# 中山市板芙镇智装园片区（2001单元）03、04、05街区控制性详细规划一般修改

中山市自然资源局
中山市板芙镇人民政府
2026年10月

**批前公示**

■项目名称：《中山市板芙镇智装园片区（2001单元）03、04、05街区控制性详细规划一般修改》
■公示时间：2026年10月
本公示自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山市板芙镇提交书面意见与建议，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)。

“码”上反映

■公示方式：1、现场：中山市板芙镇人民政府公示栏、中山市自然资源局一楼大堂、板芙村民委员会公示栏、板尾村民委员会公示栏
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），0760-86508321。

## 项目区位

本次规划范围为智装园片区（2001单元）03、04和05街区（以下简称调整街区），调整街区北至板福东路，南以板尾涌、庙滘涌和禾尾涌为界，东至岐江河，调整街区面积为224.95公顷。



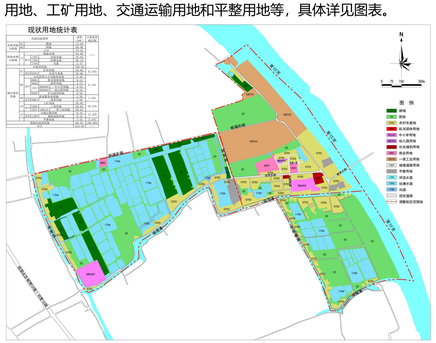

智装园片区在板芙镇的区位




调整街区在智装园片区的区位

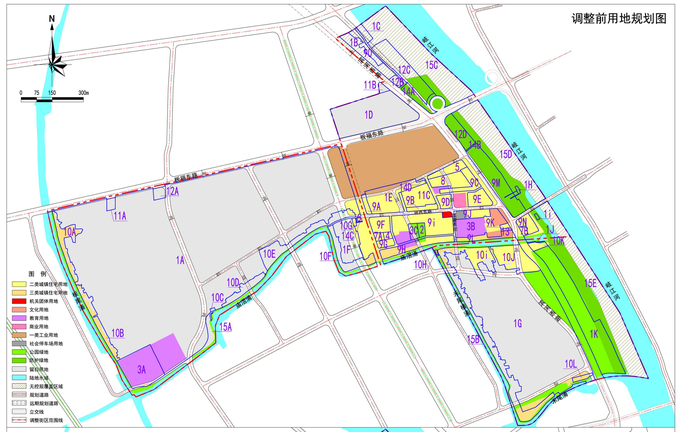
## 用地现状

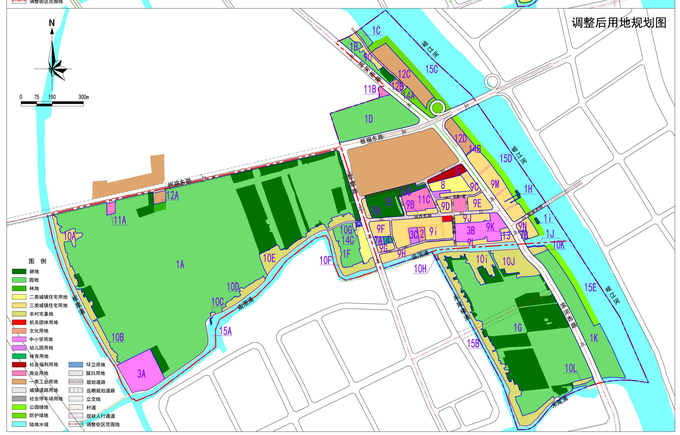
本次调整街区现状总建设用地66.93公顷，占规划用地面积的29.75%，主要包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地和平整用地等，具体详见图表。




