

中山市 神湾镇神溪工业园片区（2106单元）01街区B-2-3、B-2-4等地块控制性详细规划（2023）

2023年9月
中山市自然资源局
中山市神湾镇人民政府

批后公告

项目名称：《中山市神湾镇神溪工业园片区（2106单元）01街区B-2-3、B-2-4等地块控制性详细规划（2023）》
公告时间：2023年9月
公告方式：网站、媒体等

批复文件

中山市人民政府

中府函〔2023〕211号

中山市人民政府关于中山市神湾镇神溪工业园片区（2106单元）01街区B-2-3、B-2-4等地块控制性详细规划（2023）成果的批复

神湾镇人民政府：
你镇《关于审定（中山市神湾镇神溪工业园片区（2106单元）01街区B-2-3、B-2-4等地块控制性详细规划）成果的请示》（神湾府〔2023〕58号）收悉。批复如下：
一、经审查，《中山市神湾镇神溪工业园片区（2106单元）01街区B-2-3、B-2-4等地块控制性详细规划》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，编制成果符合总体规划要求，因此，原则同意《中山市神湾镇神溪工业园片区（2106单元）01街区B-2-3、B-2-4等地块控制性详细规划（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》为神湾镇神溪工业园片区（2106单元）01街区B-2-7、B-2-8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，不得擅自调整《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。

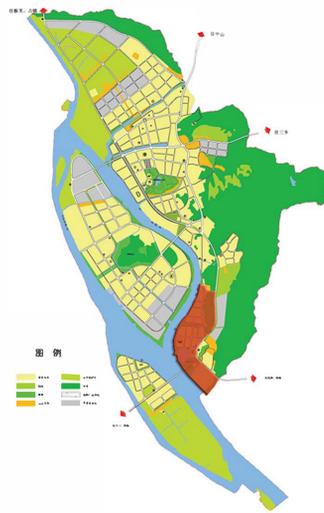
中山市人民政府
2023年9月29日

公开方式：主动公开

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

区域位置

神溪工业园片区位于神湾镇偏南侧，北靠神湾镇新中心区，西临磨刀门水道，南至神湾镇与坦洲镇交界处，调整地块位于神溪工业园片区的东部，西环高速公路纵穿调整地块，详见下图：



神溪工业园片区在神湾镇的位置



调整地块在神溪工业园片区的位置

区域位置图

规划范围

调整地块东侧用地为丫髻山山脉，西侧用地为林地和少量工业用地，调整地块用地面积为46666.7平方米。



西环高速公路施工现场地形已平整

法定图则

图例

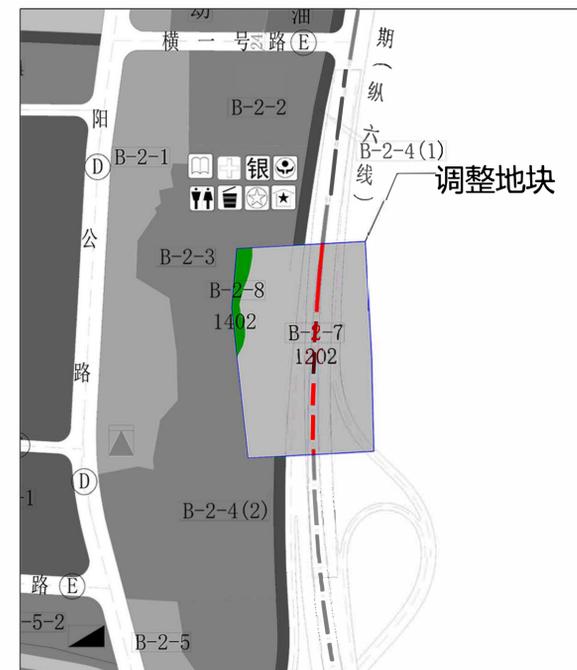
- 1402防护绿地
- 1202公路用地
- 禁止机动车辆开口路段
- B-2-7 地块编码
- 建筑退让红线
- 道路断面编码
- 尺寸标注
- 规划道路

