

《中山市坦洲镇十四村片区（2311单元）控制性详细规划一般修改》（草案）

中山市自然资源局
中山市坦洲镇人民政府
2025年08月

批前公示

项目名称：《中山市坦洲镇十四村片区（2311单元）控制性详细规划一般修改》（草案）

公示时间：2025年08月

反馈日期：自公示之日起30个自然日内

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向坦洲镇人民政府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（注明联系方式）。

公示方式：网站、现场、媒体等

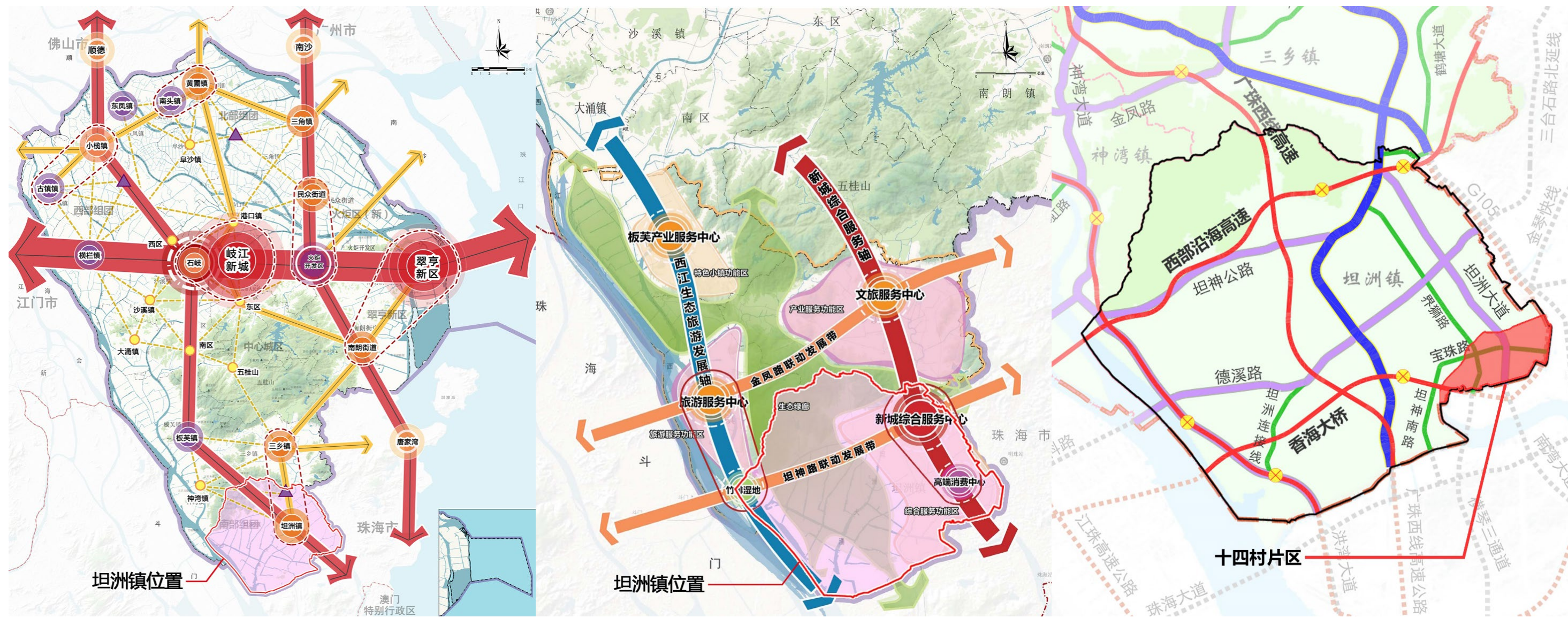
组织编制单位：中山市坦洲镇人民政府

组织编制单位地址：中山市坦洲镇坦神北路103号507室

联系电话：0760-86636686



区域位置图



