中山市小榄镇裕民片区（0218 单元）01 街区控制性详细规划一般修改

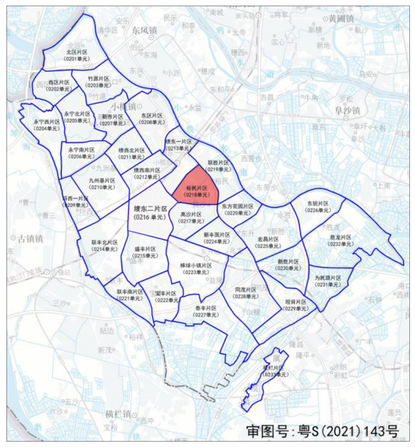
批前公示

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府

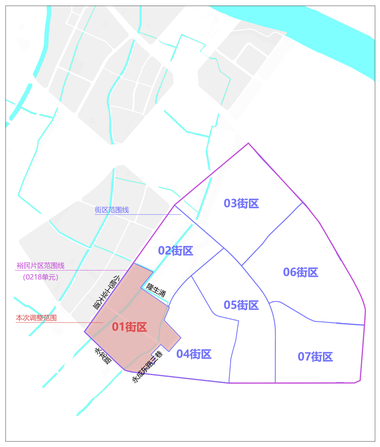
■项目名称：中山市小榄镇裕民片区（0218 单元）01 街区控制性详细规划一般修改
■公示时间：本公告自刊登之日起 30 日内，如有异议，可向市自然资源局或小榄镇城市更新和建设服务中心提交书面意见及建议，也可直接扫码下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。
■公示方式：1、现场（市自然资源局小榄分局一楼大堂、小榄镇人民政府 1 号楼负一楼公告栏、小榄镇绩东一社区党务居务公开栏、小榄镇高沙社区党务居务公开栏）。
2、网站：中山市小榄镇人民政府政务网（http://www.zs.gov.cn/xlz/）；
中山市自然资源局政务网（http://www.zs.gov.cn/zrzyj/）。
3、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裕民片区（0218 单元）西部，东至隆生涌，西至永龙路，北至小榄工业大道，南至绩东一社区边界线、永成东路三巷，规划面积为 36.59 公顷。



裕民片区（0218 单元）在小榄镇的位置示意图



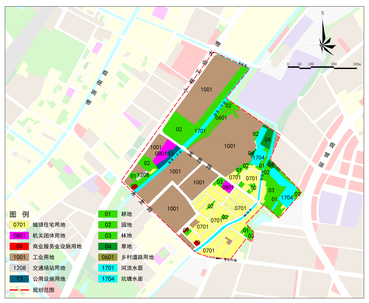
规划街区在裕民片区的区位

二、用地现状

项目范围内现状建设用地面积 27.24 公顷，占规划总用地的 74.45%。

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		1.06	——
	02	园地		3.90	
	03	林地		0.71	
	04	草地		0.51	
	06	农业设施建设用地		0.14	
		其中	0601 乡村道路用地	0.14	
	17	陆地水域		3.03	
		其中	1701 河流水面	1.57	
			1704 坑塘水面	1.46	
	小计			9.35	
建设用地	07	居住用地		5.94	21.81
		其中	0701 城镇住宅用地	5.94	
	08	公共管理与公共服务用地		0.61	2.24
		其中	0801 机关团体用地	0.61	
	09	商业服务业用地		0.12	0.44
	10	工矿用地		15.36	56.39
		其中	1001 工业用地	15.36	
	12	交通运输用地		4.94	18.14
		其中	1207 城镇道路用地	4.86	
			1208 交通场站用地	0.08	
	13	公用设施用地		0.27	0.99
	小计			27.24	100.00
合计				36.59	——