用地现状图

## 用地调整前后对比

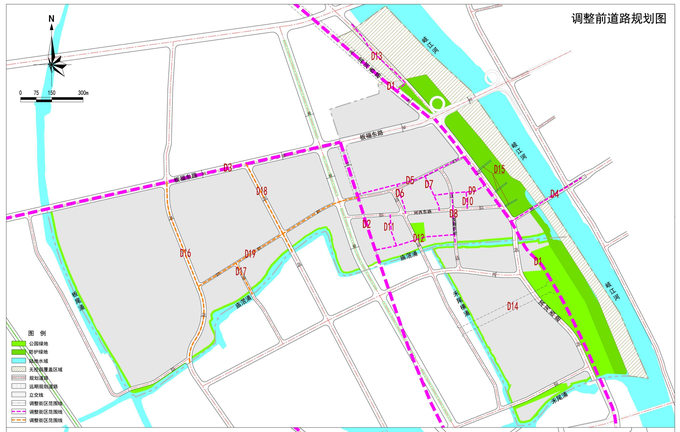


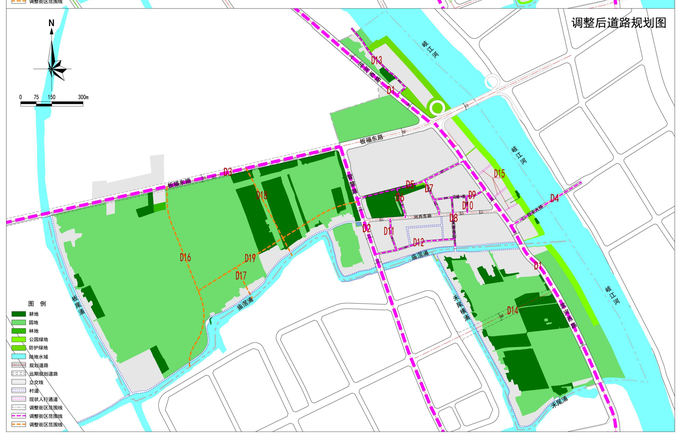




用地调整前后对比表

| 编号 | 调整前 | 调整后 | 调整原因 |
|---|---|---|---|
| 1A～1K | 留白用地、教育用地、城镇道路用地、一类工业用地、二类城镇住宅用地、三类城镇住宅用地、公园绿地和先控规覆盖区域 | 耕地、园地和林地 | 根据永久基本农田核位落实耕地，结合《市国土空间总体规划》落实园地和林地。 |
| 2 | 公园绿地 | 文化用地 | 现状为村集体未建用地，为满足社区文化设施的需求，本次规划将其调整为文化用地。 |
| 3A | 教育用地、城镇道路用地、留白用地 | 中小学用地 | 该地块为现状板实中学，本次规划结合实际权属综正边界。 |
| 3B | 城镇道路用地、二类城镇住宅用地和文化用地 | 中小学用地 | 该地块为现状板芙小学和板芙敬老院，为满足片区内及周边街区学生就学需求，板芙镇计划另行选址建设敬老院，整合地块空间资源，将板芙小学由现状21班扩建至36班。 |
| 3C | 城镇道路用地、公园绿地和二类城镇住宅用地 | 幼儿园用地 | 该处为村集体未建用地，为满足街区内幼儿就学需求，本次规划在该处新增1所9班幼儿园。 |
| 4 | 二类城镇住宅用地 | 体育用地 | 该处为村集体未建用地，为满足社区体育设施配套需求，增加日常锻炼场所，本次规划将其调整为体育用地。 |
| 5 | 二类城镇住宅用地和城镇道路用地 | 社会福利用地 | 该处用地为镇属企业用地，现状为未建用地，本次规划结合敬老院迁建计划，将该处用地调整为社会福利用地。 |
| 6 | 二类城镇住宅用地 | 环卫用地 | 根据片区生活的人口规模，按社区级公共服务设施配置要求，增加1处垃圾收集站。 |
| 7A | 二类城镇住宅用地 | 社会停车场用地 | 该处为村集体未建用地，为缓解街区停车薄弱问题，本次将其调整为社会停车场用地。 |
| 7B | 二类城镇住宅用地 | | 该地块为原板芙旧医院用地，现状已废弃闲置，为优化土地资源利用、补齐区域停车配套短板，本次规划将其调整为社会停车场用地。 |
| 8 | 城镇道路用地 | 二类城镇住宅用地 | 该处为已出让的住宅用地，现状为已建小区美雪新村，本次规划将小区内部路调整为二类城镇住宅用地。 |
