

一、批复文件

中山市人民政府

中府函〔2023〕58号

中山市人民政府关于中山市板芙镇顺景工业园北片区（2004单元）02街区C-5-1（1）、C-5-1（3）、C-5-2地块局部调整规划条件论证的批复

板芙镇人民政府：

你镇《关于批准实施〈中山市板芙镇顺景工业园北片区（2004单元）02街区C-5-1（1）、C-5-1（3）、C-5-2地块局部调整（规划条件论证）的请示〉》（板府〔2023〕5号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审查，《中山市板芙镇顺景工业园北片区（2004单元）02街区C-5-1（1）、C-5-1（3）、C-5-2地块局部调整（规划条件论证）》的编制程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省控制性详细规划管理条例》相关要求，编制成果符合市、镇总体规划要求，因此，原则同意《中山市板芙镇顺景工业园北片区（2004单元）02街区C-5-1（1）、C-5-1（3）、C-5-2地块局部调整（规划条件论证）》，规划成果命名为《中山市板芙镇顺景工业园北片区（2004单元）02街区C-5-1（1）、C-5-1（3）、C-5-2地块局部调整（2023）》（下称《控规》）。

二、涉及《控规》与原建设用地出让合同规划条件不一致的，要按照出让合同执行，严格管理，不得占用基本农田，不得侵占生态控制线，不得随意减少公共绿地及公共服务设施用地；如有变化，应按照《中华人民共和国城乡规划法》《建设用地容积率管理办法》等有关规定办理。

三、《控规》为中山市板芙镇顺景工业园北片区（2004单元）02街区C-5-1（1）、C-5-1（3）、C-5-2地块建设发展的法定文件。在今后实施过程中，相关地块控制、道路交通等建设应符合《控规》的要求。

四、你镇要加强对《控规》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《控规》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《控规》的严格实施，并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。



公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，教育体育局，工业和信息化局，民政局，市自然资源局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，水务局，农业农村局，文化广电旅游局，卫生健康局，公路事务中心，城建集团。

二、项目概况

金钟村第一经济合作社地块“工改工”改造升级项目范围内涉及现行控规少部分三类城镇住宅（现状为工业）和防护绿地，本次通过局部调整用地性质和公益性用地腾挪置换，解决项目因控规不符无法落地问题。

本次局部调整地块位于中山市板芙镇顺景工业园北片区（2004单元）02街区内，金钟村村域范围内，工业大道南侧，距离板芙镇人民政府约5公里，距离珠三角环线板芙高速出入口仅车程4公里。



三、调整范围

本次调整地块范围北至工业大道，西至胜景路（规划道路），东至金钟一队居民自建房，用地面积36705m²（折合约55亩）。调整范围内现状为工业用途，为一层砖混结构或简易棚房，地块总建筑面积25852m²，地块容积率为0.70。



