中山市小榄镇裕民片区（0218单元）03街区A01-01等地块控制性详细规划局部调整

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府
2025年7月

批前公示

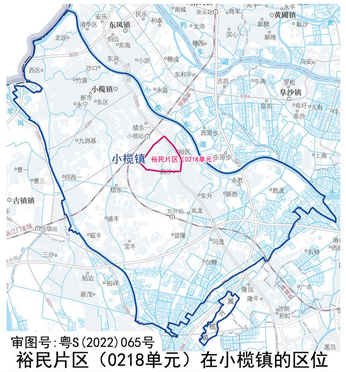
■项目名称：中山市小榄镇裕民片区（0218单元）03街区A01-01等地块控制性详细规划局部调整
■公示时间：2025年7月

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）。

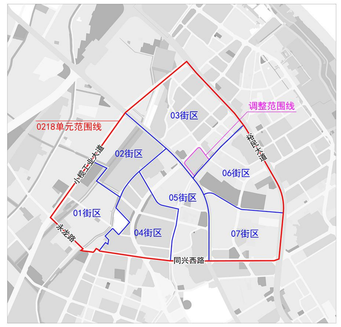
■公示方式：1、现场（中山市自然资源局第二分局一楼、小榄镇人民政府1号楼负一楼公告栏）、高沙社区党务居务公开栏
2、网站（中山市自然资源局政务网http://www.zs.gov.cn/zrzyj/、中山市小榄镇人民政府网http://www.zs.gov.cn/xlz/）
3、媒体（《中山日报》）
■组织编制单位地址、电话：中山市小榄镇人民政府（小榄镇升平中路8号506室）、0760-22118812
■反馈电子邮箱：XL22118812@xiaolan.cn

一、区域位置

裕民片区（0218单元）位于小榄镇中东部，共划分7个街区，本次调整范围位于03街区南部，调整范围涉及现行控规中A01-01地块、A01-02地块和部分水域，调整范围面积为35680.37平方米。具体位置详见下图。



审图号：粤S(2022)065号
裕民片区（0218单元）在小榄镇的区位

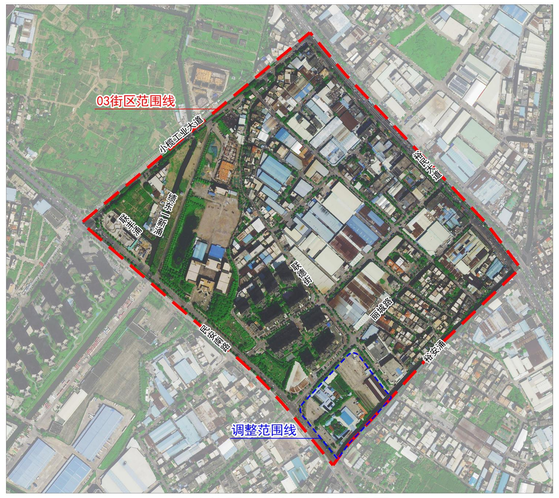


街区划分示意图

调整范围在03街区的区位

二、现状概况

调整范围北至丽城路，西至民安南路，南至裕安涌，东至联德街。调整范围内西部现状为已建工业厂房，东部为平整用地。调整范围周边基本为建成区，西侧和东侧为已建工业厂房，北侧为已建居住小区富湾国际，南侧为裕安涌及现状村民住宅。



调整范围及周边现状卫星图

三、调整原因及内容

为进一步提升城镇经济发展水平，盘活低效用地，提升土地利用效率，根据《中山市消防专项规划（2018-2035）（空间规划）》，镇政府计划落实裕民片区（0218单元）内一处规划二级消防站，同时，高沙社区计划对位于裕民片区03街区的局部地块进行产业升级改造及开发建设。由于上述用地在现行控规中规划为一类居住用地，故需通过控制性详细规划局部调整落实上述用地的性质与控制指标。

