

项目名称：中山市神湾镇竹排岛片区（2107单元）04街区A-10地块控制性详细规划局部调整

公示时间：即日起一个月

公示方式：网站、现场、媒体等

如有异议，可向市自然资源局第四分局、神湾镇城市更新和建设服务中心及中山市神湾镇竹排村村委会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)。



联系地址及电话：

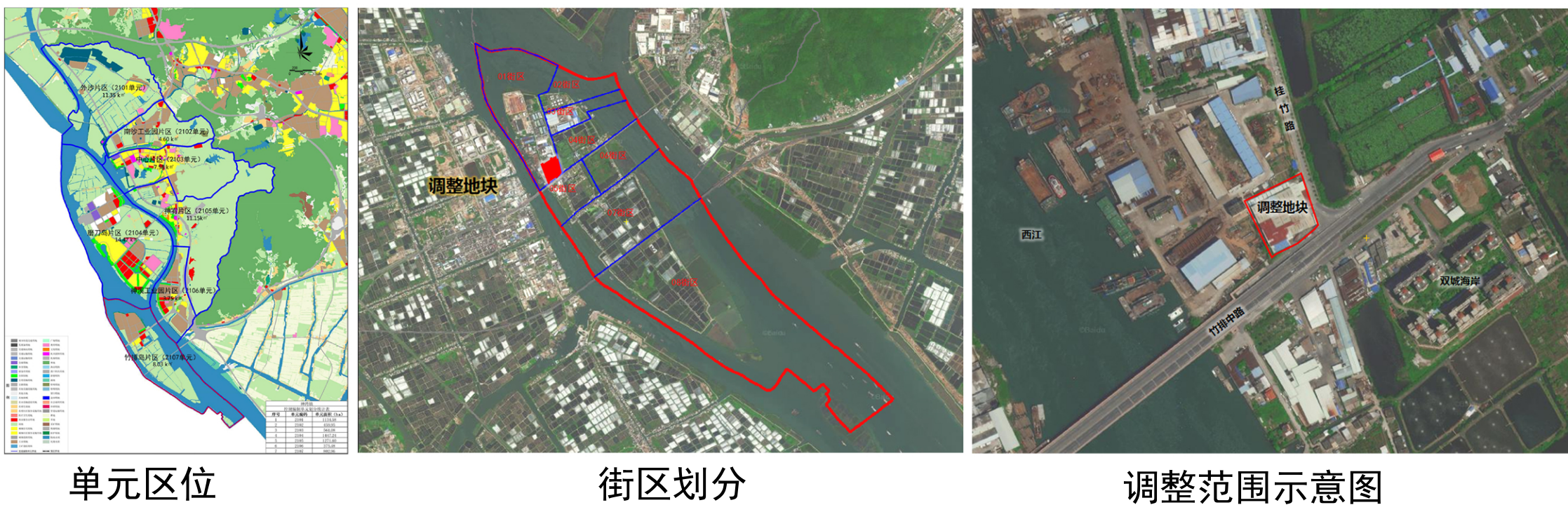
中山市神湾镇神湾大道中48号5号楼201室，86601663，gsggh666666@163.com