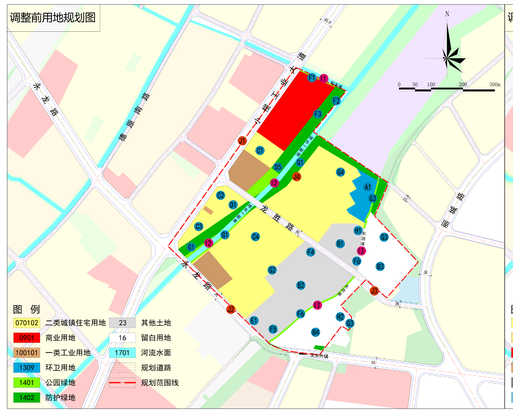


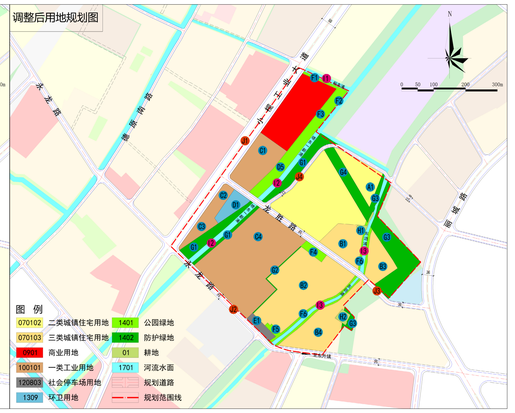
用地现状图



现状航拍图

三、调整对比内容

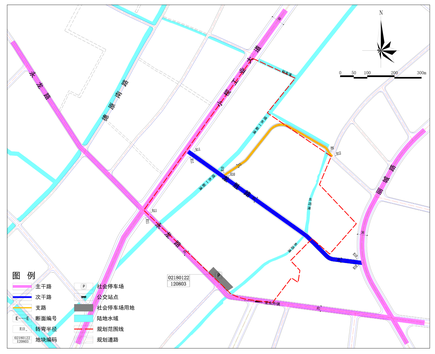




调整内容一览表

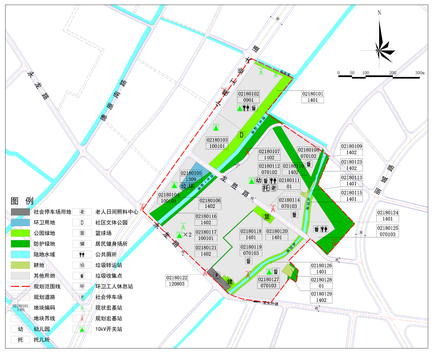
调整类别	位置编号	调整前	调整后	调整原因
规划用地调整	A1	环卫用地、防护绿地、其他用地	二类城镇住宅用地	该用地之前现状为已建工业厂房，需前期现状为未建设用地，在《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，同时规划环卫用地已在西部龙苞路南侧落实，故本次调整总台上层次要求落实为二类城镇住宅用地。
	B1-B2	其他用地、二类城镇住宅用地	三类城镇住宅用地	该用地龙苞路南侧涉及部分国有工业用地，在上层次规划《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，结合周边用地布局，将其用地调整为三类城镇住宅用地。
	B3	留白用地、城镇道路用地		该处用地东部现状已用为几宗集体建设用地的已建村民住宅，在《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，本次规划落实上位规划调整为三类城镇住宅用地。
	B4	留白用地、防护绿地、城镇道路用地		该处用地现状为已建村民住宅，在《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，本次规划落实上位规划调整为三类城镇住宅用地。
	C1	二类城镇住宅用地	一类工业用地	该处用地为国有工业用地，在《市国土空间总体规划》中为工业用地，故本次调整结合上层次要求落实为一类工业用地。
	C2	二类城镇住宅用地		该处用地为国有城镇住宅用地，在《市国土空间总体规划》中为工业用地和城镇住宅用地，结合周边布局情况，本次调整为一类工业用地。
	C3	二类城镇住宅用地		该处用地为城镇系统所有工业用地，在《市国土空间总体规划》中为工业用地，故本次调整结合上层次要求落实为一类工业用地。
	C4	二类城镇住宅用地、城镇道路用地		该处用地现状为工业区，在《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，结合街区总体功能定位，优化用地布局，本次将其调整为一类工业用地。
	D1	城镇住宅用地	环卫用地	该处用地现状为镇东一环填卫生管理处，根据《市国土空间总体规划》落实市政设施用地，将国空中环填卫生管理处给与别的子政办公用地性质一并改为环卫用地。
	E1	其他用地、城镇道路用地、二类城镇住宅用地	社会停车场用地	该处用地现状为商业配套，在《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，为保障现生基础配套，加强服务配套，本次调整为社会停车场用地。
	F1-F2	商业用地、防护绿地	公园绿地	结合镇东一新通和裕丰南河滩管理边界要求将其落实为公园绿地，可为提供提供良好的滨水休闲活动空间。
	F3	防护绿地		结合现况各功能用地布局关系，提升社区公共服务品质，将其调整为公园绿地，为居民提供更多的休闲活动空间。
	F4-F5	其他用地、二类城镇住宅用地		该用地规状为和心公园和沙井公业动场所，在《市国土空间总体规划》中为公园绿地和城镇住宅用地，为优化公共服务品质，本次调整落实为公园绿地。
	F6	其他用地、环卫用地、二类城镇住宅用地、留白用地		该地点东滨通河滩管理边界要求将其落实为公园绿地，可为居民提供一定的休闲活动空间。
	G1	公园绿地、二类城镇住宅用地、陆地水域	防护绿地	根据《市公用电力专项规划（2018-2035）》落实现状110kV的高压线走廊，落实其两侧30米控制距离为防护绿地。
	G2	其他用地、二类城镇住宅用地		基于社区环境及安全防范，城镇住宅区一类工业混杂用地间设3m隔离带，布局防护绿地。
	G3	留白用地、环卫用地、公园绿地		根据《市公用电力专项规划（2018-2035）》落现状220kV和110kV架空线两侧30米控制距离，220kV架空线两侧45米控制距离为防护绿地。
	G4	二类城镇住宅用地、环卫用地		该处现状有110kV架空线穿过，落实其两侧30米控制距离为防护绿地，同时远期预留高压线下地可能，地块0218010B、0218011G与0218011J进行区一体开发建设，0218011D地块开发建设控制指标与两侧住宅用地一致。
	H1-H2	二类城镇住宅用地、公园绿地、其他用地、留白用地	耕地	根据《市国土空间总体规划》三区三线，落实耕地。
河道调整	I1-I3	公园绿地、防护绿地、留白用地、其他用地、城镇道路用地	陆地水域	根据《小榄市涌城面积50平方公里以下河道管理范围划定工作》落实镇东一新通、裕丰南和东滨南河涌基准线。
道路调整	J1	小榄工业大道整体40米道路	小榄工业大道40米宽道路局部调整为50米	按照《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，落实小榄工业大道道路线型，局部为50米宽。
	J2	永龙路26米	永龙路20米	按照《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，将永龙路由26米调整为20米。
	J3	龙胜路20米	龙胜路20米，向东延伸至前城路（延伸段道路宽度为16米）	按照《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，将龙胜路20米道路向东延伸至前城路，东滨通车段延伸段道路宽度为16米，长度约265米。
	J4	无规划道路	新增支路12米支路	根据街区内地块实际交通出行需求，新增12米支路，增强街区交通微循环体系。

