

项目名称：中山市东凤镇西胥步村村庄规划（2024-2035年）C030101-67、68等地块技术修正

公示时间：自本公示刊登之日起30日

公示方式：网站（中山市自然资源局政务网、中山市东凤镇人民政府网站）

现场（中山市自然资源局小榄分局大堂、东凤镇人民政府九楼大堂、西胥步村村民委员会公示栏）

媒体（中山日报）

组织编制单位：中山市东凤镇人民政府

联系电话：0760-22638663（东凤镇）

0760-22116596（市自然资源局小榄分局）



“码”上反映

现状概况

调整地块现状多建设为工业厂房，调整地块均可以依靠东海路，快速连入区域交通路网，调整地块交通便捷。



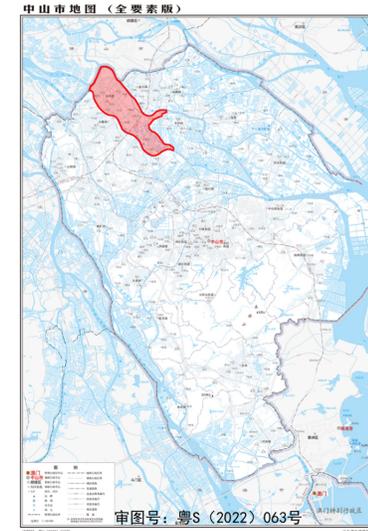
调整地块现状示意图

修正与原因

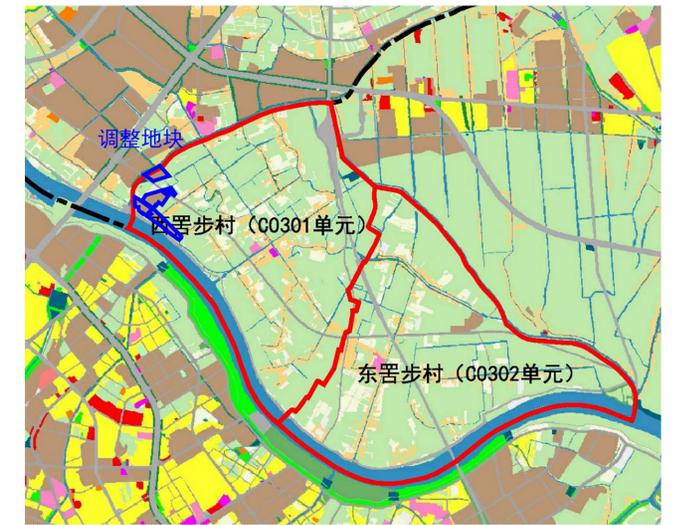
在《中山市东凤镇西胥步村村庄规划（2024-2035年）》文本中，城镇开发边界内工业用地规划指标为：建筑密度 $\leq 60\%$ ，容积率控制1.0-4.0，绿地率10%-15%，建筑高度总体高度不超过70米；在图则中规划指标为：建筑密度 $\leq 60\%$ ，容积率1.0-1.5，绿地率为 $\geq 20\%$ ，建筑高度不超过24米，文本与图则的规划指标互相冲突。

区位关系

东凤镇位于中山市西北部，本次调整地块位于西胥步村C0301单元，结合《中山市东凤镇西胥步村村庄规划（2024-2035年）》项目成果，本次规划方案对位于城镇开发边界内的工业用地的规划指标进行技术修正，本次调整地块涉及5个地块，地块总面积为129237.89平方米。



