

中山市小榄镇永宁北片区（0205单元）04街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府
2024年8月

批前公示

■项目名称：中山市小榄镇永宁北片区（0205单元）04街区控制性详细规划一般修改
■公示时间：2024年8月
本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向市自然资源局第二分局或小榄镇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）。



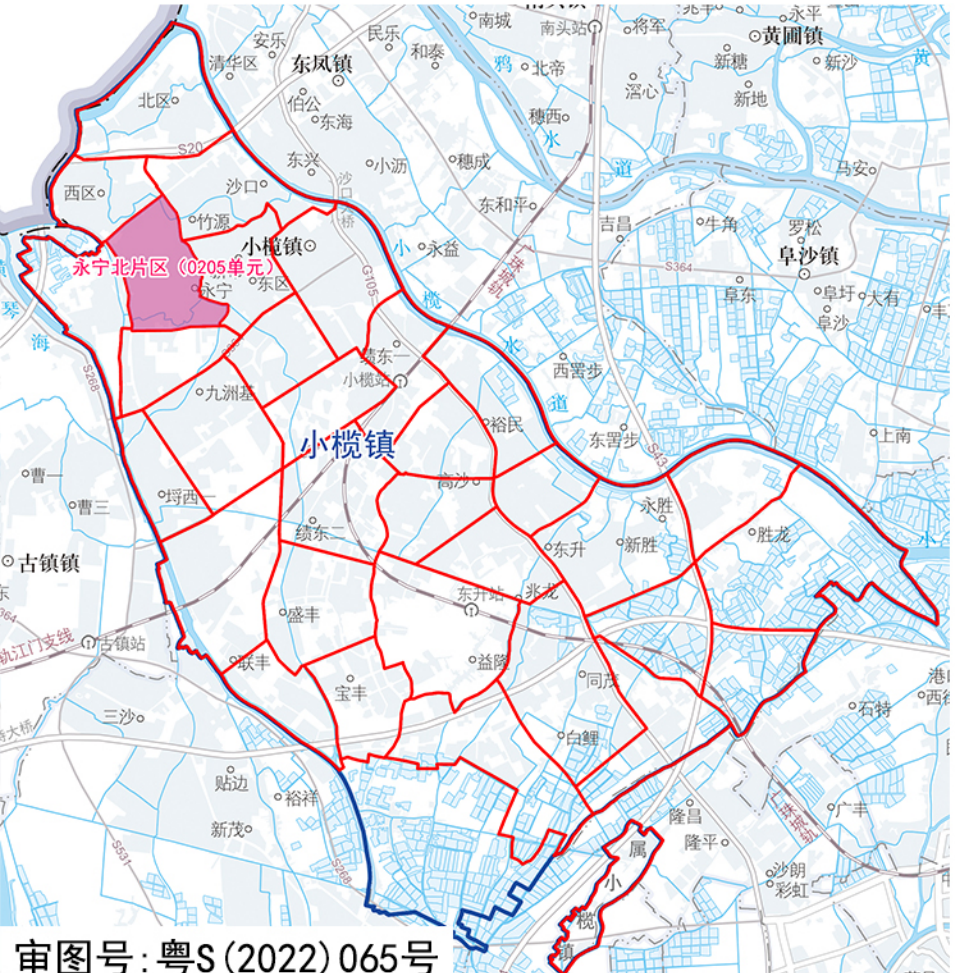
■公示方式：1、现场（中山市自然资源局第二分局一楼、小榄镇人民政府1号楼负一楼公告栏、永宁社区党务居务公开栏）
2、网站（中山市自然资源局政务网http://www.zs.gov.cn/zrzyj/、中山市小榄镇人民政府网http://www.zs.gov.cn/xlz/）
3、媒体（《中山日报》）
■组织编制单位地址、电话：中山市小榄镇人民政府（小榄镇升平中路8号506室）、0760-22118812
■反馈电子邮箱：XL22118812@xiaolan.cn