中山市神湾镇人民政府 中山市自然资源局

区域位置图	风玫瑰比例尺	规划控制条文																																																																																																																																							
		<ul style="list-style-type: none">地块界限管制 规划界定的地块界线，并不代表实际开发的用地红线范围。在具体开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并或对地块进行分割，对需保留的公共开放空间、公共设施和景观视廊的地块，政府应保留相应的现状。土地用途管制 1. 规划地块采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用能分类指南（试行）》进行用地分类。 2. 规划地块的开发建设在国土空间总体规划确定前，应符合国家、省、市过渡期内的统一性处理要求；在国土空间总体规划确定后，应符合国土空间总体规划要求。 3. 涉及生态控制线、生态保护区、蓝线、绿线、黄线、人防、地下空间开发、危险废弃物处理、土壤污染防治、疑似污染或污染地块再开发利用等内容应符合相关法律法规、行业规范、专项规划或相关规划用途的土壤环境质量等要求。 4. 涉及地质灾害防治、抗震、防空、防火、人防、地下空间开发、危险废弃物处理、土壤污染防治、疑似污染或污染地块再开发利用等内容应符合相关法律法规、行业规范、专项规划或相关规划用途的土壤环境质量等要求。 5. 地块建设除满足本规划控制指标的要求外，还必须遵守相关法规、规范等的规定。 6. 原有土地的使用性质与本规划规定不符，应按照本规划进行控制和引导，逐步加以改造，使该用地新的土地使用性质与本规划的规定相符。现状合法的土地使用与本规划规定用途不符的，原则上可继续保留其原有的使用功能；一旦该土地要求进行修改与调整时，必须与规划规定的用途相符。道路交通管制 1. 区内所有道路均应按规划的道路断面相应配置行游憩和强化隔离。 2. 规划机动车出入口与交叉口的距离应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）的规定，距离应从交叉口道路红线到地块道路出入口道路红线等值点计算。 3. 公共配套设施用地管制 本图例规定的公共配套设施，配套设施和公用设施是为本区服务的必不可少的基本设施，不得随意减小数量或压缩用地规模。新建住宅及商住小区按每户不低于20平方米标准配置建设养老服务设施；老城区和已建居住区养老服务设施确有设施不满足需求需求的，可通过租赁、置换、租赁等方式配建建设，其中养老服务设施每户不低于15平方米。 4. 绿地系统管制 图则中规划确定的各类绿地为法定永久性绿地建筑用地，除园林绿化、绿化生产管理的少量建筑物、构筑物及必要的配套设施外，严禁建设其它性质的建筑。 5. 建筑退让管制 建筑退让城市道路红线和相邻用地建筑退让应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）的相关规定执行。 6. 地下空间开发管制 1. 地下建筑退让用地红线的距离应满足地下管线要求，且不小于2米； 2. 地下建筑退让道路红线的距离应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）的规定执行； 3. 地下建筑退让须符合轨道交通控制线以外，且必须符合综合管制。 4. 应充分考虑相邻地下空间连通与开发； 5. 相邻用地之间无规划道路时，用地双方经协商确认后，可在相邻用地边界处设置地下通道； 6. 当新建大型综合性公共建筑或具有现状规划地下车站、公共建筑等公共基础设施时，宜将建筑地下层与此类设施相连接； 7. 地下空间涉及地下通道工程的，须确保通道工程的实施符合防火、通风、照明等有关规范要求。 7. 住宅用地建设管制 新建住宅建筑密度（含）5万平方米（以规划许可证为准）的新建住宅、单体地上建筑总面积超过5000平方米的新建住宅建筑单体地上建筑总面积大于（含）10000平方米的新建公共建筑宜采用装配式建筑。 8. 城镇开发边界以外用地管制 城镇开发边界以外用地开发应符合国家、省有关要求。																																																																																																																																							
<table border="1"><caption>街区规划建设用地平衡表</caption><thead><tr><th>用地性质</th><th>用地面积(平方米)</th><th>占比(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>总规建设用地</td><td>214.09</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>1 非建设用地</td><td>273</td><td>1.27%</td></tr><tr><td>2 建设用地</td><td>212.36</td><td>98.73%</td></tr><tr><td>2.1 城市建设用地</td><td>205.33</td><td></td></tr><tr><td>2.1.1 商业用地</td><td>205.33</td><td></td></tr><tr><td>2.1.2 工业用地</td><td>31.91</td><td>15.03%</td></tr><tr><td>2.1.3 公共管理与公共服务用地</td><td>31.91</td><td></td></tr><tr><td>2.1.4 住宅用地</td><td>150.66</td><td></td></tr><tr><td>2.1.5 交通用地</td><td>29.36</td><td></td></tr><tr><td>2.1.6 公用设施用地</td><td>2.55</td><td></td></tr><tr><td>2.1.7 绿地与广场用地</td><td>0.64</td><td>0.30%</td></tr><tr><td>2.2 其他建设用地</td><td>6.64</td><td></td></tr><tr><td>2.2.1 交通用地</td><td>7.97</td><td>3.75%</td></tr><tr><td>2.2.2 公用设施用地</td><td>110.66</td><td>52.11%</td></tr><tr><td>2.2.3 住宅用地</td><td>110.66</td><td></td></tr><tr><td>2.2.4 工业用地</td><td>59.78</td><td></td></tr><tr><td>2.2.5 商业用地</td><td>37.4</td><td>1.76%</td></tr><tr><td>2.2.6 公用设施用地</td><td>3.74</td><td></td></tr><tr><td>2.2.7 住宅用地</td><td>3.74</td><td></td></tr><tr><td>2.2.8 工业用地</td><td>27.05</td><td>12.74%</td></tr><tr><td>2.2.9 商业用地</td><td>27.05</td><td></td></tr><tr><td>2.2.10 公用设施用地</td><td>1.18</td><td>0.55%</td></tr><tr><td>2.2.11 住宅用地</td><td>21.58</td><td>10.33%</td></tr><tr><td>2.2.12 工业用地</td><td>15.39</td><td></td></tr><tr><td>2.2.13 商业用地</td><td>6.52</td><td></td></tr><tr><td>2.2.14 其他建设用地</td><td>7.03</td><td></td></tr><tr><td>2.2.15 交通用地</td><td>7.03</td><td>3.31%</td></tr><tr><td>2.2.16 公用设施用地</td><td>7.03</td><td></td></tr></tbody></table>	