本次调整内容主要包含四个方面：

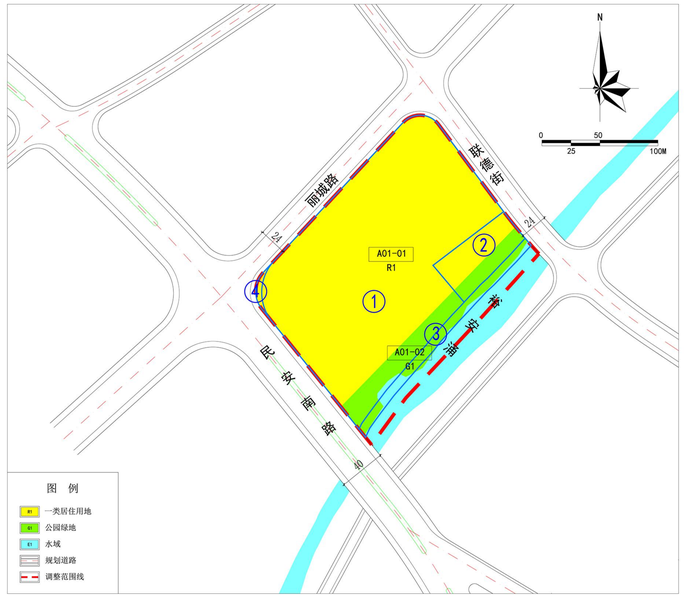
（1）标号1处用地由一类居住用地、公园绿地和水域调整为一类工业用地。该用地在《市国土空间总体规划》为工业用地，现状西部为已建工业权属用地，东部为已平整的村集体用地，本次规划综合考虑社区的发展意向和地块的改造计划，将其调整为一类工业用地并落实控制指标，同时根据用电预测新增配建一处10KV开关站。

（2）标号2处用地由一类居住用地和公园绿地调整为消防用地。根据《中山市消防专项规划（2018-2035）（空间规划）》落实一处二级消防站用地及控制指标。

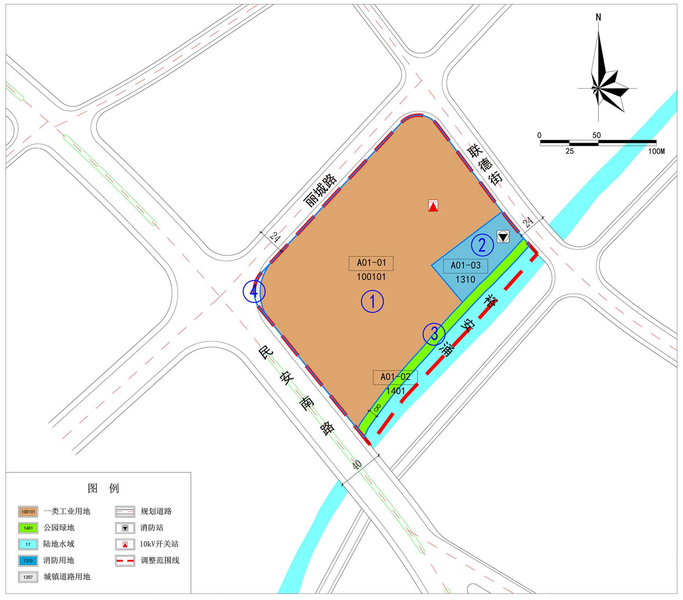
（3）标号3处用地部分水域调整为公园绿地。依据《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果报告》要求，按照裕安涌基准线及管理范围线落实陆地水域和公园绿地。

（4）标号4处用地由一类居住用地调整为城镇道路用地。该处用地现状为道路交叉口渠化后的右转专用道，本次规划结合实际建设情况将其落实为城镇道路用地。

四、调整前后对比说明



调整前用地规划图



调整后用地规划图

调整前后用地性质及地块指标对比表

调整阶段	地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高(m)	配套设施	土地使用兼容性	备注
调整前	A01-01	R1	一类居住用地	28245	≤1.0	≤25	≥40	15	——	C2/RC	——
	A01-02	G1	公园绿地	4615	≤0.05	≤5	≥70	8	——	——	——
	——	E1	水域	2820	——	——	——	——	——	——	——
调整后	A01-01	100101	一类工业用地	28782	1.0～3.5	35～60	10～15	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米	10kV开关站	——	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定
	A01-02	1401	公园绿地	1751	≤0.05	≤5	≥70	8	——	——	——
	A01-03	1310	消防用地	2710	≤1.5	≤40	≥20	24	规划二级消防站		——
	——	17	陆地水域	2281	——	——	——	——	——	——	——
	——	1207	城镇道路用地	157	——	——	——	——	——	——	——