项目区位



审图号：粤S(2022)065号

小榄镇在中山市区位



审图号：粤S(2022)065号

永宁北片区在小榄镇区位

小榄镇位于中山市北部，永宁北片区位于小榄镇北部，共划分为8个街区。

本次调整范围为04街区，调整街区南至华业路，北至赤岗路，东至教育路，西至永宁工业大道，调整街区范围面积约67.62公顷。

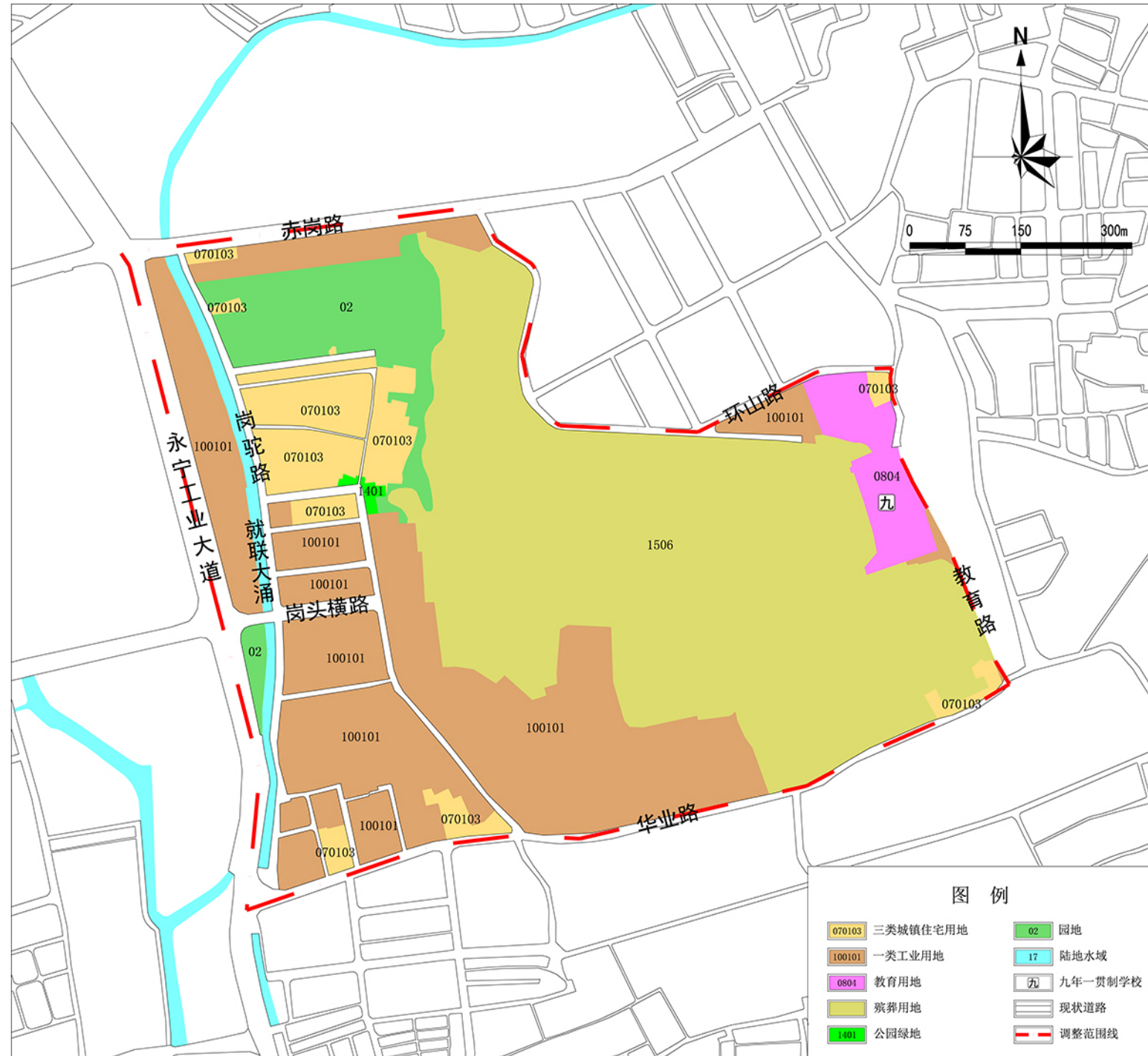
用地现状

本次调整街区现状总建设用地共61.74公顷，占规划用地面积的91.30%，主要包括居住用地、特殊用地、公共管理与公共服务设施用地、工矿用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地等。

