中山市小榄镇新丰围片区（0224单元）09街区控制性详细规划一般修改（2026）

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府

批后公告

■项目名称：中山市小榄镇新丰围片区（0224单元）09街区控制性详细规划一般修改（2026）
■公告时间：2026年9月
■公告方式：中山市自然资源局政务网、中山市小榄镇人民政府政务网、《中山日报》

成果批复

中 山 市 人 民 政 府

中府函〔2026〕154号

中山市人民政府关于中山市小榄镇新丰围片区（0224单元）09街区控制性详细规划一般修改（2026）成果的批复

小榄镇人民政府：

你镇《关于提请批准实施〈中山市小榄镇新丰围片区（0224单元）09街区控制性详细规划一般修改〉成果的请示》（榄府请〔2026〕32号）收悉，经研究，批复如下：

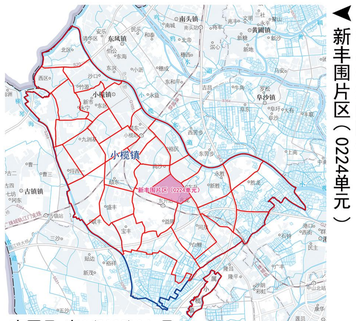
一、依据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省控制性详细规划管理条例》等文件，原则同意《中山市小榄镇新丰围片区（0224单元）09街区控制性详细规划一般修改》，规划成果命名为《中山市小榄镇新丰围片区（0224单元）09街区控制性详细规划一般修改（2026）》（下称《控规》）。

二、你镇要会同有关部门严格实施本《控规》，未经法定程序，任何单位和个人不得擅自改变规划内容。确需调整的，应按规定程序报批。自《控规》批准之日起30日内，你镇依法向社会公布。

公开方式：主动公开

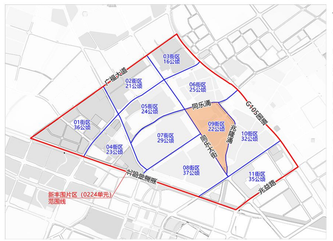
抄送：市发展改革局、教育体育局、工业和信息化局、公安局、民政局、司法局、自然资源局、生态环境局、住房城乡建设局、交通运输局、水务局、农业农村局、文化广电旅游局、应急管理局、公路事务中心、消防救援支队、城建集团。

