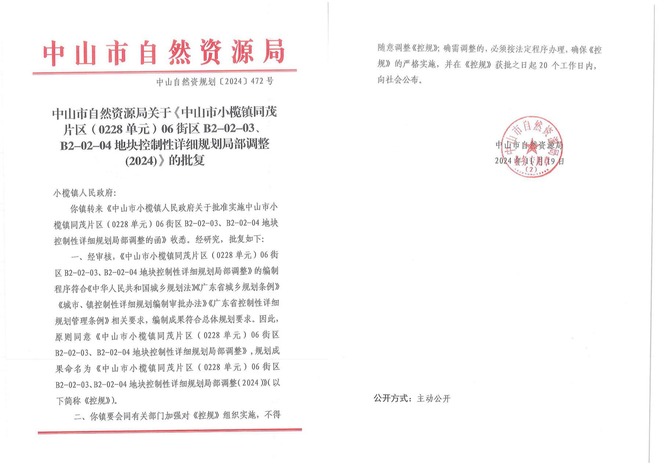
中山市小榄镇同茂片区（0228单元）06街区B2-02-03、B2-02-04地块控制性详细规划局部调整（2024）

中山市自然资源局
中山市小榄镇人民政府
2024年12月

批后公告

■项目名称：中山市小榄镇同茂片区（0228单元）06街区B2-02-03、B2-02-04地块控制性详细规划局部调整（2024）
■公告时间：2024年12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



中山市自然资源局

中山自然资规划〔2024〕472号

中山市自然资源局关于《中山市小榄镇同茂片区（0228单元）06街区B2-02-03、B2-02-04地块控制性详细规划局部调整(2024)》的批复

小榄镇人民政府：

你镇转来《中山市小榄镇人民政府关于批准实施中山市小榄镇同茂片区（0228单元）06街区B2-02-03、B2-02-04地块控制性详细规划局部调整的函》收悉。经研究，批复如下：

一、经审核，《中山市小榄镇同茂片区（0228单元）06街区B2-02-03、B2-02-04地块控制性详细规划局部调整》的编制程序符合《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》相关要求，编制成果符合总体规划要求。因此，原则同意《中山市小榄镇同茂片区（0228单元）06街区B2-02-03、B2-02-04地块控制性详细规划局部调整》，规划成果命名为《中山市小榄镇同茂片区（0228单元）06街区B2-02-03、B2-02-04地块控制性详细规划局部调整(2024)》(以下简称《控规》)。

二、你镇要会同有关部门加强对《控规》组织实施，不得随意调整《控规》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《控规》的严格实施。并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。

中山市自然资源局
2024年12月19日

公开方式：主动公开

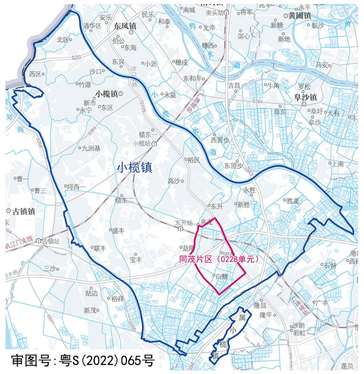
二、规划范围

本次调整范围位于同茂片区（0228单元）06街区内，06街区北至中江高速公路，南至同茂工业大道，东至105国道。调整范围位于街区西南角，调整范围用地面积共6156.06㎡。

调整范围在06街区中的区位

一、区域位置

本次调整地块位于同茂片区（0228单元），该片区位于小榄镇南部，规划区域东起105国道，西至小榄支线高速，北起沙涌和兆益路，南至勤政路。该片区共划分为12个街区。本次调整范围位于06街区。

