑保护范围的高压架空线路避让。需按《中山市镇村控制规划》要求落实。		60						