

中山市石岐街道中山北站片区（1303单元）02街区控制性详细规划一般修改

方案公示01

项目名称：《中山市石岐街道中山北站片区（1303单元）02街区控制性详细规划一般修改》

公示时间：2026年7月

公示方式：网站公示、媒体公示、现场公示

组织编制单位地址：中山市自然资源局 中山市兴中道2号

石岐街道办事处

中山市石岐街道康华路18号

反馈电话：0760-23328169

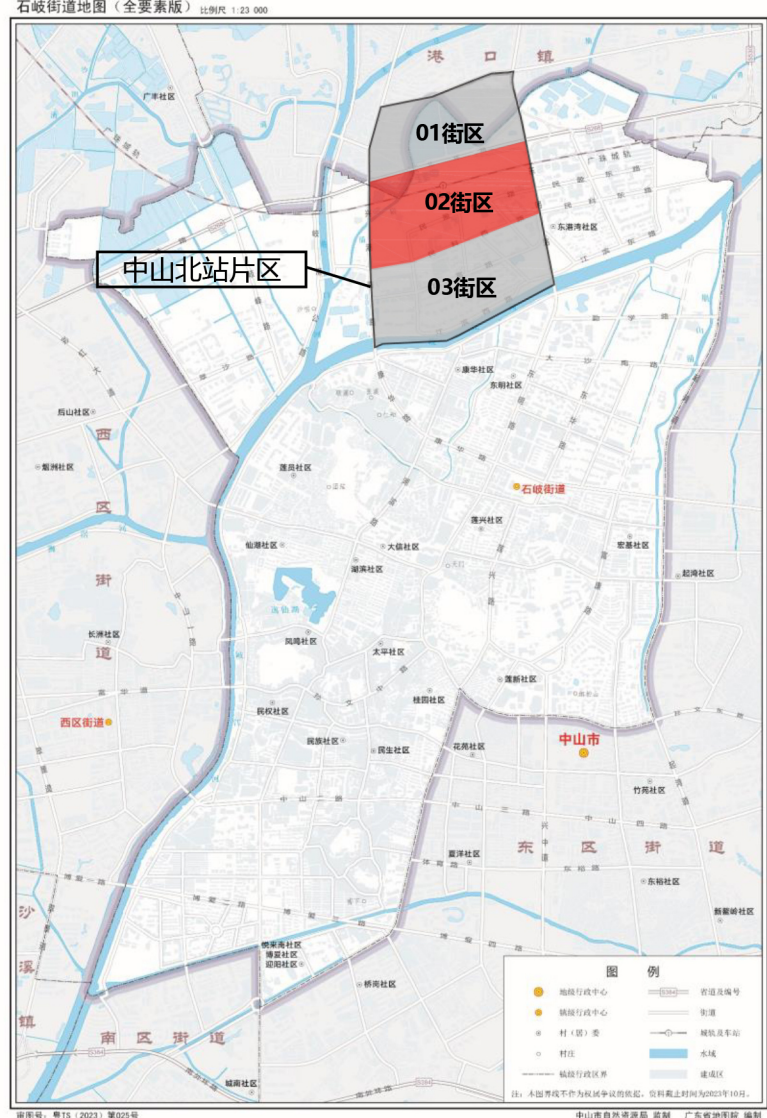
反馈日期：自公示之日起30个自然日内



“码”上反映

一、区域位置及规划范围

中山北站片区（1303单元）02街区位于中山市石岐街道北部，北至北外环，南达民科西路，东临东明北路，西抵兴港南路，总用地面积为90.01公顷。



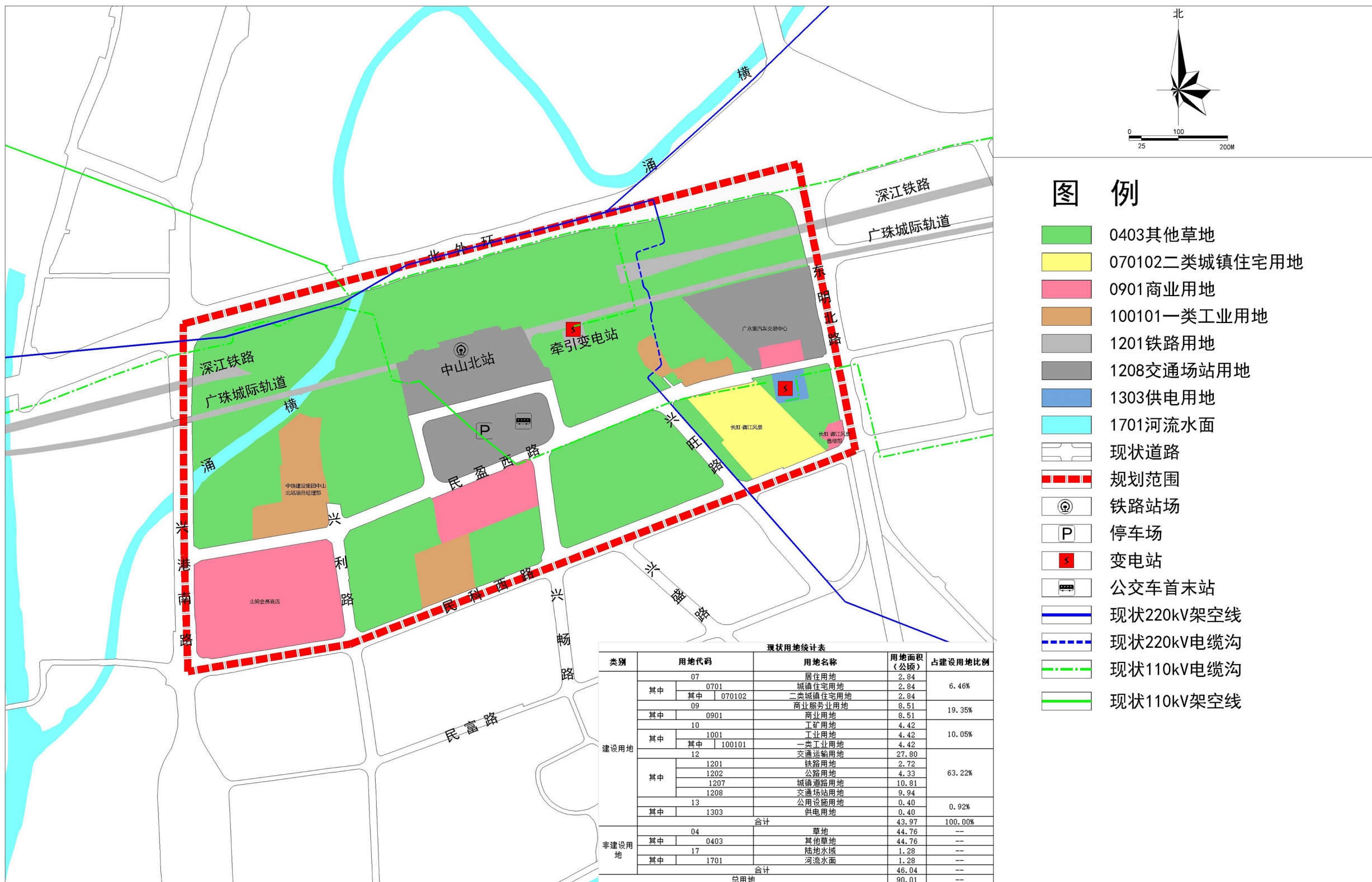
