

五华县人民政府

华府函〔2026〕39号

五华县人民政府关于五华县琴江新城控制性 详细规划 XC02、XC06、XC08 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 XC02 管理单元局部用地调整方案〉〈五华县琴江新城控制性详细规划 XC06、XC08 单元局部用地调整方案〉的请示》（华自然资报〔2026〕62号）收悉。经研究，现批复如下：

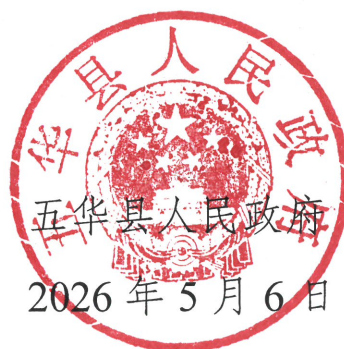
一、依据《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号），原则同意《五华县琴江新城控制性详细规划 XC02 管理单元局部用地调整方案》《五华县琴江新城控制性详细规划 XC06、XC08 单元局部用地调整方案》，请你局商水寨镇人民政府、横陂镇人民政府、县琴江新城发展中心、五华经济开发区管委会严格落实县、镇国土空间总体规划，将调整后的规划内容纳入《五华县琴江新城控制性详细规

划》一并实施。

二、根据《中华人民共和国城乡规划法》第八条“城乡规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划”的规定，《五华县琴江新城控制性详细规划 XC02 管理单元局部用地调整方案》《五华县琴江新城控制性详细规划 XC06、XC08 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）：1.五华县琴江新城控制性详细规划 XC02
管理单元局部用地调整方案
2.五华县琴江新城控制性详细规划 XC06、
XC08 单元局部用地调整方案



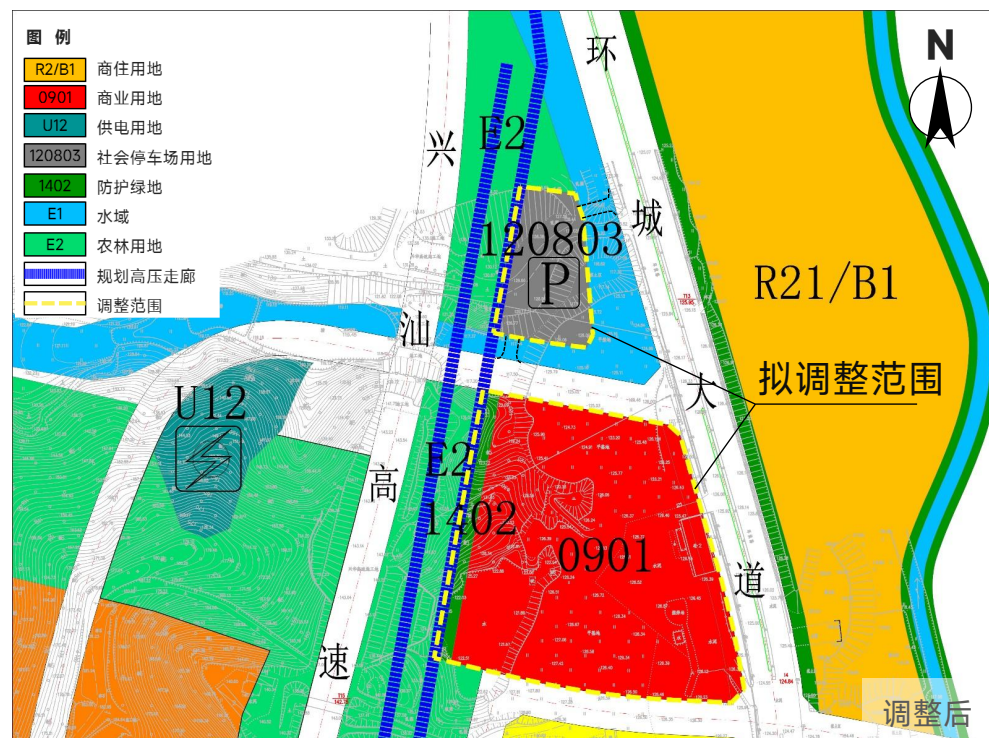
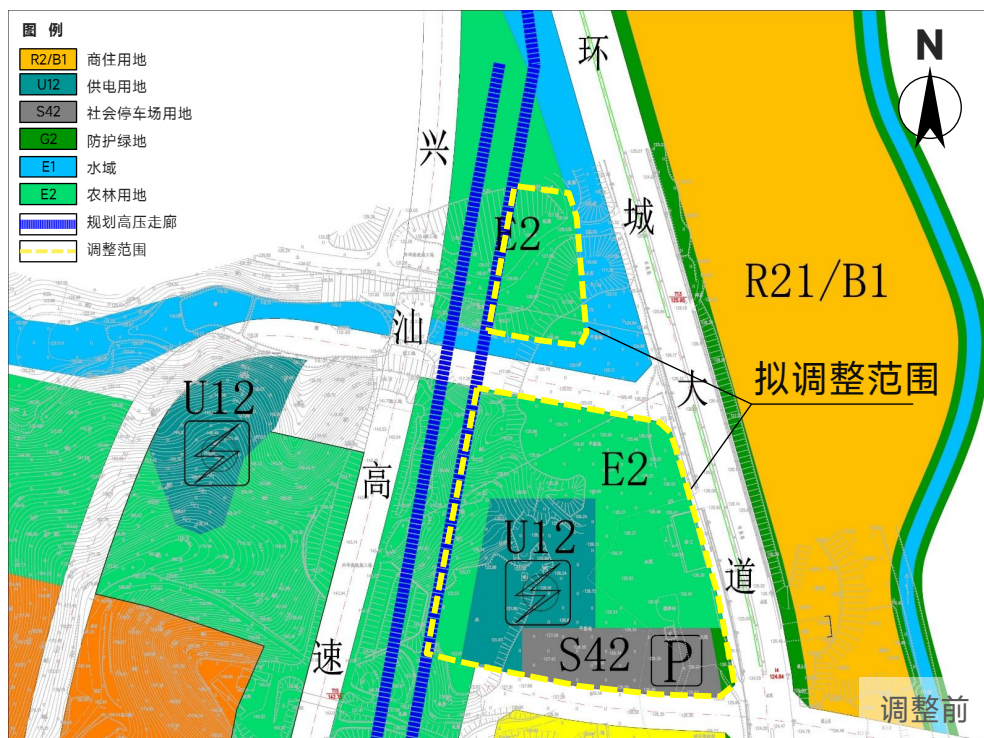
附件1.