| 9A～9O | 城镇道路用地、一类工业用地、二类城镇住宅用地、教育用地、社会停车场用地、文化用地和防护绿地 | 三类城镇住宅用地 | 该部分用地大部分为已建的村民住宅，未建部分主要为村留用地及安置地，为保障村民权益，本次规划将上述用地调整为三类城镇住宅用地。 |
| 10A～10L | 留白用地、三类城镇住宅用地、公园绿地、城镇道路用地和二类城镇住宅用地 | 农村宅基地 | 该部分用地大部分为已建的村民住宅，位于城镇开发边界外，为保障村民权益和保持水乡风貌，本次规划将上述用地调整为农村宅基地。 |
| 11A～11B | 留白用地、城镇道路用地 | 商业用地 | 该部分用地为村集体未建用地，为落实乡村振兴战略，盘活村集体存量土地资源，本次规划将其调整为商业用地，保障乡村商业项目落地，壮大集体经济。 |
| 11C | 二类城镇住宅用地 | | 该处现状为菜丁批发市场及小型商业，结合区域未来发展导向，拟延续其专业市场及社区商业配套功能，本次规划将其调整为商业用地。后续可结合北侧待调入的建设用地实施连片统筹开发。 |
| 12A | 留白用地、城镇道路用地 | 一类工业用地 | 该部分用地为已出让工业用地，在《市国土空间总体规划》中为工业用地，拟计划作为乡村振兴的集体工业项目开发。 |
| 12B | 留白用地、城镇道路用地和先控规覆盖区域 | | 该部分用地为村集体保留用地，在《市国土空间总体规划》中部分为工业用地，本次规划结合片区功能布局需求落实为一类工业用地。 |
| 12C | 防护绿地、城镇道路用地和先控规覆盖 | | 该部分用地为已出让和已建工业用地，在《市国土空间总体规划》中为工业用地，本次规划落实为一类工业用地。 |
| 12D | 防护绿地 | | 该部分用地为已出让和已建工业用地，在《市国土空间总体规划》中为工业用地，未来计划通过三旧改造或收储整体再开发。 |
| 13 | 二类城镇住宅用地和文化用地 | 城镇道路用地 | 该处用地为现状板芙小学出入口，本次落实为城镇道路用地。 |
| 14A～14D | 城镇道路用地 | 防护绿地 | 14A处为未出让未建用地，本次规划落实为道路及面道边防护绿地；<br>14B处落实工业用地和居住用地之间的5米宽防护绿地；<br>14C处落实环卫用地与居住用地之间的3米宽防护绿地；<br>14D处计划将西侧地块落实为建设用地后再进行统筹开发，近期调整为防护绿地。 |
| 15A～15B | ——— | 防护绿地、陆地水域和城镇道路用地（村道） | 根据专项规划河涌线位及控制要求，落实街区内河涌线位、涌边绿地和涌边村道。 |
| 15C～15E | | 公园绿地、防护绿地和陆地水域 | 根据专项规划河涌线位及岐江河控制要求，落实岐江河管控线及绿带（公园绿地及防护绿地）。 |

