中山市小榄镇联胜片区（0219 单元）01 街区控制性详细规划一般修改

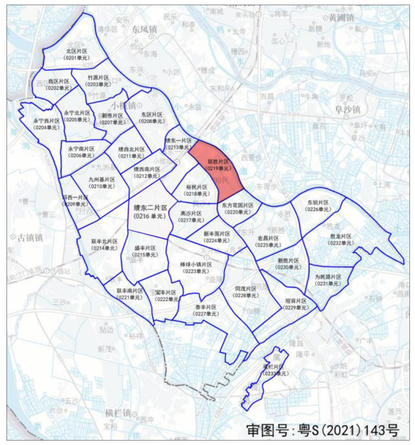
批前公示

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府

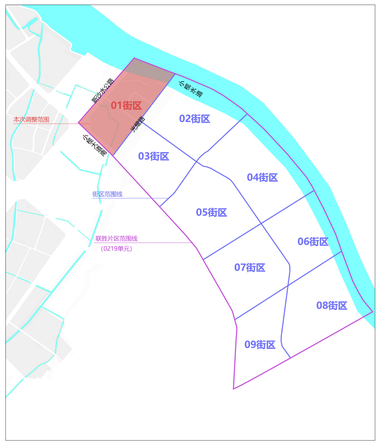
■项目名称：中山市小榄镇联胜片区（0219 单元）01 街区控制性详细规划一般修改
■公示时间：本公告自刊登之日起 30 日内，如有异议，可向市自然资源局或小榄镇城市更新和建设服务中心提交书面意见及建议，也可直接扫码下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。
■公示方式：1、现场（市自然资源局小榄分局一楼大堂、小榄镇人民政府 1 号楼负一楼公告栏、小榄镇绩东一社区党务居务公开栏、小榄镇裕民社区党务居务公开栏）。
2、网站：中山市小榄镇人民政府政务网（http://www.zs.gov.cn/xlz/）；
中山市自然资源局政务网（http://www.zs.gov.cn/zrzyj/）。
3、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

一、区域位置及规划范围

本次规划范围位于小榄镇联胜片区（0219 单元）西北部，西起小榄大道南，东至小榄水道，北起新沙水公路、广珠城际轨道，南至广耀路，总用地面积约 37.68 公顷。



联胜片区（0219 单元）在小榄镇的位置示意图



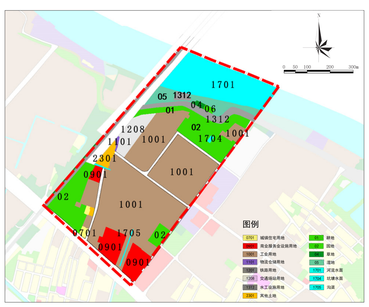
规划街区在联胜片区的区位

二、用地现状

项目范围内现状建设用地面积 25.39 公顷，占规划总用地的 67.38%。

现状用地统计表

用地用海类别				用地面积（公顷）	占建设用地比例
非建设用地	01	耕地		0.39	——
	02	园地		5.13	
	04	草地		0.09	
	05	湿地		1.37	
	06	农业设施建设用地		0.08	
	17	陆地水域		5.23	
		其中	1701 河流水面	5.06	
			1704 坑塘水面	0.04	
			1705 沟渠	0.13	
	小计			12.29	
建设用地	07	居住用地		0.16	0.63%
		其中	0701 城镇住宅用地	0.16	
	09	商业服务业用地		2.08	8.19%
		其中	0901 商业用地	2.08	
	10	工矿用地		15.66	61.68%
		其中	1001 工业用地	15.66	
	11	仓储用地		0.05	0.20%
		其中	1101 物流仓储用地	0.05	
	12	交通运输用地		5.73	22.57%
		其中	1201 铁路用地	0.72	
			1207 城镇村道路用地	3.90	
			1208 交通场站用地	1.11	
	13	公用设施用地		1.31	5.16%
		其中	1312 水工设施用地	1.31	
	23	其他土地		0.40	1.58%
		其中	2301 空闲地	0.40	
	小计			25.39	100.00%
合计				37.68	——



