中山市板芙镇中心片区（2003单元）06街区控制性详细规划一般修改

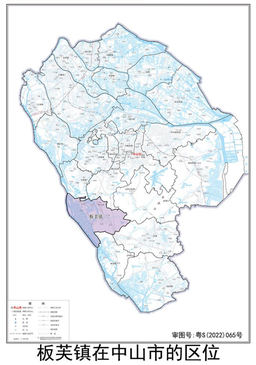
中山市板芙镇人民政府
中山市自然资源局
2026年2月

批前公示

■项目名称：中山市板芙镇中心片区（2003单元）06街区控制性详细规划一般修改
■公示时间：2026年2月
本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向板芙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（请注明联系方式）。

■公示方式：1、现场：中山市板芙镇人民政府公示栏、市自然资源局一楼大厅、湖洲村党群服务中心公告栏、白溪村党群服务中心公告栏；
2、网站：中山市板芙镇政府网站、中山市自然资源局网站；
3、媒体：中山日报。
■联系地址及电话：中山市板芙镇人民政府（广东省中山市板芙北路25号），0760-86501596。

项目区位



板芙镇在中山市的区位

中心片区在板芙镇的区位

中心片区街区划分图

板芙镇位于中山市西南部，中心片区（2003单元）位于板芙镇东部，共划分为7个街区。

本次调整范围为中心片区（2003单元）06街区（以下简称调整街区），06街区北至兴业路，南至迎宾大道，西至105国道，东临山林地，街区面积113.10公顷。

用地现状

调整街区内现状总建设用地共37.07公顷，主要包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地和公用设施用地等。

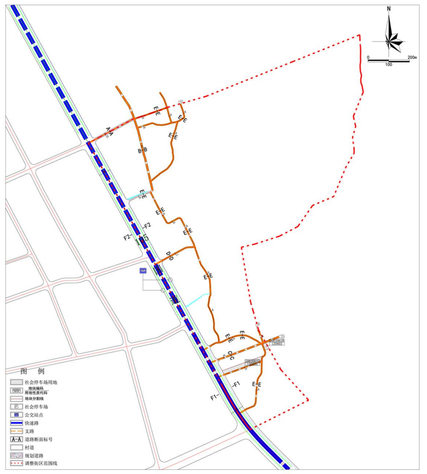
调整街区现状主要对外交通干道为105国道，内部道路主要为村道。街区西北部现状有1处加油站。

调整街区现状卫星图

现状用地统计表

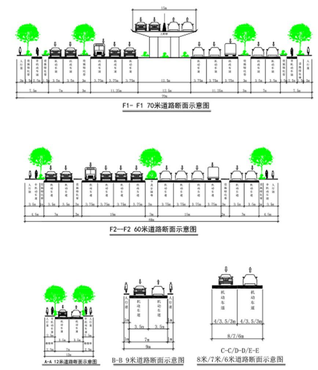
用地用海类型				面积（hm²）	占建设用地比例
农林用地与湿地	01	耕地		2.99	--
	02	园地		5.33	
	03	林地		66.72	
	04	草地		0.18	
	06	农业设施建设用地		0.08	
		其中 0601	乡村道路用地	0.08	
	小计			75.30	
城乡建设用地	07	居住用地		10.64	28.70%
		其中 0703	农村宅基地	10.64	
	08	公共管理与公共服务用地		0.23	0.62%
		其中 0803	文化用地	0.23	
	09	商业服务业用地		1.91	5.15%
		其中 0901	商业用地	1.91	
	10	工矿用地		18.94	51.10%
		其中 1001	工业用地	18.94	
		其中 100101	一类工业用地	18.94	
	12	交通运输用地		5.22	14.09%
		其中 1207	城镇道路用地	5.05	
		其中 1208	交通场站用地	0.17	
		其中 120803	社会停车场用地	0.17	
		其中 1209	其他交通设施用地	0.00	
	13	公用设施用地		0.13	0.34%
	小计			37.07	100.00%
规划建设总用地				37.07	100.00%
陆地水域与海域	17	陆地水域		0.24	--
其他用地	23	其他土地		0.49	--
		其中 2301	空闲地	0.49	--
合计				113.10	--