## 道路调整前后对比

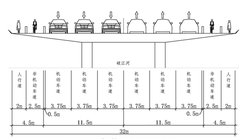


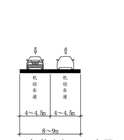




道路调整前后对比表

| 编号 | 调整前 | 调整后 | 调整原因 |
|---|---|---|---|
| D1 | 规划24米～36米滨河西路 | 统一宽度36米，并微调线位 | 根据《市国土空间总体规划》滨河西路道路红线宽度为36米，为提高可实施性，本次规划落实为36米并优化道路线位。 |
| D2 | 规划40米道路 | 宽度调整为30米～32米，线位东移 | 根据《市国土空间总体规划》道路红线宽度为30米～32米，本次规划较要求落实智慧路线位和红线宽度。 |
| D3 | 规划35米道路 | 现状11米道路，远期规划35米道路 | 原规划35米板福东路西段部分道路因涉及永久基本农田暂无法实施，为兼顾规划衔赔性与实施可行性，本次规划近期落实为11米现状道路，保障基本通行需求，远期待留35米道路，待未来耕地调出后再进一步落实。 |
| D4 | 规划15米板芙大桥 | 微调线位 | 为进一步提高道路的可实施性，减少拆迁量，对道路线位进行微调。 |
| D5～D7 | 规划12米道路 | 微调线位、部分拓控 | 为进一步提高道路的可实施性，减少拆迁量，对道路线位进行微调，同时，上述道路部分路段因涉及永久基本农田，规划实取线位拓控的方式，待未来耕地调出后再进一步落实。 |
| D8 | 规划15米道路 | 8米道路 | 该部分道路位于建成区，为提升规划的可实施性，本着尊重现状、因地制宜的原则， |
| D9～D13 | 无规划道路 | 新增8-9米内部支路 | 本次规划结合现状路网对该区域的支路网进行优化，改善街区微循环系统。 |
| D14 | 无规划道路 | 规划拓控36米道路 | 结合西部街区的交通发展需求，规划拓控一条36米道路连接至滨河西路。 |
| D15 | 无规划道路 | 规划拓留5-6米人行通道 | 结合现状建设情况，拓留3处人行通道，增强滨水绿带的可达性。 |
| D16～D19 | 规划12米～24米道路 | 取消道路 | 因原规划道路侵占永久基本农田和园地，结合周边用地情况，取消该部分规划道路。 |

