

中山市板芙镇顺景工业园南片区（2005单元）03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

2025年1月

批前公示

■项目名称：中山市板芙镇顺景工业园南片区（2005单元）03街区控制性详细规划一般修改

■公示时间：2025年1月

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向板芙镇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（中山市自然资源局第四分局一楼大厅、板芙镇人民政府公示栏、深湾村党群服务中心公告栏）

2、网站（中山市自然资源局政务网、中山市板芙镇人民政府政务网）

3、媒体（《中山日报》）

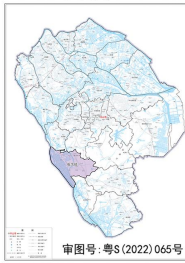
■联系地址及电话：

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

板芙镇地处中山市西南部，顺景工业园南片区（2005单元）位于板芙镇南部，共划分为6个街区。

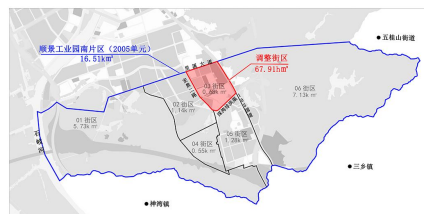
本次调整街区范围为顺景工业园南片区（2005单元）的03街区（以下简称调整街区），调整街区北至里溪大道，南至深湾排洪渠，西至宏景二路，东至105国道，街区面积67.91公顷。



板芙镇在中山市区位



顺景工业园南片区在板芙镇区位



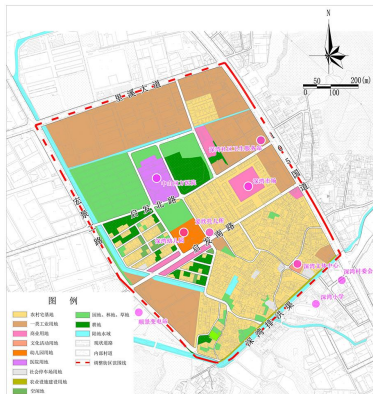
调整街区在顺景工业园南片区的区位

用地现状

调整街区现状总建设用地共53.70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、绿地与开敞空间用地和其他土地等。

