

# 梅州市人民政府

梅市府函〔2022〕237号

## 梅州市人民政府关于同意《梅州市江南新城 东升片区控制性详细规划 JN1501、JN1502 管理单元及广东梅州经济开发区（东升 工业园区）控制性详细规划 DS04 管理单元局部用地调整 方案》的批复

梅州市自然资源局：

你局《关于批准〈梅州市江南新城东升片区控制性详细规划 JN1501、JN1502 管理单元及广东梅州经济开发区（东升工业园区）控制性详细规划 DS04 管理单元局部用地调整方案〉的请示》（梅市自然资报〔2022〕295号）收悉。经研究，批复如下：

一、依据住房和城乡建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（部令第7号），同意《梅州市江南新城东升片区控制性详细规划 JN1501、JN1502 管理单元及广东梅州经济开发区（东升工业园区）控制性详细规划 DS04 管理单元局部用地调整方案》，请你局将调整方案纳入《梅州市江南新城东升片区控制性详细规划》《广东梅州经济开发区（东升工业园区）控制性详细规划》中

# 梅州市人民政府

一并实施。

二、依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》，《梅州市江南新城东升片区控制性详细规划 JN1501、JN1502 管理单元及广东梅州经济开发区（东升工业园区）控制性详细规划 DS04 管理单元局部用地调整方案》应当自批准之日起三十日内向社会公告。

附件：梅州市江南新城东升片区控制性详细规划 JN1501、JN1502 管理单元及广东梅州经济开发区（东升工业园区）控制性详细规划 DS04 管理单元局部用地调整方案





# 梅州市江南新城东升片区控制性详细规划 JN1501、JN1502 管理单元及广东梅州经济开发区（东升工业园区） 控制性详细规划 DS04 管理单元局部用地调整方案

调整前控规图示内容



类别	调整示意图	地块编码	用地性质	土地兼容性	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施			市政基础设施			机动车位 (个)
										项目	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
		JN150103	二类居住用地	—	27037	≤3.5	≤30	≥35	≤100	社区服务中心	非独立占地	1500	垃圾收集站	110	110	住宅15/户, 商业10/100 m <sup>2</sup>
		JN150104	二类居住用地	B1、B2、B3 ≤30%	66804	≤3.2	≤30	≥35	≤100	社区卫生服务中心	3000	2000-3000	公共厕所	60-100	30-60	住宅15/户, 商业10/100 m <sup>2</sup>

JN150201	服务设施用地	—	6513	≤1.0	≤30	≥35	≤24	幼儿园	6513	6513	—	—	—	1.0/班
JN150202	二类居住用地	—	39705	≤3.5	≤30	≥35	≤100	居委会	非独立占地	100	—	—	—	住宅15/户,商业10/100 m <sup>2</sup>
								老年活动中心	非独立占地	120	—	—	—	
								社区服务站	非独立占地	200-300	—	—	—	
JN150203	中小学用地	—	74132	≤1.01	≤30	≥35	≤60	九年一贯制学校	74132	74873	—	—	1.0/班	
DS040101	行政办公用地	—	3068	≤2.2	≤30	≥35	≤54	—	—	—	—	—	—	
DS040102	防护绿地	—	35337	—	—	100	—	—	—	—	—	—	—	
DS040103	一类工业用地	—	114387	≥1.5	≥30, ≤50	≤20	—	—	—	—	—	—	—	0.3 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
DS040104	二类居住用地	—	70550	≤3.8	≤30	≥35	按机场限高	—	—	—	—	—	—	15 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
DS040105	供电用地	—	3648	≤1.0	≤30	≥30	≤18	—	—	—	变电站	3648	3648	—
DS040106	公园绿地	—	83210	—	≤5	≥75	—	—	—	—	—	—	—	1 车位/1000 占地面积
DS040107	村庄建设用地	—	190977	≤1.0	≤36	不少于1处 ≥300 m <sup>2</sup> 的 公园	≤12	—	—	—	—	—	—	0.3-0.5 车位/户民宅
DS040109	二类居住用地	—	43935	≤3.0	≤32	≤35	≤60	物业管理	—	—	公共厕所	100	—	15 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积

