

梅州市人民政府

梅市府函〔2021〕15号

梅州市人民政府关于《梅州市江南新城控制性详细规划 JN12、JN13 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〈梅州市江南新城控制性详细规划 JN12、JN13 管理单元局部用地调整方案〉的请示》（梅市自然资报〔2021〕13号）收悉。经研究，批复如下：

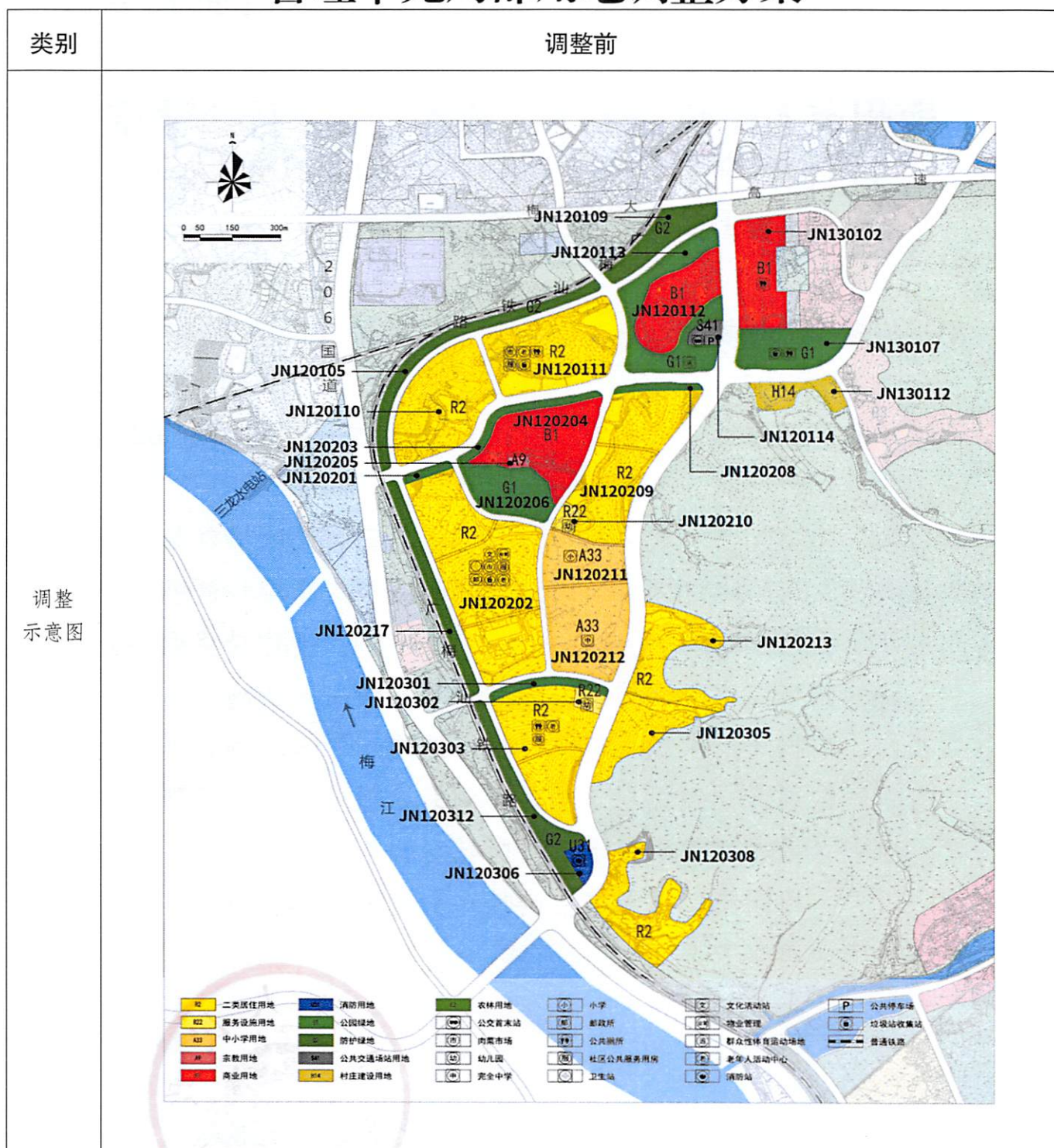
一、依据住房和城乡建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（部令第7号），同意《梅州市江南新城控制性详细规划 JN12、JN13 管理单元局部用地调整方案》，请你局将调整方案纳入《梅州市江南新城控制性详细规划》中一并实施。