中山北站片区（1303单元）在石岐街道的位置



规划范围示意图

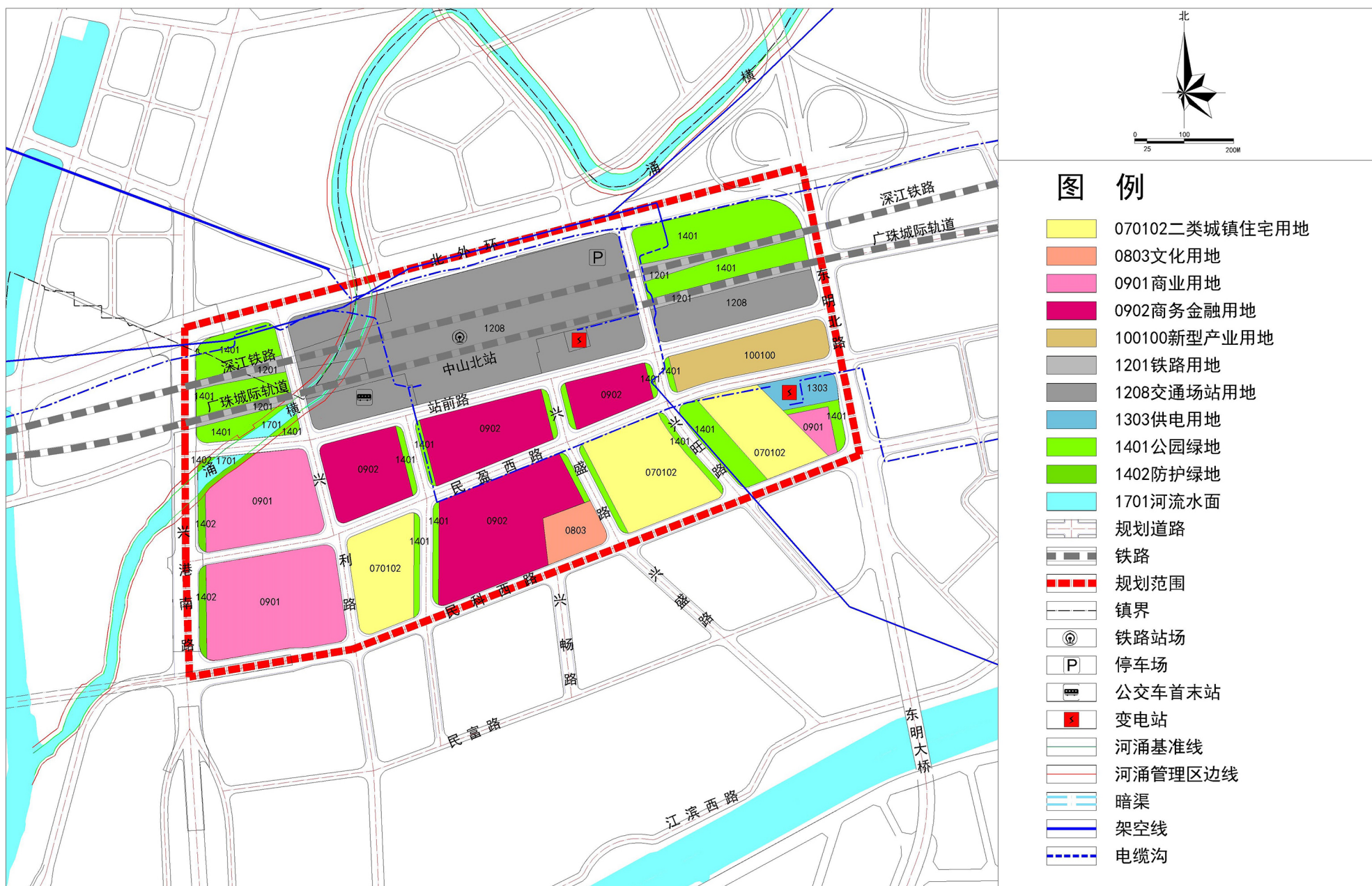
二、用地现状

本片区总用地面积为90.01公顷，建设用地总面积43.97公顷，占总用地的48.85%，主要用地类型为交通运输用地。



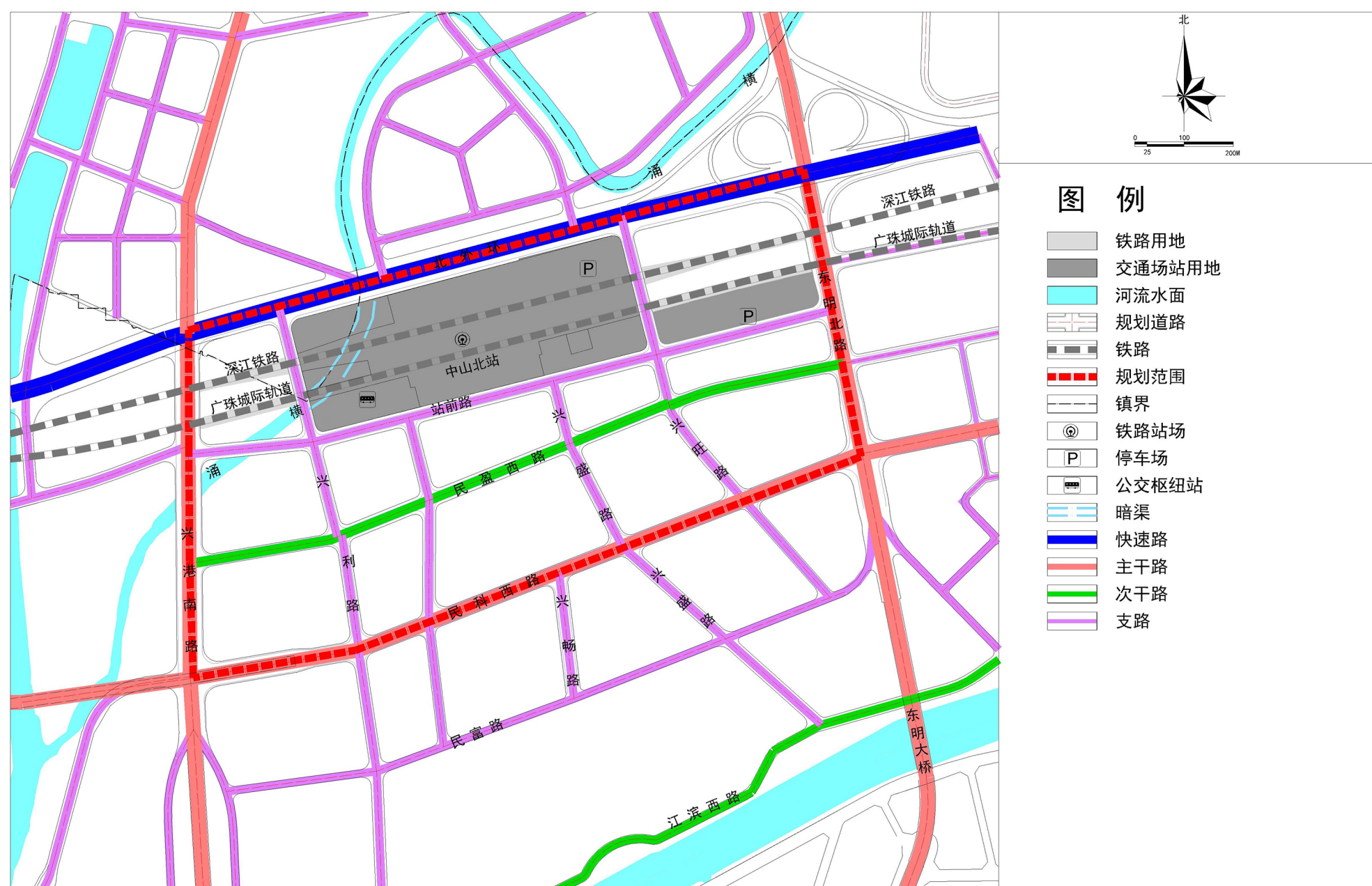
用地现状图

三、调整后用地规划



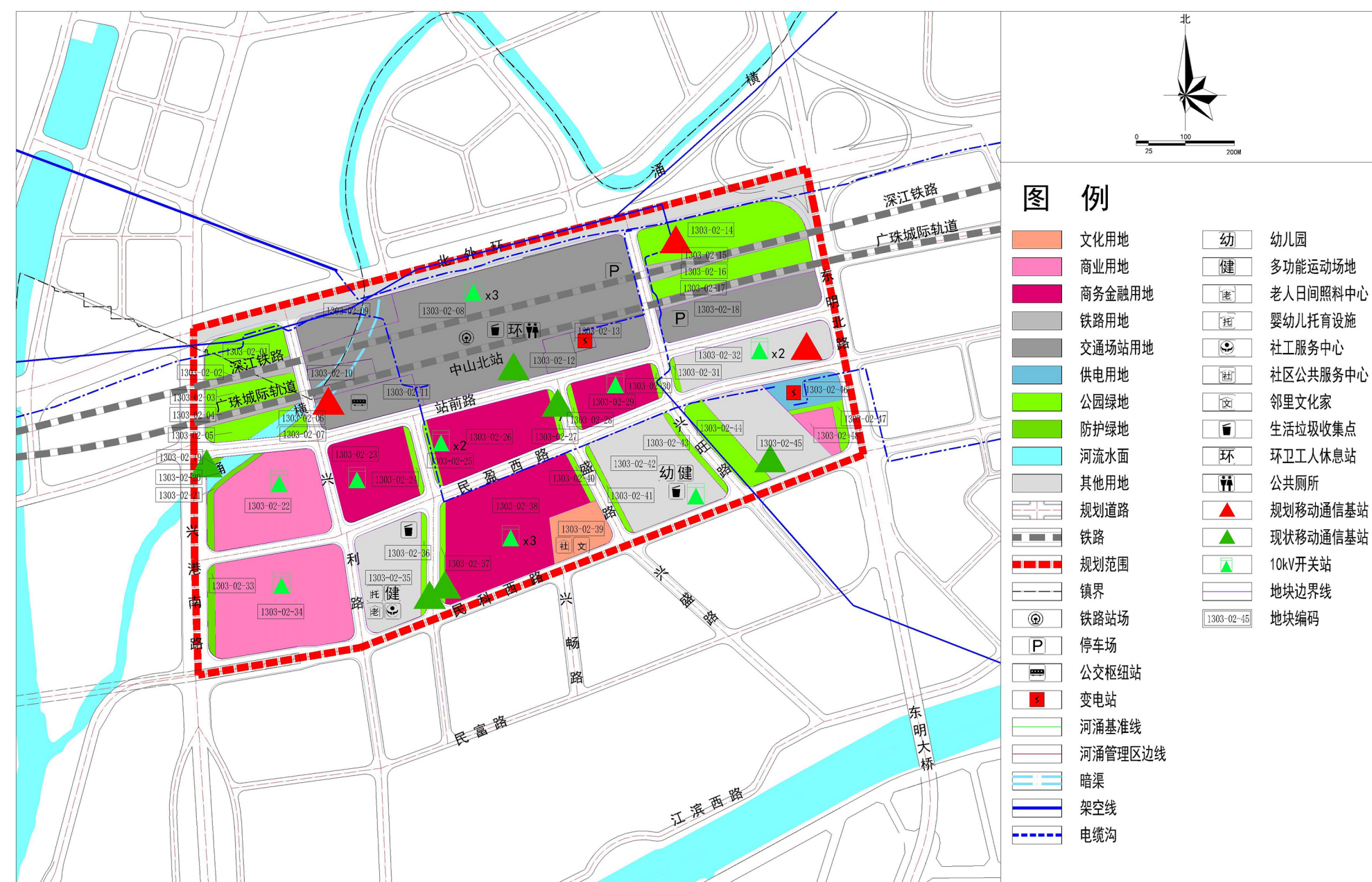
调整后用地规划图

四、道路系统规划



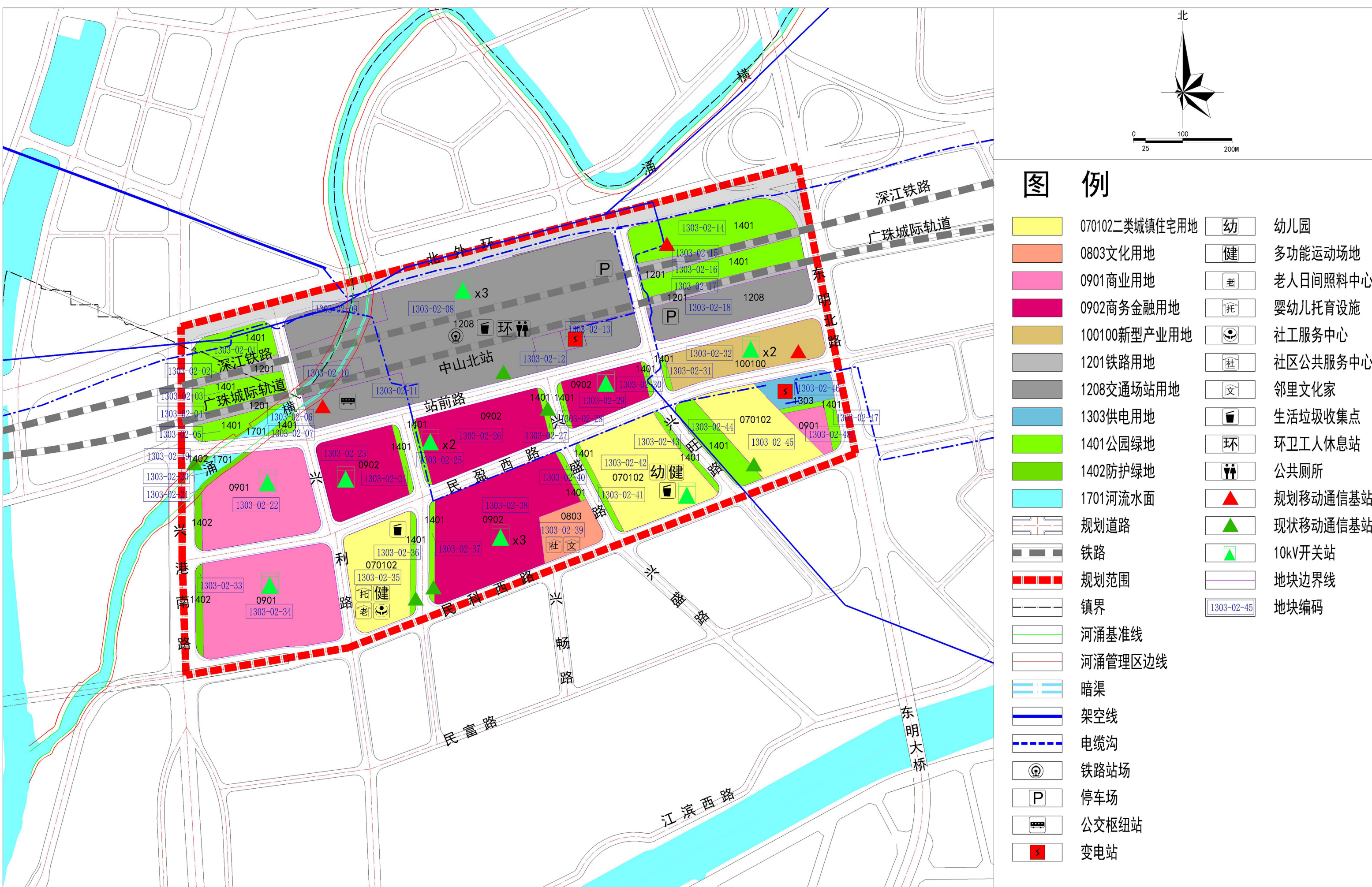
道路系统规划图

五、公共服务设施规划



公共服务设施规划图

六、法定图则