用地现状图



现状航拍图

三、调整对比内容





调整内容一览表

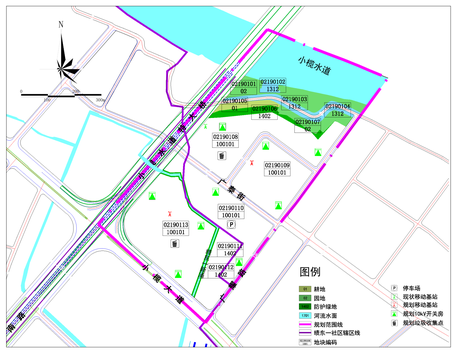
调整类别	位置编号	调整前	调整后	调整原因
规划用地调整	G1	公园绿地、工业用地	耕地	该处用地现状为耕地，依据《中山市国土空间总体规划》三区三线，落实耕地。
	G2	公园绿地、防护绿地、环卫用地、道路用地	园地	该处用地靠近小榄水道为内陆滩涂，道路南侧为园地，在《中山市国土空间总体规划》为园地，本次调整结合上层次要求调整为园地。
	G3	防护绿地、公园绿地、环卫用地、道路用地	水工设施用地	该处用地在上位规划《中山市国土空间总体规划》为水工设施用地，现状为水工设施用地，本次调整结合上层次要求调整为水工设施用地。
	G4	公园绿地、二类工业用地	防护绿地	该处用地现状为工业及园地，根据《中山市河湖管理范围划定工作(外江)河湖划界报告》及《广东省河道管理条例》要求，落实小榄水道河道管理线，故本次调整落实防护绿地。
	G5	二类工业用地、公园绿地、留白用地	一类工业用地	该处地块在上位规划《中山市国土空间总体规划》为一类工业用地，由于实际情况二类用地不适用于城市发展，本次调整落实为一类工业用地。
	G6	公园绿地、防护绿地、城镇住宅用地、留白用地、二类工业用地	一类工业用地	该处现状大部分为一类工业用地，少量园地，南侧临小榄大道部分商业性质作为二手车行，为无证集体用地，为优化整体用地布局，结合产业定位，本次调整为一类工业用地。
河道调整	H1	河流水面、城镇住宅用地、二类工业用地	陆地水域	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》，基本落实河涌基准线，局部根据现状河道及已建国道桥墩的影响，优化河涌线型。
道路调整	I1	10米道路	道路收缩为9米道路	按照《中山市国土空间总体规划》修改临小榄水道的道路线位及宽度；由10米调整为9米。
	I2	32米道路	道路收缩为20米道路	西侧04街区完成控规调整，为更好的与04街区道路衔接，调整广泰街线路及宽度，由32米调整为20米。
	I3	——	新增18米道路	优化整体交通格局，调整路网，增加18米宽的现状道路。
	I4	60米道路	线位调整，道路拓宽63米道路	依据《中山市干线公路网规划》调整G105公路宽度。