调整街区现状的路网体系主要道路由西部的永宁工业大道、东部的教育路、北部的赤岗路和南部的华业路形成围合，西部的村民住宅和工业厂房通行以支路为主。

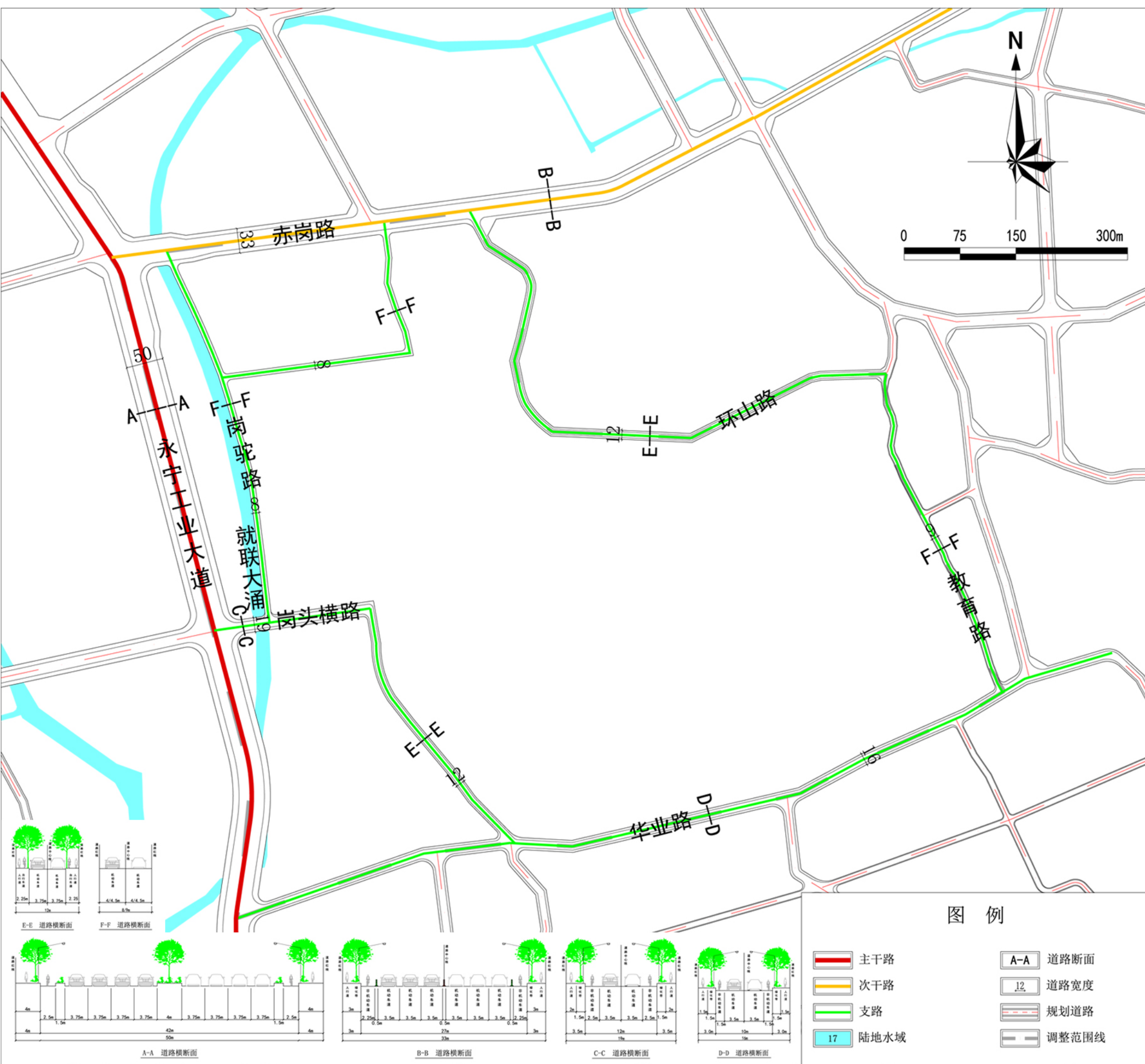
现状用地统计表

用地用海类型		面积 (公顷)
农林用地 02	园地	4.73
	小计	4.73
	居住用地	4.72
城乡建设用地 07	其中 0701 城镇住宅用地	4.72
	其中 070103 二类城镇住宅用地	4.72
	08 公共管理与公共服务设施用地	2.03
	其中 0804 教育用地	2.03
	10 工矿用地	20.42
	其中 1001 工业用地	20.42
	其中 100101 一类工业用地	20.42
	12 交通运输用地	6.12
	其中 1207 城镇道路用地	6.12
	14 绿地与开敞空间用地	0.13
其他建设用地 15	其中 1401 公园绿地	0.13
	小计	33.41
	特殊用地	28.34
	其中 1506 殡葬用地	28.34
陆地水域与海域 17	规划建设用地	61.74
	合计	67.62