市域区位

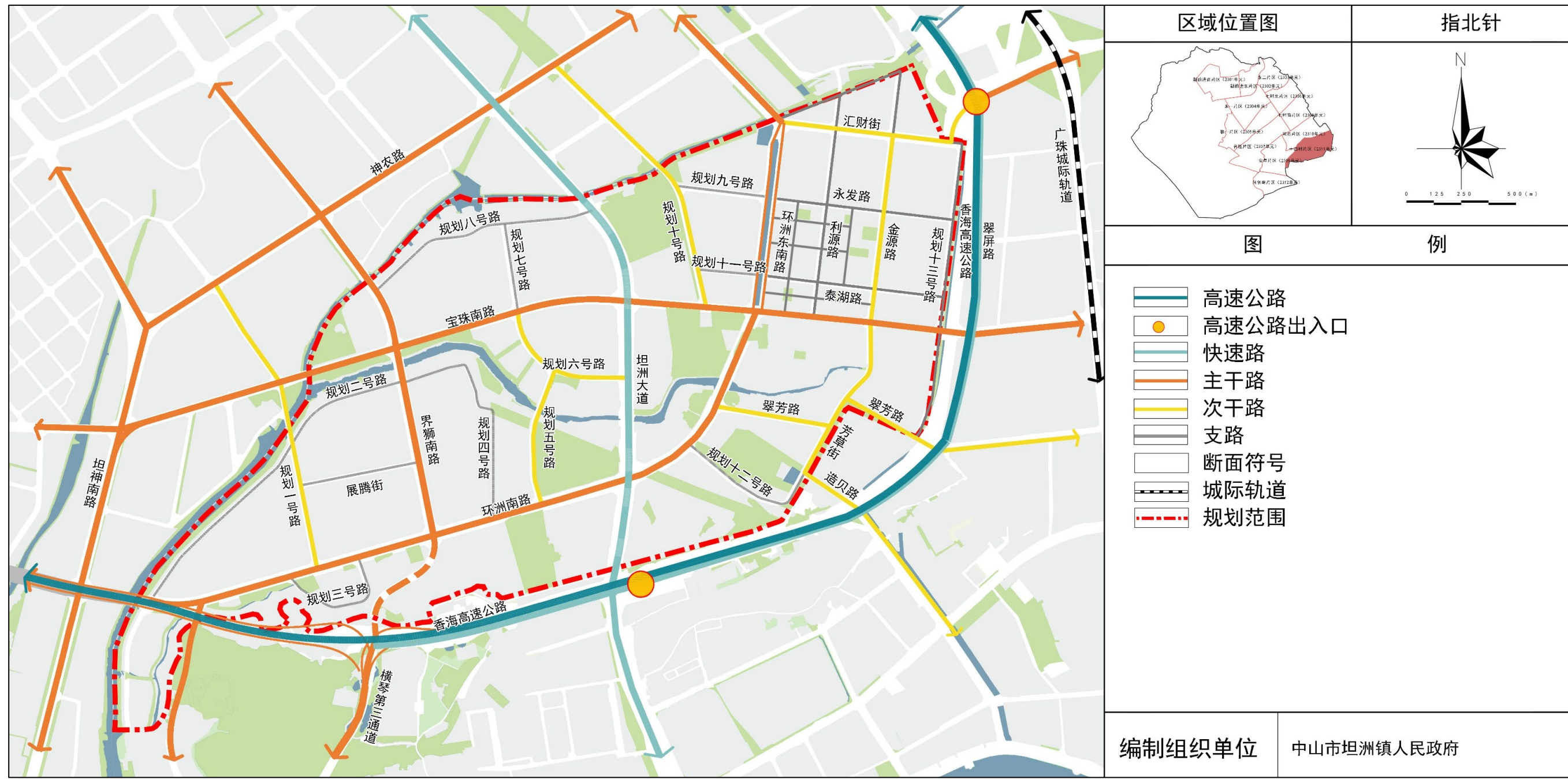
组团区位

片区区位

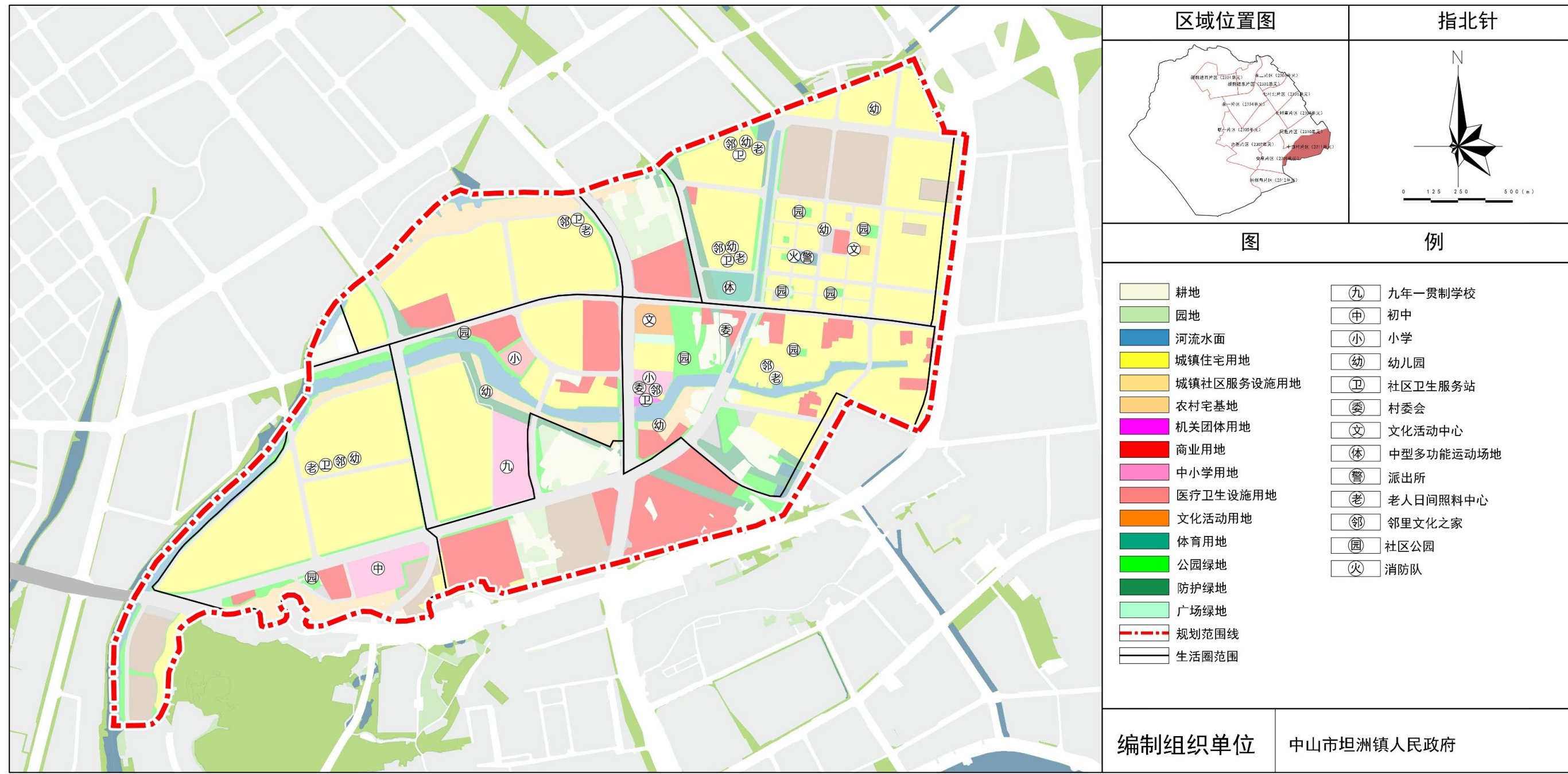
现状航拍图



道路交通规划图

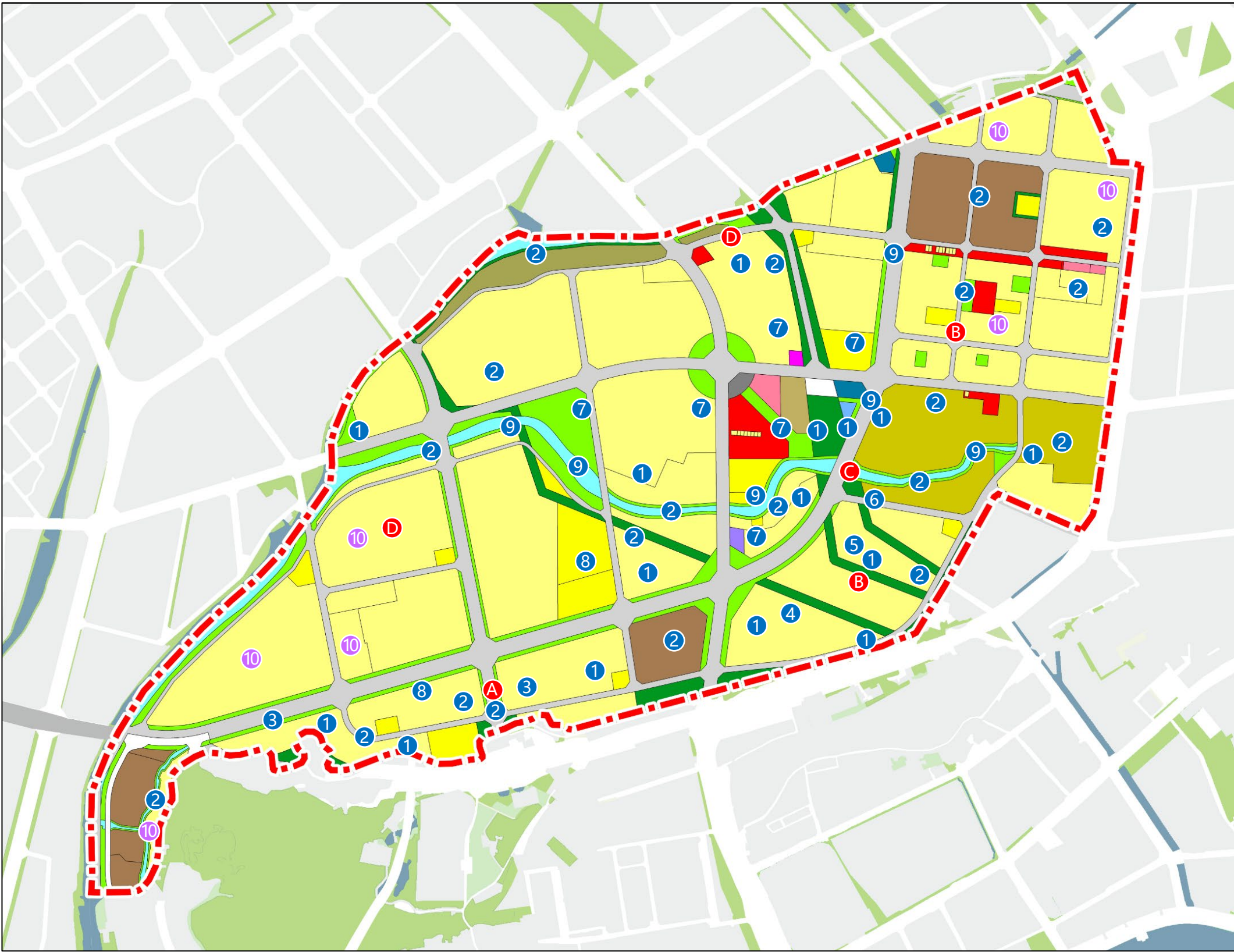


公共服务设施规划图

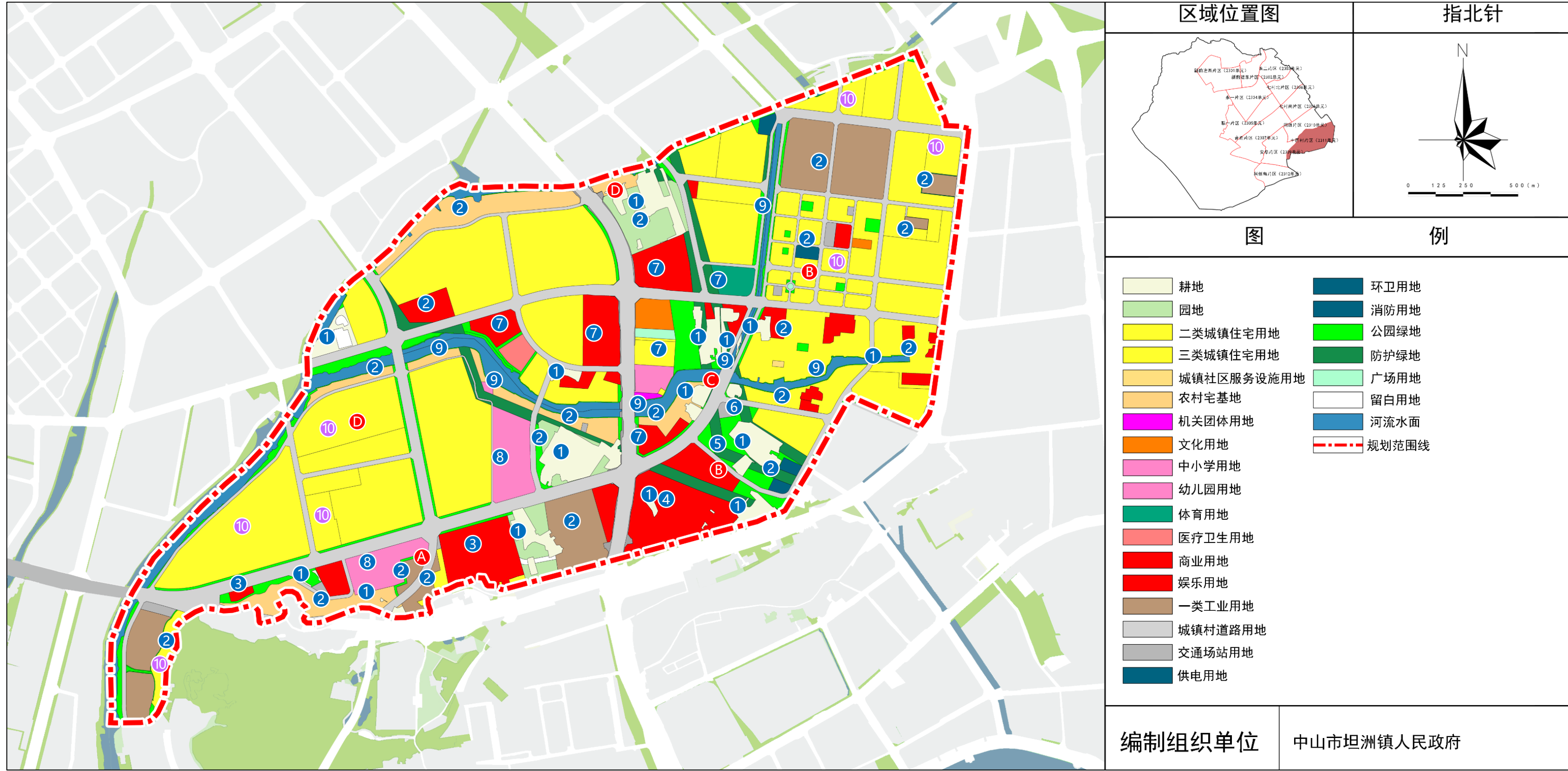


调整前后对比图

■ 调整前



■ 调整后



现状概况

根据《中山市规划分区及编码体系研究》，本次控规调整位于坦洲镇十四村片区（2311单元），十四村片区（2311单元）位于坦洲镇南部，东至香海高速，西至涌头涌，南至香海高速，北至同胜涌，单元面积500.39公顷。

规划区以建设用地为主，主要为居住用地、商业用地以及工业用地，建设用地面积441.98公顷，约占规划总用地的88.33%；非建设用地面积58.41公顷，以河流水面为主。

调整原因

- ①优化片区功能布局，增加商业用地，提升十四村片区活力；
- ②衔接各类专项规划，完善配套服务设施，提升人居环境品质；
- ③落实上层次规划相关强制性内容；
- ④二类城镇住宅用地、商业服务业用地按照《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》开发强度控制指标落实。