四、交通系统规划



道路系统规划图

五、公共服务设施规划

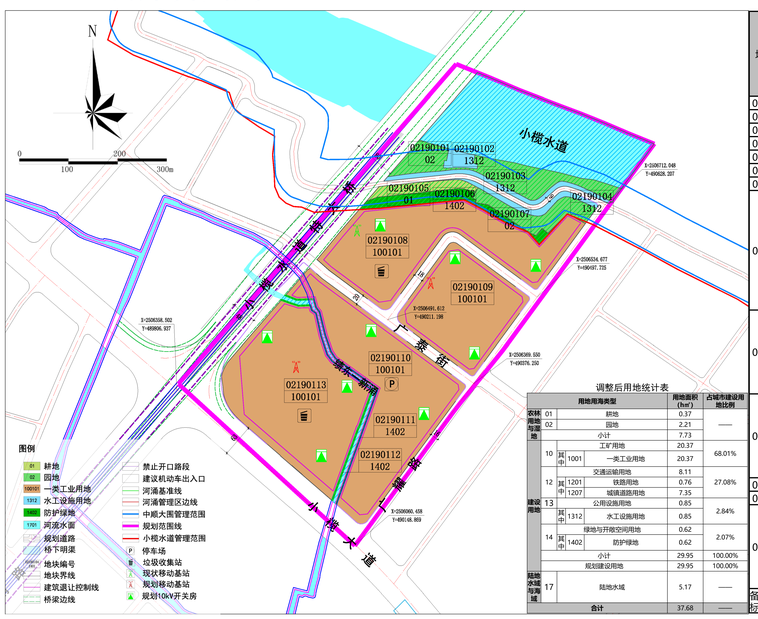


公共服务设施规划图

公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	规模		数量		所在街区	所在地块	独立占地
		用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	现状	规划			
公用设施	垃圾收集点	——	≥10	——	2	01街区	02190108、02190113	否
供电设施	10kV开关站	——	≥40	——	9	01街区	详见《电力工程规划图》	否
通信设施	现状宏基站	——	——	1	——	01街区	详见《通信工程规划图》	否
	规划宏基站	——	——	——	2	01街区		否
交通设施	社会停车场	——	——	——	1	01街区	02190106	否

六、地块开发图则



调整后用地规划图

调整后用地统计表

用地用海类型				用地面积（hm²）	占城市建设用地比例
农林湿地与其他	01	耕地		0.37	——
	02	园地		2.21	
	小计			7.73	
建设用地	10	其中	工矿用地	20.37	68.01%
		1001	一类工业用地	20.37	
	12	其中	交通运输用地	8.11	27.08%
		1201	铁路用地	0.76	
		1207	城镇道路用地	7.35	
	13	其中	公用设施用地	0.85	2.84%
		1312	水工设施用地	0.85	
	14	其中	绿地与开敞空间用地	0.62	2.07%
		1402	防护绿地	0.62	
	小计			29.95	100.00%
	规划建设用地			29.95	100.00%
陆地水域与其他	17	陆地水域		5.17	——
合计				37.68	——

用地指标一览表

地块编号	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	建筑密度上限（%）	建筑密度下限（%）	建筑限高（m）	绿地率上限（%）	绿地率下限（%）	配套设施	兼容用地性质代码	海绵城市建设指标							备注
														约束性		鼓励性					
														年径流总量控制率（%）	可渗透面积比例（%）	年径流污染去除率（%）	不透水下垫面径流控制比例（%）	下沉式绿地率（%）	绿色屋顶率（%）	透水铺装率（%）	
02190101	02	园地	14743.31	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190102	1312	水工设施用地	1727.24	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190103	1312	水工设施用地	16024.25	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190104	1312	水工设施用地	16024.25	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190105	01	耕地	3681.79	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190106	1402	防护绿地	6223.67	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190107	02	园地	7178.56	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190108	100101	一类工业用地	50507.57	176776.50	3.5	1.0	60	35	50	15	10	现状宏基站，10kV开关站（2处）	——	50	20	35	40	35	——	25	地块涉及0.24公顷用地在城镇开发边界外，产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
02190109	100101	一类工业用地	35142.75	122999.63	3.5	1.0	60	35	50	15	10	规划宏基站，10kV开关站（2处）	——	50	20	35	40	35	——	25	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
02190110	100101	一类工业用地	57581.65	201535.78	3.5	1.0	60	35	50	15	10	社会停车场，10kV开关站（2处）	——	50	20	35	40	35	——	25	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
02190111	1402	防护绿地	1536.65	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190112	1402	防护绿地	1489.11	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02190113	100101	一类工业用地	60516.93	211809.26	3.5	1.0	60	35	50	15	10	规划宏基站，10kV开关站（3处）	——	50	20	35	40	35	——	25	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。

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。3.改建类项目海绵城市建设指标按照《中山市海绵城市建设技术导则(试行)》执行。