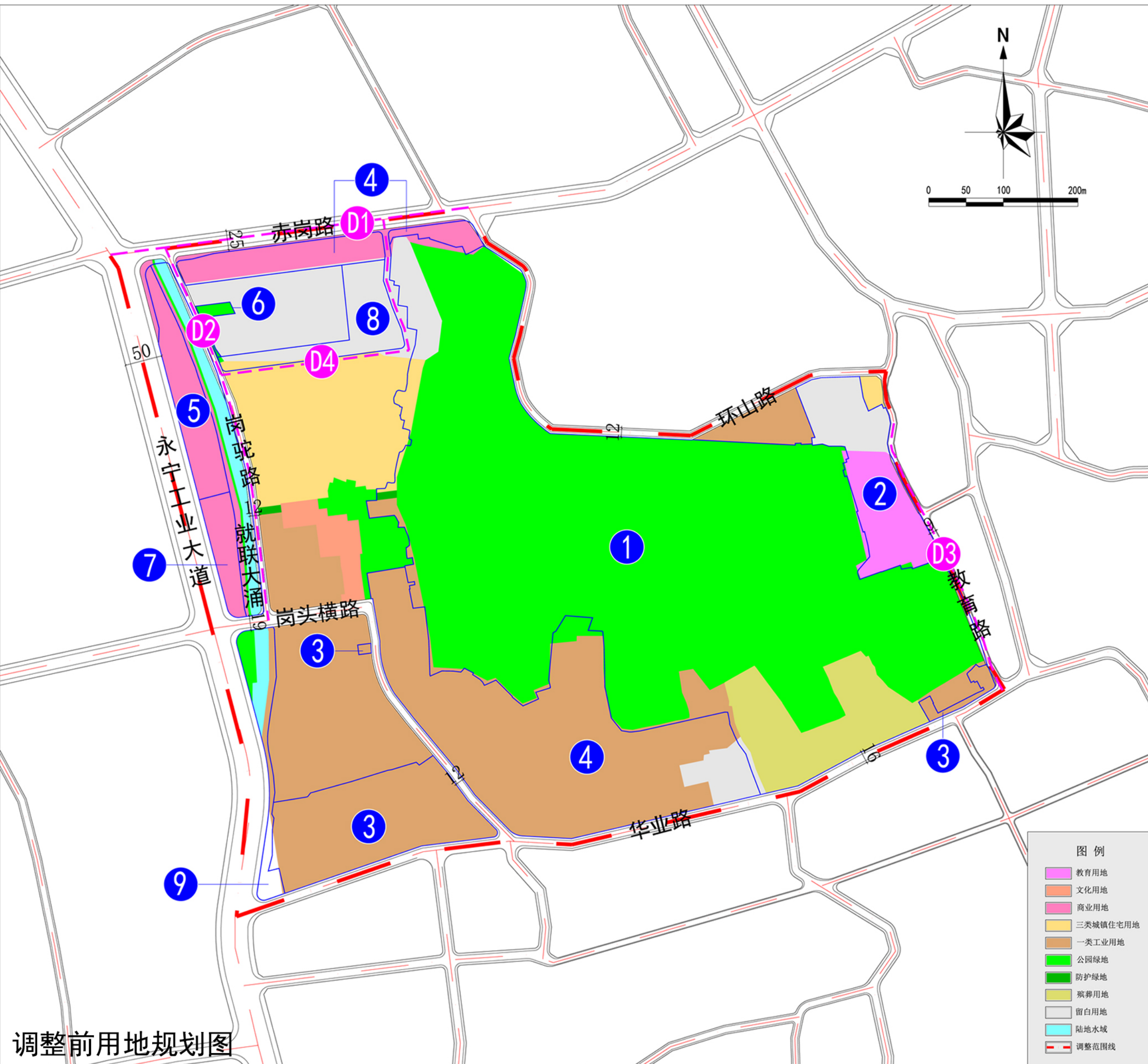
用地现状图（2024）

道路交通规划

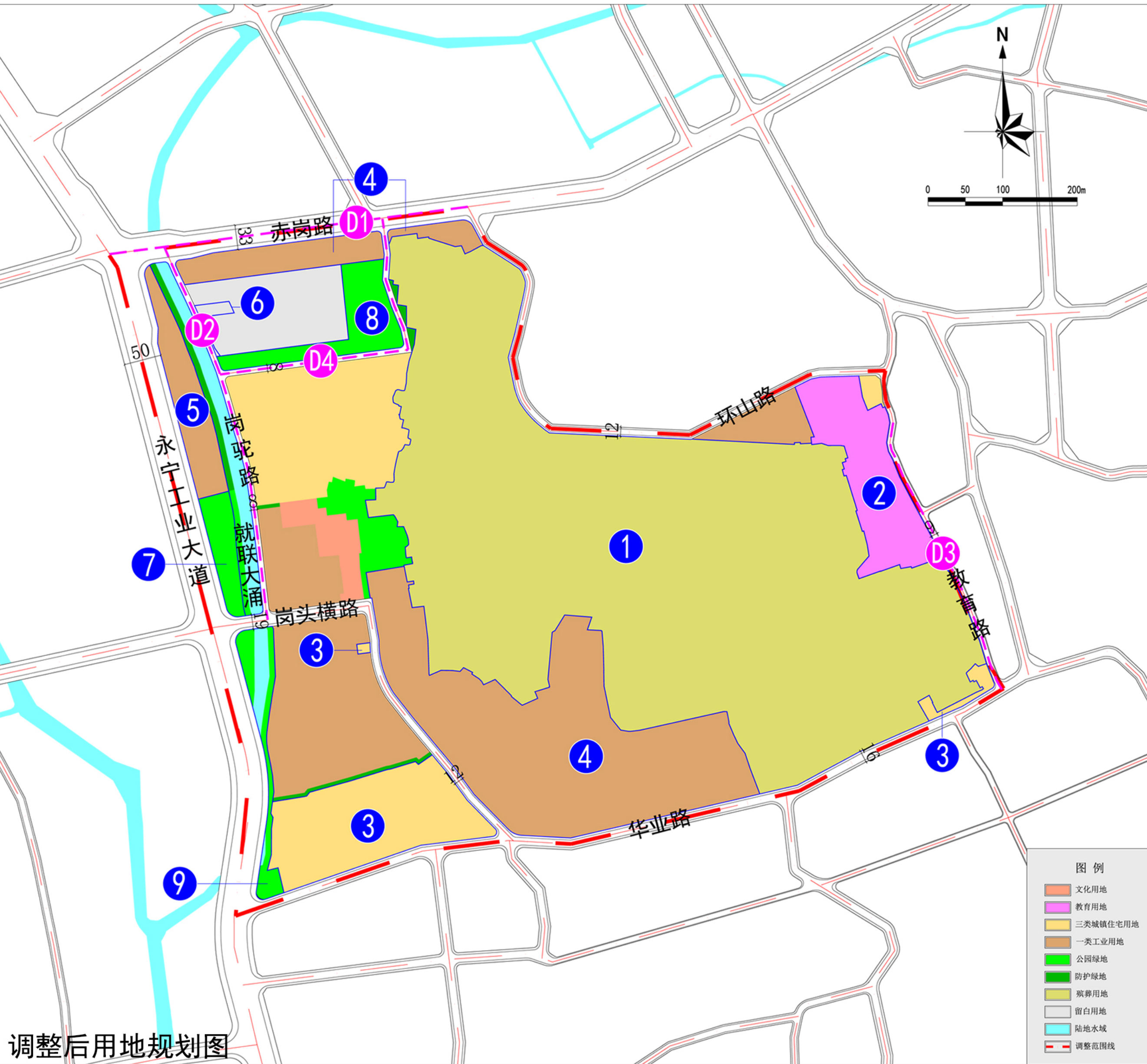


道路交通系统规划图

调整前后对比



调整前用地规划图



调整后用地规划图

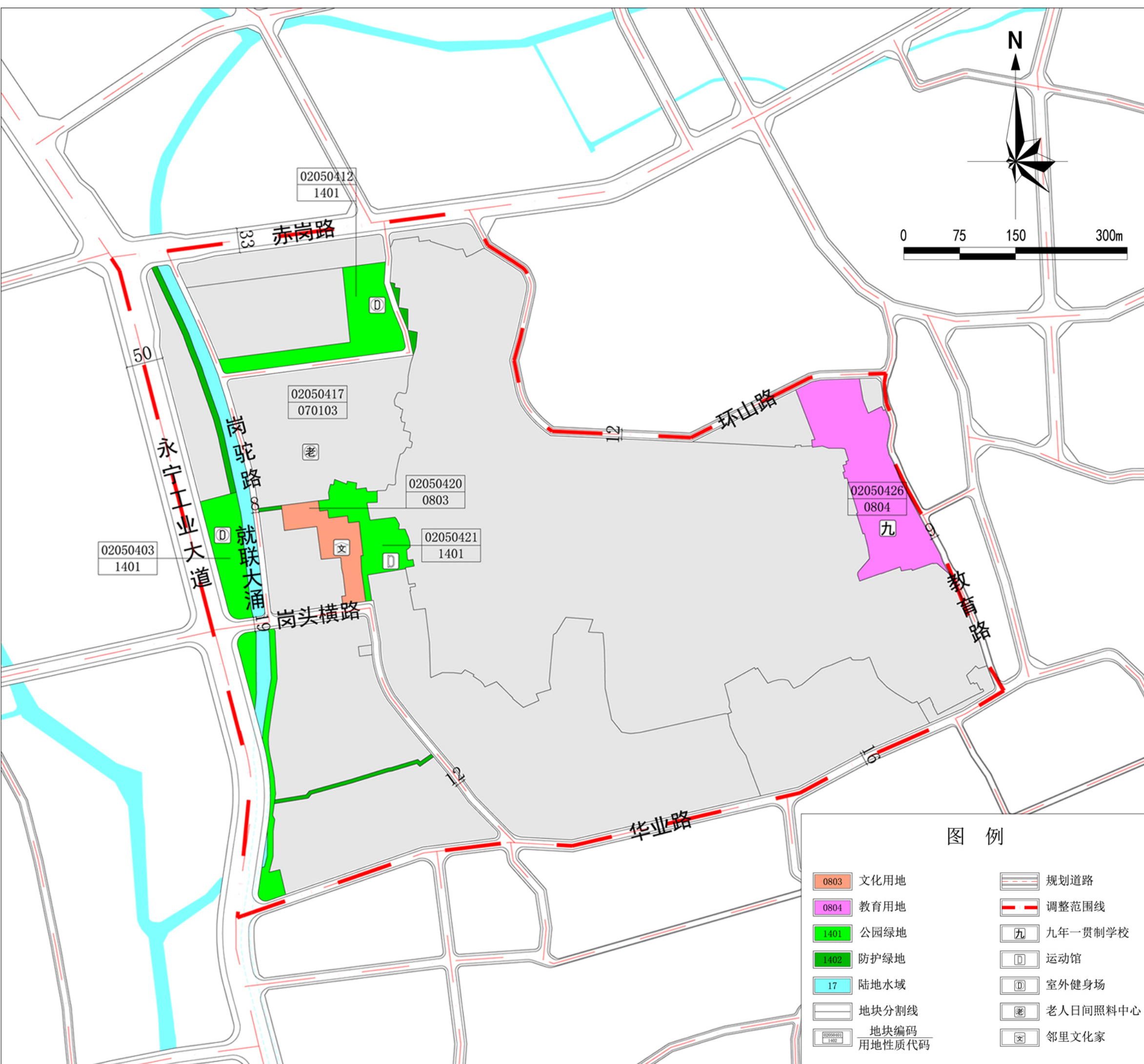
用地及道路调整说明

编号	调整前	调整后	调整原因
1	公园绿地、留白用地、三类城镇住宅用地、教育用地、商业用地、一类工业用地和防护绿地	殡葬用地	结合现状情况、周边权属及确权边界，重新落实殡葬用地界线。
2	留白用地和公园绿地	教育用地	结合华晖学校（九年一贯制学校）现状建设及权属情况，重新落实用地边界。
3	一类工业用地	三类城镇住宅用地	根据现状建设及权属情况，该部分用地为现状村民住宅，落实为三类城镇住宅用地（兼容农村宅基地）。
4	公园绿地、商业用地和留白用地	一类工业用地	根据现状建设及权属情况，该部分用地为现状工业厂房，重新落实用地边界。
5	商业用地	一类工业用地	该部分用地权属为集体所有，用途为商业。现状为低效工业厂房，根据社区发展意向，后续通过旧改调整为工业用地。
6	公园绿地	留白用地	该部分用地社区暂无建设计划，落实为留白用地。
7	商业用地	公园绿地	该部分用地权属为集体所有，用途为商业。因开发条件受限，结合《市国土空间总体规划》公园绿地布局及社区发展意向，本次调整为公园绿地。
8	留白用地和三类城镇住宅用地	公园绿地	结合街区用地布局方案及社区发展意向统筹落实1处公园绿地。
9	商业用地、一类工业用地	陆地水域、公园绿地和防护绿地	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》河涌线位及控制要求，落实片区内河涌及涌边绿地。
