

项目名称：《中山市南朗街道南朗工业园片区(1913单元)01街区A4-01地块控制性详细规划局部调整》

公示时间：2024年3月

公示方式：网站、媒体、现场

组织编制单位地址：广东省中山市马鞍岛香山大道28号

反馈电话：0760-85599035

反馈日期：自公示之日起30个自然日内



## 五、影响分析

### 1、用地布局影响分析

调整地块周边现状已形成工业聚集区；调整地块在国土空间总体规划中为工业用地、道路用地，调整后符合街区的整体用地布局。

### 2、对道路交通的影响

规划调整后，交通流量略有增加，但增幅较小；周边骨架路网（龙华一路、番塔山北路等）道路服务水平未降低，本次规划调整后对周边交通影响处于可接受水平。

### 3、对公共服务设施、周边环境保护的影响

本次调整落实原控规1处规划10kv开关站，不涉及人口规模的增减及公共服务设施的调整。调整地块为一类工业用地，是对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地。



南朗工业园片区(1913单元)在翠亨新区的位置



项目地块在南朗工业园片区(1913单元)的位置

## 一、区域位置及规划范围

调整地块位于中山市南朗街道中部，处于南朗工业园片区（1913单元）01街区中部，北至龙华一路，西至番塔山北路，调整范围用地面积约6.45公顷（约97亩）。

## 二、现状概况

调整地块内部现状主要为工业厂房，建筑物主要集中在地块北部，中部及南部为空地，整体开发较为低效。

调整地块位于南朗工业园片区，该片区大部分已经划定一级工业用地保护线，现状已形成工业聚集区。

## 三、调整原因

原地块指标难以满足企业增资扩产需求，根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》调整地块指标。

## 四、调整内容

本次调整地块东侧道路由12米拓宽至15米；容积率由0.8-2.5提高至1.0-3.5；建筑限高由24米提高至产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米。



项目地块现状影像图



调整前用地规划图



调整后用地规划图

调整前后地块控制指标表

调整前后	地块编码	用地代码	用地名称	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	地面上总建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政公用设施	备注
调整前	A4-01	100101	一类工业用地	55028.18	0.8-2.5	44022.54-137570.45	40	15-20	24	—	10kv开关站1处，每处实用面积≥40m <sup>2</sup>	优先采用附设式(可附设于建筑物首层)、根据相关要求确定位置。
调整后	A4-01	100101	一类工业用地	54617.19	1.0-3.5	54617.19-191160.17	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米	—	10kv开关站1处，每处实用面积≥40m <sup>2</sup>	优先采用附设式(可附设于建筑物首层)、根据相关要求确定位置。