调整后方案图示内容



调整示意图

类别	调整后方案图示内容													
	地块编码	用地性质	土地兼容性	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施		市政基础设施		机动车位 (个)	
JN150103	二类居住用地	—	28032	≤3.5	≤30	≥35	以民航部门批复的航空限高为准	项目	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	不少于10个车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积
								物业管理与服务	—	—	垃圾收集站	110	110	
								社区服务站	—	250	生活垃圾收集点	按服务半径不大于70米设置		
								全民健身设施	室内建筑面积≥01m <sup>2</sup> /人或室外用地面积≥03m <sup>2</sup> /人	—	—	—	—	
								养老服务设施	≥20平方米/百户	—	—	—	—	
								婴幼儿照护设施	≥10托位/千人	—	—	—	—	



JN150104	二类居住用地	B1、B2、B3 ≤ 30%	91974	≤ 3.0	≤ 30	≥ 35	以民航批部门批复的空域限制为准	物业管理与服务	公共厕所	50	不少于1.0个车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积
								社区服务站	再生资源回收点	110	1000人-3000人设置1处，每处用地面积不小于6平方米
								幼儿园(15班)	垃圾收集站	110	
								社区卫生服务中心	生活垃圾收集点	按服务半径不大于70米设置	
								文化活动中心			
								多功能运动场			
								养老服务站			
								婴幼儿照护设施			
JN150105	行政办公用地		10932								
JN150202	中小学用地		27599	≤ 1.5	≤ 30	≥ 35	建筑高度、按相关规定控制	十二年一贯制学校		27599	10个车位/班
JN150203	白地		50239								
DS040101	行政办公用地		2581								
DS040102	防护绿地		3448								
DS040103	一类工业用地		69682								
与原控规一致											
与原控规一致											

DS040104	二类居住用地	B1、B2、B3 ≤ 30%	81975	≤ 30	≥ 35	以民航部门批准的航空复航高度为准	物业管理与服务	—	—	公共厕所	—	50	不少于1.0个车位/100㎡建筑面积
							社区服务站	—	600	再生资源回收点	1000人-3000人设置1处,每处用地面积不小于6平方米	按服务半径不大于70米设置	
							文化活	—	250	生活垃圾收集点	—	—	
							全民健身设施	室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米	—	—	—		
DS040105	供电用地	—	5223	≤ 1.0	≤ 30	≤ 18	养老服务设施	—	—	—	—	—	—
							婴幼儿照护设施	≥ 20 平方米/百户	—	—	—	—	
							菜市场或生鲜超市	≥ 10 托位/千人	—	—	—	—	
DS040106	公园绿地	—	72770	与原控制一致								—	
DS040107	村庄建设用地	—	190803	与原控制一致								—	
DS040109	二类居住用地	—	50541	≤ 3.0	≥ 35	≤ 60	物业管理与服务	—	—	生活垃圾收集点	按服务半径不大于70米设置	—	不少于1.0个车位/100㎡建筑面积
							全民健身设施	室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米	公共厕所	—	50		
							养老服务设施	≥ 20 平方米/百户	再生资源回收点	1000人-3000人设置1处,每处用地面积不小于6平方米	—		
							婴幼儿照护设施	≥ 10 托位/千人	—	—	—		
DS040114	中小学用地	—	56405	≤ 1.5	≥ 35	教学建筑高度按相关规定控制	养老服务设施	56405	—	—	—	1.0个车位/班	
							婴幼儿照护设施	—	—	—	—		
DS040115	公园绿地	—	10520	—	—	—	教学建筑高度按相关规定控制。						

备注: 1、JN150202地块与DS040114地块建设一处十二年一贯制学校,总用地面积84004平方米(约126亩),教学建筑高度按相关规定控制。  
2、婴幼儿照护设施可与幼儿园合设。

**公开方式：**主动公开

抄送：梅江区人民政府。