编号	调整前	调整内容	调整原因
D1	25米道路	调整为33米	与《市国土空间总体规划》和《中山市小榄镇永宁社区赤岗路片区工改项目城市更新片区策划（单元规划）》（在编）衔接，道路宽度拓宽至33米，加强片区东西向交通联系。
D2	12米道路	调整为8米	根据现状河涌两侧建设情况，可实施性较差，道路宽度调整为8米，微调该部分道路线位。
D3	9米道路	微调道路线位	根据实际建设情况，微调该部分道路线位，道路宽度保持不变。
D4	无规划道路	新增8米道路	结合部分现状道路，新增一条8米道路，提高片区路网密度，增强片区交通微循环体系。

指标调整说明

涉及地块编码（调整后）	调整前				调整后				备注	指标调整原因
	用地性质	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	用地性质	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）		
02050407、02050417、02050427、02050428	一类工业用地	0.8~2.5	≤35%	15~20%	三类城镇住宅用地	—	—	—	15	个人自建住房按照临、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行
	三类城镇住宅用地	—	—	—	三类城镇住宅用地	—	—	—	15	个人自建住房按照临、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行
	三类城镇住宅用地	—	—	—	三类城镇住宅用地	—	—	—	15	个人自建住房按照临、镇自建住房或农房管制的有关管理规定执行