东凤镇在中山市的区位



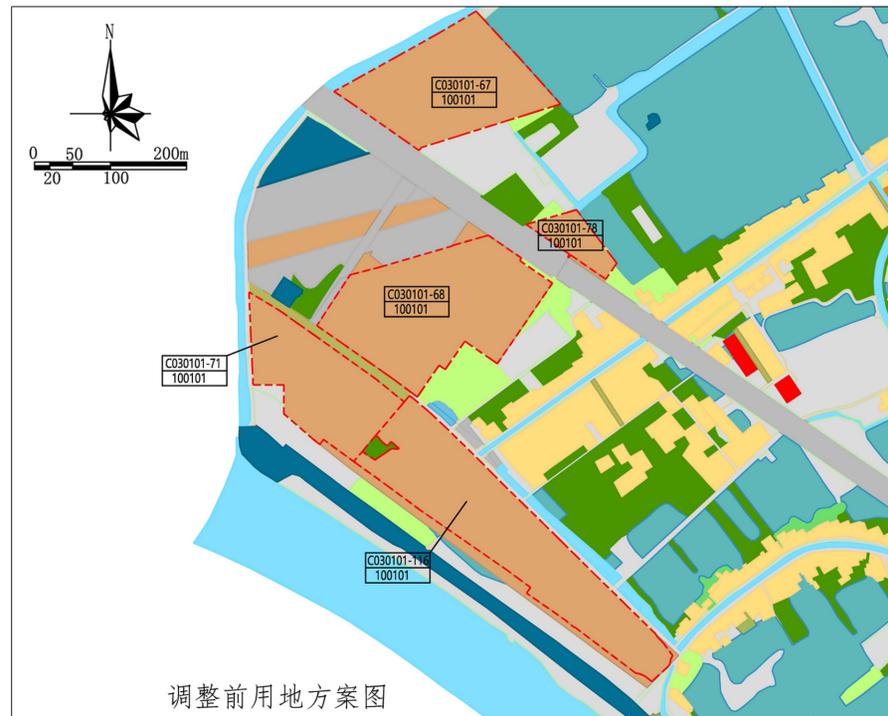
调整地块在规划单元的位置

修正内容

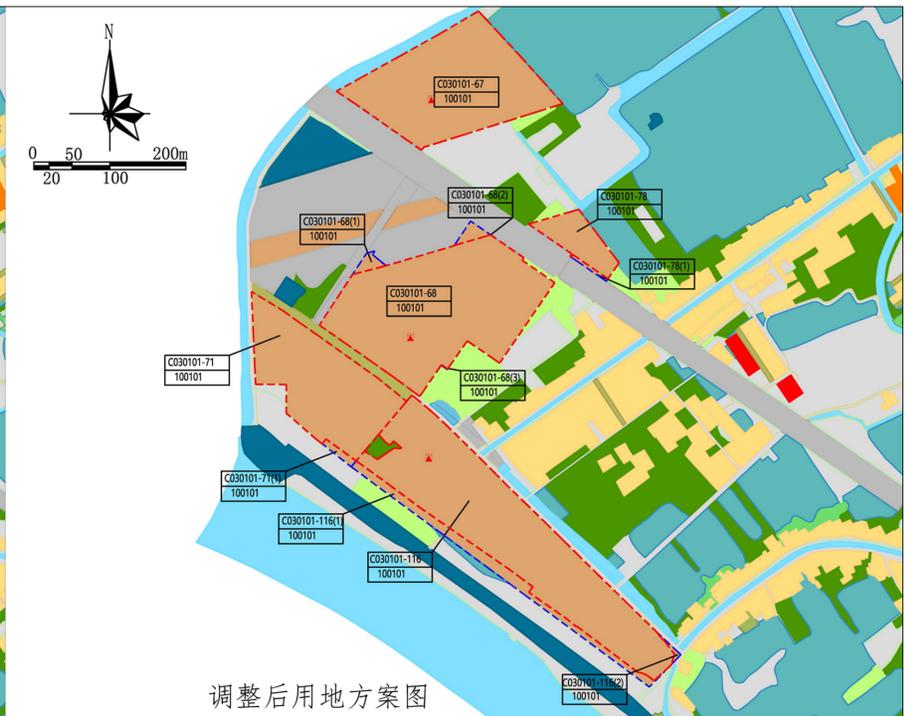
落实《中山市东凤镇西胥步村村庄规划（2024-2035年）》文本对城镇开发边界内工业用地的规划指标，即为：建筑密度 $\leq 60\%$ ，容积率控制1.0-4.0，绿地率10%-15%，建筑限高70米。

依据《中山市海绵城市建设专项规划（2022-2035年）》补充地块海绵城市指标，并补充“配套设施建筑高度 ≤ 100 米，其中宿舍建筑高度 ≤ 80 米”的管控要求。

结合修正后的规划指标，完善相关市政配套设施，主要为3处10KV开关站，每处建筑面积不少于40平方米。



调整前用地方案图



调整后用地方案图

图例		调整前后规划指标对比表：													
阶段	地块编码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率上限	容积率下限	绿地率上限(%)	绿地率下限(%)	建筑密度上限(%)	建筑密度下限(%)	建筑限高(米)	新建可建设面积控制率(%)	新建可建设面积控制率(%)	新建可建设面积控制率(%)	配套设施	备注
调整前	C030101-67	100101 一类工业用地	27599.32	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-67	100101 一类工业用地	27599.32	4.00	1.00	15.00	10.00	60.00	—	70.00	50.00	20.00	35	25	规划10KV开关站 产业用房高度 ≤ 70 米；配套设施建筑高度 ≤ 100 米，宿舍建筑高度 ≤ 80 米。
调整前	C030101-68	100101 一类工业用地	37760.27	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-68	100101 一类工业用地	36564.75	4.00	1.00	15.00	10.00	60.00	—	70.00	50.00	20.00	35	25	规划10KV开关站 产业用房高度 ≤ 70 米；配套设施建筑高度 ≤ 100 米，宿舍建筑高度 ≤ 80 米。
调整前	C030101-68(1)	100101 一类工业用地	571.64	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-68(2)	100101 一类工业用地	615.13	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整前	C030101-68(3)	100101 一类工业用地	8.75	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-68(3)	100101 一类工业用地	8.75	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整前	C030101-71	100101 一类工业用地	21646.63	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-71	100101 一类工业用地	21199.14	4.00	1.00	15.00	10.00	60.00	—	70.00	50.00	20.00	35	25	产业用房高度 ≤ 70 米；配套设施建筑高度 ≤ 100 米，宿舍建筑高度 ≤ 80 米。
调整前	C030101-71(1)	100101 一类工业用地	447.49	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-71(1)	100101 一类工业用地	447.49	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整前	C030101-78	100101 一类工业用地	4701.73	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-78	100101 一类工业用地	4477.22	4.00	1.00	15.00	10.00	60.00	—	70.00	50.00	20.00	35	25	产业用房高度 ≤ 70 米；配套设施建筑高度 ≤ 100 米，宿舍建筑高度 ≤ 80 米。
调整前	C030101-78(1)	100101 一类工业用地	224.51	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-78(1)	100101 一类工业用地	224.51	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整前	C030101-116	100101 一类工业用地	44557.27	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-116	100101 一类工业用地	39397.46	4.00	1.00	15.00	10.00	60.00	—	70.00	50.00	20.00	35	25	规划10KV开关站 产业用房高度 ≤ 70 米；配套设施建筑高度 ≤ 100 米，宿舍建筑高度 ≤ 80 米。
调整前	C030101-116(1)	100101 一类工业用地	4997.5	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-116(1)	100101 一类工业用地	4997.5	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整前	C030101-116(2)	100101 一类工业用地	162.31	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—
调整后	C030101-116(2)	100101 一类工业用地	162.31	1.50	1.00	—	—	60.00	—	24.00	—	—	—	—	—