一、区域位置



在小榄镇的区位

审图号：粤S(2022)065号



（0224单元）的区位
调整街区在新丰围片区

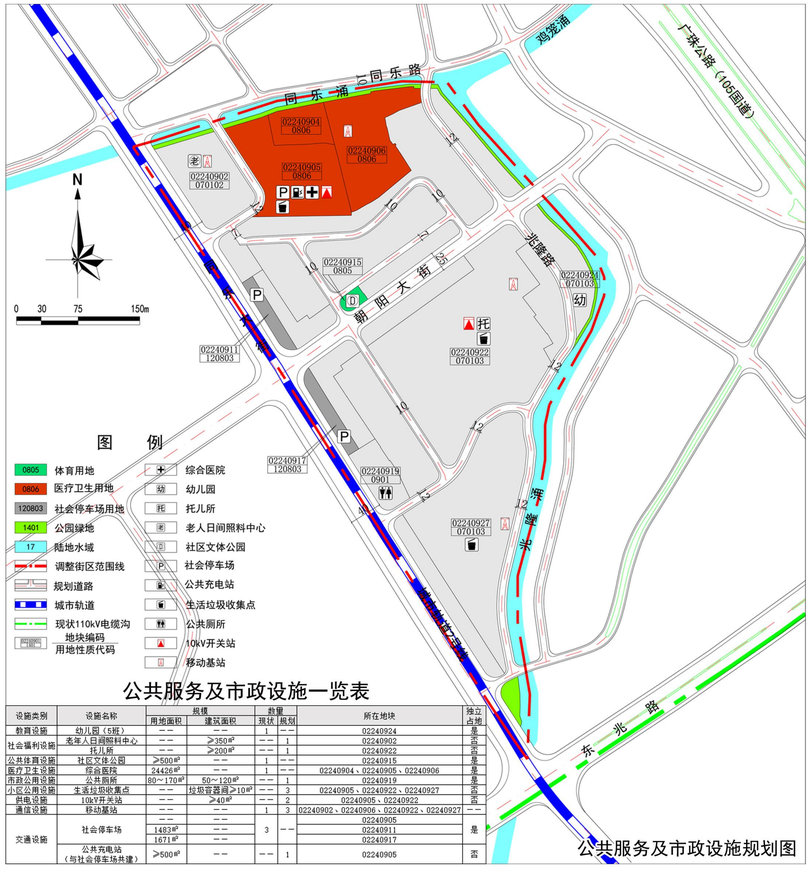
二、规划方案概述

建设一个以医疗服务为核心，融合居住、商业、休闲及公共服务功能于一体的综合型活力街区。调整街区总用地面积为21.78公顷，其中建设用地面积为20.71公顷，非建设用地1.07公顷。