02050409	商业用地	—	—	—	商业用地	—	—	—	10~15%	产业用房高度≤60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。
	公园绿地	—	—	—	公园绿地	—	—	—	50	
	留白用地	—	—	—	留白用地	—	—	—	50	
02050419、02050422、02050426	教育用地	≤0.8	≤30%	≥35%	教育用地	≤1.5	≤35%	≥25%	24	现状华晖学校。
	留白用地	—	—	—	留白用地	—	—	—	—	
	留白用地	—	—	—	留白用地	—	—	—	—	
02050423	公园绿地、留白用地、三类城镇住宅用地、商业用地、一类工业用地和防护绿地	—	—	—	公园绿地	≤0.1	≤5%	≥70%	12	飞驼岭
	殡葬用地	—	—	—	殡葬用地	≤0.1	≤5%	≥70%	12	
	殡葬用地	—	—	—	殡葬用地	≤0.1	≤5%	≥70%	12	
02050424	留白用地、商业用地、三类城镇住宅用地	≤0.8	≤30%	≥30%	留白用地	≤1.0	≤40%	≥20%	24	现状小榄镇殡仪馆、小榄镇骨灰堂
	留白用地	—	—	—	留白用地	—	—	—	—	
	留白用地	—	—	—	留白用地	—	—	—	—	
02050403、02050404、02050405、02050412、02050421	留白用地、商业用地、三类城镇住宅用地	≤0.8	≤30%	≥30%	留白用地	≤1.0	≤40%	≥20%	24	现状小榄镇殡仪馆、小榄镇骨灰堂
	留白用地	—	—	—	留白用地	—	—	—	—	
	留白用地	—	—	—	留白用地	—	—	—	—	
02050421	公园绿地	≤0.1	≤5%	≥70%	公园绿地	≤0.1	≤5%	≥70%	—	
	公园绿地	—	—	—	公园绿地	—	—	—	—	
	公园绿地	—	—	—	公园绿地	—	—	—	—	