■ 调整前后用地用海对比表

序号	用地代码	用地名称	调整前面积（公顷）	调整后面积（公顷）	对比值（公顷）
1	07	居住用地	293.44	198.06	-95.38
2	08	公共管理与公共服务用地	10.02	18.47	8.45
3	09	商业用地	0.45	48.55	48.10
4	10	工业用地	87.08	29.95	-57.13
5	12	道路与交通场站用地	87.08	82.56	-4.52
6	13	公用设施用地	1.68	1.90	0.22
7	14	绿地与开敞空间用地	54.06	40.80	-13.26
	1401	公园绿地	33.39	26.83	-6.56
	1402	防护绿地	20.15	13.24	-6.91
	1403	广场用地	0.52	0.73	0.21
8	16	留白用地	0	0.89	0.89
9	203	村庄建设用地	30.73	20.81	-9.92
10		非建设用地	16.92	58.41	41.49

■ 主要调整内容一览表

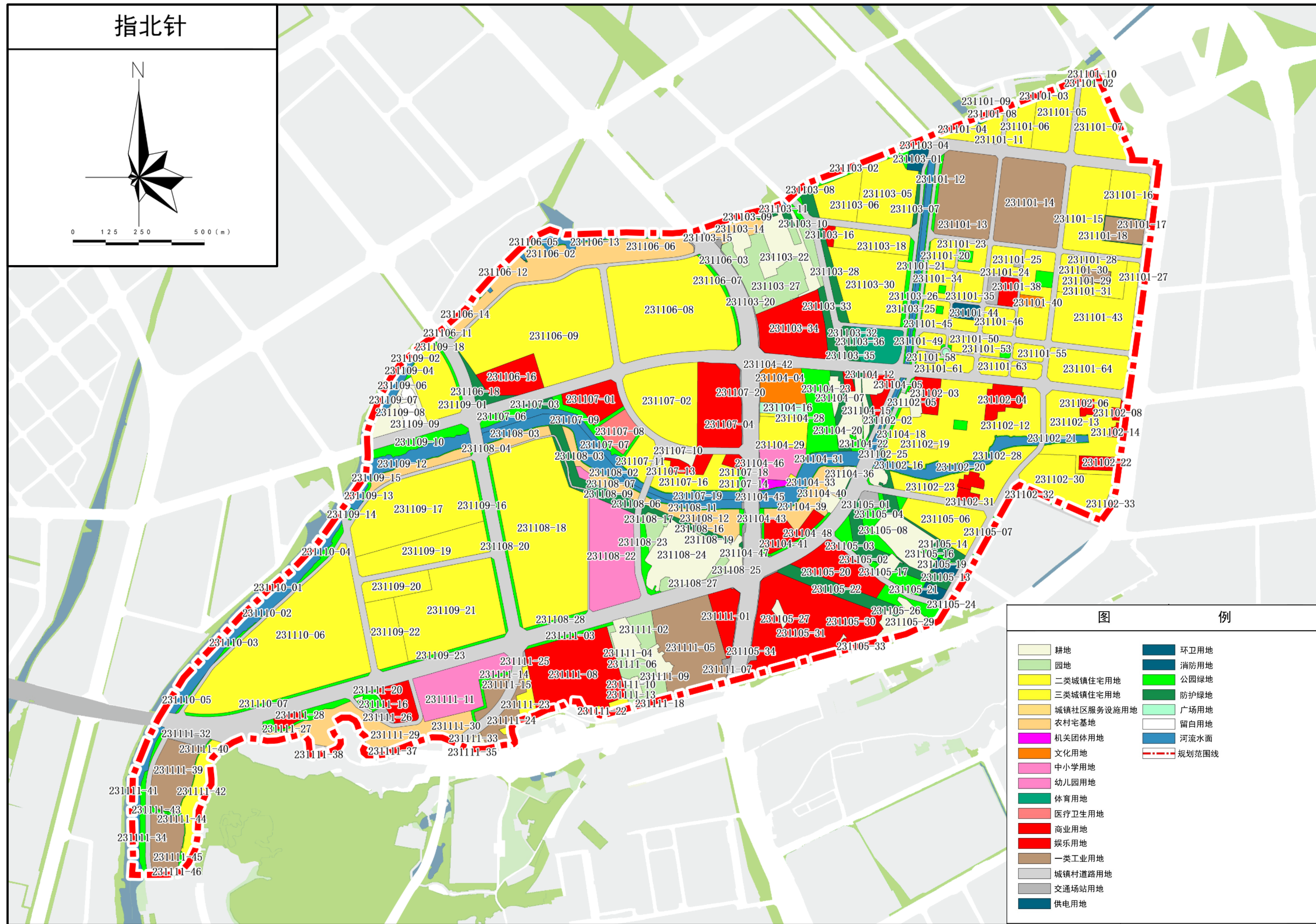
类型	序号	调整前用地性质	调整后用地性质	调整原因
用地性质调整	1	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、社会停车场库用地、公共交通用地、公园绿地、防护绿地	耕地	落实永久基本农田范围
	2	一类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、居住小区公共设施用地、行政办公用地、商业用地、市场用地、文化娱乐用地、医院用地、工业用地、社会停车场库用地、变电站用地、公交首末站用地、垃圾转运站用地、公园、街头绿地、防护绿地、水域	园地、二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、农村宅基地、中小学用地、商业用地、一类工业用地、城镇村道路用地、交通场站用地、供电用地、环卫用地、公园绿地、防护绿地、广场用地、留白用地、河流水面	结合“三区三线”划定成果，权属证明功能现状建设情况，恢复用地性质，调整用地边界。