五华县琴江新城控制性详细规划 XC02管理单元 局部用地调整方案

五华县自然资源局
梅州市城市规划设计院有限公司
2026年

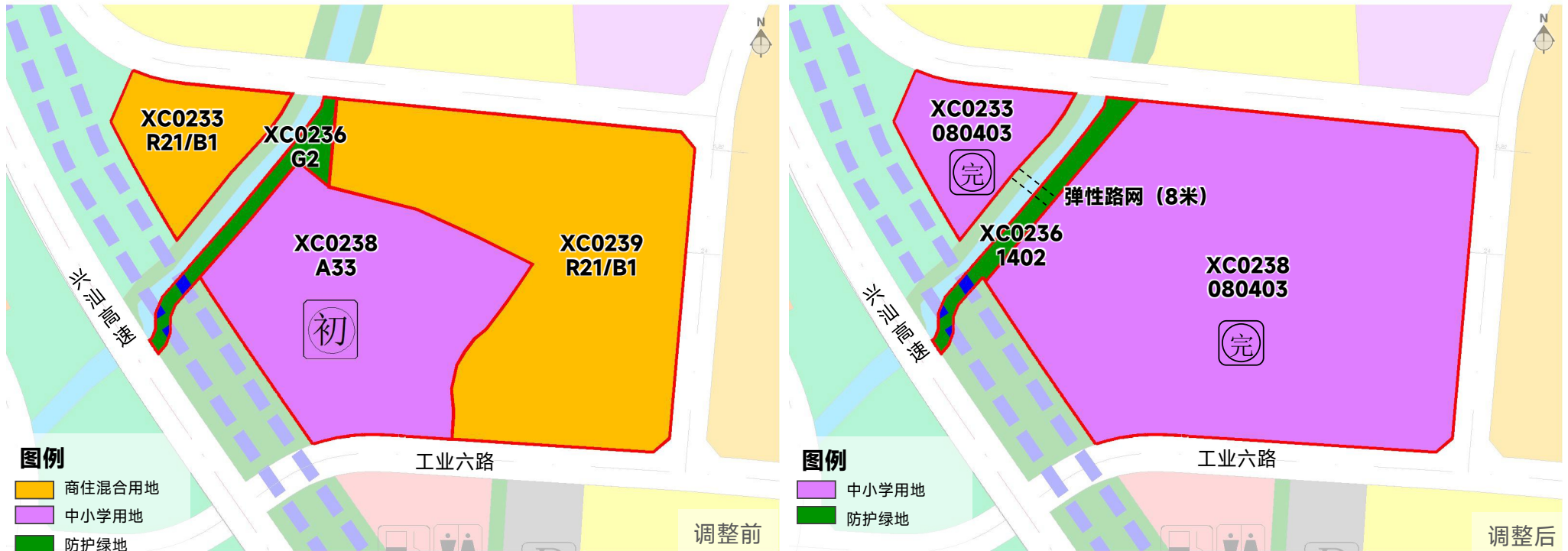
调整范围一调整内容

- ①将本项目调整范围南地块调整为商业用地（0901），用地指标参考周边地区商业用地指标，**按容积率 ≤ 1.3 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑高度 $\leq 40m$** 进行控制。
- ②调整后的商业用地与规划110千伏输电线路之间设置12米高压走廊防护绿地。
- ③取消本项目南地块范围内原规划供电用地。因原供电用地已调整至兴汕高速西侧，本次控规调整不再增加供电用地。
- ④将调整范围北地块由农林用地调整为社会停车场用地（120803），在环城大道和西岭路分别设置两条弹性路作为出入口。社会停车场面积、地块编号及用地指标与原南地块内社会停车场保持一致。