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

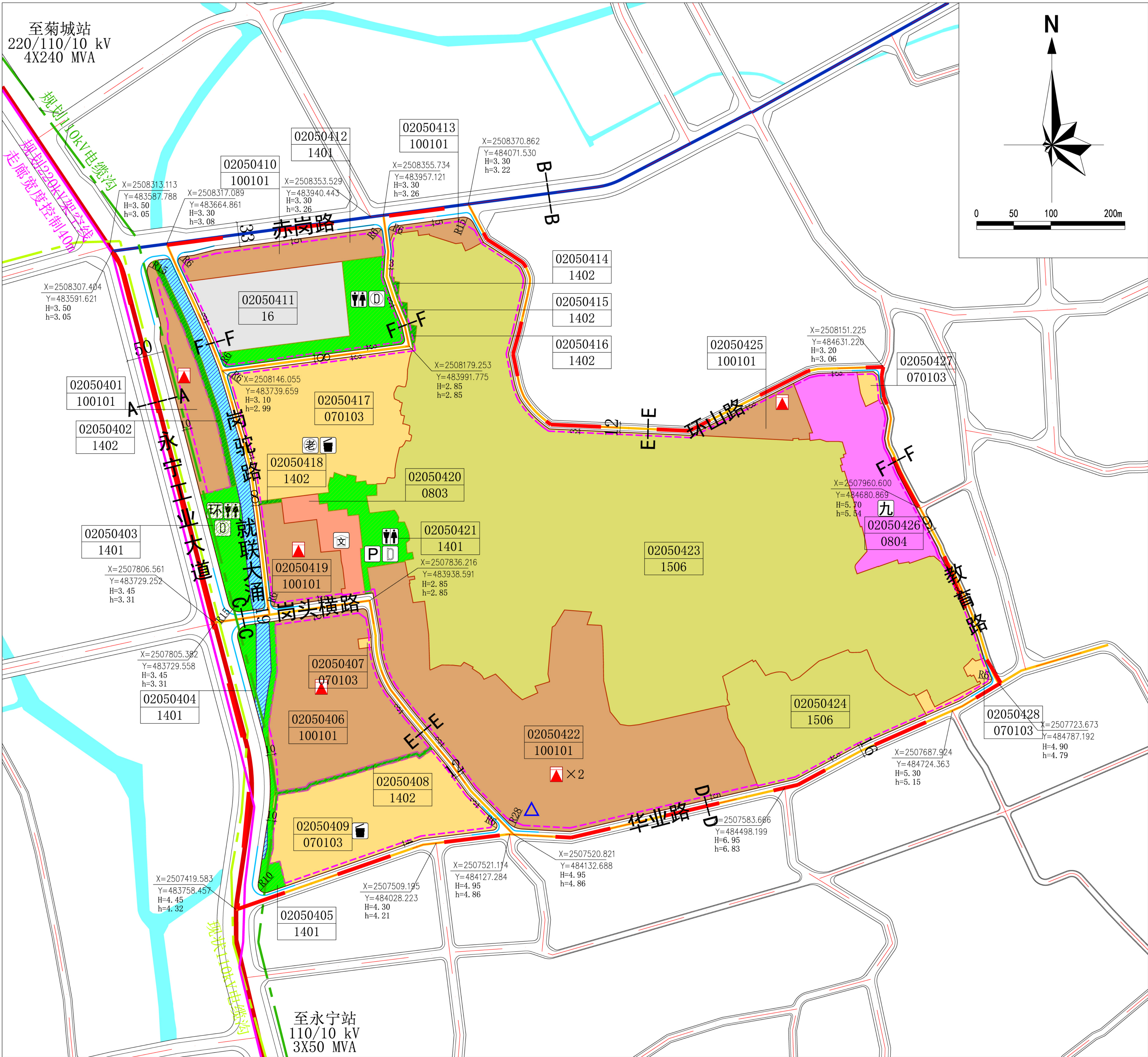
设施类别	设施名称	规模		数量		所在地块	独立占地
		用地面积	建筑面积	现状	规划		
公共文化设施	邻里文化家	6421㎡	—	—	1	02050420	是
教育设施	华晖学校（51班）	22068㎡	—	1	—	02050426	是
社会福利设施	老人日间照料中心	—	≥350㎡	—	1	02050417	否
小区公共活动场地	运动馆	—	约400㎡	—	1	02050421	是
	室外健身场	≥200㎡	—	—	2	02050403、02050412	是

中山市小榄镇永宁北片区（0205单元）04街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府
2024年8月

批前公示

法定图则



本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向市自然资源局第二分局或小榄镇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）。