坦洲镇坦神北路103号501室，0760-86780930

一、项目概况

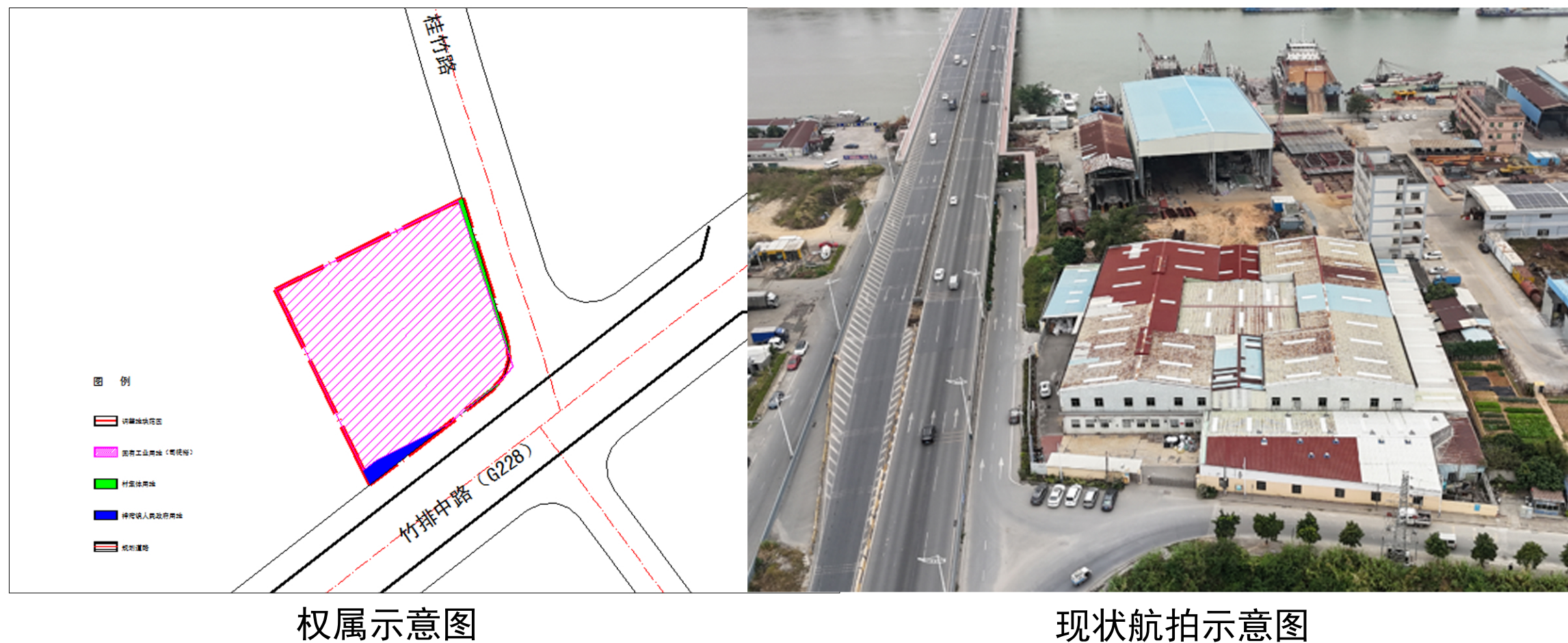
竹排岛片区（2107单元）位于神湾镇西南部，东至神湾镇神溪片区及坦洲镇，南至珠海，西至珠海斗门区。

调整地块位于神湾镇竹排中路北侧，地块东至桂竹路，西至中山市宏鸿船舶修造有限公司，南至竹排中路，北至现状厂房，总用地面积6299.17平方米。



二、现状概况

调整地块总面积6299.17平方米，其中，6048.54平方米属于国有私人用地，98.63平方米属于竹排村村民集体用地，152.0平方米属于中山市神湾镇人民政府用地，该部分用地已于2014年在西沥大桥建设过程中已经落实征收补偿事宜。



三、调整原因

必要性一：现状产业空间不满足企业发展

调整地块现状建筑规模约4812平方米，现状建筑布局零散存在一定的安全隐患，内部生活、生产功能混杂；单体建筑空间面积约为600平方米，建筑高度约6米，无法满足企业增资扩产需求。

必要性二：积极响应全市低效工业园升级改造统一部署

调整地块企业中山唯斯特新材料有限公司参与工改项目，有增资扩产需求，原控规一类工业用地容积率上限2.3，不满足企业发展需求。因此，为积极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，亟须进行本次控规调整。

必要性三：实现向存量要空间的必要举措

为深入贯彻新发展理念，实现向存量要空间、推动土地利用从“增量扩张”向“存量优化”转变，中山市加快开展城市更新工作，为盘活整备存量低效用地，分类处理历史遗留土地，加快推进“工改工”落地，保障中山市经济社会高质量可持续发展，为重振武威、高质量崛起夯实用地保障。

可行性一：满足技术标准规范的合理性分析

随着《中山市国土空间总体规划技术标准与准则(2023版)》出台，一类工业用地容积率上限由3.5调整为4.0，建筑限高由“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”调整为“产业用房高度≤70米，配套设施建筑高度≤100米”。本次规划属于满足技术标准规范的工业用地规划指标调整。

