

一、规划区区位

外沙南片区位于中山市神湾镇北部，西至古神公路，南接金凤路，北临麻子涌，东至神湾大道，总用地面积204.75公顷，本次街区范围位于外沙南片区西部，古神公路旁，街区用地面积为72.99公顷。



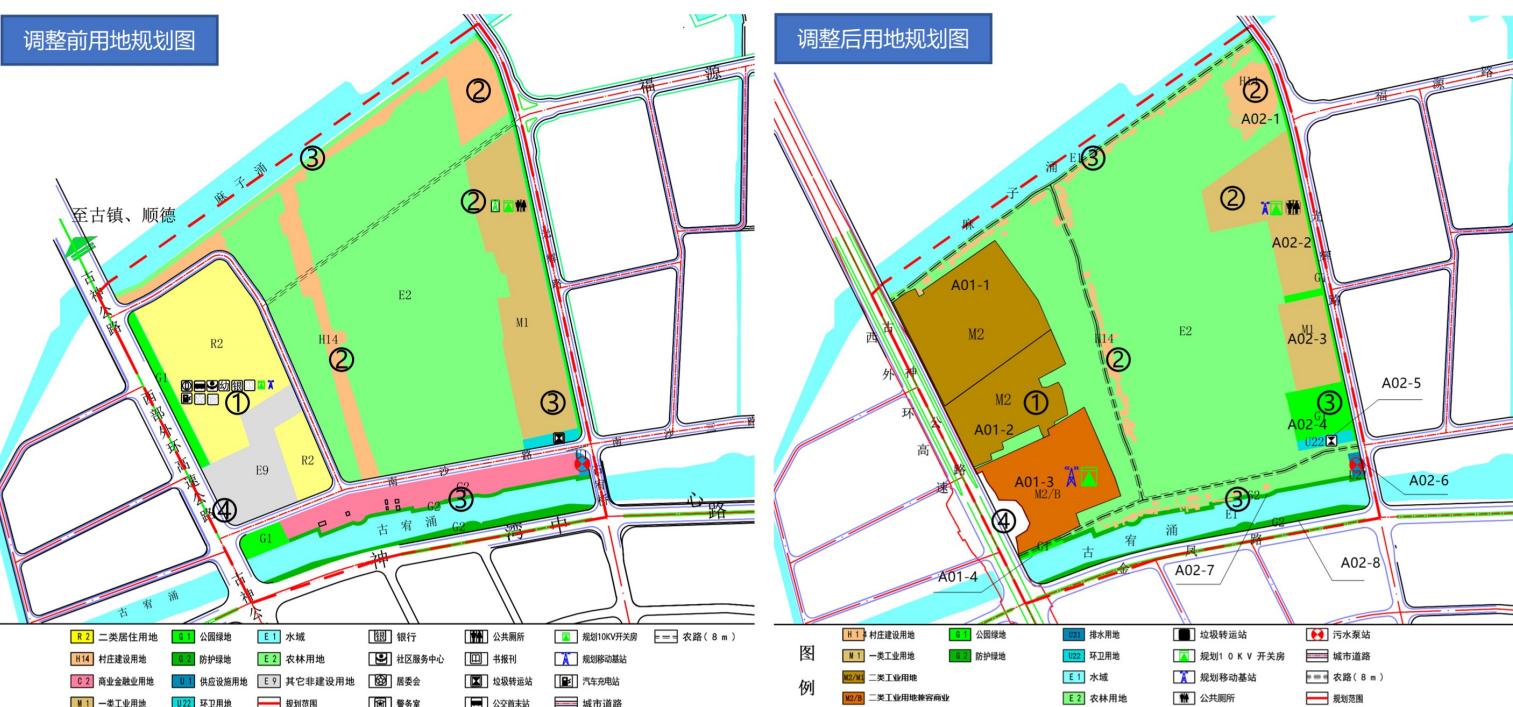
二、现状概况

A街区现状建设用地主要为工业用地、村庄建设用地、城市道路用地以及环卫用地，共 17.94 公顷，占规划用地面积的14.4%，非建设用地主要为农林用地、水域，总面积约 55.05 公顷，占规划用地面积的 85.6%。



三、调整内容

- ① 落实市招商引资工作指挥部的重点项目（珠江桥健康调味品项目），对西侧功能进行调整（由居住调整为工业）；
- ② 根据国土空间规划和宗地权属边界，修正街区中部村庄建设用地和东部工业用地；
- ③ 复核“城市蓝线规划”和最新河道管理规定的管控要求；
- ④ 衔接西外环高速公路出入口线位，处理西外环高速公路、古神公路与工业地块出入口的空间关系。



地块指标控制一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率	总建筑面积㎡ (上限)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	配套设施	备注
A01-1	M2	二类工业用地	57215	1.0-3.5	200254	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	—	—
A01-2	M2	二类工业用地	36153	1.0-3.5	126537	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	—	—
A01-3	M2/B	二类工业用地	42767	1.0-3.5	149685	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	现状移动基站；规划10kV开关站	
		商业用地		3.5						
A01-4	G1	公园绿地	1533	—	—	—	≥75	—	—	—
A02-1	H14	村庄建设用地	51589	—	—	—	—	12	—	个人自建住房按照市、镇自建住房的有关管理规定执行
A02-2	M1	一类工业用地	37996	1.0-3.5	132986	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	现状移动基站；规划10kV开关站；公共厕所	—
A02-3	M1	一类工业用地	16921	1.0-3.5	59222	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。	—	—
A02-4	G1	公园绿地	18030	—	—	—	≥75	—	—	—
A02-5	U22	环卫用地	2542	—	—	—	—	—	垃圾转运站	—
A02-6	U21	排水用地	1136	1.5	3977	≤30	≥35	24	污水泵站	—
A02-7	G2	防护绿地	6169	—	—	—	≥75	—	—	—
A02-8	G2	防护绿地	7784	—	—	—	≥75	—	—	—