

中山市坦洲镇人民政府

《中山市坦洲镇第三工业区第一、二、三期 控制性详细规划》03B02-03 地块 建筑高度调整（草案）公示

《中山市坦洲镇第三工业区第一、二、三期控制性详细规划》03B02-03 地块建筑高度调整（草案）已通过专家评审程序，现根据《中华人民共和国城乡规划法》有关规定，对上述规划（草案）予以公示。

在本公示刊登之日起 30 日内，广大市民或相关利害关系的单位、组织可在中山市自然资源局第四分局一楼（地址：坦洲镇坦神北路 103 号坦洲行政服务中心）、自然资源局网站（<http://www.zs.gov.cn/zrzyj>）、中山市坦洲镇政府网站（<http://www.zs.gov.cn/tzz>）及中山日报查阅相关情况；若需更详细地了解该规划情况，可直接到中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心（地址：中山市坦洲镇坦神北路 89 号 511 室）查询。欢迎社会公众查询、监督实施。

联系地址：中山市坦洲镇坦神北路 89 号 511 室

联系人：谭先生

电话：0760-86218368

附件：《中山市坦洲镇第三工业区第一、二、三期控制性
详细规划》03B02-03 地块建筑高度调整（草案）
公示

中山市坦洲镇人民政府
2021年7月14日



公开方式：主动公开

《中山市坦洲镇第三工业区第一、二、三期控制性详细规划》03B02-03地块建筑高度调整(草案)公示

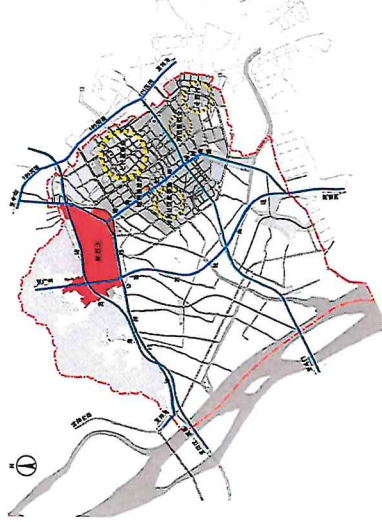
项目背景及调整目的:

《中山市坦洲镇第三工业区第一、二、三期控制性详细规划》(下称《现行控规》)于2013年通过中山市人民政府审批开始实施,该规划片区建设发展起到了积极的推动作用。

本次调整地块位于规划片区的南部,属于第三工业区的居住配套区域,本次调整的主要目的是通过提高地块的建筑限高,提高规划指标的匹配度,提高土地利用效率,促进地块的开发建设,为片区及周边地区提供优质的居住配套服务,同时形成良好的城镇景观和街道景观。

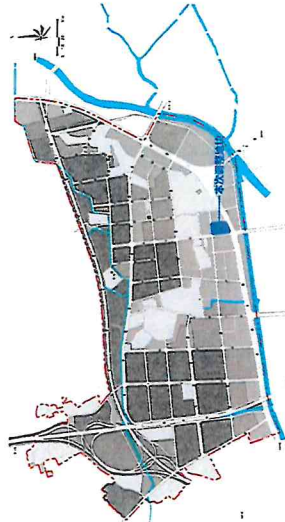
区位关系:

第三工业区区位: 第三工业区第一、二、三期位于坦洲镇北部,规划区北邻西部沿海高速公路,南至西干渠,西至悦华路,东抵沙涌路、东涌河,规划总用地面积约745.02公顷。