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 JN12、JN13 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：梅州市江南新城控制性详细规划 JN12、JN13 管理单元局部用地调整方案

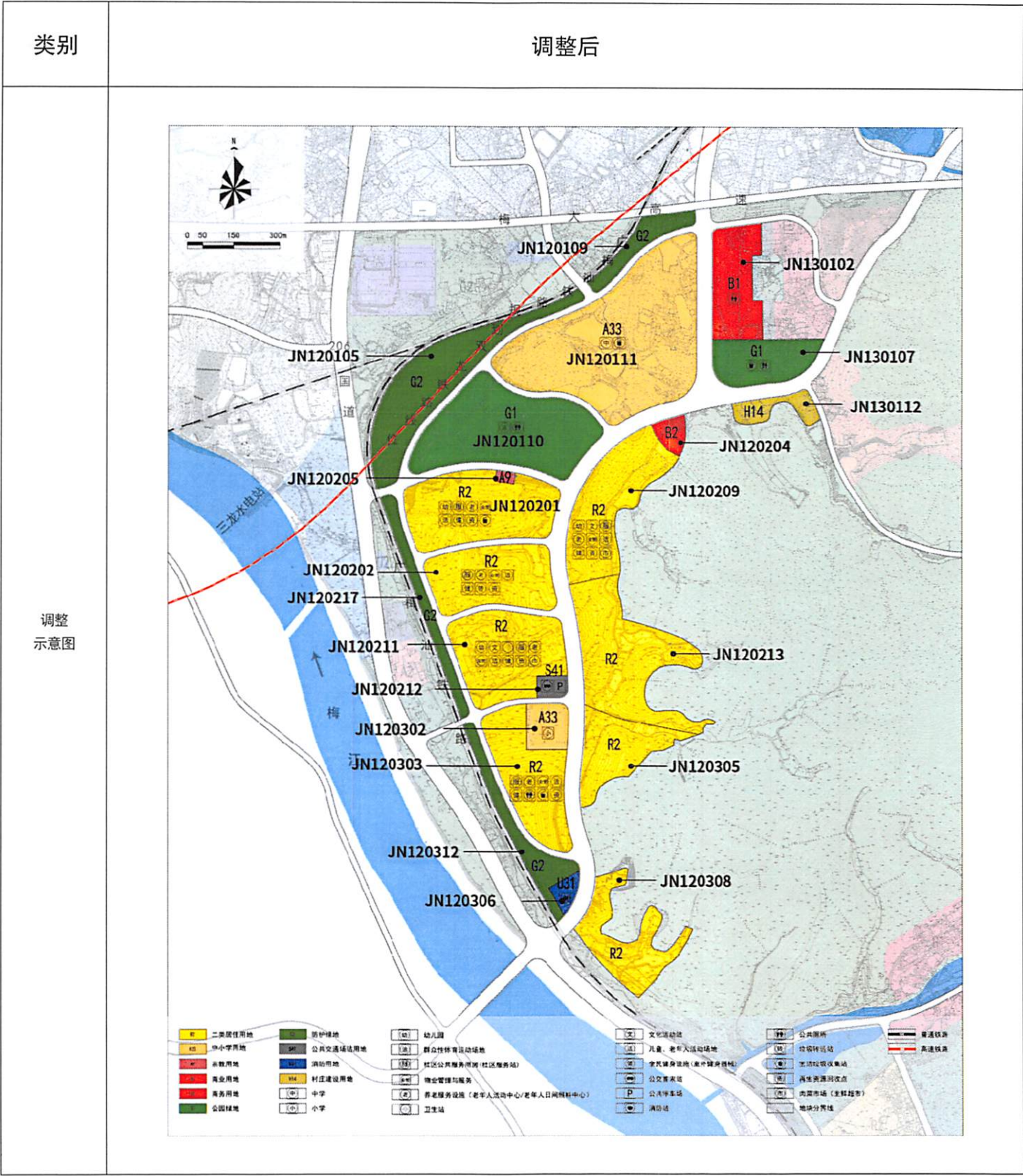


梅州市江南新城控制性详细规划 JN12、JN13 管理单元局部用地调整方案



地块编码	用地性质	用地兼容性质	用地面积(平方米)	地面上总建筑面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	公共服务设施	市政公用设施	配建停车位指标
JN120110	二类居住用地	B1, ≤10%	84465	211163	≤25	≤30	≥35	不超过黄海高程 132	—	—	住宅不少于 15 个/户, 商业不少于 10 个/100 m ² 商业建筑面积
JN120111	二类居住用地	B1, ≤10%	93524	233810	≤25	≤30	≥35	不超过黄海高程 132	肉菜市场(建筑面积 1500 平方米)、老人活动中心(建筑面积 120 平方米)、社区公共服务用房(建筑面积 800 平方米)	公共厕所(建筑面积 50 平方米)、垃圾收集站(建筑面积 110-250 平方米)	住宅不少于 15 个/户, 商业不少于 10 个/100 m ² 商业建筑面积
JN120112	商业用地	—	51350	77025	≤15	≤50	≥25	≤30	—	—	不少于 1 泊/100 平方米建筑面积
JN120113	公园绿地	—	59876	—	—	—	—	—	群众性体育运动场地(用地面积 12000 平方米)	—	—
JN120114	公共交通场站用地	—	7168	—	—	—	—	—	—	公交首末站(用地面积 2000 平方米)、社会停车场(用地面积 5168 平方米)	—
JN120201	公园绿地	—	4662	—	—	—	—	—	—	—	—