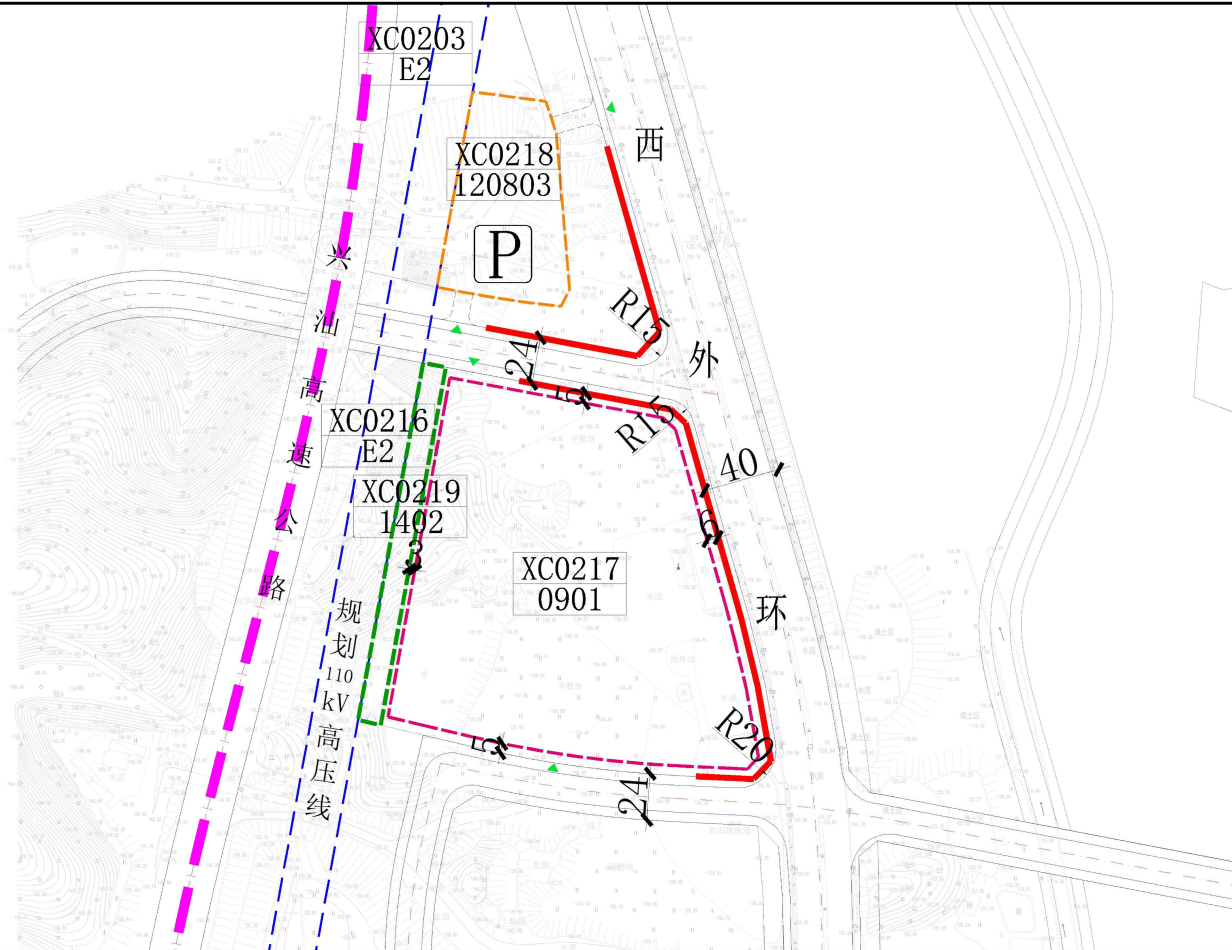
调整范围二调整内容

- ① 将XC0233地块由商住混合用地调整为中小学用地；
- ② 将原XC0239地块与XC0238地块合并，合并后地块面积57979.08平方米，用地性质调整为中小学用地；
- ③ 调整范围内调整后的中小学用地配套完全中学，同时考虑本项目将原规划初中扩建为完全中学后，将增加教师宿舍楼及相关配套设施的建设需求，本次调整适当将学校用地容积率由不大于1.2提高至不大于1.5，建筑高度调整为不超过30米，其他指标保持不变（建筑密度 \leq 34%，绿地率 \geq 35%）。
- ④ 优化XC0236、XC0238地块布局，将XC0236地块尖角用地与XC0238地块西北侧用地等量置换（防护绿地不减少）；
- ⑤ 新增1条弹性路网，加强XC0233地块与XC0238地块的联通性；



五华县琴江新城控制性详细规划

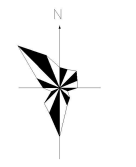
XC0203、XC0216、XC0217、XC0218、XC0219地块图则



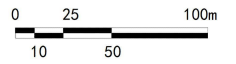
项目区位图



风玫瑰



比例尺



图例

- 禁止机动车出入口地段
- 建筑控制线
- 绿线
- 黄线
- 高压线
- 社会停车场(库)
- 控制点坐标
- 规划道路
- 建议机动车出入口
- 规划用地编号
用地性质
- 规划管理单元界线