调整街区现状交通主要由宏景二路、105国道路、里溪大道和内部的启发南路、启发北路等现状支路组成。

调整街区内现状公共服务设施配套有中山同方医院、深湾幼儿园、深湾托儿所、深湾文体中心等，主要位于片区中部和南部，同时商业配套有深湾市场及零星的沿街商业带。

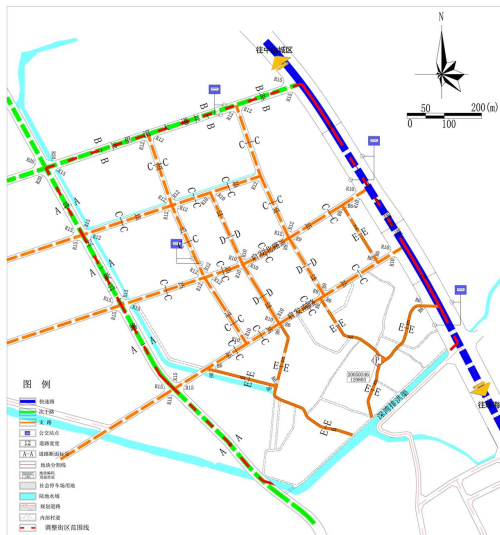


用地现状图（2024）

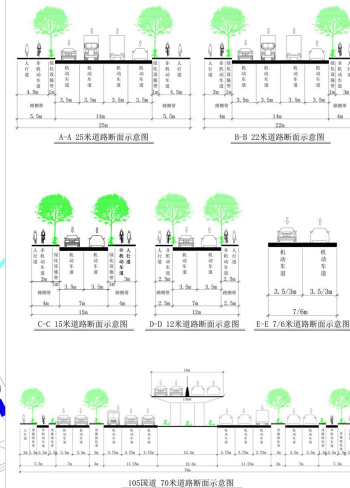
现状用地统计表

用地用海类型	面积 (h ²)	占建设用海比例
01 居住用地	2.39	—
02 商业用地	0.02	—
03 工业用地	0.09	—
04 公共管理与公共服务用地	1.12	—
05 商业服务业用地	1.41	—
06 工矿用地	0.34	0.63%
07 交通运输用地	20.77	38.67%
08 绿地与开敞空间用地	2.66	—
09 其他土地	0.15	—
10 水域（沟渠）	0.15	—
11 其他用地	0.15	—
12 其他用地	0.93	—
13 其他用地	0.93	—
14 其他用地	1.58	—
15 其他用地	1.58	—
16 其他用地	2.14	—
17 其他用地	2.14	—
18 其他用地	18.60	—
19 其他用地	18.60	—
20 其他用地	18.60	—
21 其他用地	0.60	—
22 其他用地	0.38	—
23 其他用地	0.38	—
24 其他用地	0.11	—
25 其他用地	0.11	—
26 其他用地	0.40	—
27 其他用地	0.40	—
28 其他用地	53.70	100.00%
29 其他用地	53.70	100.00%
30 其他用地	2.80	—
31 其他用地	2.80	—
32 其他用地	67.91	—

道路交通规划



道路交通系统规划图



公共服务设施规划

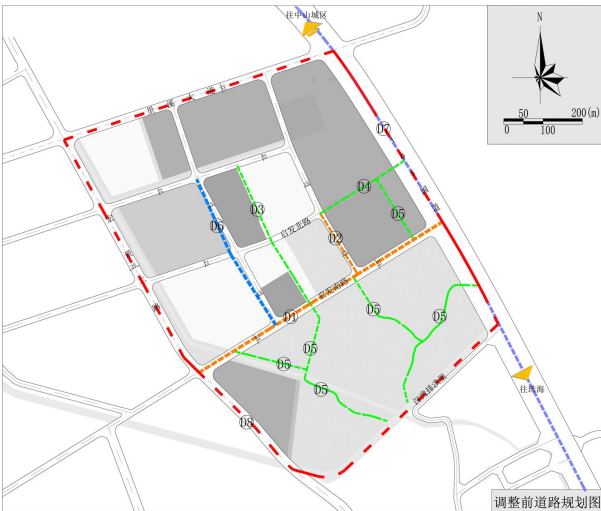


公共服务设施规划图

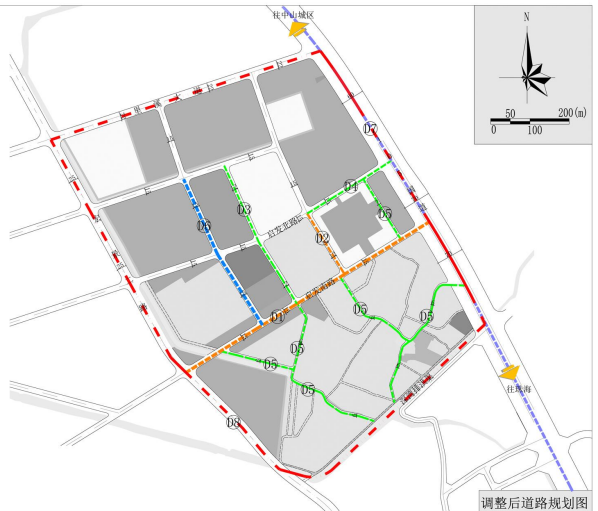
公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	规模		数量		所在地	独立占地
		用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	现状	规划		
管理服务设施	村委会	≥500	1000-2000	—	1	20050325	否
	社区公共服务中心	≥500	1000-2000	—	1	20050363	是
文化设施	文化活动中心	4433	3000-6000	—	1	20050350	是
	邻里文化室	≥200	—	—	1	20050325	否
教育设施	托儿所	—	≥200	1	—	20050325	是
	幼儿园	5868	—	1	—	20050326	是
体育设施	社区文体公园	≥500	—	2	1	20050337、 20050343、 20050346、 20050347	是
医疗卫生设施	综合医院	18634	—	1	—	20050317	是
医疗卫生设施	社区卫生服务站	—	≥150	1	—	20050325	否
社会福利设施	老人日间照料中心	—	≥500	1	—	20050325	否
交通设施	社会停车场	482	—	1	—	20050346	是