第三工业区在坦洲镇的区位

调整地块在第三工业区的区位: 本次调整地块位于坦洲镇第三工业区的南部,地块四面临路,西部南接路,南至四神公路,东侧与北侧均为现状支路。



调整地块在第三工业区的区位

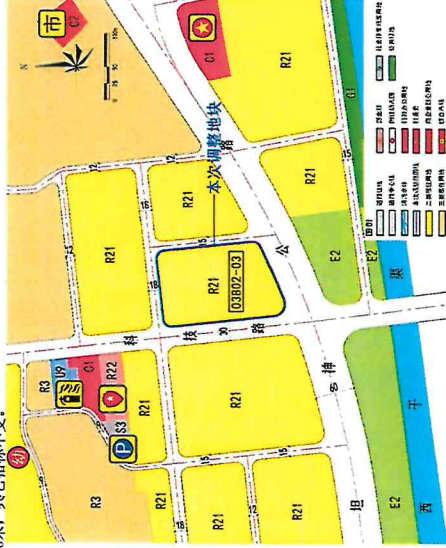
用地现状:

本次调整地块周边多为已建城区,以工业厂房和村民住宅为主。



现状卫星图

调整内容:
本次涉及调整的地块为《中山市坦洲镇第三工业区第一、二、三期控制性详细规划》中编号为03B02-03的地块,用地面积为19145.66平方米,调整内容为将03B02-03地块建筑限高从35米调整至80米,其它指标不变。



调整地块在《现行控规》中的用地情况

调整前后用地指标对比表								
《现行控规》用地代码	用地性质	调整后用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	备注	
03B02-03	R2	二类居住用地	C2	19145.66	≥2.5	≥30	≥34	35
本次调整规划用地代码	R2	二类居住用地	B1	19145.66	≥2.5	≥30	≥34	80

备注: 1、调整后地块年径流总量控制率≥40%, 下沉式绿地率≥70%; 2、地块开发建设时应符合《关于全面加强住宅类建筑工程项目规划管控的通知》的要求。

调整内容合理性分析:

1、调整限高后指标的匹配度更合理:

本次拟调整地块地处坦洲镇第三工业区,是坦洲镇城镇建设发达,土地价值较高地区之一,现行控规赋予了较高的开发强度,容积率为不大于2.5,但地块的建筑限高偏低,仅为35米,从居

住小区设计经验可知,两者之间的匹配度存在一定的不科学性,难以形成良好的小区空间效果。

因此,从控制指标的匹配度方面考虑,适当提高地块的建筑限高是更为合理的。

2、意向方案分析说明:



调整后建筑方案

经济技术指标表

调整后影响分析:

- 1、对现状的影响:**
本次调整只涉及地块建筑高度调整,不涉及用地开发强度及用地规模的调整,因此,与现状相比,本次调整不涉及片区人口规模的变化。
- 2、对道路交通的影响:**
本次调整只涉及地块建筑高度的调整,调整地块南侧为60米的旧神公路,西侧为规划30米宽的科技路,北侧和东侧分别为规划18米和15米的规划支路,项目周边的道路通行能力较好。调整后地块容积率不变,地块开发强度不变,地块的主出入口位于西侧科技路上,次出入口位于北侧规划18米支路上,不会对地块周边的道路造成显著影响。因此,建筑高度调整对周边道路不会产生显著影响,现行控规路网仍能满足其服务需求。
- 3、对公共服务及市政设施的影响:**
本次调整只对地块建筑高度的调整,调整后地块容积率、用地规模、人口规模均不变。因此,本次调整对片区公共服务设施和市政设施不会造成不利影响。

4、对现状的影响

本次调整不涉及片区内绿地及调整的内容,也不涉及建设及用地规模的调整,因此对现状行控绿地系统及绿地树木等不构成影响。同时,由于地块内建筑高度提高,根据意向方案,调整后地块建筑方案调整后建筑密度有所降低,绿地率有所提升,项目内部的绿化景观空间效果更佳。

5、对城市景观的影响

调整地块与周边重要景观展示界面四神公路,西部南接镇主干道科技路,限高调整后的建筑占地面积减少,建筑间距增加,地块整体通透性提高,形成开敞疏朗的建筑景观,有利于丰富、美化街道空间景观。

调整结论:

- 1、本次调整符合《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》、《广东省城乡规划条例》里的相关条文要求,符合区域性详细规划修改的法定程序。
- 2、本次规划调整后,更符合规划区发展定位,更适应现代居住小区的建设,使土地开发建设更具指导性和可操作性。