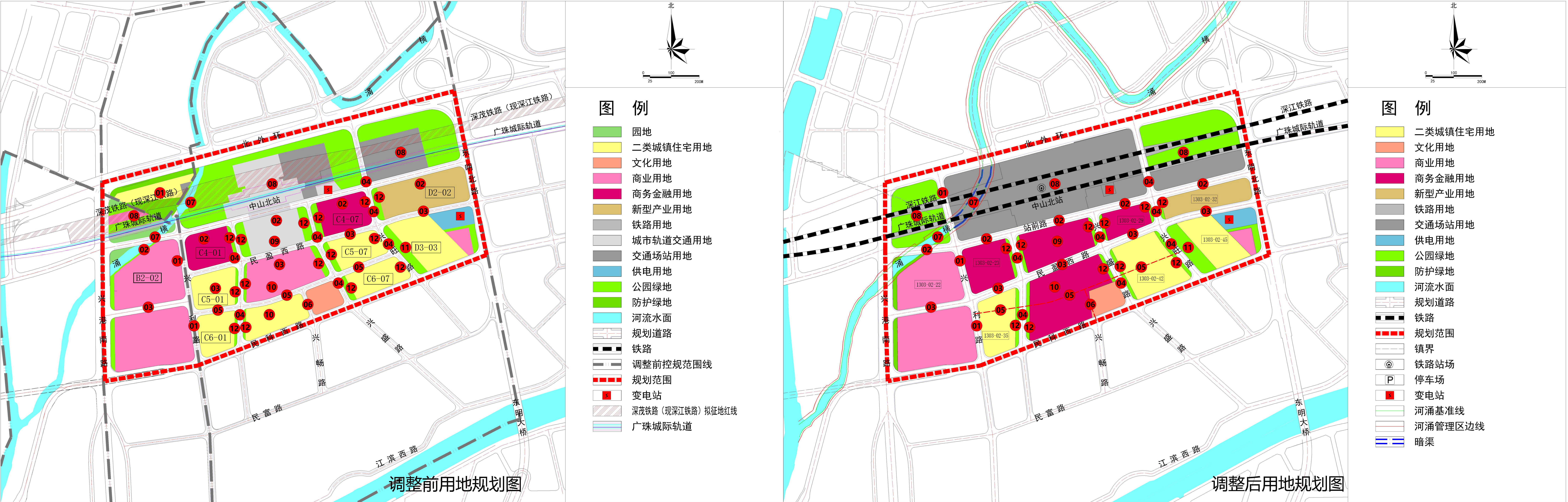


调整后规划用地统计表					
类别	用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地比例
建设用地	其中	07	居住用地	8.78	9.81%
		0701	城镇住宅用地	8.78	
		08	二类城镇住宅用地	8.78	
		070102	公共管理与公共服务用地	1.07	
	其中	0803	文化用地	1.07	1.20%
	其中	09	商业服务业用地	21.95	24.54%
		0901	商业用地	9.62	
		0902	商务金融用地	12.33	
	其中	10	工矿用地	2.38	2.66%
	其中	1001	工业用地	2.38	
	其中	100100	新型产业用地	2.38	
	其中	12	交通运输用地	42.87	47.92%