道路交通规划

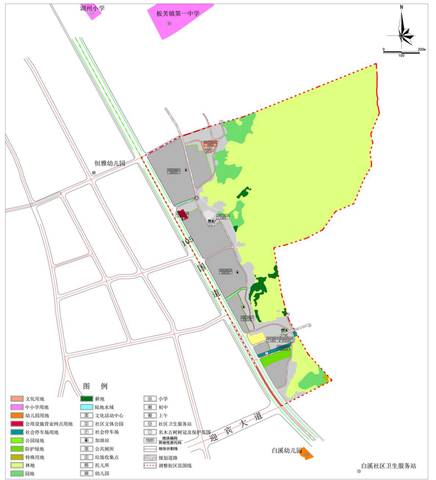


道路交通系统规划图

道路断面示意图



公共服务设施规划

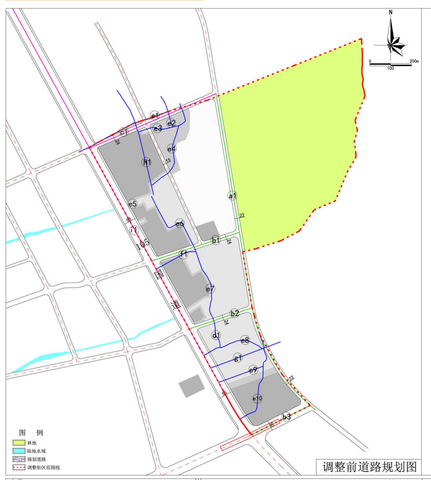


公共服务设施规划图

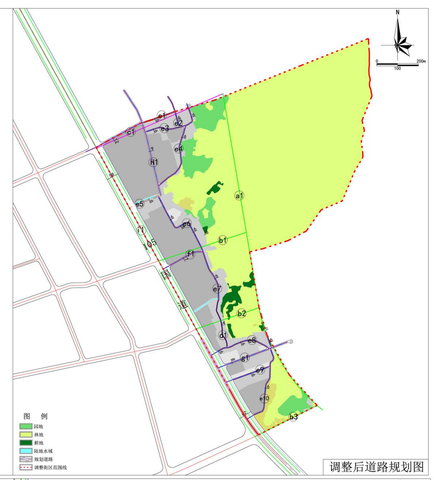
公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	规模 用地面积（m²）	规模 建筑面积（m²）	数量 现状	数量 规划	所在街区	所在地块	独立占地
文化设施	文化活动中心	4430	3000-6000	—	1	06	20030606	是
教育设施	托儿所	--	≥200	—	1	06	20030636	否
体育设施	社区文体公园	≥500	--	—	3	06	20030606、20030618、20030632	是
社会福利设施	老人日间照料中心	--	≥350	—	1	06	20030606	否
市政公用设施	垃圾收集点	--	垃圾容器间≥10m²	—	5	06	20030601、20030618、20030623、20030637、20030632	否
	公共厕所	80～170	50-120	—	2	06	20030617、20030631	是
	环卫工人休息站	--	≥20	—	1	06	20030606	否
交通设施	社会停车场	--	--	—	2	06	20030606、20030618	否
		3677	--	—	1	06	20030637	是
		550	--	—	1	06	20030638	是