	3	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、居住小区公共设施用地	商业用地、公园绿地	打造沿街特色商业
	4	二类城镇住宅用地、防护绿地	商业用地	落实奥动文化创新示范基地
	5	二类城镇住宅用地、防护绿地	防护绿地、公园绿地	利用高压线走廊沿线及原基本农田保护形成的零碎化土地，建设特色公园。
	6	二类城镇住宅用地、防护绿地	交通场站用地	落实专项规划公交首末站，增加片区停车用地
	7	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、居住小区公共设施用地、行政办公用地、商业用地、文化娱乐用地、医院用地、工业用地、社会停车场库用地、变电站用地、垃圾转运站用地、公园、街头绿地、防护绿地、水域	园地、二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、机关团体用地、文化用地、中小学用地、商业用地、环卫用地、商业用地、城镇村道路用地、公园绿地、防护绿地、广场用地、留白用地、河流水面	打造片区多业态公共服务中心
用地指标调整	8	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、居住小区公共设施用地、街头绿地	中小学用地	落实教育专项中教育用地面积要求
	9	三类城镇住宅用地、行政办公用地、城镇道路用地、街头绿地、防护绿地、水域	公园绿地	落实河道管理范围内管控要求
道路调整	10	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地	按最新技术标准及片区发展需求调整用地指标
	A	二类城镇住宅用地	新增城市道路	对接横琴第三通道，调整道路线位
	B	二类城镇住宅用地	新增城市道路	完善片区道路系统，新增城市道路
	C	道路用地	调整道路线位	受基本农田制约调整道路线位
	D	二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地	耕地、园地、二类城镇住宅用地、农村宅基地	取消原路网，保证权属地块完整性

