

项目名称：中山市神湾镇神溪工业园片区（2106 单元）01街区A-1-2、A-1-3和A-1-4地块控制性详细规划局部调整（草案）

公示时间：2025年5月

公示方式：网站、现场、媒体

组织编制单位地址、电话及邮箱：

中山市神湾镇人民政府（神湾大道中48号5号楼201室），
0760-86601663，gsg666666@163.com

反馈日期：自公示之日起30个自然日内

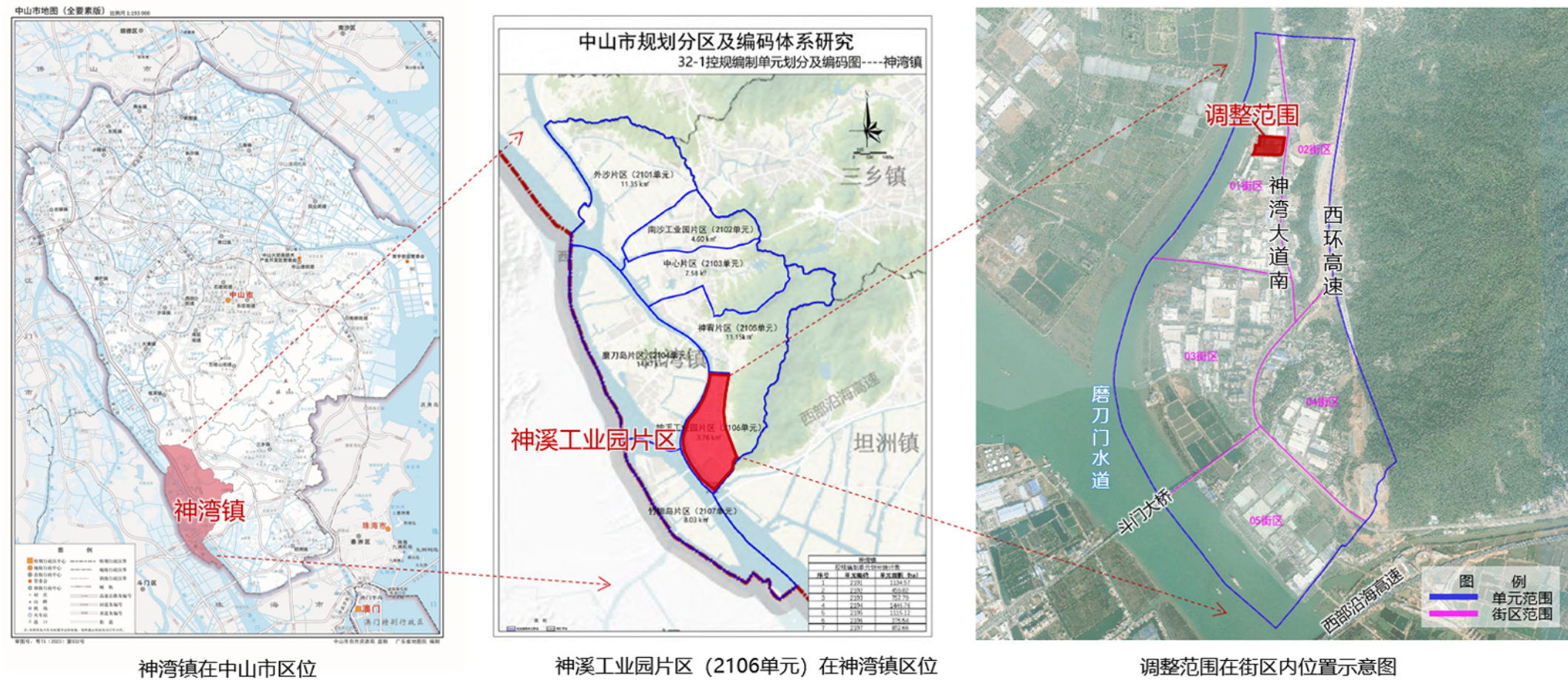
如有异议，可向市自然资源局第四分局或神湾镇城市更新和建设服务中心提交书面意见及建议，也可直接扫描二维码提出意见及建议(请注明联系方式)。



“码”上反映

1、项目区位

本次控规调整项目位于中山市神湾镇神溪工业园片区，神溪工业园片区（2106单元）01街区，地块位东侧为神湾大道南，北临工业厂房，南面为腾步码头。调整范围面积为28220.84平方米（折合约42.33亩）。



4、调整前后对比说明



2、现状概况

调整范围内现状建筑多为工业厂房及辅助配套设施，以低多层建筑为主；其中一栋10层配套建筑做办公、研发用途，整体土地利用率较低。调整地块周边现状建筑以工业厂房为主。东侧神湾大道为城市主干道，向北可达中山市城区，向南可达坦洲镇和珠海市，交通便捷。

3、规划调整原因

为贯彻落实中山市市委市政府关于推动制造业高质量发展要求，统筹促进低效用地再开发，满足土地权利人计划对名下工业厂房进行升级改造的时间及空间需求，镇结合总体规划对片区的定位，计划有序分期推动神溪工业园区改造升级。本次调整主要为解决《现行控规》中因规划用地性质与现状权属情况不符导致地块开发难以满足企业建设要求问题，故启地块控规调整工作。



最新现状航拍图

根据《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》和《中山市控制性详细规划管理实施细则(试行)》，本次调整拟将《现行控规》中涉及用地编码A-1-2、A-1-3和A-1-4三个地块中涉及工业权属范围用地，根据证载用途及上层次规划调整成为一类工业用地、港口码头用地和防护绿地，一类工业用地控制指标落实为：容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米，绿地率10%-15%。

调整后地块指标一览表																				
街区编号	地块编码	用地代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套公共服务设施	约束性指标				指导性指标					备注
											年径流总量控制率(%)	设计降雨量(mm)	可渗透面积比例 ² (%)	年径流量去除率(以SS计,%)	绿色屋顶率(%)	单位面积控制容积(㎡/公顷)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)	地块非传统水源利用率(%) ³	
01	A-1-2(1)	100101	一类工业用地	——	6956.58	1.0-3.5	35-60	10-15	50	规划10KV开关站	65	21.1	40	40	20-30	150	40	50	10	配套设施建筑高度≤100米
	A-1-4(1)	1204	港口码头用地	——	3012.80	≤0.8	≤30	≥30	20	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	A-1-4(2)	100101	一类工业用地	——	17983.77	1.0-3.5	35-60	10-15	50	规划10KV开关站	65	21.1	40	40	20-30	150	40	50	10	配套设施建筑高度≤100米
	A-1-4(3)	1402	防护绿地	——	267.69	——	——	——	——	——	≥85	≥45	——	≥70	——	400	≥20	≥80	≥40	——
备注：1、停车位配建按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》进行配建；2、当建设项目无法满足年径流总量控制率目标时，须另设调蓄设施；约束性指标，即必须满足的指标；指导性指标，即鼓励达到的指标，上表给出的值为最低值。																				

备注：1、停车位配建按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》进行配建；2、当建设项目无法满足年径流总量控制率目标时，须另设调蓄设施；约束性指标，即必须满足的指标；指导性指标，即鼓励达到的指标，上表给出的值为最低值。