附件：

关于进一步加强梅州市中心城区规划建设管理工作的意见

（征求意见修改稿）

为全面贯彻党的十九大及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想及习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号），进一步把梅州市中心城区规划好、建设好、管理好，着力塑造城市特色风貌，着力提升城市功能品质、改善城市人居环境，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城乡规划条例》等法律法规，就进一步加强梅州市中心城区规划建设管理工作提出如下意见。

一、明确规划目标定位和优化城市功能布局

**（一）明确规划目标定位**

按照国家与广东省新型城镇化要求，紧紧围绕振兴发展主线，将梅州市打造成为广东原中央苏区绿色发展示范区、粤东北交通枢纽城市、文化旅游特色区、世界客都。立足生态发展区定位，坚持绿色发展理念，落实高质量发展要求，坚定不移全面深化改革、扩大开放，下足绣花功夫，高标准、高质量把梅州打造成为宜居、宜业、宜游的“三宜”城市范例，不断增强人民群众幸福感、获得感、满意度，实现美丽与发展共赢。

**（二）优化城市功能布局**

按照“一轴、一心、多组团”的特色城市发展格局，以梅江为轴，围绕江南新城现代服务业中心，引导城市空间以组团形式拓展，形成江南现代服务业组团、梅县区现代商贸组团、城西工贸物流组团、江北文化教育组团、东山教育产业组团、南口生态旅游组团、西阳绿色农业组团等若干个城市功能区。

二、强化规划的统筹协调作用

**（三）加快规划编制步伐**

协同推进各类规划编制工作，加强国土空间总体规划与相关专项规划、详细规划、“十四五”规划的统筹衔接。科学编制国土空间规划（2020—2035年），统筹划定落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界和工业用地四条控制线，引导形成科学适度有序的国土空间布局体系。协调对接综合交通、水利、电力、生态修复等特定领域国土空间专项规划编制。加快中心城区控制性详细规划的编制，实现中心城区控规全覆盖。

**（四）提高规划决策的科学性**

对城乡规划建设的重大事项实行国土空间规划委员会审议制度。梅州市国土空间规划委员会是市人民政府设立的进行城乡规划决策的议事机构。规划委员会下设专家委员会、专家顾问小组以及办公室（设在市自然资源局）。规划委员会会议分为全体成员会议和专家委员会议两种形式。规划委员会全体成员会议和专家委员会议按《梅州市城乡规划委员会章程》规定对相关规划建设的事项进行审议。

**（五）落实规划编制、测绘及信息化建设专项经费**

根据城市发展需要，由市自然资源局制订规划编制、基础测绘及信息化建设计划报市政府审定后，所需经费纳入年度部门财政预算。

三、高起点编制和实施城市规划

**（六）严格执行建（构）筑物后退城市道路红线标准**

沿城市道路的建（构）筑物，要按道路功能、路幅宽度以及建筑物类别、高度，确定其后退道路红线的距离，最小后退距离按下表标准严格控制执行（高低层组合的建筑后退距离按建筑不同高度分别控制）。由于城市景观或其他特殊原因，需要改变退缩红线标准的须提交市城乡规划委员会审议。

建（构）筑物后退城市道路红线最小距离表（单位：米）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 道路红线 | 小于或等于24米 | 24-60米（24＜H≤60） | 大于60米（H＞60） |
| 80米以上（W＞80） | 10 | 15 | 20 |
| 40米以上～80米(40＜W≤80) | 8 | 12 | 15 |
| 30米以上～40米(30＜W≤40) | 6 | 10 | 15 |
| 20米以上～30米(20＜W≤30) | 5 | 10 | 15 |
| 20米及以下(W≤20) | 3 | 10 | 15 |

