

中山市神湾镇南沙工业园片区（2102 单元）A 街区 A01-1、A01-2、A01-3 地块控制性详细规划局部调整（2023）

- 项目名称：中山市神湾镇南沙工业园片区（2102 单元）A街区 A01-1、A01-2、A01-3 地块控制性详细规划局部调整（2023）
- 公告时间：2023年2月24日
- 公告方式：网站（中山市自然资源局政务网（<http://www.zs.gov.cn/zrzyj>）、中山市神湾镇人民政府网站（<http://www.zs.gov.cn/swz>）、现场（中山市神湾镇人民政府城建大楼一楼宣传栏）、媒体（中山日报）等。
- 组织编制单位地址、邮箱、传真：中山市神湾镇神湾大道中48号、qsg666666@163.com

批复文件

中山市人民政府

中府函〔2023〕32号

中山市人民政府关于中山市神湾镇南沙工业园片区（2102单元）A街区A01-1、A01-2、A01-3地块控制性详细规划局部调整成果的批复

神湾镇人民政府：

你镇《关于批准实施〈中山市神湾镇南沙工业园片区（2102单元）A街区A01-1、A01-2、A01-3地块控制性详细规划局部调整〉成果的请示》（神湾府〔2023〕9号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审核，《中山市神湾镇南沙工业园片区（2102单元）A街区A01-1、A01-2、A01-3地块控制性详细规划局部调整》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《中山市神湾镇南沙工业园片区（2102单元）A街区A01-1、A01-2、A01-3地块控制性详细规划局部调整》。规划成果命名为《中山市神湾镇南沙工业园片区（2102单元）A

街区 A01-1、A01-2、A01-3 地块控制性详细规划局部调整（2023）》（下称《规划》）。

二、涉及《规划》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、《规划》为湾滩镇南沙工业园片区（2102 单元）A 街区 A01-1、A01-2、A01-3 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、道路交通等建设均应符合《规划》的要求。

四、你镇要加强对《规划》实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整《规划》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《规划》的严肃实施，并在《规划》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，自然资源局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输组，公路事务中心，文化广电旅游局，水务局，农业农村局，城建集团。

一、区域位置

外沙南片区位于中山市神湾镇北部，西至古神公路，南接金凤路，北临麻子涌，东至神湾大道，总用地面积204.75公顷，本次街区范围位于外沙南片区西部，古神公路旁，街区用地面积为72.99公顷。

外沙南片区在神湾镇的位置



A街区在外沙南片区的位置



规划范围图



三、法定图则

A01-1、A01-2、A01-3 地块控制性详细规划局部调整(2023)

中山市神湾镇南沙工业园片区(2102单元) A 街区

法定图则

地块指标控制表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率	总建筑面积 ㎡(上限)	建筑密度 (%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	配套设施	备注
A01-1	100102	二类工业用地	57205	1.0~4.0	228820	35-60	10-15	产业用房高度≤70米,特殊工艺除外;配套设施建筑高度≤100米	—	—
A01-2	100102	二类工业用地	36036	1.0~4.0	144142	35-60	10-15	产业用房高度≤70米,特殊工艺除外;配套设施建筑高度≤100米	—	—
A01-3	100101/09	一类工业用地	42767	1.0~4.0	171068	35-60	10-15	产业用房高度≤70米,特殊工艺除外;配套设施建筑高度≤100米	现状移动基站; 规划10kV开关站	—
	商业服务业用地			1.0~3.0	128301	≤50	≥20(或绿化覆盖率不低于25%)	24		

区位示意图

风玫瑰图

图例

现状片区

N

0m 50m 100m

A-A'横断面

B-B'横断面

C-C'横断面

街区国土空间规划用地面积汇总表

公共服务设施一览表

规划控制条文

本规划经中山市人民政府批准后,自公布之日起开始实施。

4. 本区范围划定的控制内容,土地用途性质、土地使用兼容性、土地面积、地面临上总建筑面积、绿地率、公共绿地面积、市政设施用地的种类、规模等强制性内容。

5. 本规划地块的开发建设应参照《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》。

6. A01-1地块出入口设置应作为A01-1、A01-2、A01-3号地块共同使用的出入口进行控制,不得借道,作为公共道路使用;西外环高速建成后道路红线距离内设置的块状内部公共道路(红线宽度不大于18米)应当作为区内公共道路使用,不得围蔽。

7. 土地受让人必须在项目建设过程中考虑与A01-1地块北侧现状居民点控制足够距离的卫生隔离带,并采取必要的措施,保证现状居民不受厂区生产影响。

四、规划控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率	总建筑面积m²(上限)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	配套设施	备注	海绵城市建设指标									
											年径流总量控制率(%)	设计降雨量(mm)	单位面积控制容积(m³/公顷)	年径流污染去除率(以SS计,%)	可渗透面积比例(%)	绿色屋顶率(%)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)	非传统水源利用率(%)	
A01-1	100102	二类工业用地	57205	1.0-4.0	228820	35-60	10-15	产业用房高度≤70米,特殊工艺除外;配套设施建筑高度≤100米	——	——	≥65	≥21.1	150	≥40	≥40	20-30	≥40	≥50	≥10	
A01-2	100102	二类工业用地	36036	1.0-4.0	144142	35-60	10-15	产业用房高度≤70米,特殊工艺除外;配套设施建筑高度≤100米	——	——	≥65	≥21.1	150	≥40	≥40	20-30	≥40	≥50	≥10	
A01-3	100101/09	一类工业用地	42767	1.0-4.0	171068	35-60	10-15	产业用房高度≤70米,特殊工艺除外;配套设施建筑高度≤100米	现状移动基站;规划10kV开关站	一一	≥65	≥21.1	150	≥40	≥40	20-30	≥40	≥50	≥10	
		商业服务业用地		1.0-3.0	128301	≤50	≥20(或绿化覆盖率不低于25%)	24			≥70	≥21.1	180	≥50	≥40	25-35	≥40	≥50	≥3	