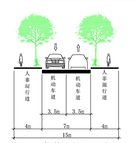




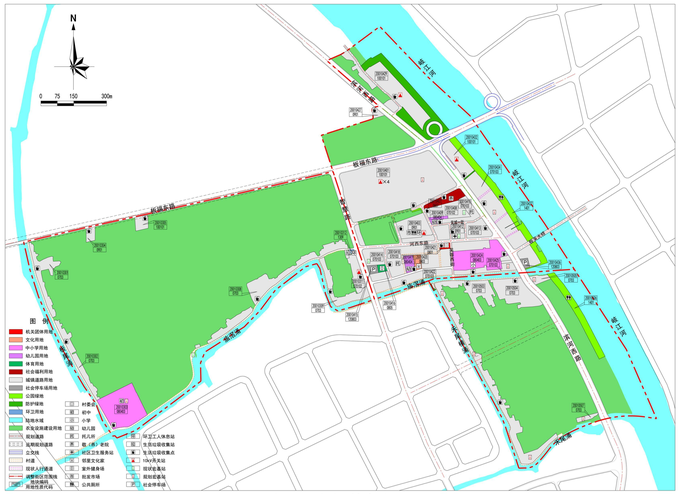








## 公共服务及市政设施规划

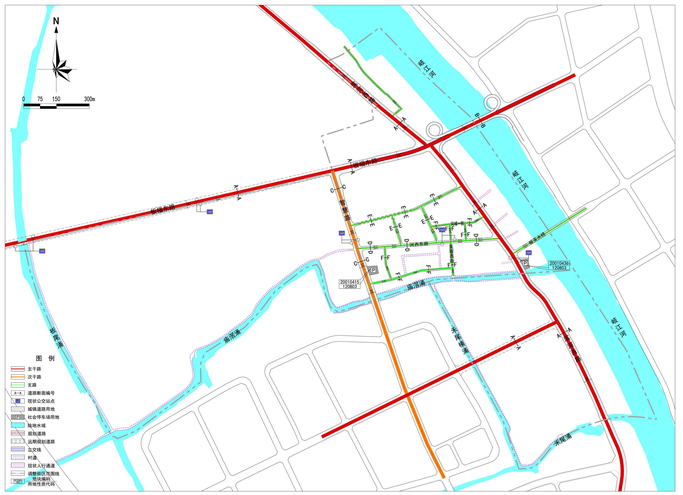



公共服务设施规划图

公共服务设施一览表

| 设施类别 | 设施名称 | 规模 用地面积（㎡） | 规模 建筑面积（㎡） | 数量 现状 | 数量 规划 | 所在街区 | 所在地块 | 独立占地 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 管理服务设施 | 村委会 | 1323 | —— | 1 | —— | 04街区 | 20010421 | 是 |
| 教育设施 | 板芙初级中学（45班） | 28875 | —— | 1 | —— | 03街区 | 20010303 | 是 |
| | 板芙小学（36班） | 22557 | —— | 1 | —— | 04街区 | 20010424 | 是 |
| | 板芙镇第一幼儿园（6班） | 1706 | —— | 1 | —— | 04街区 | 20010409 | 是 |
| | 规划幼儿园（9班） | 3207 | —— | —— | 1 | 04街区 | 20010419 | 是 |
| 社会福利设施 | 托儿所 | —— | ≥200㎡ | —— | 2 | 04街区 | 20010410、20010418 | 否 |
| | 敬（养）老院 | 6556 | —— | —— | 1 | 04街区 | 20010407 | 是 |
| 医疗卫生设施 | 社区卫生服务站 | —— | ≥150㎡ | —— | 1 | 04街区 | 20010412 | 否 |
| 公共文化设施 | 综合文化室 | ≥200㎡ | —— | —— | 2 | 04街区 | 20010420 | 是 |
| 公共体育设施 | 室外健身场 | 1298 | —— | —— | 1 | 04街区 | 20010416 | 是 |
| 商业设施 | 批发市场 | 13186 | —— | 1 | —— | 04街区 | 20010403 | 是 |
| 市政公用设施 | 公共厕所 | 80～170㎡ | 50～120㎡ | —— | 2 | 04街区 | 20010403、20010437 | 是 |
| | | | | | 1 | 05街区 | 20010506 | |
| | 环卫工人休息站 | —— | ≥20㎡ | —— | 1 | 03街区 | 20010312 | 否 |
| | | | | | 1 | 04街区 | 20010403 | 否 |
| | 生活垃圾收集站 | 447 | —— | —— | 1 | 03街区 | 20010312 | 是 |
| 小区公用设施 | 生活垃圾收集点 | —— | 垃圾容器间≥10㎡ | —— | 8 | 03街区 | 具体详见地块开发图则 | 否 |
| | | | | | 17 | 04街区 | | |
| | | | | | 3 | 05街区 | | |
| 供电设施 | 10kV开关站 | —— | ≥40㎡ | —— | 1 | 03街区 | 具体详见地块开发图则 | 否 |
| | | | | | 7 | 04街区 | | |
| 通信设施 | 现状宏基站 | —— | —— | 1 | —— | 03街区 | 1207-01 | 否 |
| | | | | 3 | | 04街区 | 20010410、20010412、20010414 | |
| | 规划宏基站 | —— | —— | 1 | | 03街区 | 20010303 | 否 |
| | | | | —— | 3 | 04街区 | 20010401、20010425、20010434 | |
| | | | | | 5 | 05街区 | 20010503（3个）、20010505、20010507 | |
| 交通设施 | 社会停车场 | —— | —— | —— | 2 | 04街区 | 20010415、20010436 | 是 |