用地性质	用地面积(平方米)	占比(%)	总规建设用地	214.09	100.00%	1 非建设用地	273	1.27%	2 建设用地	212.36	98.73%	2.1 城市建设用地	205.33		2.1.1 商业用地	205.33		2.1.2 工业用地	31.91	15.03%	2.1.3 公共管理与公共服务用地	31.91		2.1.4 住宅用地	150.66		2.1.5 交通用地	29.36		2.1.6 公用设施用地	2.55		2.1.7 绿地与广场用地	0.64	0.30%	2.2 其他建设用地	6.64		2.2.1 交通用地	7.97	3.75%	2.2.2 公用设施用地	110.66	52.11%	2.2.3 住宅用地	110.66		2.2.4 工业用地	59.78		2.2.5 商业用地	37.4	1.76%	2.2.6 公用设施用地	3.74		2.2.7 住宅用地	3.74		2.2.8 工业用地	27.05	12.74%	2.2.9 商业用地	27.05		2.2.10 公用设施用地	1.18	0.55%	2.2.11 住宅用地	21.58	10.33%	2.2.12 工业用地	15.39		2.2.13 商业用地	6.52		2.2.14 其他建设用地	7.03		2.2.15 交通用地	7.03	3.31%	2.2.16 公用设施用地	7.03			<table border="1"><caption>地块控制指标表</caption><thead><tr><th>地块编码</th><th>用地性质</th><th>用地面积(平方米)</th><th>容积率上限</th><th>绿地率下限(%)</th><th>建筑密度上限(%)</th><th>建筑限高(米)</th><th>新建年径流总量控制率(%)</th><th>新建设计降雨量(mm)</th><th>新建下沉式绿地率最低值(%)</th><th>新建透水铺装率最低值(%)</th><th>改建年径流总量控制率(%)</th><th>改建设计降雨量(mm)</th><th>改建下沉式绿地率最低值(%)</th><th>改建透水铺装率最低值(%)</th><th>备注</th></tr></thead><tbody><tr><td>B-2-7</td><td>1202 公路用地</td><td>44668.62</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>B-2-8</td><td>1402 防护绿地</td><td>1998.08</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>85.00</td><td>45.00</td><td>20.00</td><td>80.00</td><td>85.00</td><td>45.00</td><td>10.00</td><td>50.00</td><td></td></tr></tbody></table>	地块编码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率上限	绿地率下限(%)	建筑密度上限(%)	建筑限高(米)	新建年径流总量控制率(%)	新建设计降雨量(mm)	新建下沉式绿地率最低值(%)	新建透水铺装率最低值(%)	改建年径流总量控制率(%)	改建设计降雨量(mm)	改建下沉式绿地率最低值(%)	改建透水铺装率最低值(%)	备注	B-2-7	1202 公路用地	44668.62	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		B-2-8	1402 防护绿地	1998.08	—	—	—	—	85.00	45.00	20.00	80.00	85.00	45.00	10.00	50.00	
用地性质	用地面积(平方米)	占比(%)																																																																																																																																							
总规建设用地	214.09	100.00%																																																																																																																																							
1 非建设用地	273	1.27%																																																																																																																																							
2 建设用地	212.36	98.73%																																																																																																																																							
2.1 城市建设用地	205.33																																																																																																																																								
2.1.1 商业用地	205.33																																																																																																																																								
2.1.2 工业用地	31.91	15.03%																																																																																																																																							
2.1.3 公共管理与公共服务用地	31.91																																																																																																																																								
2.1.4 住宅用地	150.66																																																																																																																																								
2.1.5 交通用地	29.36																																																																																																																																								
2.1.6 公用设施用地	2.55																																																																																																																																								
2.1.7 绿地与广场用地	0.64	0.30%																																																																																																																																							
2.2 其他建设用地	6.64																																																																																																																																								
