《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》草案 批前公示

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》

公示时间：2024年4月

公示日期：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，也可直接扫描下方二维码提出意见及建议(请注明联系方式)。

联系地址及电话：

中山市神湾镇神湾大道中48号5号楼201室，86601663，gsgh666666@163.com

坦洲镇坦神北路103号501室，0760-86780930

一、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、北至工业西路，面积约1.63公顷(约24亩)。

二、现状概况

项目范围现状中部为裸地，西部、南部为已建工业厂房。

三、调整原因

推动工业产业升级，满足企业增资扩产需求，项目地块未覆盖控规，需开展规划条件论证，按规定参照局部调整要求开展控规编制工作。

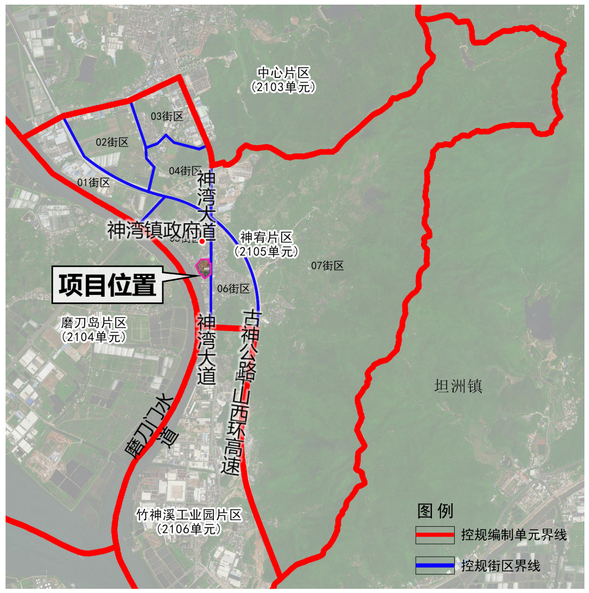
四、调整内容

用地布局：项目地块证载为工业用途，将国土空间总体规划用途管制方案中的经营性建设用地规划为一类工业用地。

指标赋值：根据《中山市国土空间规划技术标准与准则(2023版)》，赋予一类工业用地容积率为1.0-3.5，建筑密度为35-60%，绿地率为10-15%，建筑限高为产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米。

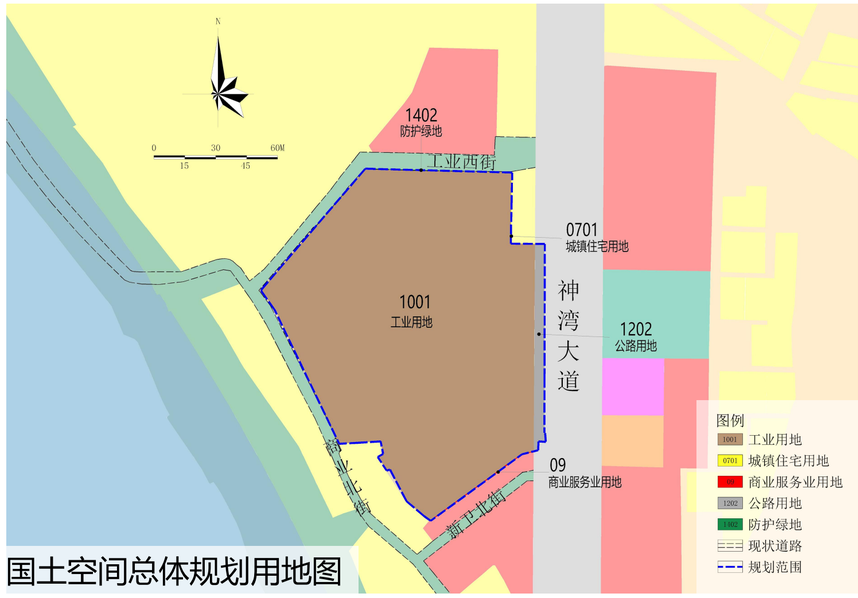
道路规划：衔接项目北侧村庄规划道路，规划道路红线宽度为11米，并根据现状河涌河口线适当调整道路线形。

神宥片区(2105单元)位于神湾镇的位置

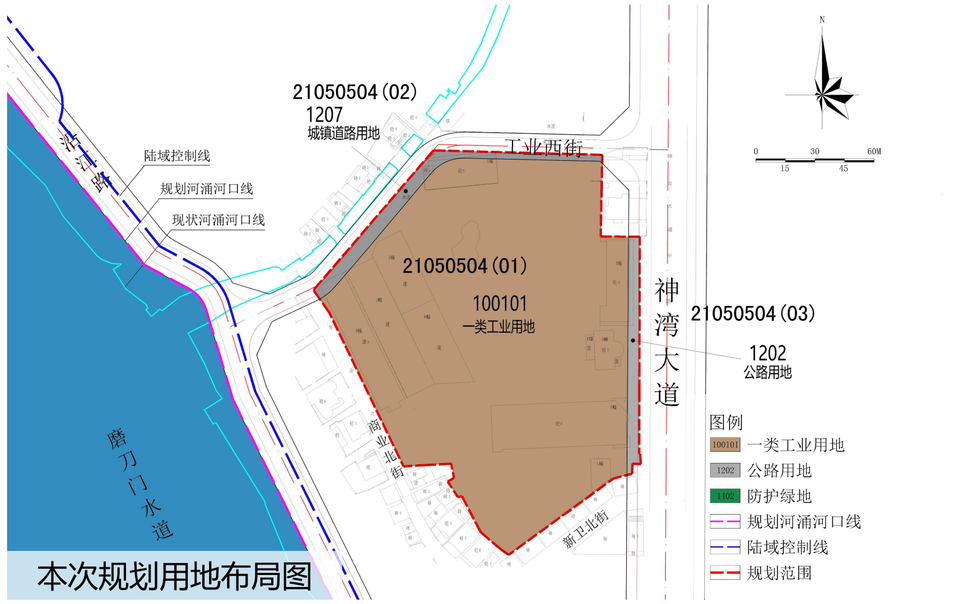


项目位于神宥片区(2105单元)05街区的位置

项目范围图



国土空间总体规划用地图



本次规划用地布局图

国土空间规总体规划用途管制方案与本次规划用地及指标对比一览表

类别	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	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	备注
国土空间总体规划用途管制方案	——	0701	城镇住宅用地	9.31	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	——	09	商业服务业用地	23.16	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	——	1001	工业用地	15744.98	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	——	1202	公路用地	485.55	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	——	1402	防护绿地	7.08	——	——	——	——	——	——	——	——	——
本次规划	21050504（01）	100101	一类工业用地	15119.79	1.0-3.5	15120-52919	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30-105个；摩托车车位15-52个；非机动车车位15-52个	——
	21050504（02）	1207	城镇道路用地	664.75	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	21050504（03）	1202	公路用地	485.55	——	——	——	——	——	——	——	——	——