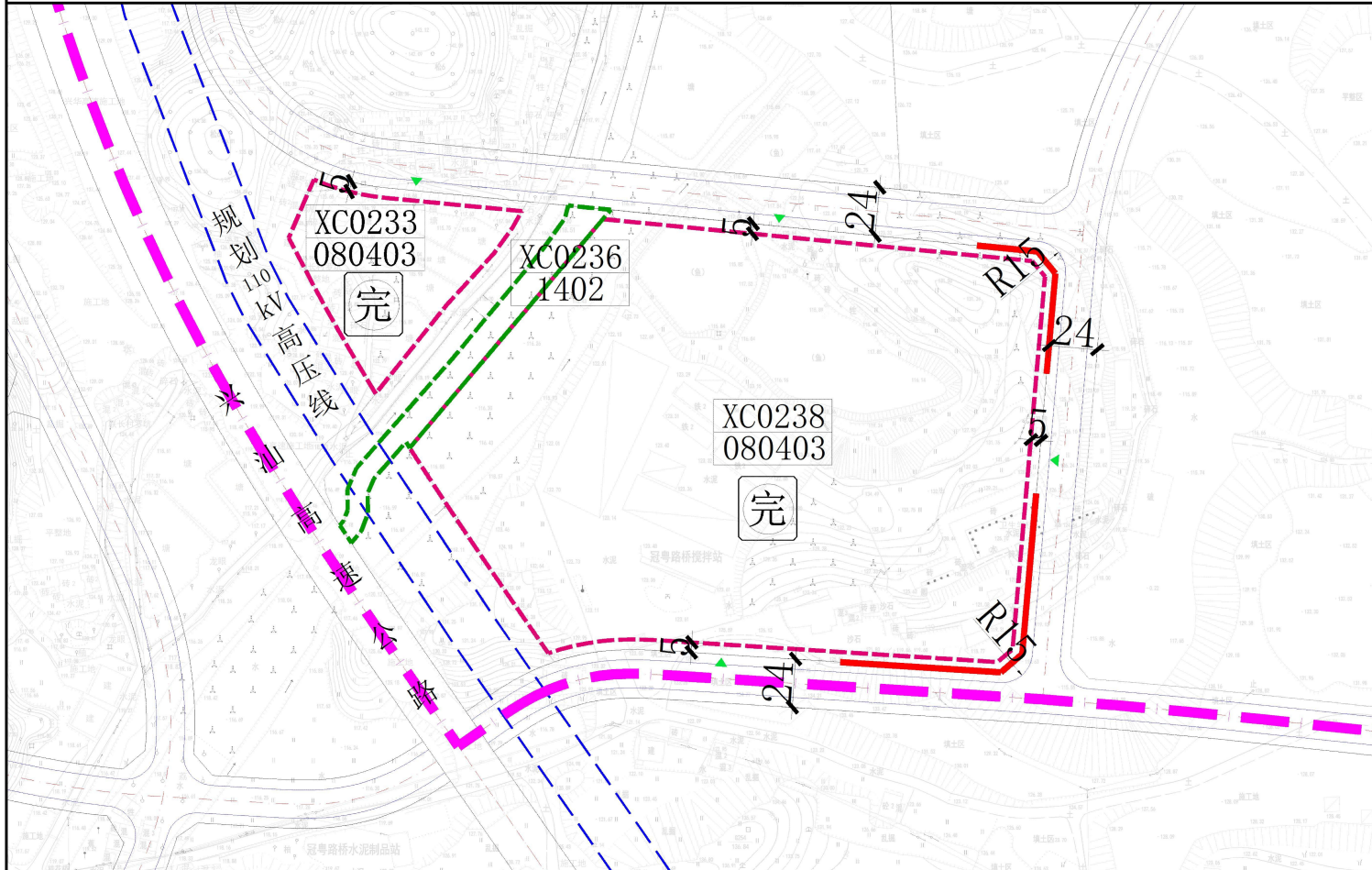
规划控制条文

- 1、在分地块规划控制内容中：用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高为强制性指标；土地使用兼容性、用地面积、计容建筑面积、机动车停车位、出入口方位属指导性指标。
- 2、停车位、建筑后退距离为下限控制。
- 3、本图则强制性指标中的用地性质是指“规划确定的土地利用性质”；指导性指标中土地使用兼容性是指“须经规划主管部门批准方可变更的土地利用性质”。
- 4、本图则所确定的地块界线，属于示意性表达，在详细的规划设计和开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并、细分或调整。
- 5、未尽事宜按照《中华人民共和国城乡规划法》、《梅州市区建设用地规划管理技术规定（第三次修订版）》、《五华县国土空间规划委员会会议事细则（2021）》等国家、省、市相关法律法规及规范标准执行。

地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	人口密度 (人/公顷)	公共服务设施		市政公用设施		停车位
											项目	规模	项目	规模	
XC0203	E2	农林用地	—	11147.12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XC0216	E2	农林用地	—	81200.60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XC0217	0901	商业用地	—	31858.04	≤41415.45	≤1.3	≤50	≥25	≤40	—	—	—	—	—	机动车1.0车位/100平方米建筑面积, 非机动车1.0车位/100平方米建筑面积
XC0218	120803	社会停车场用地	—	5820.40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XC0219	1402	防护绿地	—	2261.01	—	—	—	≥90	—	—	—	—	—	—	—

五华县琴江新城控制性详细规划