JN120202	二类居住用地	B1, ≤10%	172059	430148	≤25	≤30	≥35	不超过黄海高程 132	老年人活动中心(建筑面积 120 平方米)、社区公共服务用房(建筑面积 800 平方米)、物业管理、肉菜市场(建筑面积 1500 平方米)、卫生站(建筑面积 300 平方米)、文化活动的站(建筑面积 1500 平方米)	垃圾收集站(建筑面积 110-250 平方米)、邮政所(建筑面积 500 平方米)	住宅不少于 15 个/户, 商业不少于 10 个/100 m ² 商业建筑面积
JN120203	公园绿地	—	14150	—	—	—	—	—	—	—	—

JN120204	商业用地	—	70533	105800	≤ 15	≤ 50	≥ 30	≤ 30	—	—	不少于1泊/100平方米建筑面积
JN120206	公园绿地	—	40313	—	—	—	—	—	—	—	—
JN120208	公园绿地	—	6749	—	—	—	—	—	—	—	—
JN120209	二类居住用地	B1, $\leq 10\%$	102523	256308	≤ 2.5	≤ 30	≥ 35	不超过黄海高程 132	—	—	住宅不少于15个/户, 商业不少于1.0个/100 m ² 商业建筑面积
JN120210	服务设施用地	—	5893	4714	≤ 0.8	≤ 30	≥ 35	≤ 15	幼儿园(15班)	—	不少于1泊/班
JN120211	中小学用地	—	39077	31262	≤ 0.8	≤ 35	≥ 35	≤ 24	小学(48班)	—	不少于1泊/班
JN120212	中小学用地	—	72621	58097	≤ 0.8	≤ 35	≥ 35	≤ 24	完全中学(72班)	—	不少于1泊/班
JN120301	公园绿地	—	11378	—	—	—	—	—	—	—	—
JN120302	服务设施用地	—	5830	4664	≤ 0.8	≤ 30	≥ 35	≤ 15	幼儿园(15班)	—	不少于1泊/班
JN120303	二类居住用地	B1, $\leq 10\%$	88637	221593	≤ 2.5	≤ 30	≥ 35	不超过黄海高程 132	老年人活动中心(建筑面积120平方米)、社区公共服务用房(建筑面积800平方米)	公共厕所(建筑面积50平方米)	住宅不少于15个/户, 商业不少于1.0个/100 m ² 商业建筑面积