调整前后对比



调整前道路规划图



调整后道路规划图

道路调整说明

编号	调整前	调整后	调整原因
D1	24米启发南路	15米启发南路	该路段现状已建，原规划24米道路涉及现状拆迁量大，可实施性小，结合《市国土空间总体规划》的14米支路及实际权属情况将其道路宽度调整为15米并微调道路红线。
D2	15米支路	12米支路	该路段现状两侧均为建成区，按15米道路管控涉及拆迁量大，本次结合实际权属边界将其调整为12米，道路等级不变。
D3	无道路	新增12米支路	结合现状（部分已建成）及用地规划，在不同用地性质间新增一条12米支路，增加街区支路网密度。
D4	无道路	新增15米支路	结合现状启发北路建设情况，新增一段连通105国道辅道的15米支路，增强地块间交通可达性。
D5	无道路	新增6/7米支路	结合现状南部村庄建设情况，在内部新增多条6米支路，加强村庄内部的道路循环系统。
D6	15米支路	微调道路线位	原规划道路与现状道路的线位存在冲突，本次按实际道路情况微调其走向，道路宽度保持不变。
D7	105国道	微调道路线位	根据《市国土空间总体规划》、《中山市交通工程红线控制》一张图要求落实105国道道路红线，道路红线宽度50-60米。
D8	25米宏景二路	微调道路线位	宏景二路南段按最新工可线位进行落实，道路宽度不变。