图例

0803 文化用地	规划道路	环卫工人休息站	控制点坐标	建筑退让道路红线
0804 教育用地	调整范围线	生活垃圾收集点	H=2.85 设计标高	禁止机动车开口路段
070103 三类城镇住宅用地	九年一贯制学校	10kV开关站	h=2.85 现状标高	建议机动车出入口
100101 一类工业用地	运动馆	现状附设式基站站址	J2 道路宽度	绿线
1401 公园绿地	室外健身场	地块编码	A-A 道路断面	蓝线
1402 防护绿地	老人日间照料中心	用地性质代码	R5 转弯半径	
1506 殡葬用地	邻里文化家	地块分割线	主干路	
16 留白用地	社会停车场	现状110kV电缆沟	次干路	
17 陆地水域	公共厕所	规划110kV电缆沟	支路	
		规划220kV架空线		

规划用地统计表

用地用海类型					面积 (h㎡)	占城市建设用地比例
城乡建设用地	07	其中	居住用地		7.08	10.64%
			0701	城镇住宅用地	7.08	
			其中 070103	三类城镇住宅用地	7.08	
	08	其中	公共管理与公共服务设施用地		2.85	4.28%
			0803	文化用地	0.64	
			0804	教育用地	2.21	
	10	其中	工矿用地		15.68	23.56%
			1001	工业用地	15.68	
			其中 100101	一类工业用地	15.68	
	12	其中	交通运输用地		6.24	9.38%
			1207	城镇道路用地	6.24	
	14	其中	绿地与开敞空间用地		3.50	5.26%
			1401	公园绿地	3.05	
			1402	防护绿地	0.44	
	16	留白用地			1.96	2.94%
小计					37.31	— —
其他建设用地	15	其中	特殊用地		29.25	43.95%
			1506	殡葬用地	29.25	
规划建设总用地					66.56	100.00%
陆地水域与海域	17	陆地水域			1.06	— —
合计					67.62	— —

地块指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(㎡)	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(米)	绿地率上限(%)	绿地率下限(%)	年径流总量控制率(%)	可渗透面积比例(%)	配套设施	备注
02050401	100101	一类工业用地	11168.48	39089.68	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	10kV开关站	产业用房高度≤60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。
02050402	1402	防护绿地	2579.96	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
02050403	1401	公园绿地	6723.43	--	--	--	--	--	--	70	85	--	--	室外健身场、公共厕所、环卫工人休息站	--
02050404	1401	公园绿地	1569.30	--	--	--	--	--	--	70	85	--	--	--	--
02050405	1401	公园绿地	3602.57	--	--	--	--	--	--	70	85	--	--	--	--
02050406	100101	一类工业用地	34274.79	119961.76	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	10kV开关站	产业用房高度≤60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。
02050407	070103	三类城镇住宅用地	227.05	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	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。
02050408	1402	防护绿地	1130.38	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
02050409	070103	三类城镇住宅用地	30481.74	--	1.5	--	--	--	15	--	--	--	--	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。
02050410	100101	一类工业用地	10257.07	35899.74	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	--	产业用房高度≤60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。
02050411	16	留白用地	19595.19	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
02050412	1401	公园绿地	11115.52	--	--	--	--	--	--	70	85	--	--	室外健身场、公共厕所	--
02050413	100101	一类工业用地	2752.55	9633.91	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	--	产业用房高度≤60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。
02050414	1402	防护绿地	176.44	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
02050415	1402	防护绿地	180.87	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
02050416	1402	防护绿地	224.82	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
02050417	070103	三类城镇住宅用地	37110.49	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	老人日间照料中心、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。
02050418	1402	防护绿地	155.44	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
02050419	100101	一类工业用地	10730.58	37557.03	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	10kV开关站	产业用房高度≤60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。
02050420	0803	文化用地	6421.10	12842.20	2.0	--	45	--	24	--	25	65	60	邻里文化家	--
02050421	1401	公园绿地	7517.26	751.73	0.1	--	5	--	--	70	85	--	--	社会停车场、运动馆、公共厕所	运动馆现状保留改造
02050422	100101	一类工业用地	81283.05	284490.67	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	现状附设式基站、10kV开关站(2个)	产业用房高度≤60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。
02050423	0506	殡葬用地	262566.91	26256.69	0.1	--	5	--	12	--	--	--	--	--	飞驼岭
02050424	0506	殡葬用地	29959.52	29959.52	1.0	--	40	--	24	--	20	--	--	--	现状小榄镇殡仪馆、小榄镇骨灰馆
02050425	100101	一类工业用地	6383.14	22341.00	3.5	1.0	60	35	50	15	10	50	20	10kV开关站	产业用房高度≤60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。
02050426	0804	教育用地	22068.40	33102.60	1.5	--	35	--	24	--	25	75	70	九年一贯制学校(51班)	现状华晖学校
02050427	070103	三类城镇住宅用地	1122.12	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	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。
02050428	070103	三类城镇住宅用地	1819.02	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	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。

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）》进行配建，本片区按二类分区标准计算地块停车位；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。