四、调整内容

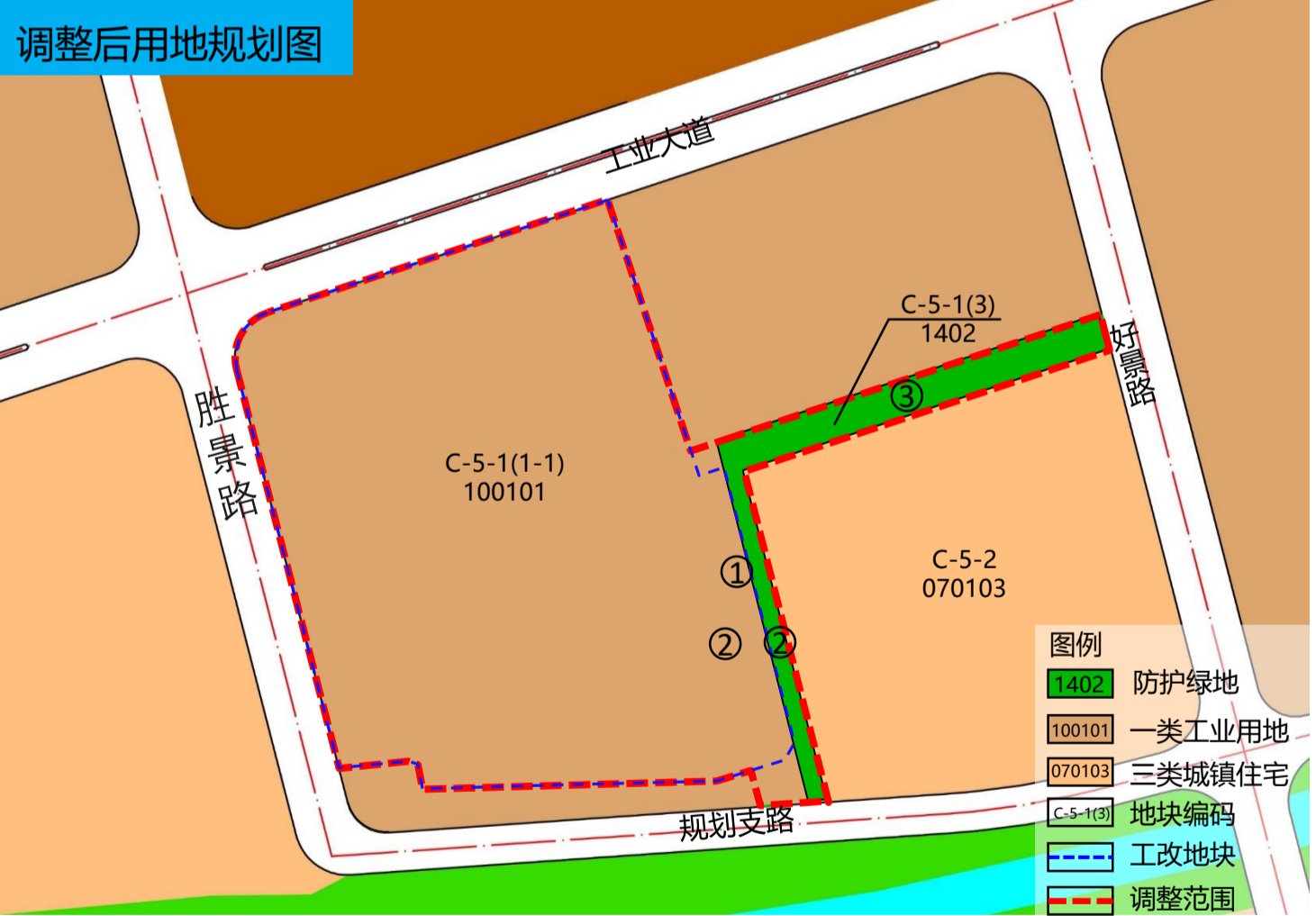
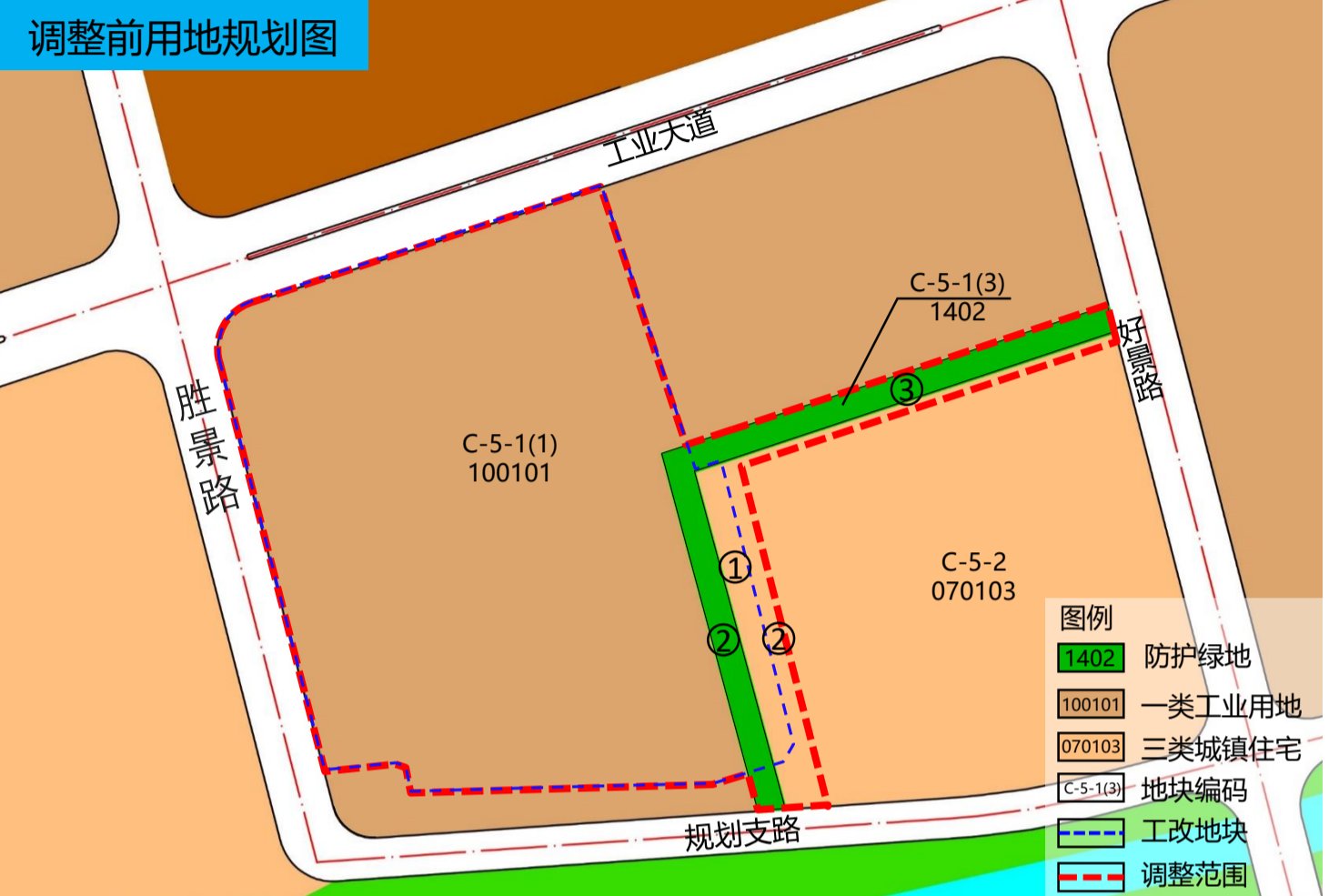
调整范围内的三类城镇住宅调整为一类工业用地，防护绿地相应向东腾挪置换，详细调整内容如下表：