用地及指标调整说明

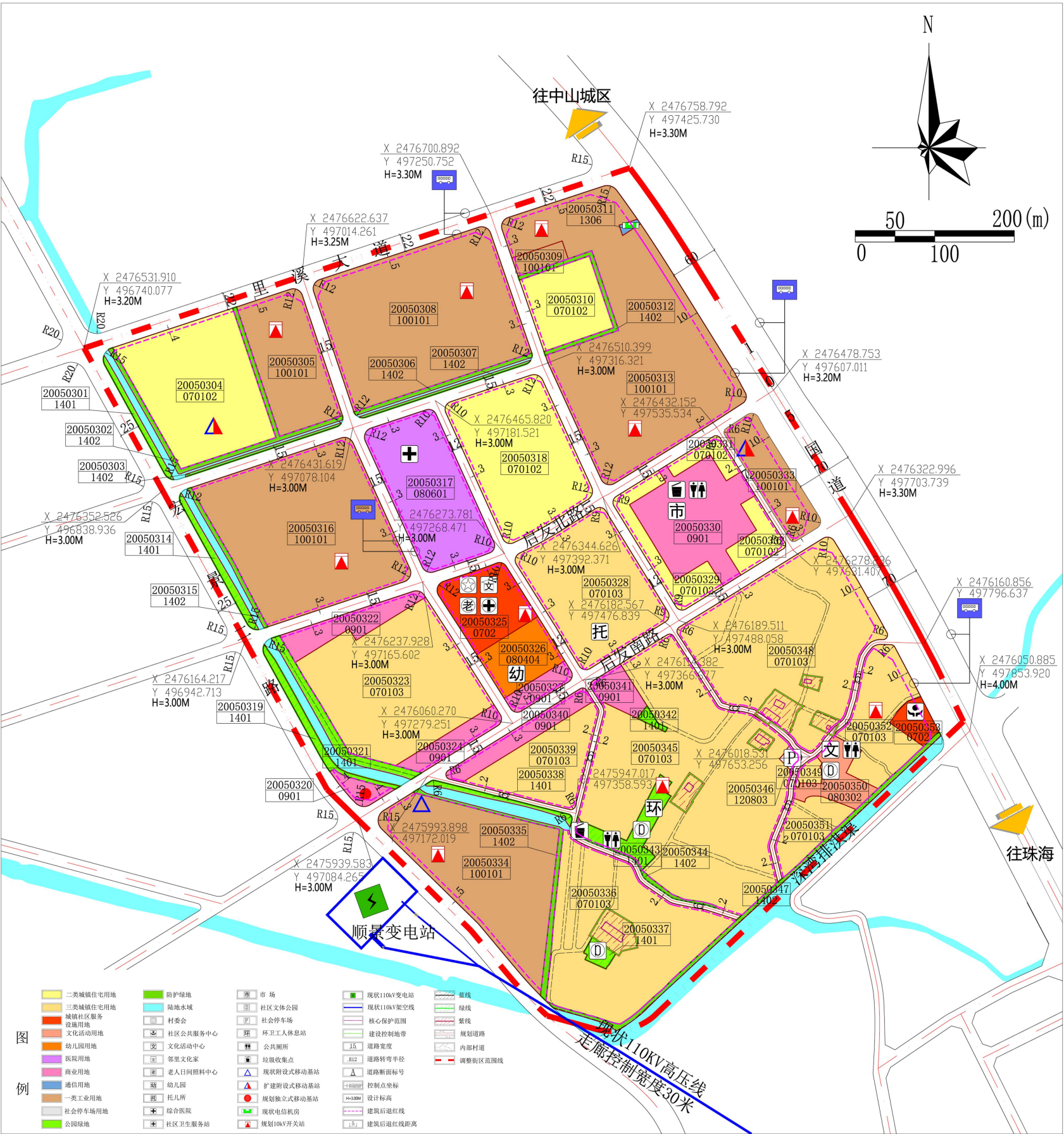
编号	调整前	调整后	调整后指标	调整原因
1	商业用地、一类工业用地	二类城镇住宅用地	容积率 1.0-2.0 建筑密度(%) ≤30 绿地率(%) ≥30 建筑限高(m) ≥24	现状为已建多层住宅，权属为商住用途，本次落实为二类城镇住宅用地。
2	商业用地	一类工业用地	容积率 1.0-3.5 建筑密度(%) 35-60 绿地率(%) 10-15 建筑限高(m) 50	该处为未出让用地，结合周边用地功能相应调整为一类工业用地。
3	商业用地	通信用地	容积率 ≤1.5 建筑密度(%) ≤40 绿地率(%) ≥20 建筑限高(m) 20	该处用地为现状已建电信基站，权属用途为公用设施用地，规划按其权属功能落实。
4	公园绿地、二类居住用地、三类居住用地、幼儿园用地	商业用地	容积率 1.0-3.0 建筑密度(%) ≤50 绿地率(%) ≥20 建筑限高(m) 24	该部分用地为村集体权属用地，现状部分为已建商业街，结合实际功能及镇、村发展意向，调整为商业用地。
5	二类居住用地	城镇社区服务设施用地	容积率 ≤2.0 建筑密度(%) ≤45 绿地率(%) ≥15 建筑限高(m) 24	该部分用地为村集体权属用地，现状为已平整地，拟计划新建一处村级综合服务设施用地。
6	广场用地	一类工业用地	容积率 1.0-3.5 建筑密度(%) 35-60 绿地率(%) 10-15 建筑限高(m) 50	该地块现状为空地，权属为村集体，在《市国土空间总体规划》中为留白用地，根据村发展意向调整为一类工业用地，作为村集体物业。
7	二类居住用地	三类城镇住宅用地	容积率 — 建筑密度(%) — 绿地率(%) — 建筑限高(m) 15	该地块现状大部分为村民自建住宅，按实际功能落实为三类城镇住宅用地。
8	三类居住用地	文化活动用地	容积率 ≤2.0 建筑密度(%) ≤45 绿地率(%) ≥15 建筑限高(m) 24	该地块现状为文化活动广场及老年活动中心，在《市国土空间总体规划》中为文化用地，本次结合实际权属边界落实为文化用地。
9	三类居住用地	城镇社区服务设施用地	容积率 ≤2.0 建筑密度(%) ≤45 绿地率(%) ≥15 建筑限高(m) 24	该地块为村集体权属用地，拟计划新建一处村级办公及服务配套设施用房，将其调整为城镇社区服务设施用地。
10	三类居住用地	公园绿地	容积率 ≤0.05 建筑密度(%) ≤3 绿地率(%) ≥65 建筑限高(m) —	该部分用地部分为现状已建的公共活动广场，同时结合街区内可利用的空间新增几处公园绿地，增加村民的公共活动空间。
11	公园绿地	一类工业用地	容积率 1.0-3.5 建筑密度(%) 35-60 绿地率(%) 10-15 建筑限高(m) 50	该部分用地为已出让的工业权属用地，为保障权属人合法权益按实际权属功能调整为工业用地。
12	三类居住用地	社会停车场用地	容积率 — 建筑密度(%) — 绿地率(%) — 建筑限高(m) —	该部分用地为村集体用地，现状为停车场，结合村发展意向落实为社会停车场用地。
13	—	陆地水域和绿地	容积率 — 建筑密度(%) — 绿地率(%) — 建筑限高(m) —	根据《市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作》河涌线位及控制要求，落实并优化街区内河涌线位及涌边绿地。
B1	调整前	二类居住用地	容积率 ≤2.5 建筑密度(%) ≤35 绿地率(%) ≥34 建筑限高(m) 60	参考《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》落实。
B2	调整后	二类城镇住宅用地	容积率 1.0-2.5 建筑密度(%) ≤22 绿地率(%) ≥35 建筑限高(m) 80	
—	调整前	二类居住用地	容积率 ≤4.0 建筑密度(%) ≤38 绿地率(%) ≥20 建筑限高(m) 50	
—	调整后	商业用地	容积率 1.0-4.0 建筑密度(%) ≤50 绿地率(%) ≥20 建筑限高(m) 50	
—	调整前	三类居住用地	容积率 — 建筑密度(%) — 绿地率(%) — 建筑限高(m) 12	
—	调整后	三类城镇住宅用地	容积率 — 建筑密度(%) — 绿地率(%) — 建筑限高(m) 15	

