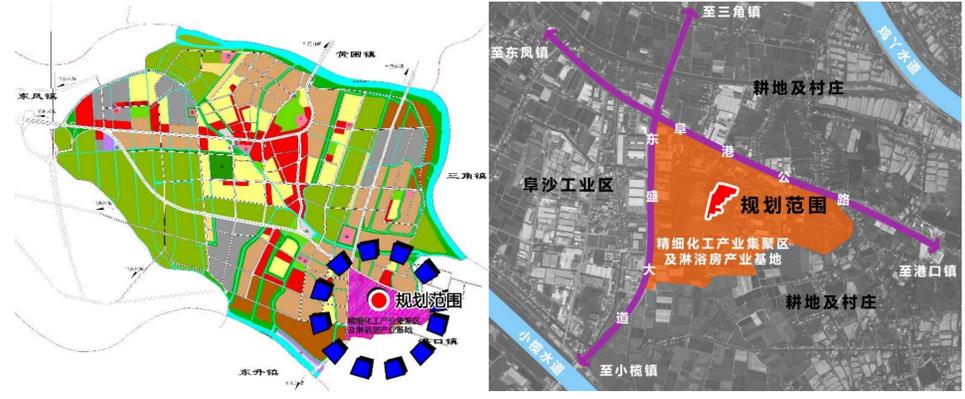


## 一、规划（调整）范围

规划范围面积25680.72平方米，位于精细化工产业集聚区及淋浴房产业基地（为阜沙镇近期重点发展的集聚产业发展平台，以下简称“片区”）中部，以西距离东盛大道（干线公路）约500米，以北距离阜港公路约200米（干线公路），可快速到达东部环湾地区和小榄镇，区位条件优越。



片区及规划范围在阜沙镇的位置示意图      规划范围在片区的位置示意图（航拍）

## 二、调整依据

(1) 《广东省城乡规划条例》  
依据《广东省城乡规划条例》第二十五条：“经批准的城乡规划不得随意修改。依法需要修改城乡规划的，组织编制机关应当向原审批机关提出申请，获得批准后，依照规划编制和审批的程序执行。  
仅涉及单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的控制性详细规划修改，由组织编制机关提出调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，经原审批机关同意后公布实施。”

(2) 《中山市控制性详细规划管理办法》  
依据《中山市控制性详细规划管理办法》第二十八条：“涉及公益性用地的地块面积增加或指标调整，且对周边利害关系人影响不大的；同一街区内公益性用地的位置置换，置换后仍能满足有关技术规范要求，并征得产权人同意的控制性详细规划的修改，由镇人民政府向市自然资源局提出调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人意见，并提交市国土空间规划委员会审议，经市人民政府同意后公布实施。”  
本次调整内容——A4-02地块公益性用地位置调整，不涉及

调整容积率、增加建筑密度、降低绿地率、减少基础设施及公共服务设施、降低停车位设置要求、降低建筑退让岸线要求，符合以上法律、法规赋予的调整情形。

## 三、调整内容说明

- (1) A4-02地块公益性用地位置调整（主要调整）  
基于优化交通组织、提升公共服务水平、提高项目开发方案规划合理性的综合考虑，将A4-02地块位置调整至A4-03地块南侧（A4-03地块边界相应调整）；
- (2) 增加建议道路（附属调整）  
在A4-02地块西侧规划1条规划建议道路（由土地权利人负责建设，无偿开放使用），连接城市道路，以便组织A4-02地块的交通。A4-02和A4-03地块的用地面积、强度指标、配套设施等其它内容均未作调整。
- (3) 规划建议道路的管控要求（附属要求）  
规划建议道路由项目统一建设，建成后开放使用，不得围蔽。其具体线位可在建筑设计阶段根据交通组织需要微调。



调整前后土地利用规划方案对比图  
调整前后地块指标对比一览表

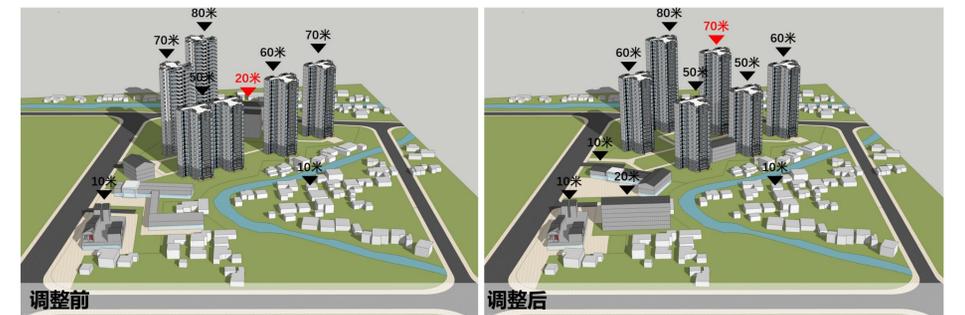
地块编码	地块编码	土地使用性质	用地名称	用地面积	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施		市政公用设施	
									种类	面积	种类	面积
A4-02	A4-02	A1	行政办公用地	2006.49	1.5	40	35	60	园区管理机构	用地面积2006 m <sup>2</sup>	—	—
A4-03	A4-03	R2	二类居住用地	23674.23	2.0	30	35	80	12班幼儿园	用地面积3600-4300 m <sup>2</sup>	—	—
									肉菜市场	用地面积3242 m <sup>2</sup>	—	—
									社区服务站	建筑面积100-200 m <sup>2</sup>	—	—
									社区警务室	建筑面积20-50 m <sup>2</sup>	—	—

## 四、调整影响分析

- (1) 调整对用地功能的影响评价：本次调整不涉及用地性质的调整，即调整后控规各类用地的性质、规模不变。故本次调整不会对片区的用地功能产生不良影响。
- (2) 调整对公共服务设施的影响评价：本次调整不涉及规划人口和公共服务设施的调整，即调整后控规公共服务设施的类别、规模不变。故本次调整不会对片区的公共服务设施配套产生不良影响。
- (3) 调整对市政公用设施的影响评价：因本次调整不涉及建设用地规模和容积率调整，不会新增开发量，不会新增市政公用设施需求，故不会对片区的市政公用设施产生不良影响。
- (4) 调整对消防安全的影响评价：因本次调整未改变片区的消防供水、消防站和消防通道的规划布局，故不会对片区的消防安全产生不良影响。
- (5) 调整对城市道路交通系统的影响评价：因本次调整不涉及建设用地规模和容积率调整，不会新增开发量，不会新增交通量，故不会对片区的城市道路交通系统产生不良影响。



调整前后概念设计总平面对比图



调整前后概念设计空间效果对比图