		1201	铁路用地	2.38	
		1202	公路用地	4.81	
		1207	城镇道路用地	16.92	
其中		1208	交通场站用地	18.85	0.93%
13		公用设施用地	0.83		
1303		供电用地	0.83		
14		绿地与开敞空间用地	11.68		
其中	1401	公园绿地	10.97	12.94%	
其中	1402	防护绿地	0.61		
非建设用地	合计			89.46	100.00%
	其中	17	陆地水域	0.55	---
	其中	1701	河流水面	0.55	
总用地				90.01	---

公共服务设施一览表						
设施类别	项目名称	数量(个)	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	所在地块编号	备注
管理类别设施	社区公共服务中心	1	≥500	1000-2000	1303-02-39	——
文化设施	社区图书文化室	1	≥200	——	1303-02-39	——
体育设施	多功能运动场地	2	——	——	1303-02-35	新建居住区按室内人均建筑面积不小于0.1平方米或室外人均用地不小于0.3平方米的标准配置公共体育设施；地块作为二类居住用地使用时，配置室外设施
教育设施	幼儿园	1	≥2430	≥1814	1303-02-42	9班；地块作为二类居住用地使用时，配置该设施
——	社区服务中心	1	——	≥150	1303-02-35	可附设；地块作为二类居住用地使用时，配置该设施
社会福利设施	老人日间照料中心	1	——	≥400	1303-02-35	地块作为二类居住用地使用时，配置该设施
——	婴幼儿托育设施	1	——	≥200	1303-02-35	学位数≥30位；地块作为二类居住用地使用时，配置该设施
交通设施	停车场	1	——	——	1303-02-08	待建
——	公交枢纽站	1	23631.95	——	1303-02-18	——
——	公共厕所	1	14128.41	——	1303-02-11	待建
公用设施	生活垃圾收集点	3	——	垃圾房每座≥120	1303-02-08	可附设
——	环卫工人休息室	1	——	每座≥10	1303-02-08	可附设
——	——	1	8325.71	——	1303-02-36	可附设
——	——	1	1859.52	——	1303-02-13	可附设
——	变电站	1	——	——	1303-02-46	可附设
——	10kV开关室	15	——	每处≥40	1303-02-46	可附设
通信设施	——	9	——	——	1303-02-46	可附设

