

五华县人民政府

华府函〔2024〕126号

五华县人民政府关于《五华县琴江新城 控制性详细规划 XC01 单元局部用地 调整方案》的批复

县自然资源局：

你局《关于批准〈五华县琴江新城控制性详细规划 XC01 单元局部用地调整方案〉的请示》（华自然资字〔2024〕210号）收悉。经研究，批复如下：

一、依据《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第7号）有关规定，原则同意《五华县琴江新城控制性详细规划 XC01 单元局部用地调整方案》。请你局严格落实县级国土空间总体规划，将调整后的规划内容纳入《五华县琴江新城控制性详细规划》一并实施。

二、依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》有关规定，《五华县琴江新城控制性详细规划 XC01 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。

此复。

附件（另附）：五华县琴江新城控制性详细规划



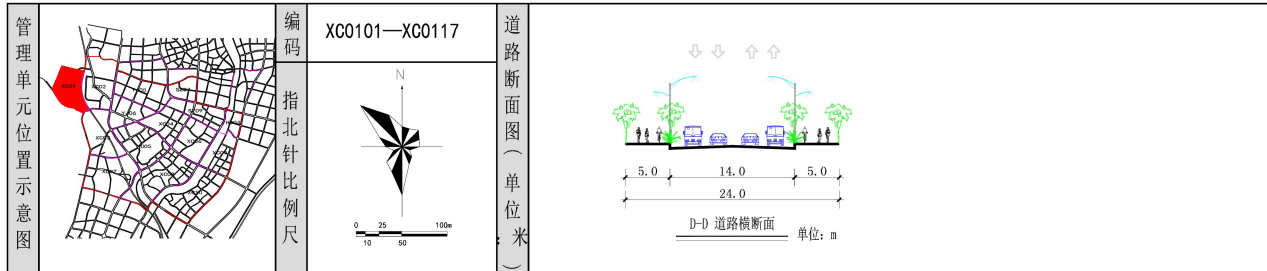
公开方式：主动公开

抄送：县琴江新城发展中心。

五华县人民政府办公室

2024年12月13日印发

XC01管理单元地块图则



规划 管理 单元 控制 内容	管理单元编码	主导属性	总用地面积（公顷）	净建设用地面积（公顷）	计容总建筑面积（平方米）	人口规模（万人）
	XC01	体育、休闲	92.64	65.17	840833	0.8
	公共服务设施		交通设施	市政公用设施	绿地与广场	文物保护
	群众性体育运动场地1处。		无	垃圾收集站1处、公共厕所2处。	无	无

[illegible]

规划控制条文

- | | |
|---|--|
| 地块开发管制 | 四、道路交通管制
本规划中的上、次干路的道路红线为强制内容，城市支路的红线可结合实际情况进行调整，但不得取消。 |
| 一、图则上的地块界线并不一定代表实际开发的用地红线范围。在具体开发建设时，可根据实际情况对细分地块进行拆分或合并。 | |
| 二、土地使用管制 | 五、绿地及公共开放空间的管制 |
| 1、规定符合的土地用途与本图则规定用途不符的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，原则上可继续维持其现有的使用功能； | 1、规划划定的绿地与广场，其数量和本图则原则上只能增加，不能缩小。 |
| 当此类土地进行改造或再开发时，必须与本图则规定的用途相符。 | 2、鼓励道路两侧建筑退让道路红线作为公共开放空间使用。 |
| 2、规划确定的土地使用性质原则上不得改变，如因特殊原因需要改变的，必须在土地使用兼容性许可的范围内进行调整，同时必须按法定程序报经城市规划主管部门申请，并报原审批机关批准同意。 | 六、配套设施管制 |
| 3、零散地块未达到最小开面要求，原则上不得擅自开发（以道路红线内的用地面积为准，邻接土地已完成建设或因市政公用设施等原因确实无法整合的除外），允许开发的最小用地面积为：低层建筑≥1000㎡，多层、中高层建筑≥2000㎡，高层建筑≥3000㎡。 | 1、本图则中包括居住类以及综合类的公共服务设施，其余设施应参照相关技术标准设置。 |
| 三、土地开发强度管制 | 2、公园、公交站、变电站等设施与周边敏感特性居住建筑的最小间距应符合相关技术标准的规定。 |
| 1、对划分进行合并或拆分的开发，开发建设总密度不得低于： | 3、本图则中的配套设施几类均为小型规模值，在土地开发过程中应优先保证幼儿园用地，且符合相关要求。 |
| 2、实际建设中，居住用地的容积率下降不低于1.0，商业服务业设施用地的容积率原则上不低于1.5。 | 七、建筑管制 |
| 3、在满足道路交通、建筑安全等城市景观的前提下，商业步行街和商住混合的高层部分的楼幢建筑密度可适当放宽，但应在专门论证并报批行政主管职能部门审查，且上限不得超过40%。 | 1、新建建筑的整体量要与周边的现状建筑、自然环境相协调。 |
| 4、建设项目的建筑高度必须满足防火、军事等相关部门的要求。 | 2、建筑造型应以现代为主，突出并结合本土文化和客家特色。 |
| 5、改建、扩建工程，建筑基址的原有建筑容量指标已超出经批准的控性详细规划建筑容量控制指标时，不得在原有建筑基址范围内进行扩建、加层。 | 3、建筑物建筑采用透式式设计。 |
| | 4、所有地块在实际开发过程中都必须满足本规划制定的建筑间距与退让要求。 |
| | 八、本图则的土地使用性质、建设用地面积、计容总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、绿地面积、公 |

- 1、绿地应公平开放空间的管制
 - 2、规划确定的绿地与广场，其数量和面积原则上只能增加，不能减少。
 - 3、鼓励临路地块将建筑退距红线作为公共开放空间使用。
- ### 六、配套设施管制
- 1、本图则中仅包括居委级和以上级别的公共服务设施，其余设施必须参照相关技术标准设置。
 - 2、公厕、垃圾站、变电站配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应符合相关技术标准规定。
 - 3、本图则中的配套设施用地为最小用地规模，在土地开发过程中应优先保证该用地用途，且符合相关建筑规范要求。

- 七、建筑物管制
- 1、新建建筑的体量要与周边的现状建筑、自然环境相协调。
 - 2、建筑物造型以现代为主，突出并融合五华和客家特色。
 - 3、建筑物围墙建议采用通透式设计。
 - 4、所有地块在实际开发建设时都必须满足本规划确定的建筑间距与退让要求。

- 八、本图则的土地使用性质、建设用地面积、计容总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、绿地面积、公共服务设施及市政公用设施的类、规模等为强制性内容,如需调整,必须符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《广东省城乡规划条例》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》以及梅州市的相关规定。

- 八、本图则的土地使用性质、建设用地面积、计容总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、绿地面积、公共服务设施及市政公用设施的种类、规模等为强制性内容,如需调整,必须符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《广东省城乡规划条例》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》以及梅州市的相关规定。