附件2

关于《梅州市中心城区滨水临山区域规划

管理规定（草案征求意见一稿）》的起草说明

根据市府办于2023年6月7日印发的《梅州市人民政府2023年度规章制定计划》《梅州市中心城区滨水临山区域规划管理规定》列为市政府2023年规章计划的制定项目，由市自然资源局负责起草。起草单位根据有关法律法规，借鉴省内外立法实践经验，结合我市实际，起草了相关草案送审稿，并于2023年11月29日报请市政府审议。审查过程中，我局按照立法程序要求，联合市自然资源局开展了立法调研和研究修改，形成现在的《梅州市中心城区滨水临山区域规划管理规定（草案征求意一稿）》（以下简称《规定》）。

一、制定《规定》的必要性

习近平总书记指出，“建设生态文明是关系人民福祉、关系民族未来的大计。城市建设水平是城市生产力所在，要依托现有山水脉络等独特风光，让城市融入大自然中，让居民看得见山，望得见水，记得住乡愁”。山川河流是城市的宝贵资源，依托于得天独厚的山水格局，梅州具有很强的生态优势。为保护中心城区城市山水格局、提高城市的人居环境质量，加强城市空间形态与建筑风貌管控，指导城市建筑设计，进一步提升规划建设审批管理效能，填补我市相关管理空白，为我市在实现城市公共空间管理的精细化、标准化管控方面提供规章依据。因此，从规章层面加强对城市山水格局的保护和滨水临山地区的建筑管控，已成为现今生态修复的迫切需要。

1. **制定《规定》的依据和参考**

《规定》的主要依据和参考如下：

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年）；

2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）；

3.《中华人民共和国环境保护法》（2014年）；

4.《中华人民共和国标准化法》（2017年）；

5.《广东省城乡规划条例》（2012年）；

6.《广东省河道管理条例》（2019年）；

7.《广东省环境保护条例》（2022年）；

8.《武汉市滨水临山地区规划管理规定》（2021年）；

10.《长沙市城市和建筑景观风貌品质管控的有关规定》（2020年）；

11.《梅州中心城区沿江沿湖城市设计控制》；

12.《梅州市区建设用地规划管理技术规定（第三次修订版）》（2021年）。

三、《规定》的主要内容

该《规定》条文共计19条，主要针对中心城区滨水（梅江、程江、黄塘河、周溪河、白宫河周边）、临山（清凉山、三丰山、梅花山、明阳寨、佛子高、天鹅山周边）地区进行空间要素管控。通过塑造以江为轴、以山为景的城市山水格局，明确了重点地区的建筑退距、高度、体量、色彩等要素管控要求，进一步加强了城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性和文脉延续性，切实保护好梅州中心城区特有的地域环境、文化特色和建筑风格等“基因”。

第一条，明确了立法目的和依据。当前，我市建设主体的参差不齐、缺乏专门管控，导致城市建设占用了部分景观资源，影响了城市的望山、望江通廊，不利于城市景观和天际线的塑造。因此，我市当前迫切需要出台相关法律法规对滨水地区和临山地区建设进行管控。

第二条，明确了适用范围。主要为滨水地区的梅江、程江、黄塘河、周溪河、白宫河周边地区；以及临山地区的清凉山、三丰山、梅花山、明阳寨、佛子高、天峨山周边地区。

第三条，明确了各部门对于滨水临山地区规划和建设管理工作应当履行的法定职责。

第四条，明确了滨水临山地区的管控原则，明确了保护自然山水的天然性，保障土地的可持续利用。

第五条，明确了滨水临山地区内所有建设项目应符合城市规划管理的原则性要求，

第六条，倡导滨水地区地块开发模式，鼓励采用“统一规划、统一出让、连片开发、合理布局、综合配套”的方式进行建设。

第七条，划定了以水务部门的临水控制线对滨水地区进行管控。临水控制线范围以内为禁止建设区，禁止建设区以外30米（梅江为50米）范围内为限制建设区

第八条，规定了滨水一线地区的视线通廊控制的具体要求，确保视线开敞性。

第九条，规定了滨水一线地区建筑高度管控要求，有助于形成富有韵律的城市天际轮廊线。

第十条，禁止滨水地线地区主朝向采用大面宽的高层板式建筑，确保城市达到显山露水效果。

第十一条，明确了临山地区的限制建设区以自然保护区生态保护红线为基础进行控制。

第十二条，提出了临山周边建筑的城市设计要求，确保项目建设与周边山体环境协调。

第十三条，提出了山水区域应有良好的公共性和可进入性，让公众得以共享自然。

第十四条，原则上对滨水临山地区的禁止建设区和限制建设区内建设不符合本规定的各类建筑可以予以保留。但如有必要，必须依法拆除。

第十五条，明确了各部门对违法用地、违法建设行为要依照相关法律法规严肃处理。

第十六条，本规定出台后，如有更新或更严格的国家法律、法规和有关技术标准，从严执行。

第十七条，明确了规定的动态更新机制，确保及时修正，科学指导城市建设。

第十八条，对台地式布局、临水控制线、大面宽等专有名词进行解释。

第十九条 明确了本规定的施行日期。