地块控制指标一览表										海绵城市建设指标						
地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(米)	备注	配套设施	约束性			鼓励性			
										年径流总量控制率(%)	初步径流削减率(%)	年径流污染负荷削减率(%)	不透水面积占比控制比例	下凹式绿地率(%)	绿色屋顶率(%)	透水铺装率(%)
1303-02-01	1401	公园绿地	12726.56	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-02	1201	铁路用地	4465.04	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-03	1401	公园绿地	9429.42	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-04	1201	铁路用地	4134.11	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-05	1401	公园绿地	5895.39	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-06	1701	湖泊水面	2759.14	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-07	1401	公园绿地	1293.30	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-08	1208	交通场站用地	118000.29	≤3.0	≥15	≤60	≤50	---	中山北路、停车场、10kV开关站×3、现状移动通信基站、公共厕所、环卫工人休息站、生活垃圾收集点	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-09	1208	交通场站用地	12613.77	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-10	1208	交通场站用地	4820.81	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-11	1208	交通场站用地	14128.41	---	---	---	---	---	公安交警站、规划移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-12	1208	交通场站用地	13226.68	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-13	1208	交通场站用地	1859.52	---	---	---	---	---	牵引变电站	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-14	1401	公园绿地	26570.94	---	---	---	---	---	规划移动通信基站	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-15	1201	铁路用地	7469.49	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-16	1401	公园绿地	14318.22	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-17	1201	铁路用地	6862.32	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-18	1208	交通场站用地	23931.95	---	---	---	---	---	停车场	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-19	1402	防护绿地	429.76	---	---	---	---	---	现状移动通信基站	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-20	1701	湖泊水面	2726.91	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-21	1402	防护绿地	2993.99	---	---	---	---	---	---	60	50	40	55	50	---	60
1303-02-22	0901	商业用地	37497.38	≤3.0	≥20	≤50	≤80	---	10kV开关站	60	50	40	55	50	---	60
1303-02-23	兼管0902、0903	兼管商务金融用地、娱乐康体用地	25124.51	≤4.0	≥20	≤50	≤100	---	10kV开关站	60	50	40	55	50	---	60
	0902	商务金融用地								60	50	40	55	50	---	60
1303-02-24	兼管0901	兼管商业用地	30895.31	≤5.0	≥20	≤50	≤180	---	10kV开关站×2	60	50	40	55	50	---	60
	1401	公园绿地								60	50	40	55	50	---	60
1303-02-25	1401	公园绿地	1654.01	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-26	1401	公园绿地	1565.06	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-26	0902	商务金融用地	30895.31	≤5.0	≥20	≤50	≤180	---	10kV开关站×2	60	50	40	55	50	---	60
	兼管0901	兼管商业用地								60	50	40	55	50	---	60
1303-02-27	1401	公园绿地	1189.99	---	---	---	---	---	现状移动通信基站	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-28	1401	公园绿地	1076.77	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-29	0902	商务金融用地	14358.74	≤4.0	≥20	≤50	≤100	---	10kV开关站	60	50	40	55	50	---	60
	兼管0901	兼管商业用地								60	50	40	55	50	---	60
1303-02-30	1401	公园绿地	806.03	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-31	1401	公园绿地	891.00	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-32	100100	新型产业用地	23753.49	3.5-6.0	10-20	≤40	≤100	---	10kV开关站×2、规划移动通信基站	65	55	45	55	50	---	60
1303-02-33	1402	防护绿地	2655.78	---	---	---	---	已建设	---	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-34	0901	商住用地	53672.02	≤1.0	≥20	≤50	≤150	---	10kV开关站	60	50	40	55	50	---	60
1303-02-35	070102	二类城镇住宅用地	25925.31	≤2.5	≥35	≤22	≤80	新建居住区室内人均建筑面积不小于0.1平方米或室外人均用地不小于0.1平方米的标准配置公共健身设施	生活垃圾收集点、婴幼儿托儿所设施、社区服务中心、老人日间照料中心、多功能运动场	70	60	50	70	60	---	80
1303-02-36	兼管0901、0902	兼管商业用地、商务金融用地	2439.14	≤3.0	≥20	≤50	≤80	---	现状移动通信基站	60	50	40	55	50	---	60
	1401	公园绿地								85	---	70	100	30	---	80
1303-02-37	1401	公园绿地	2399.42	---	---	---	---	---	现状移动通信基站	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-38	0902	商务金融用地	52968.07	≤3.0	≥20	≤50	≤80	---	10kV开关站×3	60	50	40	55	50	---	60
	兼管0901	兼管商业用地								60	50	40	55	50	---	60
1303-02-39	0803	文化用地	10749.87	≤3.0	≥35	≤30	≤50	---	社区公共服务中心、邻里文化室	65	60	45	70	60	50	70
1303-02-40	1401	公园绿地	10749.87	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-41	1401	公园绿地	2330.34	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-42	070102	二类城镇住宅用地	37300.60	≤2.5	≥35	≤22	≤80	新建居住区室内人均建筑面积不小于0.1平方米或室外人均用地不小于0.3平方米的标准配置公共健身设施	生活垃圾收集点、幼儿托儿所、多功能运动场、10kV开关站	70	60	50	70	60	---	80
1303-02-43	兼管0901、0902	兼管商业用地、商务金融用地	2405.04	≤3.0	≥20	≤50	≤80	---	---	60	50	40	55	50	---	60
	1401	公园绿地								85	---	70	100	30	---	80
1303-02-44	1401	公园绿地	10496.02	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-45	070102	二类城镇住宅用地	24550.96	≤2.5	≥35	≤22	≤80	---	现状移动通信基站	70	60	50	70	60	---	80
1303-02-46	1303	黄地用地	8326.71	≤1.2	≥15	≤30	≤25	---	变电站	---	---	---	---	---	---	---
1303-02-47	1401	公园绿地	3051.21	---	---	---	---	---	---	85	---	70	100	30	---	80
1303-02-48	0901	商务用地	4998.57	≤3.0	≥25	≤50	≤30	---	---	60	50	40	55	50	---	60
注：1、商业用地面积指非公共绿地面积；2、由工业用地改建为商业用地（T12R1）类执行《工业用地控制指标》。																

