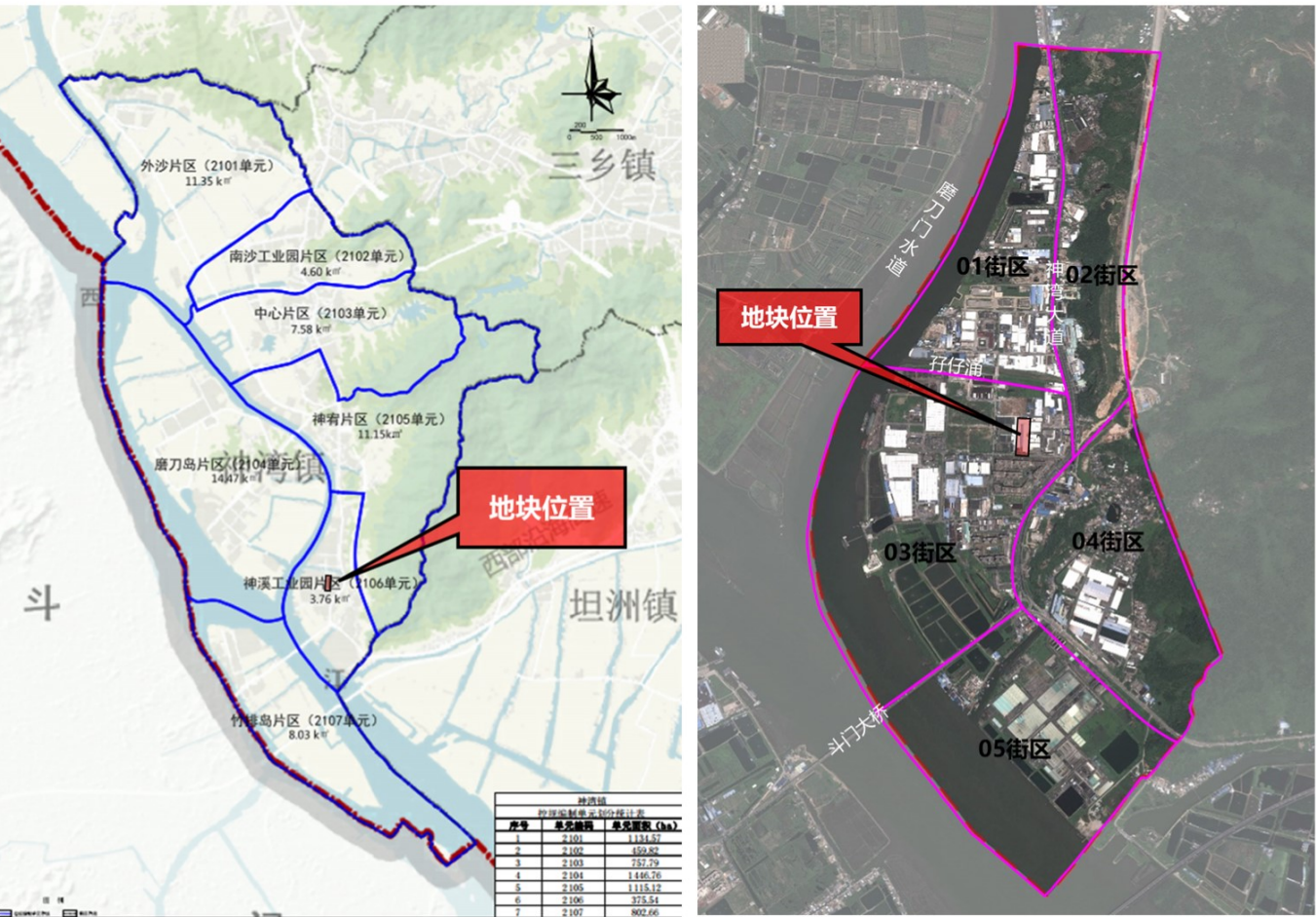


一、项目概况

本次调整地块企业中山美得盛休闲家具有限公司是神湾镇优质规模以上企业，由于该企业有参与工改意愿和增资扩产需求，原控规一类工业用地容积率3.5，建筑限高50m难以满足其发展需求。为响应全市低效工业园升级改造统一部署和助力企业增资扩产，故开展本次控制性详细规划局部调整编制工作。

本次局部调整地块位于中山市神湾镇神溪工业园内，神湾大道西侧，距离神湾镇人民政府约4公里，距离中山西环高速神湾（南）出入口仅车程2公里，地块位于神溪工业园片区（2106单元）03街区区内。



二、调整范围

本次调整范围为美得盛休闲家具有限公司权属地块范围，东至绿捷特电动车辆制造有限公司，西至神浩泉塑胶制品有限公司，南至定溪工业路，北至高晋不锈钢制品有限公司，用地面积8630m²（折合约12.95亩）。