地块编码	用地性质	用地兼容性质	用地面积(平方米)	地面以上总建筑面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	公共服务设施	市政公用设施	配建机动车停车位
JN120110	公园绿地	—	132972	—	—	—	—	—	群众性体育运动场地(用地面积12000平方米)	公共厕所(建筑面积50平方米)	—
JN120111	中小学用地	—	229873	275848	≤ 1.2	≤ 35	≥ 35	以民航部门批复的航空限高为准,教学建筑高度按相关规范控制	中学(120班)	生活垃圾收集站(用地面积120平方米)	不少于1泊/班
JN120201	二类居住用地	B1, $\leq 20\%$	102039	255099	≤ 2.5	≤ 30	≥ 35	以民航部门批复的航空限高为准	12班幼儿园(用地面积5400平方米)、社区公共服务用房、养老服务设施(老年人日间照料中心)、物业管理与服务、儿童老年人活动场地(用地面积450平方米)、全民健身设施(室外健身器械)	再生资源回收点、生活垃圾收集站(用地面积120平方米)、生活垃圾收集点	居住不少于10个/100平方米住宅建筑面积,商业不少于10个/100平方米商业建筑面积
JN120202	二类居住用地	B1, $\leq 20\%$	79045	197614	≤ 2.5	≤ 30	≥ 35	以民航部门批复的航空限高为准	社区公共服务用房(社区服务站)、养老服务设施(老年人文化活动中心)、物业管理与服务、儿童老年人活动场地(用地面积450平方米)、全民健身设施(室外健身器械)	垃圾转运站(建筑面积150平方米、用地面积300平方米)、再生资源回收点、生活垃圾收集点	居住不少于10个/100平方米住宅建筑面积,商业不少于10个/100平方米商业建筑面积
JN120204	商务用地	—	10019	32062	≤ 3.2	≤ 50	≥ 25	以民航部门批复的航空限高为准	—	—	每百平方米建筑面积不少于1.0个停车泊位

JN120209	二类居住用地	B1, ≤ 20%	87300	218251	≤ 25	≤ 30	≥ 35	以民航部的航空限高为准	12 班幼儿园 (用地面积 5400 平方米)、社区公共服务用房 (社区服务站)、文化活动站 (建筑面积 1200 平方米)、养老服务设施 (老年人文化活动中心)、物业管理与服务、儿童老年人活动场地 (用地面积 450 平方米)、全民健身设施 (室外健身器械)、肉菜市场 (生鲜超市) (建筑面积 1500 平方米)	再生资源回收点、生活垃圾收集点	居住不少于 10 个/100 平方米住宅建筑面积, 商业不少于 10 个/100 平方米商业建筑面积
JN120211	二类居住用地	B1, ≤ 20%	91808	257064	≤ 28	≤ 30	≥ 35	以民航部的航空限高为准	12 班幼儿园 (用地面积 5400 平方米)、文化活动站 (建筑面积 1500 平方米)、养老服务设施 (老年人日间照料中心)、卫生站 (建筑面积 300 平方米)、社区公共服务用房、物业管理与服务、儿童老年人活动场地 (用地面积 450 平方米)、全民健身设施 (室外健身器械)、肉菜市场 (生鲜超市) (建筑面积 1500 平方米)	再生资源回收点、生活垃圾收集点	居住不少于 10 个/100 平方米住宅建筑面积, 商业不少于 10 个/100 平方米商业建筑面积
JN120212	公共交通场站用地	—	7170	—	—	—	—	—	—	公交首末站 (用地面积 2000 平方米)、社会停车场 (用地面积 5170 平方米)	—

JN120302	中小学用地	—	19882	15906	≤0.8	≤35	≥35	以民航部门批复的航空限高为准,教学建筑高度按相关规范控制	小学(24班)	—	不少于1泊/班
JN120303	二类居住用地	B1, ≤20%	75230	210644	≤2.8	≤30	≥35	以民航部门批复的航空限高为准	社区公共服务用房(社区服务站)、养老服务设施(老年人文化活动中心)、物业管理与服务、儿童老年人活动场地(用地面积450平方米)、全民健身设施(室外健身器械)	再生资源回收点、公共厕所(建筑面积50平方米)、生活垃圾收集站(用地面积120平方米)、生活垃圾收集点	居住不少于10个/100平方米住宅建筑面积,商业不少于10个/100平方米商业建筑面积
本次控规调整包括城市道路、规划双龙铁路线位及城镇建设用地布局的调整,涉及12个地块(JN120105、JN120109、JN120205、JN120213、JN120217、JN120305、JN120306、JN120308、JN120312、JN130102、JN130107、JN130112)因避让双龙高铁线位、50米主干路线位调整或次干路线位调整而导致地块用地边界线发生变化,除用地面积相应调整外,其余地块编码、用地性质、控制指标等均与原控规保持一致。 备注:(1)社区公共服务用房按《梅州市城乡社区配套公共服务用房建设和管理实施办法(试行)》的标准配建;(2)养老服务设施按≥20平方米/百户配置;(3)全民健身设施(室外健身器械)按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平方米标准配置;(4)再生资源回收点按1000人-3000人设置1处,每处用地面积不小于6平方米;(5)生活垃圾收集点按服务半径不大于70米设置;(6)居住用地的非机动车位均按照每套住宅配建1-2个配置。											

公开方式：主动公开

抄送：梅江区人民政府，嘉应新区管委会。