

梅州市人民政府

梅市府函〔2020〕179号

梅州市人民政府关于梅州市江南新城 控制性详细规划 JN1402 部分地块 调整方案的批复

市自然资源局：

你局《关于批准〈梅州市江南新城控制性详细规划 JN1402 部分地块调整方案〉的请示》（梅市自然资报〔2020〕232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《梅州市江南新城控制性详细规划 JN1402 部分地块调整方案》，请你局将调整方案纳入《梅州市江南新城控制性详细规划》中一并实施。

二、依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》，《梅州市江南新城控制性详细规划 JN1402 部分地块调整方案》应当自批准之日起二十日内向社会公告。

附件：梅州市江南新城控制性详细规划 JN1402 部分地块调整方案



梅州市江南新城控制性详细规划 JN1402 部分地块 调整方案

类别	调整前			
调整示意图				
地块编号	JN140217	JN140238	JN140221	JN140232
用地性质	商业用地	商业用地	二类居住用地	二类居住用地
土地使用兼容性	—	—	B1, 10%	B1, 10%
用地面积(m ²)	92066	1651	65765	257721
容积率	≤1.2	≤1.2	≤1.1	≤1.1

类别	调整前			
	建筑密度	≤50%	≤35%	≤34%
绿地率	≥30%	≥30%	≥35%	≥35%
建筑限高(m)	≤30	≤30	≤15	≤15
公共服务设施	—	—	—	老年人活动中心、社区公共服务用房
市政公用设施	公共厕所、社会停车场、垃圾收集站	—	—	垃圾收集站
机动车位	不少于1泊位/100平方米建筑面积	不少于1泊位/100平方米建筑面积	住宅不少于15个/户，商业不少于1.0个/100㎡商业建筑面积	住宅不少于15个/户，商业不少于1.0个/100㎡商业建筑面积

类别	调整后						
调整示意图							
地块编号	JN140217	JN140243	JN140221	JN140223	JN140224	JN140232	JN140238
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	一类工业用地	二类居住用地	二类居住用地
土地使用兼容性	B1, ≤10%	B1, ≤10%	B1, ≤20%	B1, ≤10%	—	B1, ≤20%	B1, ≤20%
用地面积 (m ²)	56798	22737	114595	22909	40432	109546	85586
容积率	≤1.5	≤1.5	≤2.2	≤1.5	≥1.2	≤2.2	≤2.2
建筑密度	≤32%	≤32%	≤25%	≤32%	≥30%	≤25%	≤25%
绿地率	≥35%	≥35%	≥35%	≥35%	≤20%	≥35%	≥35%

类别	调整后						
建筑限高 (m)	以民航部门批复的航空限高为准	以民航部门批复的航空限高为准	以民航部门批复的航空限高为准	以民航部门批复的航空限高为准	—	以民航部门批复的航空限高为准	以民航部门批复的航空限高为准
公共服务设施	物业管理、社区公共服务用房、文化活动站、全民健身设施 (室内建筑面积 $\geq 0.1 \text{ m}^2/\text{人}$ 或室外用地面积 $\geq 0.3 \text{ m}^2/\text{人}$)、养老服务设施 ($\geq 20 \text{ m}^2/\text{百户}$)	物业管理、社区公共服务用房、全民健身设施 (室内建筑面积 $\geq 0.1 \text{ m}^2/\text{人}$ 或室外用地面积 $\geq 0.3 \text{ m}^2/\text{人}$)、养老服务设施 ($\geq 20 \text{ m}^2/\text{百户}$)	幼儿园 (12班, 用地面积不少于 5400 平方米)、物业管理、社区公共服务用房、肉菜市场 (生鲜超市)、全民健身设施 (室内建筑面积 $\geq 0.1 \text{ m}^2/\text{人}$ 或室外用地面积 $\geq 0.3 \text{ m}^2/\text{人}$)、老年人活动中心、卫生站	物业管理、社区公共服务用房、全民健身设施 (室内建筑面积 $\geq 0.1 \text{ m}^2/\text{人}$ 或室外用地面积 $\geq 0.3 \text{ m}^2/\text{人}$)、养老服务设施 ($\geq 20 \text{ m}^2/\text{百户}$)	—	幼儿园 (12班, 用地面积不少于 5400 平方米)、社区公共服务用房、物业管理、全民健身设施 (室内建筑面积 $\geq 0.1 \text{ m}^2/\text{人}$ 或室外用地面积 $\geq 0.3 \text{ m}^2/\text{人}$)、养老服务设施 ($\geq 20 \text{ m}^2/\text{百户}$)、文化活动站	物业管理、全民健身设施 (室内建筑面积 $\geq 0.1 \text{ m}^2/\text{人}$ 或室外用地面积 $\geq 0.3 \text{ m}^2/\text{人}$)、养老服务设施 ($\geq 20 \text{ m}^2/\text{百户}$)、社区公共服务用房
市政公用设施	公共厕所	—	垃圾收集站 (用地面积不少于 200 平方米)、公共厕所	—	—	垃圾收集站 (用地面积不少于 120 平方米)、公共厕所	公共厕所

类别	调整后		
机动 车位	居住不少于1.0个/100平方米住宅建筑面积,商业不少于1.0个/100平方米商业建筑面积	不少于0.2个/100㎡建筑面积	居住不少于1.0个/100平方米住宅建筑面积,商业不少于1.0个/100平方米商业建筑面积
非机动车 位	按照每套住宅配建1-2个配置	—	按照每套住宅配建1-2个配置
<p>本次控规调整涉及城镇建设用地、渠道及道路的调整,周边涉及的农林用地、水域用地、公园绿地(地块编码 JN140214、JN140216、JN140218、JN140219、JN140220、JN140225、JN140227、JN140229、JN140206、JN140234、JN140235)的用地面积相应调整;渠道调整后渠道两侧绿地调整为公园绿地,新增地块编码 JN140244、JN140240、JN140241。</p>			
<p>注:1、本次控规调整居住用地停车位配建标准按照2020年4月30日市直多部门联合发布的《积极应对新冠肺炎疫情促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见(梅市建字〔2020〕59号)》有关规定执行,文件有效期至2020年12月31日止。如文件有效期内土地未能出让,则居住用地停车位配建仍按2013年《关于加强梅州市区规划建设管理的意见》(梅市府〔2013〕16号)有关规定执行,即居住建筑每户不少于1.5个标准小型停车位。如政府出台新的政策文件,则按照新的文件要求执行。</p> <p>2、二类居住用地的建筑高度设计应与小密水库环湖景观及周边山体相协调。</p> <p>3、JN140217地块内有110KV高压走廊穿越,若下一阶段规划报建时该地块内高压走廊仍未迁移,则建筑需按相关规范后退高压走廊。</p>			

公开方式：主动公开

抄送：梅江区人民政府，嘉应新区管委会。