XC0233、XC0236、XC0238地块图则



<p>项目区位图</p>	<p>风玫瑰</p> <p>比例尺</p>
<p>图例</p> <ul style="list-style-type: none"> 禁止机动车出入口地段 建筑控制线 绿线 高压线 完全中学 控制点坐标 规划道路 建议机动车出入口 XC0238 080403 规划用地编号 用地性质 规划管理单元界线 	<p>规划控制条文</p> <ol style="list-style-type: none"> 在分地块规划控制内容中：用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高为强制性指标；土地使用兼容性、用地面积、计容建筑面积、机动车停车位、出入口方位属指导性指标。 停车位、建筑后退距离为下限控制。 本图则强制性指标中的用地性质是指“规划确定的土地利用性质”；指导性指标中土地使用兼容性是指“须经规划主管部门批准方可变更的土地利用性质”。 本图则所确定的地块界线，属于示意性表达，在详细的规划设计和开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并、细分或调整。 未尽事宜按照《中华人民共和国城乡规划法》、《梅州市区建设用地规划管理技术规定（第三次修订版）》、《五华县国土空间规划委员会会议事细则（2021）》等国家、省、市相关法律法规及规范标准执行。

地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	人口密度 (人/公顷)	公共服务设施		市政公用设施		停车位
											项目	规模	项目	规模	
XC0233	080403	中小学用地	—	6791.76	≤10187.64	≤1.5	≤34	≥35	≤30	—	完全中学	—	—	—	机动车1.0车位/班, 非机动车30车位/100学生
XC0236	1402	防护绿地	—	2531.43	—	—	—	≥90	—	—	—	—	—	—	—
XC0238	080403	中小学用地	—	57979.08	≤86968.62	≤1.5	≤34	≥35	≤30	—	完全中学	—	—	—	机动车1.0车位/班, 非机动车30车位/100学生

附件2.