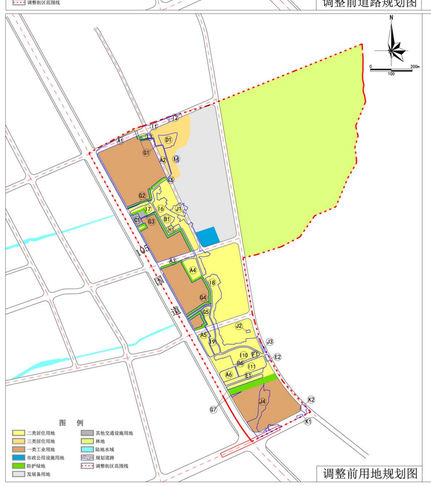
调整前后对比



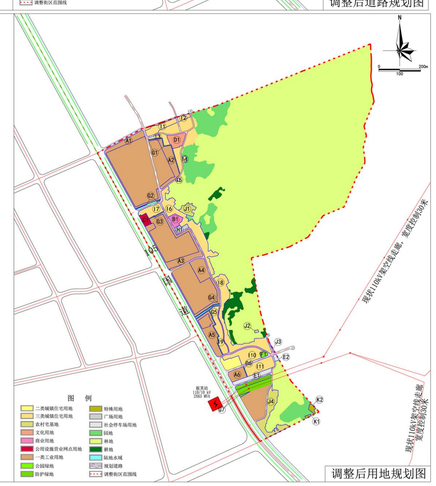
调整前道路规划图



调整后道路规划图



调整前用地规划图



调整后用地规划图

道路调整说明

	编号	调整前	调整后	调整原因
规划道路调整	a1	22米次干路	取消道路	根据《市国土空间总体规划》，该段道路穿越林地，道路两侧用地多为非建设用地，交通需求量小，本次规划根据《市国土空间总体规划》取消该段道路。
	b1-b3	24米次干路	取消道路	该段东西向道路穿越大量现状建筑，拆迁难度大，可实施性较差，且规划道路东部主要为村庄及林地等，村庄内交通主要依靠内部支路，故取消该部分道路。
	c1	24米次干路	线位微调，道路宽度调整为12米	该段规划24米次干路侵占大量已建村民住宅，拆迁难度大，可实施性较差，本次调整结合现状建设情况，调整道路线位，并将道路红线宽度调整为12米。
	d1	无规划道路	4米村道	结合村庄肌理和现状路网布局，打通断头路并落实村路。
	e1-e10		6米村道	
	f1		7米村道	
	g1		8米村道	
	h1		9米村道	
	i1	55米105国道	60、70米105国道	根据相关上层次规划落实105国道道路红线。