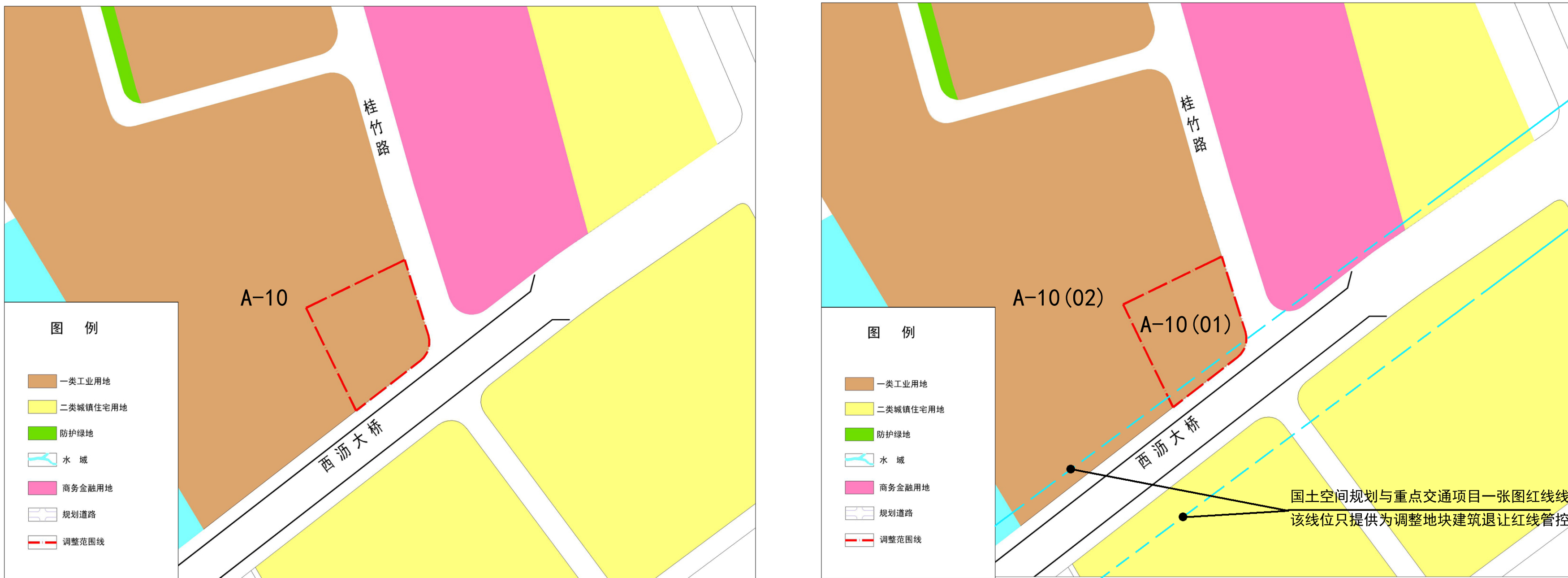
可行性二：建筑布局的合理性分析

本次工程设计方案，根据《建筑设计防火规范》(2018版)进行设计，建筑布局均满足要求，地块内部设置一条宽度不小4m的环形消防车道，同时沿着建筑东南侧设置一处不少于厂房建筑周长的四分之一的消防登高面，以满足消防的需求。本次建筑布局除了满足与周边地块现状建筑的消防要求，同时为周边地块未来建设高层厂房预留足够的消防间距。

综上分析，亟需对调整地块控制性质详细规划的管控指标进行调整。

四、调整前后对比图

本次拟将现行控规中的A-10地块拆分为A-10(01)和A-10(02)两个地块，并依据《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》重新对A-10(01)地块管控指标进行赋值，调整后容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑限高50米，配套设施建筑限高100米。



调整前用地规划图（局部）

调整后用地规划图（局部）

调整前后地块指标一览表：

地块编码	用地用海分类		用地面积 (m ²)	容积率	地面以上总 建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高(m)	公共服务设施			市政公用设施			约束性指标		鼓励性指标					土地兼容 性	备注
	代码	名称							数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	年径流总量 控制率(%)	可渗透面积 比例(%)	年径流污染 去除率推荐 值(%)	不透水下垫 面径流控制 比例推荐值 (%)	下沉式绿地 率推荐值(%)	绿色屋顶率 (%)	透水铺装率 推荐值(%)		
调整前	A-10	100101	一类工业用地	123656	0.8~2.3	185484	≥35	15~20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S3/G2	现状
调整后	A-10(01)	100101	一类工业用地	6299.17	1.0-3.5	22047.10	35~60	10~15	—	—	—	—	—	—	50	20	35	40	35	—	25	—	—
	A-10(02)	100101	一类工业用地	117356.49	0.8~2.3	269919.93	≥35	15~20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S3/G2	现状