## 道路交通规划




道路交通系统规划图

# 中山市板芙镇智装园片区（2001单元）03、04、05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

**批前公示**

## 法定图则

本公示自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山市板芙镇人民政府提交书面意见与建议，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）。

“码”上反映

### 规划用地统计表

| 用地等高位 | | | 面积（hm²） | 占建设用地比例 |
|---|---|---|---|---|
| 农林用地与其他 | 01 | 耕地 | 23.13 | -- |
| | 02 | 园地 | 97.91 | |
| | 03 | 林地 | 0.21 | |
| | 小计 | | 121.25 | |
| 陆地水域与其他 | 17 | 陆地水域 | 27.13 | |
| | 非建设用地 | | 148.38 | |
| 城乡建设用地 | 07 | 其自用地 | 28.13 | 36.74% |
| | 其中 | 0701 城镇住宅用地 | 14.49 | |
| | 其中 | 070103 二类城镇住宅用地 | 1.04 | |
| | 其中 | 070103 二类城镇住宅用地 | 12.05 | |
| | | 0703 农村宅基地 | 13.44 | |
| | 08 | 公共管理与公共服务用地 | 6.77 | 8.84% |
| | 其中 | 0801 机关团体用地 | 0.13 | |
| | 其中 | 0803 文化用地 | 0.22 | |
| | 其中 | 0804 教育用地 | 5.63 | |
| | 其中 | 080403 中小学用地 | 5.14 | |
| | 其中 | 080404 幼儿园用地 | 0.49 | |
| | 其中 | 0805 体育用地 | 0.13 | |
| | 其中 | 0807 社会福利用地 | 0.66 | |
| | 09 | 商业服务业用地 | 2.13 | 2.78% |
| | 其中 | 0901 商业用地 | 2.13 | |
| | 10 | 工矿用地 | 14.93 | 19.37% |
| | 其中 | 1001 工业用地 | 14.93 | |
| | 其中 | 100101 一类工业用地 | 14.93 | |
| | 12 | 交通运输用地 | 18.82 | 24.32% |
| | 其中 | 1207 城镇道路用地 | 18.32 | |
| | 其中 | 1208 交通场站用地 | 0.50 | |
| | 其中 | 120803 社会停车场用地 | 0.50 | |
| | | 公用设施用地 | 0.04 | 0.05% |
| | 其中 | 1309 环卫用地 | 0.04 | |
| | | 绿地与开敞空间用地 | 6.05 | 7.90% |
| | 其中 | 1401 公园绿地 | 3.45 | |
| | 其中 | 1402 防护绿地 | 2.60 | |
| 规划应建设用地 | | | 76.97 | 100.00% |
| 合计 | | | 224.95 | -- |

图例

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 耕地 | 1309 环卫用地 | 社区卫生服务站 | 规划宏基站 | 黄线 |
| 02 园地 | 17 陆地水域 | 邻里文化家 | 现状宏基站 | 绿线 |
| 03 林地 | 地块编码 | 室外健身场 | 社会停车场 | 蓝线 |
| 070102 二类城镇住宅用地 | 用地性质代码 | 村委会 | 建筑退让道路红线 | 主干路 |
| 070103 二类城镇住宅用地 | 初 初中 | 公共厕所 | 禁止机动车开口路段 | 次干路 |
| 0703 农村宅基地 | 小 小学 | 环卫工人休息站 | 建议机动车出入口 | 支路 |
| 080403 中小学用地 | 幼 幼儿园 | 生活垃圾收集点 | 道路断面编号 | 远期规划路 |
| 0901 商业用地 | 托 托儿所 | 生活垃圾收集站 | 村道及现状通道 | 规划道路 |
| 100101 一类工业用地 | 养 敬（养）老院 | 10kV开关站 | 调整街区范围线 | |

0 75 150 300m

N

板福东路 板芙镇东环路（北环公路） 板芙大道 板芙镇东环路（北环公路） 永康路 永康路 永康路