七、调整前后用地规划对比图



调整内容一览表			
序号	调整前	调整后	调整原因
道路调整			
01	兴利路24米，北侧断头路	兴利路26米，北侧接通至北外环辅道	为完善片区路网结构，提升片区对外交通疏解能力，本次规划调整将兴利路由24米拓宽至26米，北侧由断头路打通衔接至北外环辅道（右进右出管控）。该调整有助于打通片区交通微循环，形成结构清晰、衔接高效的道路网络，显著提升片区整体交通运行效率。
02	站前路24米	站前路30米，线位微调	为衔接落实《中山北站综合枢纽核心区交通详细规划》对枢纽核心区用地布局的统筹安排，站前路线位进行适度南移。同步结合北站站门户道路功能定位，道路红线宽度由24米拓宽至30米，在保持双向四车道不变的前提下，优化道路横断面设计，增设独立非机动车道并拓宽人行空间，提升慢行交通品质与行人通行体验，强化枢纽门户道路出行环境品质。
03	民盈西路20米，东西两侧民盈西路错口衔接	民盈西路24米、26米、30米，均为4车道，线位微调，无错口衔接路口	调整优化民盈西路线位，贯通东西向城市干道，提高片区交通效率。同步将道路红线宽度由20米拓宽至24-30米，进一步提升道路通行能力和集散效率，有效强化北站枢纽的区域服务功能和辐射能力。
04	兴盛路20米、兴旺路20米、规划支路20米	兴盛路26米、兴旺路26米、规划支路26米，线位微调	为衔接落实《中山北站综合枢纽核心区交通详细规划》对片区路网结构和用地布局的整体安排，对兴盛路、兴旺路及规划支路线位进行局部微调，保障与枢纽核心区路网的顺畅衔接。同时道路红线由20米统一拓宽至26米，通过优化横断面布置，增设独立非机动车道、提升人行道宽度，有效改善片区慢行出行条件，提升路网整体服务水平。
05	规划支路20米	取消支路	调整优化片区城市路网以及街区、地块规模尺度，促进形成规模适宜、配套高效的综合开发组团，提升土地资源整体配置效率，为片区后续产业导入和城市功能升级创造良好空间条件。
06	规划支路15米	取消支路	
用地调整			
07	在符合河道管理及防洪排涝有关要求的前提下，将陆城水域调整为交通场站用地		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成果报告》落实横涌线位、宽度及两侧防护退让距离。在符合河道管理及防洪排涝有关要求的前提下，保障深江铁路、中山北站综合枢纽站场及配套交通工程建设用地。
08	园地、二类城镇住宅用地、商业用地、城市轨道交通用地、交通场站用地、防护绿地、公园绿地	铁路用地、交通场站用地、公园绿地	根据深江铁路征地红线及批次用地要求，落实铁路用地、场站用地及配套设施用地，并依据安全防护距离完善相关管控要求；同时，结合现状广珠城际轨道管控线，对铁路用地及场站用地边界进行校核修正，有效保障深江铁路站场及配套工程的建设空间。
09	城市轨道交通用地	商务金融用地兼容商业用地	根据《中山北站综合枢纽核心区交通详细规划》，依托中山北站轨道交通枢纽的区位优势，将原规划城市轨道交通用地、二类城镇住宅用地等调整为商务金融用地兼容商业用地，发展现代服务业，推动站场周边用地功能升级，塑造高效复合、活力繁荣的门户地区形象。
10	二类城镇住宅用地、商业用地	商务金融用地兼容商业用地	
11	二类城镇住宅用地	公园绿地	结合现状建成情况及片区人居环境品质提升需求，将部分二类城镇住宅用地调整为公园绿地，有效增加片区公共开放空间供给，完善城市生态绿地系统，为周边居民及枢纽到发人群提供高品质的休闲游憩场所，提升片区宜居品质和城市风貌形象。
12	10-32.5米宽带状公园用地	12米宽带状公园用地	结合道路线型与沿线用地布局，对绿廊空间进行标准化控制。统一采用12米宽带状公园用地，有利于形成整齐有序、景观均好的道路沿线绿化界面，强化绿廊的识别度与连续性，提升片区整体环境品质。

地块调整前后指标对比表									
序号	地块编号		类别代码	用地名称	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	调整原因
01	调整前	B2-02	0901	商业用地	≤1.0	≥20	≤50	建筑高度以城市设计为准，地块内重要标志建筑可局部建设150米以内	衔接《中山北站综合枢纽核心区交通详细规划》，优化调整商业、商务地块控制指标，提高地块开发弹性与市场需求适应性，同时适配片区整体城市景观、天际线营造需求。
			兼容0902、0903	兼容商务金融用地、娱乐康体用地					
	调整后	1303-02-22	0901	商业用地	≤3.0	≥20	≤50	≤80	
		兼容0902、0903	兼容商务金融用地、娱乐康体用地						
02	调整前	C4-01	0902	商务金融用地	≤6.0	≥20	≤50	≤150	
	调整后	1303-02-23	0902	商务金融用地	≤4.0	≥20	≤50	≤100	
			兼容0901	兼容商业用地					
03	调整前	C4-07	0902	商务金融用地	≤6.0	≥20	≤50	≤150	
	调整后	1303-02-29	0902	商务金融用地	≤4.0	≥20	≤50	≤100	
			兼容0901	兼容商业用地					
04	调整前	C5-01	070102	二类城镇住宅用地	≤3.1	≥30	≤30	≤100	
			兼容0901、0902	兼容商业用地、商务金融用地	≤4.5	≥20	≤50	≤150	
	调整后	1303-02-35	C6-01	070102	二类城镇住宅用地	≤3.1	≥30	≤30	≤100
				070102	二类城镇住宅用地	≤2.5	≥35	≤22	≤80
				兼容0901、0902	兼容商业用地、商务金融用地	≤3.0	≥20	≤50	≤80
05	调整前	C5-07	070102	二类城镇住宅用地	≤3.1	≥30	≤30	≤100	
			兼容0901、0902	兼容商业用地、商务金融用地	≤4.5	≥20	≤50	≤150	
	调整后	1303-02-42	C6-07	070102	二类城镇住宅用地	≤3.1	≥30	≤30	≤100
				兼容0901、0902	兼容商业用地、商务金融用地	≤4.5	≥20	≤50	≤150
				070102	二类城镇住宅用地	≤2.5	≥35	≤22	≤80
		兼容0901、0902	兼容商业用地、商务金融用地	≤3.0	≥20	≤50	≤80		
06	调整前	D3-03	070102	二类城镇住宅用地	≤2.5	≥35	≤30	≤80	
	调整后	1303-02-45	070102	二类城镇住宅用地	≤2.5	≥35	≤22	≤80	
07	调整前	D2-02	100100	新型产业用地	3.5-6.0	10-20	≤40	≤120	
	调整后	1303-02-32	100100	新型产业用地	3.5-6.0	10-20	≤40	≤100	