《中山市坦洲镇十四村片区（2311单元）控制性详细规划一般修改》（草案）

中山市自然资源局
中山市坦洲镇人民政府
2025年08月

批前公示

用地布局规划图



地块控制指标一览表

地块编号	国土空间规划用地代码	国土空间规划用地名称	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)	年径流总量控制比例	可渗透地面比例	年径流污染负荷率	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	备注
231101-01	02	02 绿地	1.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-02	1401	1401 公园绿地	1697.01	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-03	1401	1401 公园绿地	4863.71	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-04	1401	1401 公园绿地	898.80	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-05	070102	070102 二类城镇住宅用地	27368.05	3.00	22.00	54.00	35.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-06	070102	070102 二类城镇住宅用地	13978.14	3.00	38.00	54.00	35.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-07	070102	070102 二类城镇住宅用地	36414.46	2.50	22.00	80.00	35.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-08	1701	1701 河流水面	3706.46	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-09	1701	1701 河流水面	35.49	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-10	1701	1701 河流水面	15.58	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-11	070102	070102 二类城镇住宅用地	12804.71	2.50	30.00	35.00	35.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-12	1401	1401 公园绿地	2747.86	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-13	100101	100101 一类工业用地	59917.16	1.00-4.00	35.00-60.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-14	100101	100101 一类工业用地	69828.28	1.00-4.00	35.00-60.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-15	070102	070102 二类城镇住宅用地	49435.49	2.50	35.00	100.00	32.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-16	070102	070102 二类城镇住宅用地	23313.05	2.50	35.00	100.00	32.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-17	100101	100101 一类工业用地	12315.30	1.00-4.00	35.00-60.00	—	10.00-15.00	50.00	20.00	≥35	≥40	≥35	—	≥25	—
231101-18	1402	1402 防护绿地	1134.35	—	—	—	90.00	85.00	—	—	—	—	—	—	—
231101-19	1401	1401 公园绿地	362.71	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-20	070102	070102 二类城镇住宅用地	9497.77	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-21	1701	1701 河流水面	12289.64	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-22	1401	1401 公园绿地	2110.58	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-23	070102	070102 二类城镇住宅用地	7769.79	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-24	070102	070102 二类城镇住宅用地	9946.54	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-25	1208	1208 城镇村道路用地	980.95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-26	1401	1401 公园绿地	3257.43	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-27	1401	1401 公园绿地	8341.94	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-28	070102	070102 二类城镇住宅用地	11573.65	1.50-2.50	35.00	35.00	35.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-29	100101	100101 一类工业用地	4496.48	1.00-4.00	35.00-60.00	—	10.00-15.00	50.00	20.00	≥35	≥40	≥35	—	≥25	—
231101-30	1402	1402 防护绿地	288.12	—	—	—	90.00	85.00	—	—	—	—	—	—	—
231101-31	070102	070102 二类城镇住宅用地	16036.67	2.50	35.00	100.00	35.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-32	1401	1401 公园绿地	3516.55	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-33	1401	1401 公园绿地	421.31	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-34	070102	070102 二类城镇住宅用地	9115.68	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-35	070102	070102 二类城镇住宅用地	10265.68	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-36	1401	1401 公园绿地	704.98	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-37	1208	1208 城镇村道路用地	4459.80	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-38	0901	0901 商业用地	6875.32	2.00	50.00	24.00	25.00	60.00	50.00	≥40	≥55	≥50	—	≥60	—
231101-39	070102	070102 二类城镇住宅用地	26238.43	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-40	0901	0901 商业用地	3114.52	2.50	30.00	24.00	25.00	60.00	50.00	≥40	≥55	≥50	≥50	≥50	—
231101-41	1401	1401 公园绿地	704.98	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-42	1401	1401 公园绿地	543.18	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-43	070102	070102 二类城镇住宅用地	57353.08	3.00	35.00	50.00	35.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-44	1310	1310 酒店用地	3428.58	1.20	35.00	24.00	35.00	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-45	070102	070102 二类城镇住宅用地	4098.54	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-46	070102	070102 二类城镇住宅用地	10705.46	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-47	070102	070102 二类城镇住宅用地	10708.46	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-48	070102	070102 二类城镇住宅用地	5227.11	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-49	1401	1401 公园绿地	180.78	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-50	070102	070102 二类城镇住宅用地	5436.76	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-51	1401	1401 公园绿地	174.52	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-52	1401	1401 公园绿地	169.15	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-53	070102	070102 二类城镇住宅用地	5116.91	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-54	1403	1403 广场用地	530.91	—	—	—	—	70.00	—	≥50	≥80	≥80	—	≥80	—
231101-55	070102	070102 二类城镇住宅用地	4449.88	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-56	1401	1401 公园绿地	1329.18	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-57	1401	1401 公园绿地	184.43	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-58	1208	1208 城镇村道路用地	1520.33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
231101-59	1401	1401 公园绿地	386.49	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-60	1401	1401 公园绿地	216.12	0.10	—	12.00	90.00	85.00	—	≥70	100	≥30	—	≥80	—
231101-61	070102	070102 二类城镇住宅用地	4152.80	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-62	070102	070102 二类城镇住宅用地	5679.78	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-63	070102	070102 二类城镇住宅用地	6529.76	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-64	070102	070102 二类城镇住宅用地	3410.65	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—
231101-65	070102	070102 二类城镇住宅用地	8255.59	2.00	30.00	24.00	30.00	70.00	60.00	≥50	≥70	≥60	—	≥80	—