规划控制指标一览表

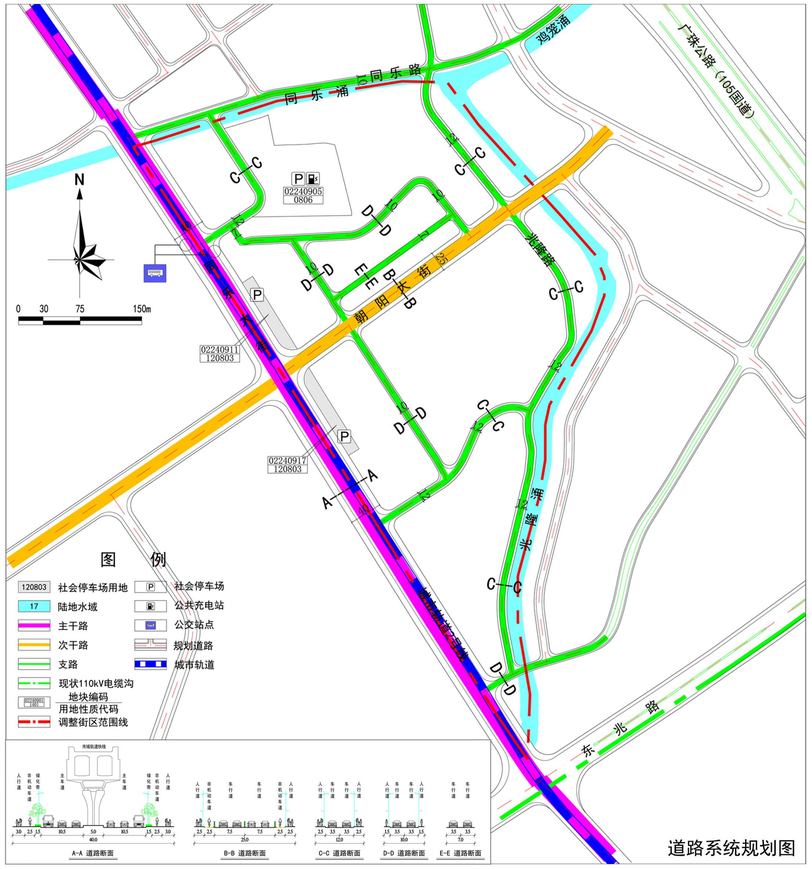
地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积（m²）	最大建筑面积（m²）	容积率上限	容积率下限	绿地率上限（%）	绿地率下限（%）	建筑密度上限（%）	建筑密度下限（%）	建筑限高（米）	海绵城市建设指标 约束性 年径流总量控制率（%）	海绵城市建设指标 约束性 可渗透地面面积比例（%）	海绵城市建设指标 鼓励性 年径流污染去除率（%）	海绵城市建设指标 鼓励性 不透水下垫面径流控制比例（%）	海绵城市建设指标 鼓励性 下沉式绿地率（%）	海绵城市建设指标 鼓励性 绿色屋顶率（%）	海绵城市建设指标 鼓励性 透水铺装率（%）	配套设施	备注
02240901	1401	公园绿地	380	--	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--	--
02240902	070102	二类城镇住宅用地	7975	19938	2.5	--	--	35	30	--	80	70	60	50	70	60	--	80	老人日间照料中心、移动基站	与原控规指标一致
02240903	1401	公园绿地	1130	--	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--	--
02240904	0806	医疗卫生用地	3208	9623	3.0	--	--	20	50	--	50	--	--	--	--	--	--	--	--	远期作为医疗卫生用地控制，停车配建指标按一类分区标准。现状居住权属用地内，个人自建住房因房屋老旧或经鉴定为危房的，可按自建房现行建设标准办理建设手续。
02240905	0806	医疗卫生用地	11000	32999	3.0	--	--	20	50	--	50	--	--	--	--	--	--	--	综合医院、10kV开关站、社会停车场、公共充电站、生活垃圾收集点	中山市东升医院，停车配建指标按一类分区标准。
02240906	0806	医疗卫生用地	10219	30657	3.0	--	--	20	50	--	50	--	--	--	--	--	--	--	移动基站	远期作为医疗卫生用地控制，停车配建指标按一类分区标准。现状居住权属用地内，个人自建住房因房屋老旧或经鉴定为危房的，可按自建房现行建设标准办理建设手续。
02240907	070103	三类城镇住宅用地	12264	--	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			--	--	--	--	--	--	15									
02240908	070103	三类城镇住宅用地	3220	--	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			--	--	--	--	--	--	15									
02240909	1401	公园绿地	530	--	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--	--
02240910	0901	商业用地	1602	4805	3.0	1.0	--	20	50	--	24	60	50	40	55	50	--	60	--	--
02240911	120803	社会停车场用地	1483	2965	2.0	--	--	--	--	--	24	--	--	--	--	--	--	--	社会停车场	与原控规指标一致
02240912	070102	二类城镇住宅用地	2793	4190	1.5	--	--	30	40	--	24	70	60	50	70	60	--	80	--	与原控规指标一致
02240913	070103	三类城镇住宅用地	4616	--	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			--	--	--	--	--	--	15									
02240914	070103	三类城镇住宅用地	8079	--	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			--	--	--	--	--	--	15									
02240915	0805	体育用地	596	596	1.0	--	--	10	30	--	15	65	60	45	70	50	50	70	社区文体公园	--
02240916	070102	二类城镇住宅用地	2814	4221	1.5	--	--	30	40	--	24	70	60	50	70	60	--	80	--	与原控规指标一致
02240917	120803	社会停车场用地	1671	3341	2.0	--	--	--	--	--	24	--	--	--	--	--	--	--	社会停车场	与原控规指标一致
02240918	070102	二类城镇住宅用地	3492	5238	1.5	--	--	30	40	--	24	70	60	50	70	60	--	80	--	与原控规指标一致
02240919	0901	商业用地	3201	9602	3.0	1.0	--	20	50	--	24	60	50	40	55	50	--	60	公共厕所	--
02240920	070103	三类城镇住宅用地	7858	--	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			--	--	--	--	--	--	15									
02240921	070102	二类城镇住宅用地	3357	5035	1.5	--	--	30	40	--	24	70	60	50	70	60	--	80	--	与原控规指标一致
02240922	070103	三类城镇住宅用地	33385	--	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	托儿所、生活垃圾收集点、10kV开关站、移动基站	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			--	--	--	--	--	--	15									
02240923	070102	二类城镇住宅用地	3765	9412	2.5	--	--	36	30	--	30	70	60	50	70	60	--	80	--	按照中山市建设用地规划条件（业务编码050322011080004）落实用地出让指标。
02240924	070103	三类城镇住宅用地	4389	--	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	幼儿园（5班）	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			--	--	--	--	--	--	15									
02240925	1401	公园绿地	606	--	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--	--
02240926	0901	商业用地	4214	10534	2.5	--	--	10	58	--	13	60	50	40	55	50	--	60	--	按照中山市建设用地规划条件（业务编码050322013110004）落实用地出让指标。
02240927	070103	三类城镇住宅用地	21036	--	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	移动基站、生活垃圾收集点	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行。
	兼容0703	兼容农村宅基地			--	--	--	--	--	--	15									
02240928	1401	公园绿地	844	--	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--	--

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（02240904、02240905和02240906地块除外）；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。