调整范围现状为工业用途，包括一栋3层办公楼、连片低矮厂房和一栋正在动工建设的5层厂房。



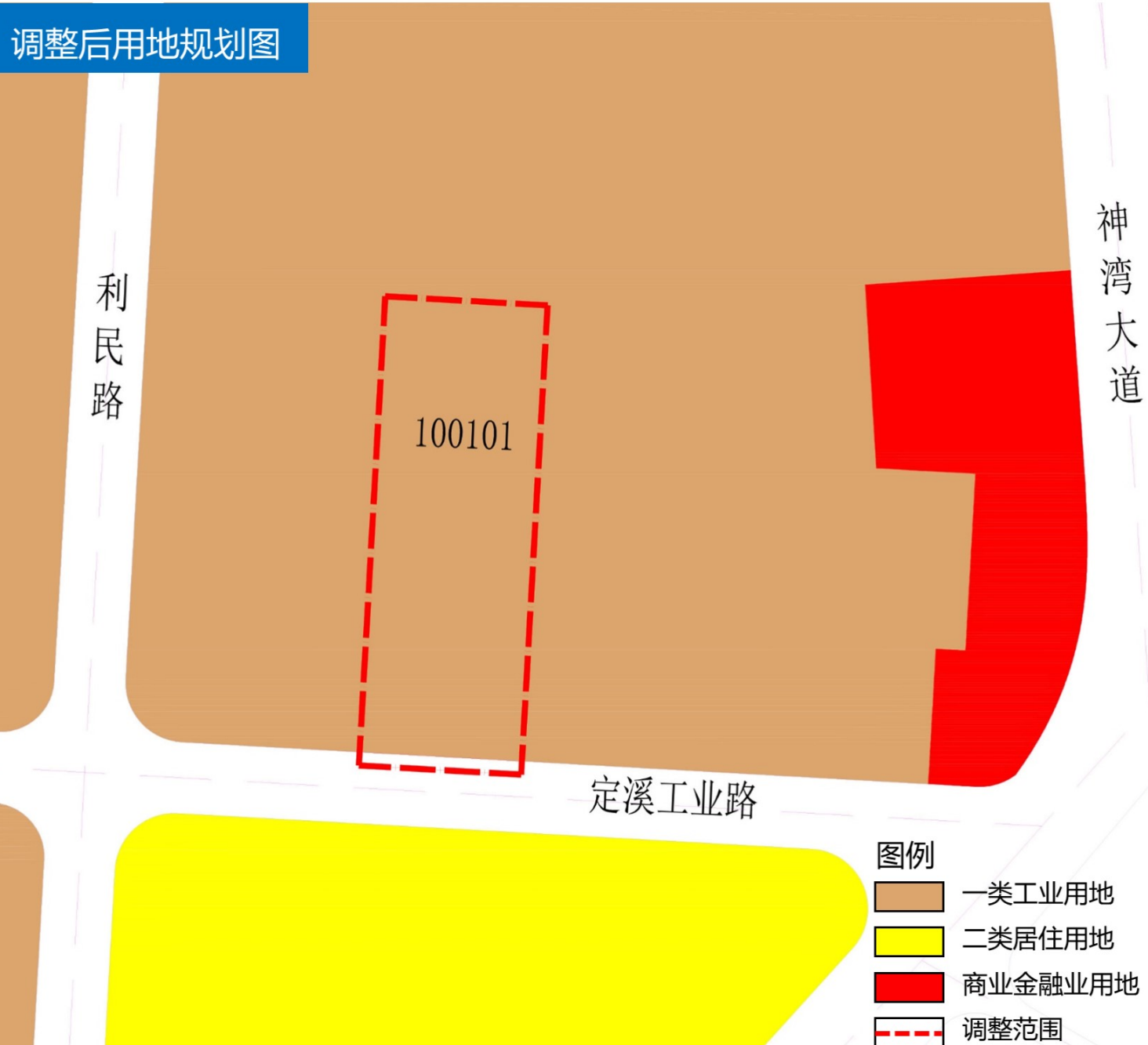
三、调整依据

本次项目根据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》第十五条【局部调整情形】第（三）项第11目“满足技术标准规范的工业用地规划指标调整”开展控规局部调整。符合《中山市国土空间总体规划技术标准与准则(2023版)》一类工业用地容积率上限4.0，产业用房限高70m的规定。

四、调整内容

本次规划不涉及用地性质调整，根据《中山市国土空间总体规划技术标准与准则（2023版）》调整地块指标，一类工业用地容积率上限由3.5调整为4.0，建筑限高由50m（特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米）调整为产业用房高度≤70米，配套设施建筑高度≤100米。

调整内容一览表									
调整前后	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑限高	绿地率(%)	建筑密度(%)
调整前	A-7-2(01-01)	M1	一类工业用地	8384	1.0-3.5	29344	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	10-15	35-60
调整后	A-7-2(01-01)	M1	一类工业用地	8384	1.0-4.0	33536	产业用房高度≤70米，配套设施建筑高度≤100米	10-15	35-60



五、调整影响分析

- 1、用地布局影响分析
本街区位于神溪工业园内，该园区现状已形成工业聚集区（现状产业类型为船舶制造、五金机械、电子电器、家具建材、纺织化工等产业类型），大部分已划定一级工业用地保护线。在国土空间总体规划中调整地块为工业用地，调整后符合街区的整体功能，不影响街区的用地布局。
- 2、交通影响分析
相比原控规，本次规划调整总建筑面积增加约4100m²，新增交通量较小，地块紧邻定溪工业路，并靠近利民路和神湾大道、现行道路交通路网能满足片区交通需求。
- 3、公服与市政设施影响分析
本次规划不涉及人口调整，相比原控规，本次规划调整后总建筑面积增加4100m²，对公服与市政设施影响不大，原控规街区范围内的公服与市政设施能承载能满足。

