《中山市神湾镇神宥片区(2105单元)05街区21050504地块控制性详细规划局部调整（2025）》

批后公告

项目名称：《中山市神湾镇神宥片区(2105单元)05街区21050504地块控制性详细规划局部调整（2025）》

公告时间：2025年4月

公告方式：网站、媒体等。

▼批复文件

中 山 市 人 民 政 府

中府函〔2025〕58号

中山市人民政府关于中山市神湾镇神宥片区（2105单元）05街区21050504地块控制性详细规划局部调整（2025）成果的批复

神湾镇人民政府：

你镇《关于批准实施〈中山市神湾镇神宥片区（2105单元）05街区21050504地块控制性详细规划局部调整〉成果的请示》（神湾府〔2025〕13号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审核，《中山市神湾镇神宥片区（2105单元）05街区21050504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，规划成果基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》要求。因此，同意《中山市神湾镇神宥片区（2105单元）05街区21050504地块控制性详细规划局部调整》，规划成果命名为《中山市神湾镇神宥片区（2105单元）05街区21050504地块控制性详细规划局部调整（2025）》（下称《控规》）。

二、你镇要会同有关部门加强对《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。

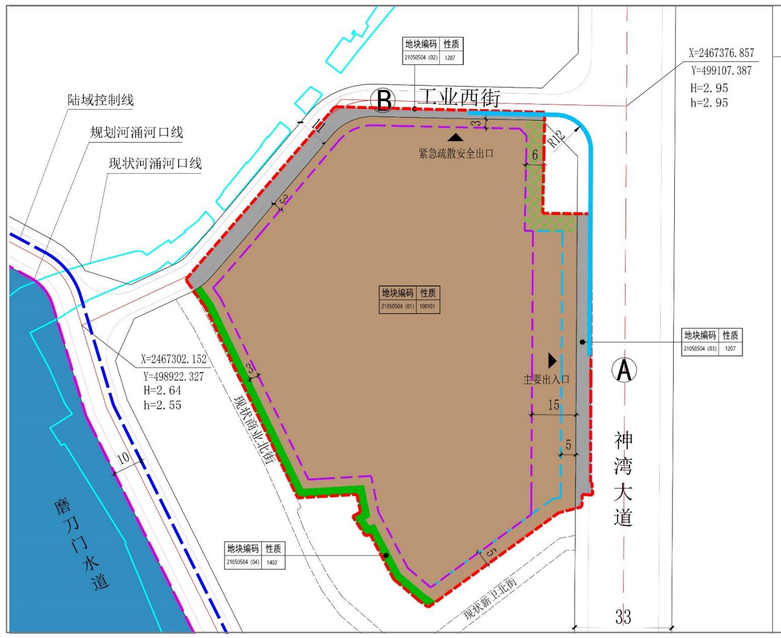
公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，自然资源局，教育体育局，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。

▼区域位置及规划范围

本次项目范围位于中山神湾镇中部，属于神宥片区（2105单元）05街区，东至神湾大道，南至新卫北街，西至商业北街、北至工业西街，面积约1.63公顷(约24亩)。

▼法定图则



▼调整内容

用地布局：根据地块证载国有工业用途，在国土空间总体规划为非公益性建设用地的规划为一类工业用地；工业用地与居住用地之间有条件的区域设置防护绿地。

道路交通：神湾大道按照国土空间总体规划的道路红线落实线位；工业西街根据《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》要求，规划道路红线宽度为11米，并根据用地权属、现状河涌河口线调整道路线位。

地块指标：根据《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》，规划工业地块容积率为1.0-3.5，建筑限高为产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米。

建筑退让：根据《广东省公路条例》《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》等规范要求，神湾大道南路段（中山西环高速交叉口至定溪工业路口段）分情况管控建筑退让：调整为地方市政路前，建筑退线按退让省道控制；调整为地方市政路正式批复后，建筑退线按照退让城市道路控制。

神宥片区(2105单元)位于神湾镇的位置

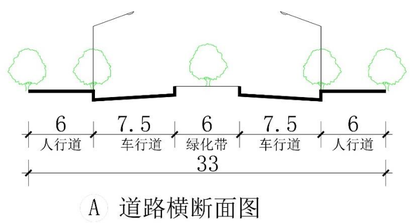
项目位于神宥片区(2105单元)05街区的位置

项目范围图

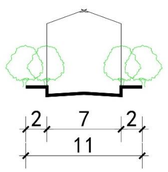
图例

- 100101 一类工业用地
- 1207 城镇道路用地
- 1207 防护绿地
- 省道调整为地方市政路后退红线及距离
- 现状河涌河口线
- 规划河涌河口线
- 陆域控制线
- R12 道路转弯半径
- 禁止机动车开口路段
- 作为防护绿地使用空间
- 道路用地
- 省道调整为地方市政路前建筑后退红线及距离
- 21050504 (01) 地块编码
- 100101 用地代码
- H=2.64 h=2.64 道路规划标高 道路现状标高
- 陆域控制线
- X=2467302.152 Y=498922.327 道路控制点坐标
- A 道路断面编号
- 建议出入口
- 规划范围

道路横断面形式



A 道路横断面图



B 道路横断面图

规划控制指标表

地块编码	用地代码	用地名称	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)	公共服务设施	市政公用设施	停车位(个)	土地兼容性	备注	海绵城市建设指标						
														改建年径流总量控制率(%)	改建设计降雨量(mm)	改建年径流污染去除率(ss计，%)	改建可渗透面积比例(%)	改建不透水下垫面径流控制比例(%)	改建下沉式绿地率(%)	改建透水铺装(%)
21050504(01)	100101	一类工业用地	14669.55	1.0～3.5	14670～51343	35-60	10～15	生产性建筑高度≤50米；配套设施建筑高度≤100米	—	—	小汽车车位29-103个;摩托车车位15-51个;非机动车车位15-51个	—	省道S366神湾大道南路段正在调整为地方市政路，退线按退让省道控制，待正式批复后，神湾大道南路段退线按退让城市道路控制。	45	12.7	25	15	30	30	25
21050504(02)	1207	城镇道路用地	664.75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21050504(03)	1207	城镇道路用地	485.55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21050504(04)	1402	防护绿地	450.24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75	29.7	—	—	85	30	70