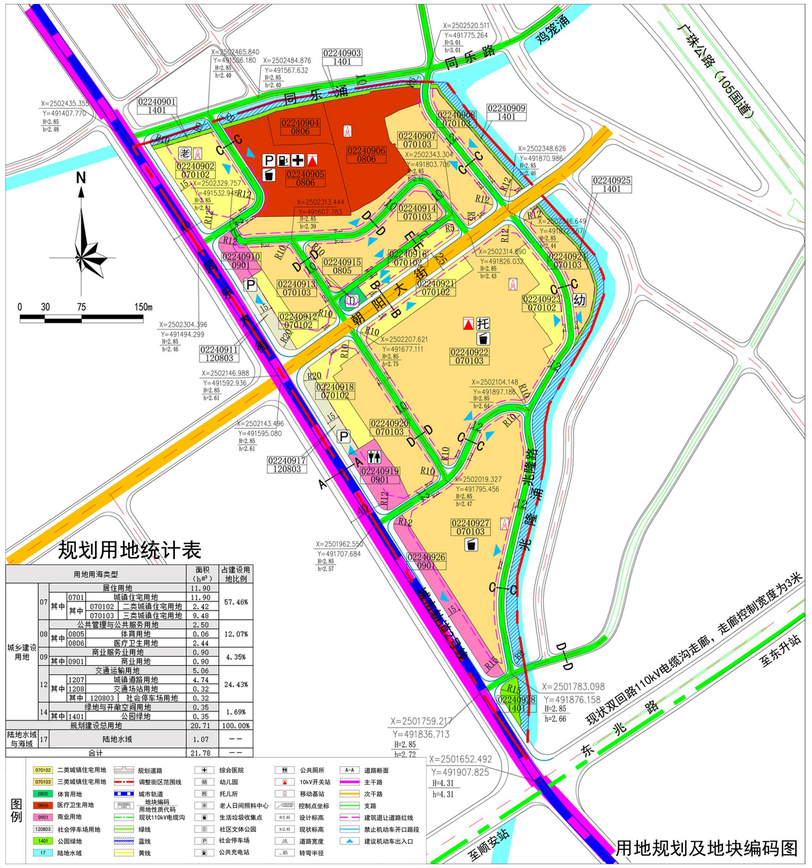


设施类别	设施名称	规模 用地面积	规模 建筑面积	数量 现状	数量 规划	所在地块	独立占地
教育设施	幼儿园（5班）	--	--	1	--	02240924	是
社会福利设施	老年人日间照料中心	--	≥350㎡	--	1	02240902	否
	托儿所	--	≥200㎡	--	1	02240922	否
公共体育设施	社区文体公园	≥500㎡	--	1	--	02240915	是
医疗卫生设施	综合医院	24426㎡	--	1	--	02240904、02240905、02240906	是
市政公用设施	公共厕所	80~170㎡	50~120㎡	--	1	02240919	是
小区公用设施	生活垃圾收集点	--	垃圾容器间≥10㎡	--	3	02240905、02240922、02240927	否
供电设施	10kV开关站	--	≥40㎡	--	2	02240905、02240922	否
通信设施	移动基站	--	--	1	3	02240902、02240906、02240922、02240927	--
交通设施	社会停车场	--	--	3	--	02240905	是
		1483㎡	--			02240911	
		1671㎡	--			02240917	
	公共充电站（与社会停车场共建）	≥500㎡	--	--	1	02240905	否

公共服务及市政设施规划图



道路系统规划图



用地用海类型				面积（hm²）	占建设用地比例
城乡建设用地	居住用地			11.90	
	07	其中	0701 城镇住宅用地	11.90	57.46%
			070102 二类城镇住宅用地	2.42	
			070103 三类城镇住宅用地	9.48	
	08 公共管理与公共服务用地			2.50	12.07%
		其中	0805 体育用地	0.06	
			0806 医疗卫生用地	2.44	
	09 商业服务业用地			0.90	4.35%
		其中	0901 商业用地	0.90	
	12 交通运输用地			5.06	24.43%
		其中	1207 城镇道路用地	4.74	
			1208 交通场站用地	0.32	
			120803 社会停车场用地	0.32	
	14 绿地与开敞空间用地			0.35	1.69%
		其中	1401 公园绿地	0.35	
	规划建设总用地			20.71	100.00%
陆地水域与海域	17 陆地水域			1.07	--
	合计			21.78	--

用地规划及地块编码图