中山市自然资源局
中山市板芙镇人民政府
2025年1月

中山市板芙镇顺景工业园南片区（2005单元）03街区控制性详细规划一般修改

批前公示

法定图则



规划用地统计表

用地用途类型		面积 (h ²)	占建设用地比例
居住用地	0701 城镇住宅用地	28.33	42.73%
	其中 070102 二类城镇住宅用地	27.39	
	其中 070103 三类城镇住宅用地	0.94	
	0702 城镇社区服务设施用地	1.05	
	公共管理与公共服务用地	2.89	
	其中 0803 文化设施用地	0.44	
	其中 080404 幼儿园用地	0.44	
	其中 080404 托儿所用地	0.59	
	其中 0805 医疗卫生用地	1.86	
	其中 080601 养老用地	1.86	
城乡建设用地	商业用地	3.43	5.17%
	其中 0901 商业用地	3.43	
	工业用地	18.30	
	其中 1001 工业用地	18.30	
	其中 100101 一类工业用地	18.30	
	交通场站用地	10.63	
	其中 1207 城镇道路用地	10.58	
	其中 1208 交通场站用地	0.05	
	其中 120801 社会停车场用地	0.05	
	公用设施用地	0.03	
其他用地	绿地	0.03	0.04%
	其中 1306 绿地	0.03	
	其中 1401 防护绿地	2.71	
	其中 1402 防护绿地	1.40	
	其中 1402 防护绿地	1.31	
	小计	66.32	
	规划建设用地	100.00	
	陆地水域	1.59	
	合计	67.91	