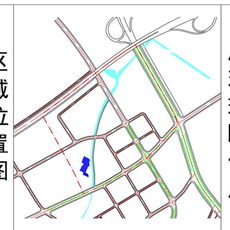


◀同茂片区（0228单元）在小榄镇的区位

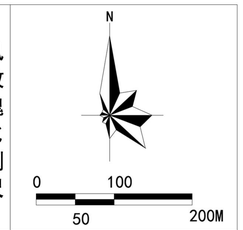
◀街区划分示意图

三、法定图则

区域位置图



风玫瑰比例尺



图例

三类城镇住宅用地　机关团体用地　城镇社区服务设施用地　陆地水域
居委会　邻里文化家　养老服务设施　幼儿园
卫生站　规划道路　村道　B2-02-04 地块编码
+0.00NGP 道路控制点坐标　H=2.8 设计标高　地块分割线　建筑后退红线
建议机动车出入口　禁止开口路段　调整范围线　街区范围线

规划控制性条文

1、本规划是《中山市小榄镇同茂片区（0228单元）06街区B2-02-03、B2-02-04地块控制性详细规划局部调整（2024）》建设和开发的法定指导性文件，自本规划批准之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，遵照本规划执行。
2、本规划的解释权归中山市小榄镇人民政府，如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省控制性详细规划条例》相关规定。
3、本规划经中山市人民政府批准后，自公布之日起开始实施。
4、本法定图则的所有控制内容，土地使用性质、土地使用兼容性、土地面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、公共服务设施和市政设施用地的种类、规模为强制性内容。
5、对相关内容的调整规划参照法定文本执行。
6、本规划地块的开发建设还应参照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》。
7、B2-02-03（2）地块内现状路（约5米）后续建设需保留，并与周边道路保持联通，禁止用作其它功能使用。

规划建设用地统计表

类别	用地代码		用地名称		面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）
城乡建设用地	07		居住用地		23.11	42.04
		其中	0701	城镇住宅用地	22.83	
			070102	二类城镇住宅用地	5.47	
			070103	三类城镇住宅用地	17.36	
			0702	城镇社区服务设施用地	0.28	
	08		公共管理与公共服务用地		0.34	0.62
		其中	0801	机关团体用地	0.34	
	09		商业服务业用地		0.49	0.89
		其中	0901	商业用地	0.49	
	10		工矿用地		14.56	26.49
		其中	1001	工业用地	14.56	
			100101	一类工业用地	14.56	
	12		交通运输用地		14.13	25.70
		其中	1207	城镇道路用地	14.13	
	14		绿地与开敞空间用地		2.34	4.26
		其中	1402	防护绿地	2.34	
	小计				54.97	100.00
非建设用地	02		园地		11.31	——
	17		陆地水域		2.08	——
	小计				13.39	——
合计					68.36	——

公共服务设施规划一览表

设施类型	项目名称	数量	建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）	建设状态	所在地块编码	独立占地
管理服务设施	居委会	1	——	3378	现状	B2-02-04	是
文化设施	邻里文化家	1	——	≥200	规划	B2-02-03（2）	是
社会福利设施	养老服务设施	1	——	≥1913	规划	B2-02-03（2）	是
教育设施	幼儿园	1	1200～1300	1600～1800	规划	B2-02-03（1）	是
医疗卫生设施	卫生站	1	>150	——	规划	B2-02-03（1）	否

地块指标一览表

地块编号	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	年径流总量控制率（%）	同渗透面积比例（%）	土地使用兼容性	备注
B2-02-03（1）	070103	三类城镇住宅用地	50019.62	——	——	——	12	幼儿园、卫生站	——	——	——	保留现状村庄
B2-02-03（2）	0702	城镇社区服务设施用地	2778.56	≤2.0	≤45	≥15	24	邻里文化家、养老服务设施	65	60	——	根据《中山市养老服务设施空间布局规划（2020-2035）》，养老服务设施用地面积不小于1913㎡。
B2-02-04	0801	机关团体用地	3377.50	≤1.5	≤30	≥15	24	同茂社区居委会	65	60	——	现状已建（含篮球场）

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。