注：1.表中H为计算建筑间距的建筑高度；

2.对沿江道路在上述退缩基础上加退不少于5米。

**（七）严格城市河道两岸生态廊道控制带的规划控制**

利用和保护好城市水系，建设滨河绿化带。要充分发挥河道及滨河绿化的生态调节功能，为城市居民提供良好的休闲、娱乐场所。中心城区内沿梅江河道两岸设置不小于50米的生态廊道控制带，沿程江河、黄塘河、周溪河河道两岸设置不小于30米的生态廊道控制带，对于周边已建成无法形成生态廊道的小地块（原则上用地面积小于30亩），可按水务部门的控制要求执行，其余河道两岸生态廊道按控规要求设置（未编制控规可按水务部门的控制要求执行）。外环路以外区域河道两岸可适当放宽生态廊道控制要求，但在具体项目审查时需征求水务部门关于项目所在河段行洪断面控制线要求。退让河道距离的起算点为天然河岸的临河岸坎线、人工河岸护坡的临河坡脚线或河坝临河堤顶线。如水务部门划定的行洪断面控制线比上述起算点宽的，则以行洪断面控制线为起算点。城市饮用水源保护区内应按有关法律法规要求进行规划控制。

**（八）严格控制私人自建住宅**

按照“固化旧有，规范新建”的原则，严格控制私人新建、改建、扩建、升建、重建住宅。梅州市中心城区在城镇开发边界范围内不再新规划私人住宅用地（城镇开发边界范围外符合农村一户一宅政策要求的可以申请宅基地），在此范围内凡征收拆迁和征收房屋需要安置的，一律采取货币补偿或产权置换等方式，实行统一规划，统一建设，统一安置。在城镇开发边界内原已取得《国有土地使用证》或《个人建房用地审批表》的私人建房用地申请新建住宅的和已取得《不动产权证》申请改建、扩建、升建、重建住宅的，必须服从城市规划要求，按规范及相关规定从严审批。

**（九）高标准营造城市重点地区城市景观**

沿江南新城绿轴、梅江河、60米及以上城市主干道两侧建筑应做好沿江沿路的绿化、夜间景观照明等美化亮化工作；对中心城区所有沿40米及以上道路及梅江、程江两侧建筑和所有高层以上建筑、所有公共设施建筑均应同步建设夜间景观照明设施；对历史文化名城、历史文化街区核心区和建设控制地带建筑应严格按照相关要求，突出历史风貌的整体保护。

**（十）建立自然资源政务服务一体化信息系统**

为满足新形势下自然资源管理需求，响应“多审合一、多证合一”改革和工程审批制度改革等放管服改革需求，基于国土基础信息平台，对接国土空间规划“一张图”实施监督系统，搭建对外一窗受理、对内单点登录的自然资源政务服务一体化信息系统。

四、高标准组织城市公共基础建设

**（十一）加强城市绿化规划建设**

新出让用地绿地、单位附属绿地必须按地块控规和规定配建。新建城市道路红线宽度45米以上（含45米）的道路绿化覆盖率不少于20％，30米以上（含30米）的道路绿化覆盖率不少于15％，15米以上（含15米）的道路绿化覆盖率不少于10％。

**（十二）大力发展“绿色交通”**

完善市政路网，发展城市公交，增建停车场，建构便捷连续的步行和自行车网络，形成便捷、安全、舒适、低碳的城市交通体系，倡导“低碳生活”，体现“人民城市人民建，人民城市为人民”的理念。结合实际，在市区、城郊规划步行道、自行车道、共享单车停放点，分段分步建设，串联成网，构建市民休闲、健身、游览的慢行系统。加快公交建设，全面推行节能环保的新型公交，开辟绿色公交专用道。在飞机场、高铁站、火车站、汽车站和医院等主要客源集散地开设出租车和网约车专用停车位或通道。

**（十三）加强城市公共服务设施规划配建**

坚持共享发展理念，使居民在共建共享中有更多获得感。合理确定公共服务设施建设标准，加强社区服务场所建设，形成以社区级设施为基础，市、区级设施衔接配套的公共服务设施网络体系。配套建设中小学、幼儿园、超市、菜市场，以及社区养老、医疗卫生、文化体育、公共服务等设施，打造方便快捷生活圈。合理规划建设广场、公园、步行道等公共活动空间，方便居民文体活动，促进居民交流。居住区公共服务设施的设置，要符合国家、省、市有关技术规范、规定的要求。