2.2.1 交通用地	7.97	3.75%																																																																																																																																							
2.2.2 公用设施用地	110.66	52.11%																																																																																																																																							
2.2.3 住宅用地	110.66																																																																																																																																								
2.2.4 工业用地	59.78																																																																																																																																								
2.2.5 商业用地	37.4	1.76%																																																																																																																																							
2.2.6 公用设施用地	3.74																																																																																																																																								
2.2.7 住宅用地	3.74																																																																																																																																								
2.2.8 工业用地	27.05	12.74%																																																																																																																																							
2.2.9 商业用地	27.05																																																																																																																																								
2.2.10 公用设施用地	1.18	0.55%																																																																																																																																							
2.2.11 住宅用地	21.58	10.33%																																																																																																																																							
2.2.12 工业用地	15.39																																																																																																																																								
2.2.13 商业用地	6.52																																																																																																																																								
2.2.14 其他建设用地	7.03																																																																																																																																								
2.2.15 交通用地	7.03	3.31%																																																																																																																																							
2.2.16 公用设施用地	7.03																																																																																																																																								
地块编码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率上限	绿地率下限(%)	建筑密度上限(%)	建筑限高(米)	新建年径流总量控制率(%)	新建设计降雨量(mm)	新建下沉式绿地率最低值(%)	新建透水铺装率最低值(%)	改建年径流总量控制率(%)	改建设计降雨量(mm)	改建下沉式绿地率最低值(%)	改建透水铺装率最低值(%)	备注																																																																																																																										
B-2-7	1202 公路用地	44668.62	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—																																																																																																																											
B-2-8	1402 防护绿地	1998.08	—	—	—	—	85.00	45.00	20.00	80.00	85.00	45.00	10.00	50.00																																																																																																																											

规划控制指标表

地块编码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率上限	绿地率下限(%)	建筑密度上限(%)	建筑限高(米)	新建年径流总量控制率(%)	新建设计降雨量(mm)	新建下沉式绿地率最低值(%)	新建透水铺装率最低值(%)	改建年径流总量控制率(%)	改建设计降雨量(mm)	改建下沉式绿地率最低值(%)	改建透水铺装率最低值(%)	备注
B-2-7	1202 公路用地	44668.62	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
B-2-8	1402 防护绿地	1998.08	—	—	—	—	85.00	45.00	20.00	80.00	85.00	45.00	10.00	50.00	



调整地块