

五 华 县 自 然 资 源 局

五华县安流镇 AL-B-1 地块用地规划条件

一、用地位置

五华县安流镇福江村（原新兴街安流工商所），（详见附图：AL-B-1 地块用地规划红线图）。

二、用地总面积

地块面积：1012.31 平方米（以实际供地面积为准）

三、用地性质

用地性质为二类居住用地 R2（配套商业建筑面积占计容建筑面积比例按不大于 40%控制）。

四、土地使用强度

- （1）建筑控制高度：40 米及以下；
- （2）建筑层数：中高层及以下（不得建设低层住宅）；
- （3）建筑密度： $D \leq 64.20\%$ ；
- （4）容积率： $F \leq 3.4$ ；
- （5）绿地率： $\geq 25\%$ ；
- （6）停车位：汽车停车位住宅不少于 1.1 个车位/户，商业不少于 1.0 个车位/100 m²商业建筑面积；非机动车停车位住宅不少于 1.0 个车位/户，商业不少于 1.0 个车位/100 m²商业建筑面积。

五、建筑设计要求

1. 新兴街:12 米道路，建筑退让道路红线不少于 4 米；地块北侧规划 8 米道路，建筑退让道路红线不少于 2 米；相邻地块退让用地红线按《梅州市区建设用地规划管理技术规定（第三次修订版）》执行。

2. 配套公建：住宅小区配套公建需与小区同步规划、同步

建设、同步验收、同步交付使用。

1) 未达到独立设置中小学和幼儿园的, 按《五华县人民政府办公室关于五华县住宅区配套中小学幼儿园建设和产权移交管理办法的通知》中的第五条规定执行。

2) 住宅需配建社区配套公共服务用房, 包括按《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)》的相关要求配建一处社区公共服务用房、一处养老服务设施(每百户不低于 20 平方米建筑面积)。社区配套公共服务用房应为独立成套的单体空间, 设置在方便居民出入的楼层和方位, 拥有独立使用通道, 满足社区居委会“一站式”服务和居民集体活动需要, 符合国家有关建筑工程质量要求, 配备独立水、电、通信等; 建设单位分期建设有社区配套公共服务用房项目的住宅小区时, 社区配套公共服务用房原则上与首期建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步投入使用、不得拆分; 建成后建设单位要将社区配套公共服务用房无偿移交给所在地街道办事处(镇人民政府)使用管理。

3) 住宅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 平方米配建全民健身设施;

4) 按相关规范、规定配建物业管理和综合服务用房、配电房、邮件和快件送达设施及其他公共配套设施。

5) 为营造城市景观效果, 建筑立面要求配套灯光工程。

6) 地块需配套公共卫生间必须无接触设施设计, 安装感应式水龙头及小便池自动冲水等设施。

3. 住宅建筑停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件; 商业建筑停车位应按不低于停车位总数的 10%建设充电设施或预留建设安装条件; 须建设不少于 1 处电动车集中充放点; 新建居住项目应按照不低于 0.30 辆/套配建电动自行车集中停放场所, 充电设施按不低于规划条件中电动自行车停车位数量的 30%配建。充电设施标准统一按省标准执行, 且应与主体建筑同步设计、同步施工。

4. 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。

5. 交通出入口方位：结合《控规》及具体方案审定。

6. 地块用地在气象管制范围内的，建筑应按气象控制要求控制建筑高度。

六、管线接口

用地内电信及供水管线、电力及管道煤气管线周边市政道路接入。

七、城市设计要求

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。

八、市政要求

落实各项市政配套设施。

九、其它

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. 本项目应当符合绿色建筑标准，严格按照绿色建筑相关规范、规定及标准进行规划建设；

3. 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；

十、遵守事项

1. 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。

2. 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。

3. 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，规划编制除符合上述要求外，应满足现行

的国家相关规定。

4. 规划编制过程中涉及水务、人防、市政、园林、供电、文物等问题，应征求有关主管部门意见。

5. 为加快推动梅州市装配式建筑发展，建筑单体应按《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。

6. 社区配套公共服务用房应按《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）》（梅州市自然资〔2019〕61号）的相关要求实施建设。

7. 为加快推动我市生活垃圾分类工作，新建住宅区应按《中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室印发〈梅州市城市生活垃圾分类工作实施方案〉的通知》（梅市明电〔2019〕232号）的相关要求实施建设。

8. 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。

9. 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》及梅州市区建设用地规划管理技术规定（第三次修订版）执行。

10. 本条件自发出之日起，有效期为十二个月，须在期限内办理供地手续，逾期不办理，本条件自行作废。