五华县琴江新城控制性详细规划 XC06、XC08单元局部用地 调整方案

五华县自然资源局
梅州市城市规划设计院有限公司
2026年



1.用地调整

- ① 将XC0866地块由行政办公用地调整为商业用地，参考周边商业用地确定地块控制指标为容积率 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑高度 ≤ 70 米，配套管廊控制中心用地面积1117.8平方米，建筑面积1490平方米；配套五华县工人文化宫建筑面积5593.37平方米、56个停车位及户外空地1454.10平方米。停车位配比保持不变。
- ② 将XC0632地块、XC0637地块东南角同等面积部分由二类居住用地和商业用地调整为行政办公用地，地块编号XC0639，地块指标与原XC0866地块指标保持一致。



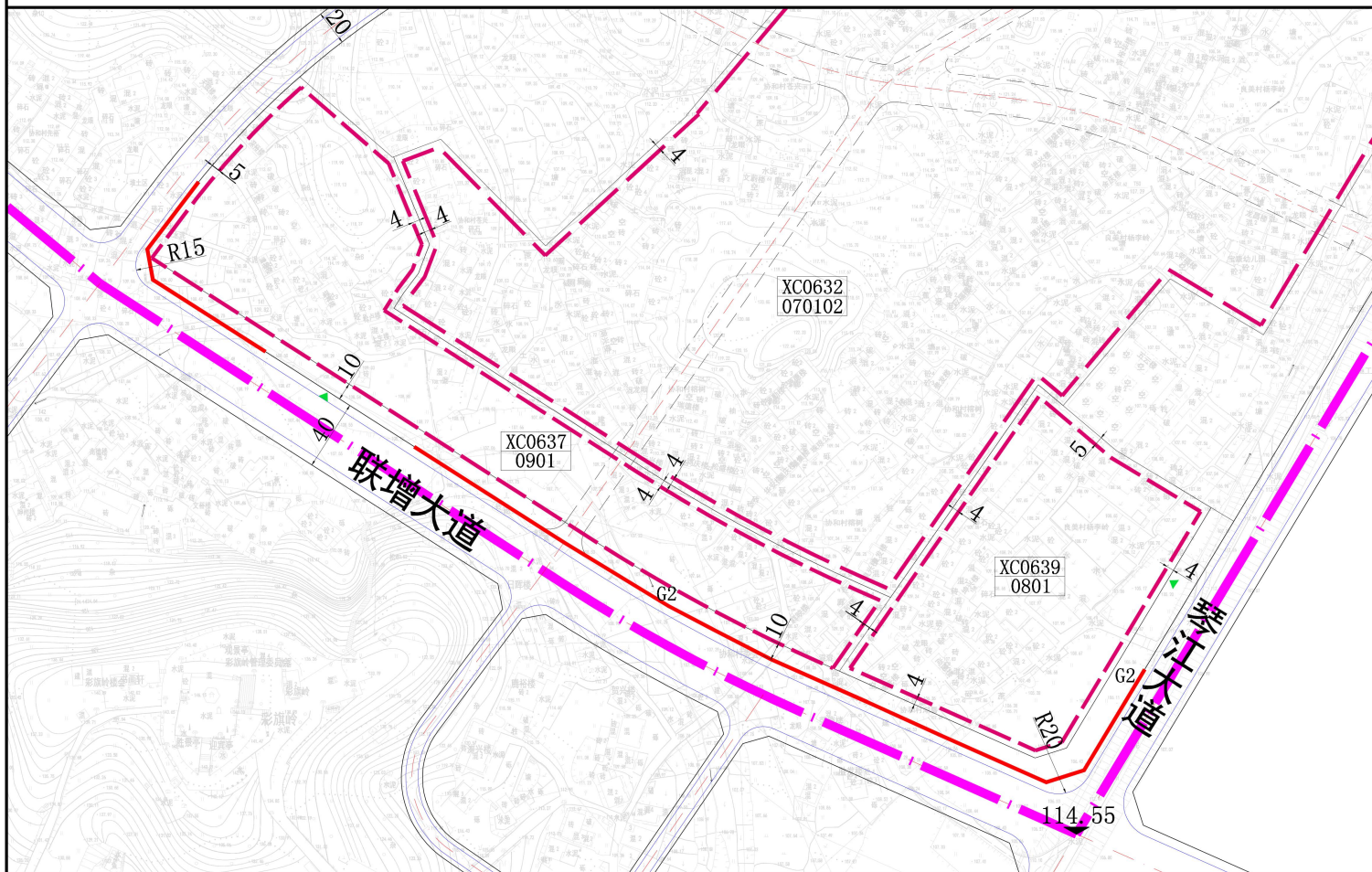
2.道路竖向调整

结合已批复的联增大桥设计方案，将联增大桥西侧标高由112.70米调整为114.55米。标高调整后，琴江生态景观大道市政管线保持现状，规划联增大桥采用独立排水系统。