四、交通系统规划



道路系统规划图

五、公共服务设施规划

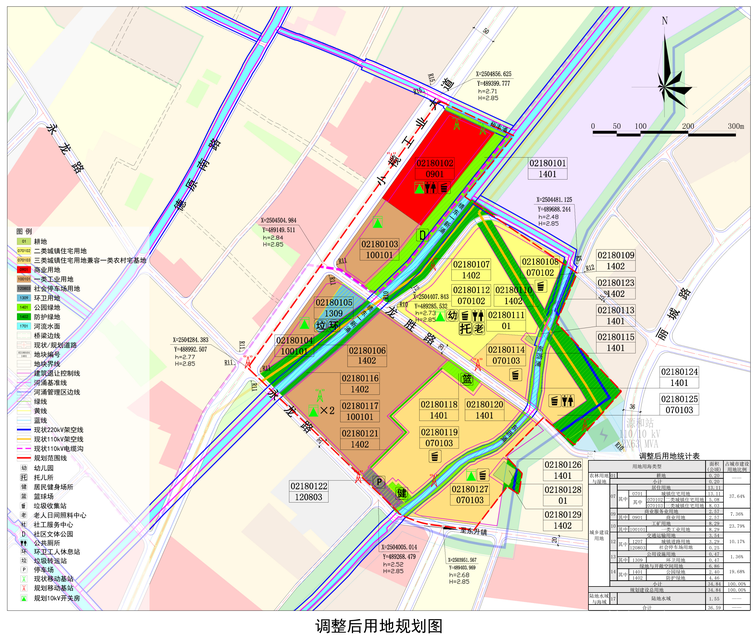


公共服务设施规划图

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			
教育设施	6班幼儿园	——	——	——	1	01街区	02180112	否
	托儿所	≥200㎡	——	——	1	01街区	02180112	否
公共体育设施	社区文体公园	≥500㎡	——	——	1	01街区	02180101	是
	居民健身场所	3082㎡	——	1	——	01街区	02180120	否
	篮球场	——	——	1	——	01街区	02180118	否
社会福利设施	老人日间照料中心	350㎡	——	——	1	01街区	02180112	否
市政公用设施	垃圾转运站	——	——	1	——	01街区	02180105	是
	垃圾收集点	——	垃圾容器间≥10㎡	——	7	01街区	02180102、02180108、02180112、02180114、02180119、02180125、02180127	否
	环卫工人休息站	——	≥20㎡	——	1	01街区	02180105	否
	公共厕所	80～170㎡	50～120㎡	——	3	01街区	02180102、02180112、02180125	否
供电设施	10kV开关站	——	≥40㎡	——	7	01街区	详见《电力工程规划图》	否
通信设施	现状宏基站	——	——	3	——	01街区	详见《通信工程规划图》	否
	规划宏基站	——	——	——	7	01街区		否
交通设施	社会停车场	2519㎡	——	——	1	01街区	02180122	是