**（十四）严格控制停车泊位的配建标准**

对新出让用地，居住、办公、商业、酒店、宾馆及餐饮、文化娱乐建筑，每100平方米建筑面积不少于1个停车位，其中户均面积大于100平方米的居住建筑应保证每户配建1个标准停车位，其余配建停车位可设置为子母停车位、微型车停车位或机械式停车位；户均面积小于100平方米的居住建筑不得设置非标准停车位及机械式停车位；公园、休闲广场，每1000平方米占地面积不少于1个停车位；综合性医院每100平方米建筑面积不少于1.2个停车位；独立门诊每100平方米建筑面积不少于1.5个停车位；幼儿园、中小学校每班不少于1个停车位。公共建筑不得配建子母车位。设置地下、半地下停车场，应充分利用地下公共空间，居住建筑的机动车地面停车率不宜超过住宅总套数的10%。有效推进汽车充电桩基础设施建设，住宅小区、商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路、高速公路服务区、加油（气）站等按照省、市有关文件规定配建充电设施。新建城市快速路、主次干路，必须设置港湾式公交停靠站。政府要有计划、有重点地建设公共停车场，并对道路停车实行智能停车收费制度，提高停车位资源利用率，解决“停车难”问题。

五、高效益搞好土地经营

**（十五）严控零星用地出让和开发**

城市建设用地应符合集约利用、整体实施的原则。零星用地应当与周边用地整合使用，积极推进成片开发，新出让用地面积原则上应不小于5000平方米，但因道路或周边地块已建设无扩展空间的用地除外。历史上已取得国有土地使用权的建设项目用地小于1000平方米的原则上不得单独开发，应与周边地块联合开发，因道路或周边地块已建设无扩展空间的用地除外。

**（十六）建立和完善国有土地使用权收回制度**

对已依法取得土地使用权，为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要调整使用的土地，其它符合《土地管理法》规定可以收回的土地，应依法及时收回国有土地使用权，纳入政府储备。因城市规划调整或其他政策原因造成无法建设的土地，应当以协议收购、土地置换等方式依法及时收回，维护土地使用权属人的合法权益。收回土地所需资金，由财政部门解决。

**（十七）规范临时用地和临时建筑的管理**

规划区内临时用地和临时建设要全面纳入城市规划管理之中。规划区内需要临时使用土地的，必须先按程序办理临时用地手续。临时建设必须按批准的用途使用，不得改作他用。临时建筑物应使用美观简洁的材料，不得影响城市景观和形象。临时用地的使用期限一般不超过2年，因特殊情况确需延长使用期限的，临时用地单位应当在使用期满前2个月内，持申请书等有关材料到原审批部门重新办理临时用地审批手续。临时建设应当在批准的使用期限届满前自行拆除。超过批准期限不自行拆除的，有关部门责令限期自行拆除。有关部门作出责令限期拆除的决定后，当事人逾期不自行拆除的，同级政府可以责成有关部门采取强制拆除措施。强制执行的费用由被执行人承担。

**（十八）严禁违法违规租赁农村土地进行非农建设**

坚决制止非法租赁农村土地，以各种名义圈占土地，擅自改变土地用途，违法违规进行非农建设。禁止任何单位和个人借“租赁”“流转”农地之机，或以兴办设施农业为名，违规兴建“配套设施”，或变相兴建非农设施，擅自从事非农建设。

六、高效能搞好城市管理

**（十九）积极推进城市无形资产经营**

城市大型户外广告标牌（公益性广告除外）经营权、文化体育旅游设施以及公园、桥梁、雕塑冠名权等，实行公开招标拍卖。将城市CI融入地标建筑、公共场所、特色产品等图案设计，运用到行政办公、招商旅游、广告宣传、数字媒体、城市空间等领域，多元化地从生产生活生态中展示梅州城市形象，提高城市的知名度和竞争力。