五华县琴江新城控制性详细规划

XC0632、XC0637、XC0639地块图则



图例	禁止机动车出入口地段	建议机动车出入口
	建筑控制线	规划用地编号 用地性质
	规划道路	规划用地性质
	规划管理单元界线	
	规划标高	

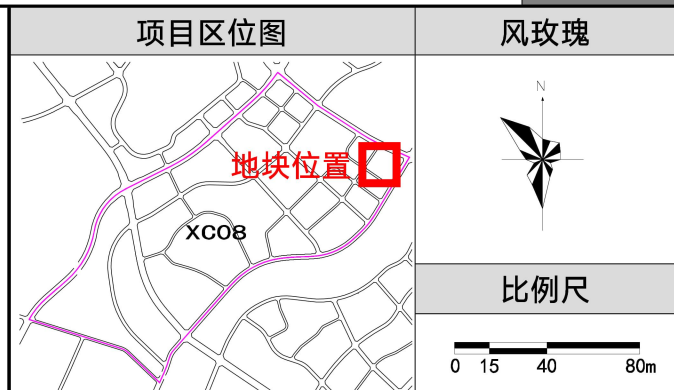
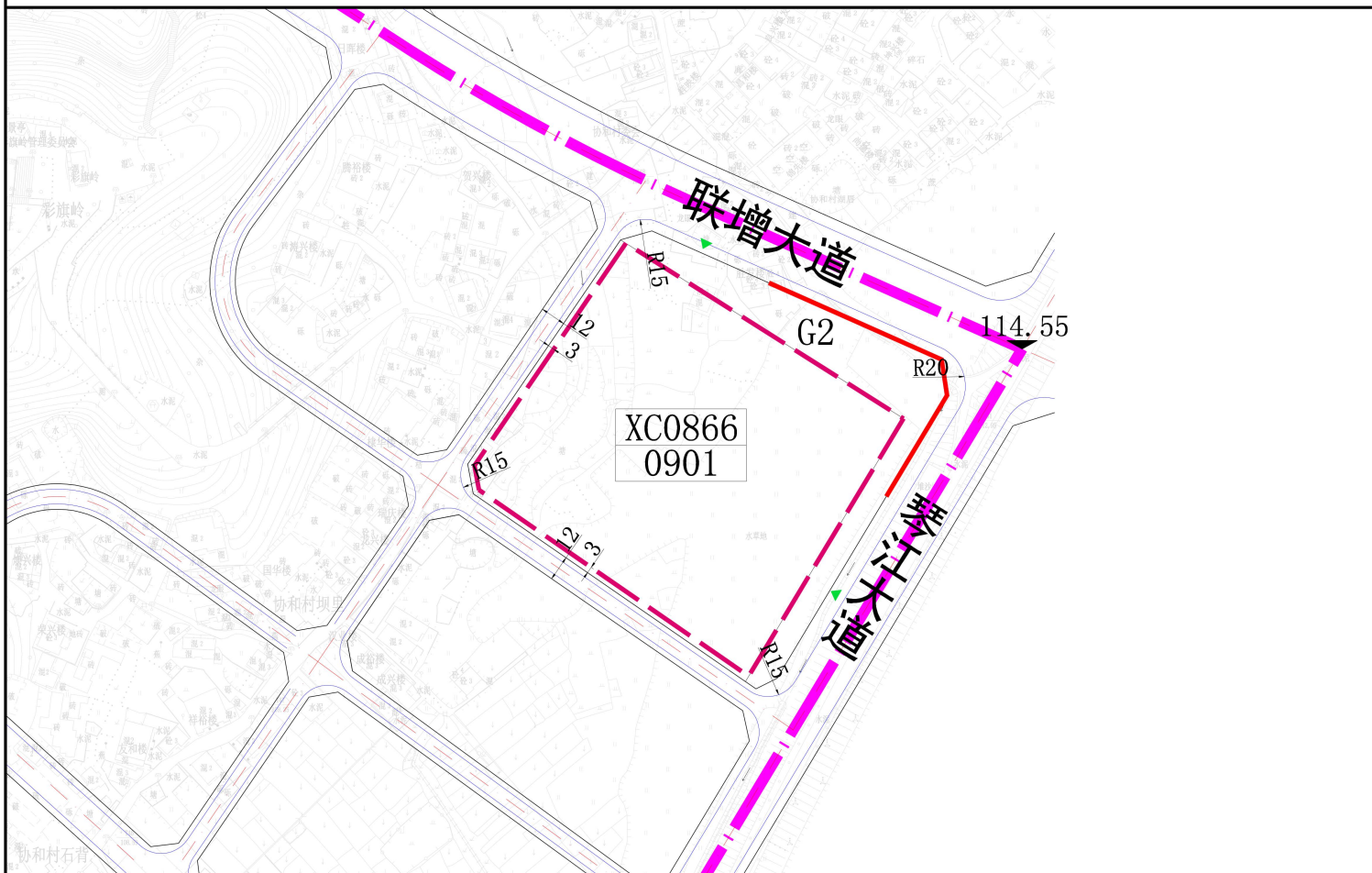
规划控制条文