六、地块开发图则



调整后用地规划图

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（㎡）	最大建筑面积（㎡）	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		引导性				
														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（%）
02180101	1401	公园绿地	15026.82	751.34	0.05	——	3	——	——	85	65	——	——	85	——	70	100	30	——	80	——
02180102	0901	商业用地	25657.08	76971.24	3.0	1.0	50	——	80	20	——	公共厕所，垃圾收集点，现状宏基站（2处），规划宏基站，10kV开关站	——	60	50	——	55	50	——	60	——
02180103	100101	一类工业用地	15995.48	55984.18	3.5	1.0	60	35	50	10	15	10kV开关站	——	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。
02180104	100101	一类工业用地	8822.05	22055.13	2.5	1.0	60	35	24	10	15	规划宏基站，10kV开关站	——	50	20	35	40	35	——	25	产业用房高度≤24米；配套设施建筑高度≤50米，特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
02180105	1309	环卫用地	4733.83	4733.83	1.0	——	40	——	24	20	——	垃圾转运站，环卫工人休息站	——	65	60	——	——	——	——	——	中山市小榄镇绩东一环垃圾卫生管理处（现状）
02180106	1402	防护绿地	6963.56	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02180107	1402	防护绿地	7183.96	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02180108	070102	二类城镇住宅用地	9594.74	23986.85	2.5	——	22	——	80	35	——	垃圾收集点	——	70	60	50	70	60	——	80	新建居住区按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配建公共健身设施。须按每百户不低于20平方米建筑面积配置养老服务设施。
02180109	1402	防护绿地	1762.53	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02180110	1402	防护绿地	7306.47	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预留现状110kV高压线下地可能，地块02180108、02180110与02180112进行住宅一体开发建设，本地块开发建设控制指标与两侧住宅用地一致。
02180111	01	耕地	722.55	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02180112	070102	二类城镇住宅用地	41235.88	103089.70	2.5	——	22	——	80	35	——	幼儿园，托儿所，老人日间照料中心，垃圾收集点，公共厕所，规划宏基站	——	70	60	50	70	60	——	80	新建居住区按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配建公共健身设施。须按每百户不低于20平方米建筑面积配置养老服务设施。
02180113	1401	公园绿地	86.84	4.34	0.05	——	3	——	——	85	65	——	——	85	——	70	100	30	——	80	——
02180114	070103	三类城镇住宅用地	11484.85	17227.28	1.5	——	30	——	24	30	——	垃圾收集点，规划宏基站	070301	——	——	——	——	——	——	——	个人自建住房按市的相关管控要求执行。
02180115	1401	公园绿地	691.43	34.57	0.05	——	3	——	——	85	65	——	——	85	——	70	100	30	——	80	——
02180116	1402	防护绿地	2735.20	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02180117	100101	一类工业用地	58071.65	203250.78	3.5	1.0	60	35	50	10	15	现状宏基站，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。
02180118	1401	公园绿地	2109.13	105.46	0.05	——	3	——	——	85	65	篮球场	——	85	——	70	100	30	——	80	——
02180119	070103	三类城镇住宅用地	41391.28	62086.92	1.5	——	30	——	24	30	——	垃圾收集点，规划宏基站	070301	——	——	——	——	——	——	——	个人自建住房按市的相关管控要求执行。
02180120	1401	公园绿地	3082.40	154.12	0.05	——	3	——	——	85	65	居民健身场所	——	85	——	70	100	30	——	80	——
02180121	1402	防护绿地	5072.15	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02180122	120803	社会停车场用地	2518.74	5037.48	2.0	——	——	——	24	——	——	社会停车场	——	70	——	——	90	90	——	90	——
02180123	1402	防护绿地	16502.70	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02180124	1401	公园绿地	1030.72	51.54	0.05	——	3	——	——	85	65	——	——	85	——	70	100	30	——	80	——
02180125	070103	三类城镇住宅用地	9214.34	13821.51	1.5	——	30	——	24	30	——	垃圾收集点，公共厕所，规划宏基站	070301	——	——	——	——	——	——	——	个人自建住房按市的相关管控要求执行。
02180126	1401	公园绿地	2065.29	100.26	0.05	——	3	——	——	85	65	——	——	85	——	70	100	30	——	80	——
02180127	070103	三类城镇住宅用地	18235.76	27353.64	1.5	——	30	——	24	30	——	垃圾收集点，10kV开关站	070301	——	——	——	——	——	——	——	个人自建住房按市的相关管控要求执行。
02180128	01	耕地	1270.98	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
02180129	1402	防护绿地	1180.59	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

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、改建类项目参照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。