

梅江区三角镇彬芳大道南以东中环路以南地块用地规划条件

编号：GMJ2025-6

一、用地概况	1. 用地位置	梅江区三角镇彬芳大道南以东中环路以南(详见附图：GMJ2025-6)
	2. 用地面积	27190平方米（以实际供地面积为准）
二、土地用地性质	1. 主导使用性质	供电用地（U12）
	2. 兼容使用性质	/
	按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中城市用地分类和代码有关规定执行	
三、规划技术指标(按用地面积计算)	1. 容积率	≥2.0，≤3.0
	2. 建筑密度	≤30%
	3. 绿地率	/
四、建筑工程规划设计要求	1. 建筑高度	以民航部门批复的航空限高为准
	2. 建筑退让道路红线及用地红线	1、建筑后退规划60米、50米道路红线：建筑高度小于或等于24米后退不小于8.0米，建筑高度24米~60米后退不小于12.0米；建筑高度大于60米后退不小于15.0米； 2、建筑后退规划24米道路红线：建筑高度小于或等于24米后退不小于5.0米，建筑高度24米~60米后退不小于10.0米；建筑高度大于60米后退不小于15.0米； 3、沿规划60米、50米城市道路红线预留不少于10米的街头绿地。
	3. 建筑间距	建筑间距应符合国家相关标准，并符合日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等方面的要求。
	4. 机动车出入口方位	结合《控规》及具体方案审定。
五、配套设施	/	
六、城市设计要求	40米以上城市主干道沿街建筑设计应着重考虑沿街建筑物夜景照明设计及整体形象设计，建筑高度错落有致，主体建筑应采用重点布光，加强关键部位和装饰细部的照明，外部的装修及夜景照明要达到美观、和谐、统一、色彩宜人的效果	
七、市政工程设计要求	1. 管线接口：用地内电信及供水管线、电力及管道天然气管线由周边市政道路接入。 2. 落实各项市政配套设施。 3. 项目应配套建设海绵城市相关设施，按《梅州市海绵城市建设管理办法》（梅市府〔2022〕11号）要求执行。	
八、遵守事项	1. 本项目建设在满足上述规划条件要求外，还须符合国家、省、市有关法律、法规、标准和规范等要求。 2. 本规划条件是我局审批规划设计方案的依据，建设单位应当按规划条件要求进行规划设计，依法办理规划审批手续。 3. 本规划条件未经原批准机关同意，不得改变条件规定的各项要求和标准。如因城市规划或市政设施变动等因素需调整，必须重新向原批准机关申报调整规划条件。 4. 应委托具有相关规划设计资质及业务范围的设计单位进行规划方案编制，规划编制应满足现行的国家相关规定。	

八、遵守事项	5. 规划编制过程中涉及教育、水务、人防、市政、园林、供电等问题，应征求有关主管部门意见。
	6. 临路退让范围应当无偿用作为道路设施、绿化、人流集散市政管线埋设及其他市政道路配套设施用地。
	7. 本项目应当符合绿色建筑标准，按照《梅州市住房和城乡建设局关于进一步推进绿色建筑发展工作的通知》（梅市建函〔2021〕3号）相关要求进行实施建设。
	8. 为加快推动梅州市装配式建筑发展，新建建设项目应按《梅州市人民政府办公室印发梅州市关于大力发展装配式建筑实施方案的通知》（梅市府办〔2018〕10号）的相关要求实施建设。
	9. 为加强城市生活垃圾分类管理，改善人居环境，新建建设项目的垃圾分类设施应按梅州市人民政府令第八号《梅州市城市生活垃圾分类管理办法》的相关要求实施建设，在具体施工图须明确表述垃圾分类设施建设的相关要求。
	10. 本条件与用地规划红线图共同使用，图文一体方为有效文件。
	11. 未尽事宜按《中华人民共和国城乡规划法》和国家、省、市有关法律、法规、区域片区《控规》及2021年3月《梅州市区建设用地规划管理技术规定》（第三次修订版）执行。
	12. 《建设用地规划条件》有效期一年，建设用地规划条件确定后一年内未办理供地手续的，应由城乡规划主管部门重新确定。建设用地规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效。
	七、其他



梅江区三角镇彬芳大道南以东中环路以南地块用地规划红线图

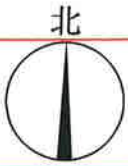
规划50米道路红线

规划50米道路中线

规划用地红线
规划50米道路红线

50

10



1:1500

附图:GMJ2025-6

X=85270.655
Y=411399.338

规划24米道路红线

规划24米道路中线

24

规划用地红线
规划24米道路红线

X=85239.982
Y=411223.260

街头绿地

60

规划60米道路红线

规划60米道路中线

规划用地红线
规划60米道路红线

X=85163.358
Y=411316.785

X=85165.412
Y=411401.363

X=85096.632
Y=411317.997

X=85094.324
Y=411226.846

图示规划红线内用地面积27190平方米(以实际供地面
积为准),用地性质为供电用地,附用地规划条件。