- 1、在分地块规划控制内容中：用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高为强制性指标；土地使用兼容性、用地面积、计容建筑面积、机动车停车位、出入口方位属指导性指标。
- 2、停车位、建筑后退距离为下限控制。
- 3、本图则强制性指标中的用地性质是指“规划确定的土地利用性质”；指导性指标中土地使用兼容性是指“须经规划主管部门批准方可变更的土地利用性质”。
- 4、本图则所确定的地块界线，属于示意性表达，在详细的规划设计和开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并、细分或调整。
- 5、未尽事宜按照《中华人民共和国城乡规划法》、《梅州市区建设用地规划管理技术规定（第三次修订版）》、《五华县国土空间规划委员会会议事细则（2021）》等国家、省、市相关法律法规及规范标准执行。

地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	人口密度 (人/公顷)	公共服务设施		市政公用设施		停车位	备注
										项目	规模	项目	规模		
XC0632	070102	二类城镇住宅用地	—	206509.96	≤619529.88	≤3.0	≤30	≥35	—	—	—	—	—	机动车1.1车位/户，非机动车1.0车位/户	建筑限高≤80米
XC0637	0901	商业用地	—	31657.28	≤126629.12	≤4.0	≤50	≥25	—	—	—	—	—	机动车1.0车位/100m ² 建筑面积，非机动车1.0车位/100m ² 建筑面积	建筑限高≤80米
XC0639	0801	机关团体用地	—	22793.02	≤56982.55	≤2.5	≤25	≥35	—	—	—	—	—	机动车1.0车位/100m ² 建筑面积，非机动车1.0车位/100m ² 建筑面积	建筑限高≤70米

五华县琴江新城控制性详细规划

XC0866地块图则



图例	禁止机动车出入口地段	建议机动车出入口
	建筑控制线	XC0217 0901 规划用地编号 用地性质
	规划道路	G2 规划用地性质
	规划管理单元界线	
	114.55 规划标高	

规划控制条文

- 1、在分地块规划控制内容中：用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高为强制性指标；土地使用兼容性、用地面积、计容建筑面积、机动车停车位、出入口方位属指导性指标。
- 2、停车位、建筑后退距离为下限控制。
- 3、本图则强制性指标中的用地性质是指“规划确定的土地利用性质”；指导性指标中土地使用兼容性是指“须经规划主管部门批准方可变更的土地利用性质”。
- 4、本图则所确定的地块界线，属于示意性表达，在详细的规划设计和开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并、细分或调整。
- 5、未尽事宜按照《中华人民共和国城乡规划法》、《梅州市区建设用地图则管理技术规定（第三次修订版）》、《五华县国土空间规划委员会会议事细则（2021）》等国家、省、市相关法律法规及规范标准执行。

地块编码	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	人口密度 (人/公顷)	公共服务设施		市政公用设施		停车位	备注
										项目	规模	项目	规模		
XC0866	0901	商业用地	文化用地 (0803)、其他公用设施用地 (1312)	22793.02	≤91172.08	≤4.0	≤50	≥25	—	五华县工人文化宫	建筑面积 5593.37平方米、56个停车位及户外空地 1454.10平方米	管廊控制中心	用地面积 1117.8平方米, 建筑面积 1490平方米	机动车1.0车位/100m² 建筑面积, 非机动车1.0车位/100m² 建筑面积	建筑高度 ≤70米