用地及指标调整说明

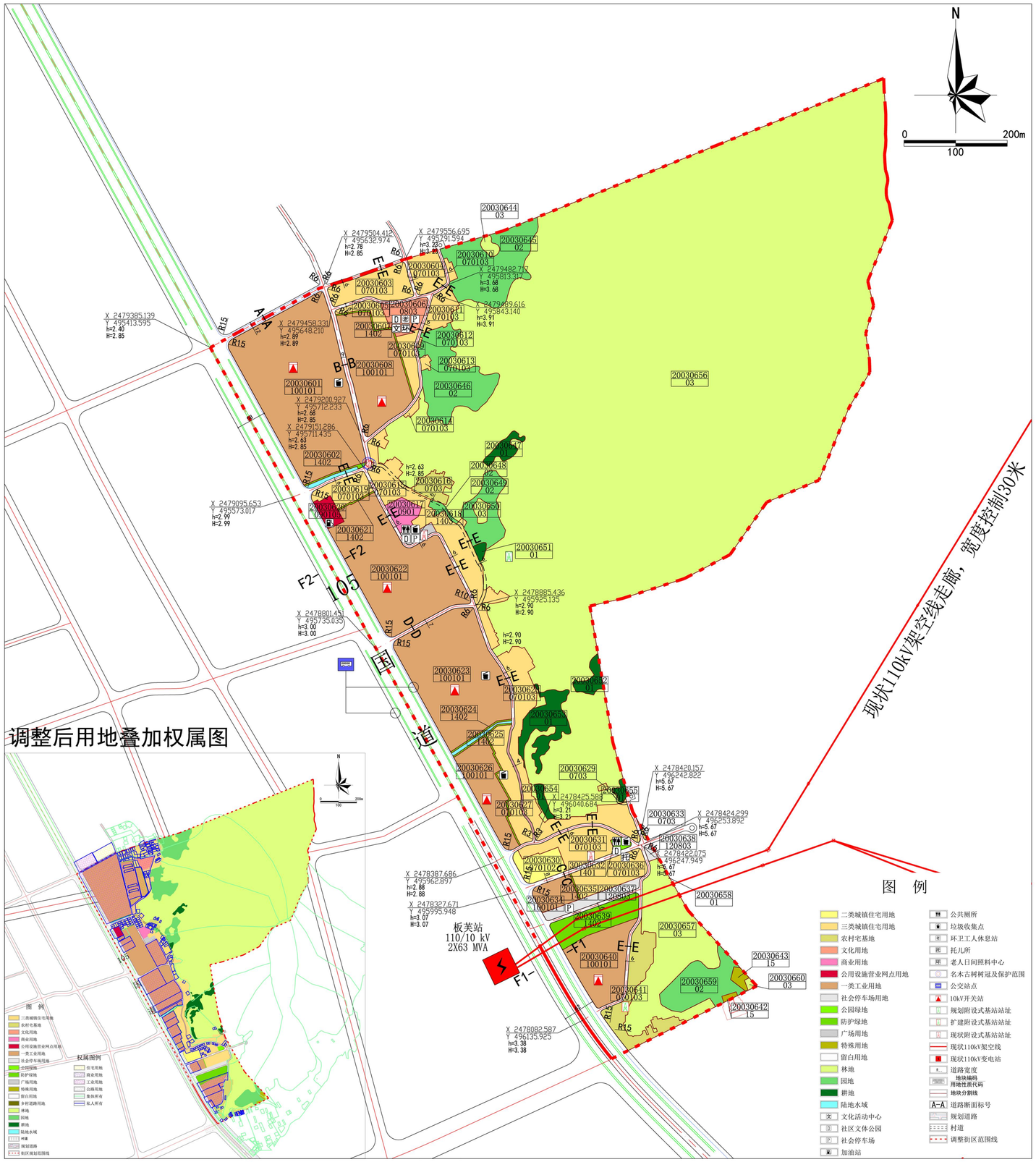
	编号	调整前	调整后	调整后指标 容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	调整原因
规划用地调整	A1-A4	二类居住用地、三类居住用地、防护绿地、城镇道路用地	一类工业用地	1.0-3.5	10-15	35-60	50	该部分用地在《市国土空间总体规划》中为工业用地，现状为已建工业厂房，权属用途为工业，本次规划结合调整后路网，调整一类工业用地边界。
	A5-A6	二类居住用地、防护绿地、城镇道路用地						该部分用地在《市国土空间总体规划》中为工业用地，现状为已建工业厂房，该部分地块位于105国道东侧，交通区位较好，结合105国道东侧沿线用地功能以工业为主，本次调整将其落实为一类工业用地，打造105国道沿线产业带。
	B1	二类居住用地	商业用地	1.0-3.0	≤50	≥20	24	该处用地在《市国土空间总体规划》中为城镇建设用地，现状为村集体所有的未建用地，结合街区内功能布局，考虑到街区内缺乏商业服务设施，本次调整将其落实为商业用地，为街区提供相关的商业配套服务。
	C1	其他交通设施用地、城镇道路用地	公用设施营业网点用地	2.0	≤35	≥20	24	该处用地在《市国土空间总体规划》中为工业用地和环卫用地，现状为加油站，该处用地与105国道相邻，交通便利，原规划为其他交通设施用地，本次调整按新用地标准分类落实为公用设施营业网点用地。
	D1	三类居住用地	文化用地	2.0	≤45	≥15	24	该处用地在《市国土空间总体规划》中为文化用地，现状为未建用地，本次调整根据上层次规划要求落实为文化用地，为街区内居民提供文化娱乐场地。
	E1-E2	二类居住用地、城镇道路用地	社会停车场用地	--	--	--	--	该处用地在《市国土空间总体规划》中为城镇建设用地，现状为临时停车场地，结合街区内停车需求，本次规划将其调整为社会停车场用地。
	F1	二类居住用地	公园绿地	--	--	--	--	该处用地在《市国土空间总体规划》中为城镇建设用地，现状为村内活动场地，为提升街区的绿地景观环境和增加街区的休闲活动空间，本次规划将其调整为公园绿地。
	G1-G6	一类工业用地、二类居住用地、三类居住用地、城镇道路用地	防护绿地	--	--	--	--	本次调整在工业用地与居住用地间落实3米宽的防护绿地，以减少工业用地对居住用地的影响。
	G7	一类工业用地、二类居住用地						该处用地涉及两条110kV架空线，现状110kV架空线走廊控制宽度为30米，本次调整将控制范围内用地落实为防护绿地。
	H1	二类城镇住宅用地	广场用地	--	--	--	--	该处用地在《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，现状为未建用地，本次调整结合北侧的商业用地，将该处用地调整为广场用地，打造一个街区内的公共休闲配套中心。
	I1-I5	一类工业用地、二类居住用地、发展备用地、防护绿地、城镇道路用地	三类城镇住宅用地	--	--	--	15	该部分用地在《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，现状均为已建的村民住宅，本次规划结合调整后路网，落实三类城镇住宅用地范围。
	I6-I11	二类居住用地、城镇道路用地、发展备用地、其他交通设施用地						该部分用地在《市国土空间总体规划》中为主要为城镇住宅用地，现状均为已建的村民住宅，原规划主要为二类居住用地和城镇道路用地，本次调整根据上层次规划要求及地块开发情况落实为三类城镇住宅用地。
	J1-J4	二类居住用地、城镇道路用地、发展备用地	农村宅基地	--	--	--	15	该部分用地在《市国土空间总体规划》中为城镇住宅用地，现状均为已建的村民住宅，本次调整结合村庄边界落实为农村宅基地。
	K1-K2	一类工业用地、城镇道路用地	特殊用地	--	--	--	--	该部分用地在《市国土空间总体规划》中为特殊用地，本次调整按上层次落实为特殊用地。
	--	二类居住用地、三类居住用地、一类工业用地、市政公用设施用地、发展备用地、防护绿地、城镇道路用地	耕地、园地、林地	--	--	--	--	根据《市国土空间总体规划》，该部分用地为非建设用地，本次调整根据上层次规划落实为耕地、园地和林地。
	--	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》落实街区内河涌及其退让控制。						