**（二十）加强美丽梅州·美好家园建设**

开展美丽城区提质行动，实施建筑立面、铁皮瓦、“四网”、道路环境、集贸市场环境、背街小巷整治工程，实施老旧小区、景观亮化提升工程，实施停车设施建设工程；开展美丽花园城市建设行动，实施城市花景建设规划、城市精品花景建设、“五绿”微改造、乡村景区化、花卉主题活动等工程；开展美丽细胞提质行动，实施城市CI推广、美丽门户、美丽节点、美丽社区、美丽厕所、城市雕塑等工程；开展全面两美共建行动，实施全面“两美”参与、“五进”和美化入家、“最靓屋夸”创建、“两美”成效展示、“两美”创先争优等工程。

七、完善查处和监督机制

**（二十一）建立健全违法违章建筑查处机制**

从源头上管住违章建筑，规划、建筑设计单位违反规划进行设计的，视情节依据《城市规划编制单位资质管理规定》、《建设工程勘察设计资质管理规定》、《广东省城乡规划条例》等有关规定进行处罚。对中心城区违法违章建筑查处工作实行属地行政管理原则，建立市区两级巡查、互通信息、协同配合、上下联动的执法机制；区、镇两级要健全违法违章建筑巡查机构，公布机构电话，建立违法违章建筑巡查制度、群众举报有奖制度、违法违章建筑管控责任追究制度。自然资源、住建（城综）、农业农村、公安等相关单位应按照部门职能大力协同配合做好查处和拆除违法违章建筑的工作，对自然资源管理部门发出认定书确认又未处理的违法违章建筑，房地产部门不得核发房屋产权证，工商部门对其中的经营户不得核发营业执照，已核发证照、办理了手续的，各自应按有关规定予以迅速处理；违法违章建筑经相关行政主管部门决定停止施工或限期拆除的，施工单位应立即停止施工，不停止施工的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施；银信、供水、供电部门要根据拆除要求对违法违章建筑施工单位采取相关措施；公安部门要加强配合，依法查处妨碍正常执法活动的违法犯罪行为，为规划提供安全保障，确保规划执行正常进行；辖区政府、管委会和有关部门要按照法律法规和政策要求，认真履行和配合履行职责，落实工作责任。法规和政策要求，认真履行和配合履行职责，落实工作责任。对查处违法违章建筑不力的，要严肃追究辖区政府、管委会及有关部门领导和直接责任人的责任。

**（二十二）加强规划宣传和公示力度，提高市民文明素质**

充分运用各种宣传媒体，建立专门的规划宣传阵地，广泛宣传国土空间规划知识，不断提高全社会的规划意识，形成全社会支持国土空间规划，自觉服从和执行国土空间规划的良好氛围。要提高规划的透明度和公众参与度，各级要全面实施规划公示制度，充分征求广大群众的意见建议，保障群众知情权、参与权，接受群众的监督。大力开展社会主义核心价值观学习教育实践，促进市民提高道德素养和形成良好的社会风尚。建立完善市民行为规范，增强市民法治意识，提高企业、社会组织和市民的规划素养和参与国土空间规划建设管理的意识和能力。

**（二十三）加强对规划实施的监督检查**

各级政府每年要对本年度规划实施情况进行分析总结，及时纠正存在问题，调整、完善规划理念和措施。重要规划要征求市人大和政协的意见，接受其监督，确保城市健康有序协调发展。自然资源部门要严格依法依规审批和实施国土空间规划，住建（城综局）、农业农村部门按职责对擅自调整、改变规划的要严肃查处。

**（二十四）本意见自2020年？月？日起试行，有效期5年。**

此前本市有关中心城区规划管理规定与本意见不一致的，以本意见为准。各县（市）县城和中心镇可参照本意见执行。