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向板芙镇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	容积率上限	容积率下限	绿地率 (%)	绿地率下限 (%)	建筑密度 (%)	建筑密度上限 (%)	建筑限高 (米)	建筑限高上限 (米)	年径流量控制率 (%)	可渗透面积比例 (%)	配套设施	备注
20050301	1401	公园绿地	1066.44	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050302	1402	防护绿地	2910.58	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050303	1402	防护绿地	612.97	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050304	070102	二类城镇住宅用地	24444.70	2.5	1.0	---	35	22	---	---	80	70	60	60	扩建附设式移动基站	新建住宅小区体育用地面积满足室内人均建筑面积0.1平，室外人均用地面积0.3平的标准。配套设施满足每百户20平标准。
20050305	100101	一类工业用地	14212.11	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	50	20	20	10kV开关站	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20050306	1402	防护绿地	1172.43	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050307	1402	防护绿地	667.83	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050308	100101	一类工业用地	40169.71	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	50	20	20	10kV开关站	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20050309	100101	一类工业用地	1597.97	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	50	20	20	---	现状已建
20050310	070102	二类城镇住宅用地	8846.19	2.0	1.0	---	30	30	---	---	24	55	50	50	---	现状已建
20050311	1306	通信用地	260.85	1.5	---	---	20	40	---	---	20	---	---	---	---	现状已建
20050312	1402	防护绿地	1455.53	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050313	100101	一类工业用地	51588.78	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	50	20	20	10kV开关站+2	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。地块与居住用地间20米范围内建筑限高为32米。
20050314	1401	公园绿地	1580.83	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050315	1402	防护绿地	999.03	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050316	100101	一类工业用地	39412.84	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	50	20	20	10kV开关站	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20050317	080601	医院用地	18834.16	1.2	---	---	40	30	---	---	30	65	60	60	综合医院	现状已建，中山同方医院
20050318	070102	二类城镇住宅用地	23452.96	2.5	1.0	---	35	22	---	---	80	70	60	60	---	现状已建
20050319	1401	公园绿地	1999.22	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050320	0901	商业用地	1561.42	3.0	1.0	---	20	50	---	---	24	60	50	50	---	现状已建
20050321	1401	公园绿地	3026.70	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050322	0901	商业用地	4850.93	3.0	1.0	---	20	50	---	---	24	60	50	50	---	现状已建
20050323	070103	三类城镇住宅用地	30067.01	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050324	0901	商业用地	3320.79	3.0	1.0	---	20	50	---	---	15	60	50	50	---	现状已建
20050325	0702	城镇社区服务设施用地	8390.64	2.0	---	---	15	45	---	---	24	65	60	60	村委会、文化活动中心、社区卫生服务站、老人日间照料中心、10kV开关站	现状已建，深湾幼儿园
20050326	080404	幼儿园用地	5368.29	0.8	---	---	35	35	---	---	12	75	70	70	幼儿园	现状已建
20050327	0901	商业用地	2193.46	3.0	1.0	---	20	50	---	---	24	60	50	50	---	现状已建
20050328	070103	三类城镇住宅用地	21779.91	---	---	---	---	---	---	---	15	---	---	---	托儿所	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管理的有关规定执行。
20050329	070102	二类城镇住宅用地	5522.92	2.0	1.0	---	30	30	---	---	24	55	50	50	---	现状已建
20050330	0901	商业用地	15273.29	3.0	1.0	---	20	50	---	---	24	60	50	50	---	现状已建
20050331	070102	二类城镇住宅用地	2132.63	2.0	1.0	---	30	30	---	---	24	55	50	50	---	现状已建
20050332	070102	二类城镇住宅用地	3392.56	2.0	1.0	---	30	30	---	---	24	55	50	50	---	现状已建
20050333	100101	一类工业用地	7799.46	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	50	20	20	扩建附设式移动基站、10kV开关站	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20050334	100101	一类工业用地	28196.33	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	50	20	20	现状附设式移动基站、10kV开关站	产业用房高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米。特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定。
20050335	1402	防护绿地	1888.23	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050336	070103	三类城镇住宅用地	30793.63	---	---	---	---	---	---	---	15	---	---	---	---	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管理的有关规定执行。
20050337	1401	公园绿地	891.04	0.05	---	---	65	3	---	---	---	---	---	---	社区文体公园	现状已建
20050338	1401	公园绿地	1046.66	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050339	070103	三类城镇住宅用地	10756.09	---	---	---	---	---	---	---	15	---	---	---	---	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管理的有关规定执行。
20050340	0901	商业用地	4485.19	3.0	1.0	---	20	50	---	---	24	60	50	50	---	现状已建
20050341	0901	商业用地	5258.97	3.0	1.0	---	20	50	---	---	24	60	50	50	---	现状已建
20050342	1401	公园绿地	393.82	0.05	---	---	65	3	---	---	---	---	---	---	社区文体公园、环卫工人休息站、公共厕所、垃圾收集点、10kV开关站	现状已建
20050343	1401	公园绿地	3960.11	0.05	---	---	65	3	---	---	---	---	---	---	---	---
20050344	1402	防护绿地	387.40	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050345	070103	三类城镇住宅用地	55158.74	---	---	---	---	---	---	---	15	---	---	---	---	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管理的有关规定执行。
20050346	120803	社会停车场用地	481.68	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	社会停车场	现状已建
20050347	1402	防护绿地	3022.38	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
20050348	070103	三类城镇住宅用地	39342.98	---	---	---	---	---	---	---	15	---	---	---	---	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管理的有关规定执行。
20050349	070103	三类城镇住宅用地	882.48	---	---	---	---	---	---	---	15	---	---	---	---	现状已建
20050350	080302	文化设施用地	4432.74	2.0	---	---	15	45	---	---	24	65	60	60	文化活动中心、社区文体公园、公共厕所	现状已建
20050351	070103	三类城镇住宅用地	5265.14	---	---	---	---	---	---	---	15	---	---	---	---	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管理的有关规定执行。
20050352	070103	三类城镇住宅用地	11019.39	---	---	---	---	---	---	---	15	---	---	---	10kV开关站	个人自建住房按照市、镇自建住房或农房管理的有关规定执行。
20050353	0702	城镇社区服务设施用地	2097.92	2.0	---	---	15	45	---	---	24	65	60	60	社区公共服务中心	现状已建

备注：1、停车位按照《中山市国土空间规划技术标准与规范》（2023版）中表7.4.2《中山市建设项目停车位配置指标标准》进行配置，本项目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量控制率目标时，须设置雨水收集设施；“年径流量控制率”和“可渗透面积比例”为约束性指标，即必须满足的指标。