中山市板芙镇中心片区（2003单元）06街区控制性详细规划一般修改

中山市板芙镇人民政府
中山市自然资源局
2026年2月

批前公示

地块开发图则



调整后用地叠加权属图

规划用地统计表

用地用海类型						面积（hm²）	占建设用地比例
农林用地与湿地	01	耕地				1.42	--
	02	园地				5.21	
	03	林地				67.54	
	小计					74.17	
城乡建设用地	07	居住用地				10.32	26.59%
		其中	0701	城镇住宅用地		8.96	
			其中	070102	二类城镇住宅用地	0.45	
				070103	三类城镇住宅用地	8.51	
			0703	农村宅基地		1.36	
	08	公共管理与公共服务用地				0.44	1.14%
		其中	0803	文化用地		0.44	
	09	商业服务业用地				0.48	1.23%
		其中	0901	商业用地		0.28	
			090105	公用设施营业网点用地		0.20	
	10	工矿用地				18.21	46.95%
		其中	1001	工业用地		18.21	
			其中	100101	一类工业用地	18.21	
	12	交通运输用地				7.83	20.19%
		其中	1207	城镇道路用地		7.41	
			1208	交通场站用地		0.42	
			其中	120803	社会停车场用地	0.42	
	14	绿地与开敞空间用地				1.39	3.58%
		其中	1401	公园绿地		0.07	
			1402	防护绿地		1.17	
			1403	广场用地		0.15	
	15	特殊用地				0.12	0.32%
	小计					38.79	100.00%
规划建设总用地						38.79	100.00%
陆地水域与海域	17	陆地水域				0.14	--
合计						113.10	--

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向板芙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（请注明联系方式）。