序号	调整事项	具体调整内容		调整原因
		调整前	调整后	
1	用地性质调整	三类城镇住宅	一类工业用地	根据工改项目用地需求，并经地块权属人同意，该三类城镇住宅（该部分现状为工业用地）调整为一类工业用地
2	防护绿地微调边界（位置）	防护绿地宽度10m	防护绿地宽度7m	为保证防护绿地总用地面积不减少，防护绿地微调边界（位置），调整范围内就地平衡
3		防护绿地宽度10m	防护绿地宽度13.9m	

五、调整影响分析

- 交通影响分析：**调整范围北侧为工业大道，西侧为胜景路，东侧为好景路，南侧现状为支路，调整范围四面环路，调整后现行道路交通路网仍能满足片区交通需求。
- 公服与市政设施影响分析：**调整后三类城镇住宅减少2705m²，片区预测居住人口将有所减少，不会对片区公服与市政设施产生新的需求。
- 日照影响分析：**经计算可知，规划调整项目建成后，能满足周边村民住宅大寒日日照时数大于等于3小时的要求，对周边村民住宅日照基本无影响。
- 景观影响分析：**临近工业大道侧建筑高度设计为50m以内，面向金钟涌建筑高度设计为30m以内，工改项目落地后，临街形成统一有秩序的城市界面，园区内形成连续的视觉通廊，美化城市形象。

用地性质	用地面积（m ² ）		调整前后对比（m ² ）
	调整前	调整后	
三类城镇住宅	2705	0	-2705
防护绿地	3013	3028	15
一类工业用地	30987	33677	2690
合计	36705	36705	0



地块编码	用地性质	用地名称	土地兼容性	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）	公服、市政设施	备注
C-5-1(1-1)	1001	一类工业用地	--	33677	1.0-3.5	117870	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米；配套设施建筑高度小于等于100米	--	--
C-5-1(3)	1402	防护绿地	--	3028	--	--	--	--	--	--	--