地块指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积（平方米）	容积率上限	容积率下限	绿地率上限(%)	绿地率下限(%)	建筑密度上限(%)	建筑密度下限(%)	建筑限高（米）	年径流总量控制率(%)	可渗透面积比例(%)	配套设施	备注
20030601	100101	一类工业用地	56358.84	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	垃圾收集点、10kV开关站	配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20030602	1402	防护绿地	459.71	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030603	070103	三类城镇住宅用地	8149.53	--	--	--	--	--	--	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
20030604	070103	三类城镇住宅用地	4560.77	--	--	--	--	--	--	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
20030605	070103	三类城镇住宅用地	2325.16	--	--	--	--	--	--	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
20030606	0803	文化用地	4430.38	2.0	--	--	15	45	--	24	55	50	文化活动中心、社区文体公园、老人日间照料中心、环卫工人休息站、社会停车场	--
20030607	1402	防护绿地	853.72	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030608	100101	一类工业用地	20735.99	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	10kV开关站	配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20030609	070103	三类城镇住宅用地	3008.49	--	--	--	--	--	--	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
20030610	070103	三类城镇住宅用地	557.86	--	--	--	--	--	--	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
20030611	070103	三类城镇住宅用地	3622.93	--	--	--	--	--	--	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
20030612	070103	三类城镇住宅用地	106.44	--	--	--	--	--	--	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
20030613	070103	三类城镇住宅用地	498.41	--	--	--	--	--	--	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
20030614	070103	三类城镇住宅用地	459.05	--	--	--	--	--	--	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
20030615	070103	三类城镇住宅用地	17845.79	--	--	--	--	--	--	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
20030616	0703	农村宅基地	3039.36	--	--	--	--	--	--	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
20030617	0901	商业用地	2769.26	2.0	1.0	--	20	50	--	24	60	50	--	--
20030618	1403	广场用地	1494.04	--	--	--	--	--	--	--	--	--	公共厕所、生活垃圾收集点、社区文体公园、社会停车场、现状附设式基站站址	--
20030619	070103	三类城镇住宅用地	4582.87	--	--	--	--	--	--	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
20030620	090105	公用设施营业网点用地	1999.53	2.0	--	20	--	35	--	24	50	30	加油站	与《现行控规》指标一致
20030621	1402	防护绿地	241.79	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030622	100101	一类工业用地	38391.01	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	10kV开关站	配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20030623	100101	一类工业用地	37892.06	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	垃圾收集点、10kV开关站	配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20030624	1402	防护绿地	410.66	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030625	1402	防护绿地	1156.90	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030626	100101	一类工业用地	10958.17	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	10kV开关站	配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20030627	070103	三类城镇住宅用地	6854.73	--	--	--	--	--	--	15	--	--	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
20030628	070103	三类城镇住宅用地	16532.78	--	--	--	--	--	--	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
20030629	0703	农村宅基地	200.00	--	--	--	--	--	--	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
20030630	070102	二类城镇住宅用地	4506.14	3.0	1.0	--	38	30	--	60	70	60	--	地块指标与公开出让指标一致。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。
20030631	070103	三类城镇住宅用地	8378.40	--	--	--	--	--	--	15	--	--	现状附设式基站站址	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
20030632	1401	公园绿地	749.79	--	--	--	--	--	--	--	--	--	社区文体公园、公共厕所、生活垃圾收集点	--
20030633	0703	农村宅基地	173.92	--	--	--	--	--	--	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
20030634	100101	一类工业用地	4128.95	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	--	配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20030635	1402	防护绿地	158.23	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030636	070103	三类城镇住宅用地	7598.86	--	--	--	--	--	--	15	--	--	托儿所	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
20030637	120803	社会停车场用地	3676.64	--	--	--	--	--	--	--	--	--	社会停车场	--
20030638	120803	社会停车场用地	549.89	--	--	--	--	--	--	--	--	--	社会停车场	--
20030639	1402	防护绿地	8359.74	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030640	100101	一类工业用地	13656.21	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	10kV开关站	配套设施建筑高度≤100米，其中宿舍建筑高度≤80米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20030641	0703	农村宅基地	10138.85	--	--	--	--	--	--	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
20030642	15	特殊用地	300.53	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030643	15	特殊用地	942.60	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030644	03	林地	943.99	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030645	02	园地	18027.03	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030646	02	园地	15858.15	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030647	01	耕地	2042.46	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030648	02	园地	802.51	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030649	02	园地	7067.41	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030650	03	林地	1045.74	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030651	01	耕地	601.67	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030652	01	耕地	2112.92	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030653	01	耕地	7612.56	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030654	01	耕地	1086.87	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030655	01	耕地	695.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030656	03	林地	645552.10	--	--	--	--	--	--	--	--	--	规划独立式基站站址	--
20030657	03	林地	27543.53	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030658	01	耕地	1.56	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030659	02	园地	10382.48	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20030661	03	林地	302.15	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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）》“表7.4.2 中山市建设项目停车配建指标标准”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；“年径流总量控制率”和“可渗透面积比例”为约束性指标，即必须两足的指标。