

平远县县城控制性详细规划

PY0302、PY0401、PY0403、PY0502管理单元局部地块调整方案

平远县自然资源局



梅州市城市规划设计院有限公司

Meizhou City Planning and Design Institute Co., Ltd

2023/10

目录

CONTENTS

01

项目概况
Project Overview

02

项目用地情况
Land Use Of The Project

03

调整的必要性
Necessity Of Adjustment

04

控规调整方案
Regulatory Adjustment Scheme

05

调整的可行性
Feasibility Of Adjustment

06

结论论证
Conclusion demonstration

07

附件
Attachment

一、项目概况

1.1 项目背景

2020年3月，党中央、国务院印发《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9号），明确将土地作为生产要素，提出深化土地要素市场化配置改革。省委、省政府高度重视，出台《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的若干措施》（粤发〔2021〕13号），对土地要素市场化配置改革作出具体部署。文件提出**存量建设用地实现高效利用**，集体经营性建设用地入市制度基本建立，城乡统一的建设用地市场初步形成，**切实为推动广东高质量发展提供重要支撑。**

2022年6月，发展改革委办公厅印发《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》发改办投资〔2022〕561号，**文件提出要灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产。**

2023年9月，平远县大柘镇人民政府向平远县自然资源局提交《关于申请调整平远县中心集贸市场（第三市场）、新车站、原超竹畜牧兽医站、原县房管局大柘镇公房地块用地性质及指标的请示》，**申请调整《平远县县城控制性详细规划》PY0302（中心集贸市场（第三市场））、PY0401（新车站）、PY0403（原超竹畜牧兽医站）、PY0502（原县房管局大柘镇公房）管理单元局部用地性质及指标。**

为盘活存量国有建设用地，加快处置批而未供和闲置土地，大力推进低效用地再开发，重点保障有效投资用地需求，推动国有土地资产保值增值。

根据《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》等相关法律条例需对已审批通过的《平远县县城控制性详细规划》中局部地块进行控规调整。

平远县大柘镇人民政府

关于申请调整平远县中心集贸市场（第三市场）、新车站、原超竹畜牧兽医站、原县房管局大柘镇公房地块用地性质及指标的请示

平远县自然资源局：

为加强国有资产管理，积极盘活闲置低效国有资产，确保国有资产保值增值，现恳请贵局将《平远县县城控制性详细规划》（以下简称控规）PY0302（中心集贸市场（第三市场））、PY0401（新车站）、PY0403（原超竹畜牧兽医站）、PY0502（原县房管局大柘镇公房）管理单元局部用地性质及指标进行调整。具体调整内容如下：

1. 为解决平远县中路周边经营问题，方便周边居民日常生活需求，合理引导村民零售摆摊，将《控规》二类居住用地PY0302(H)0418地块部分用地3444平方米，调整为商业用地(B1)，用于建设综合集贸市场。调整后指标与原控规商业用地(B1)一致为：容积率≤2.0、建筑密度≤50%、绿地率≥25%、建筑限高≤36米，停车位按不少于1个停车位/100平方米建筑面积配建。

2. 为解决城南片区无农贸市场的问题，拟将《控规》交通枢纽用地(S3)PY0401(H)0125地块以及周边二类居住用地(R2)部分调整为商业用地(B1)3671平方米，同时按客运站产权红线重新梳理交通枢纽用地，调整后的交通枢纽用地(S3)为17466平方米。商业用地(B1)3671平方米指标为：容积率≤2.0、建筑密度≤50%、绿地率≥25%、建筑限高≤60米，停车位按不少于1个停车位/100平方米建筑面积配建。

3. 为盘活存量闲置国有资产，拟将《控规》村庄建设用地PY0403(H)0513地块部分用地194平方米调整为二类居住用地，为提高土地利用效率，综合考虑调整后指标为：容积率由≤0.8调整为≤3.0，其余指标与《控规》一致。

4. 为更高效地使用土地，综合考虑退距、日照等影响，将《控规》二类居住用地PY0502(H)0107地块中的948平方米，建筑限高由≤80米调整为≤36米，建筑密度由≤30%调至≤40%，其余指标与《控规》一致。

现特向平远县自然资源局申请调整上述用地性质及相应指标。

专此请示。

大柘镇人民政府
2023年9月1日

平远县人民政府办公室请示报告审批表

来文单位	县自然资源局	收文时间	2023年10月16日	编号	工作127号
标题	关于启动平远县县城控制性详细规划PY0302、PY0401、PY0403、PY0502管理单元局部地块调整的请示				

【办公室意见】

请县司法局提出意见

【领导批示】

△县司法局：调整方案符合相关法律法规要求，请依法有序推进调整工作。

附：司法局审查意见。

县自然资源局：收到，请依法推进。

10.20 平远县自然资源局

【处理情况】

县政府督查室

电话/传真：8822878

一、项目概况

1.2 项目区位

■ 中心集贸市场（第三市场）

位于平远县城中部，平城中路西侧，紧邻平远县农业银行平远支行，距离平远县住房和城乡建设局不到100米。

■ 新车站

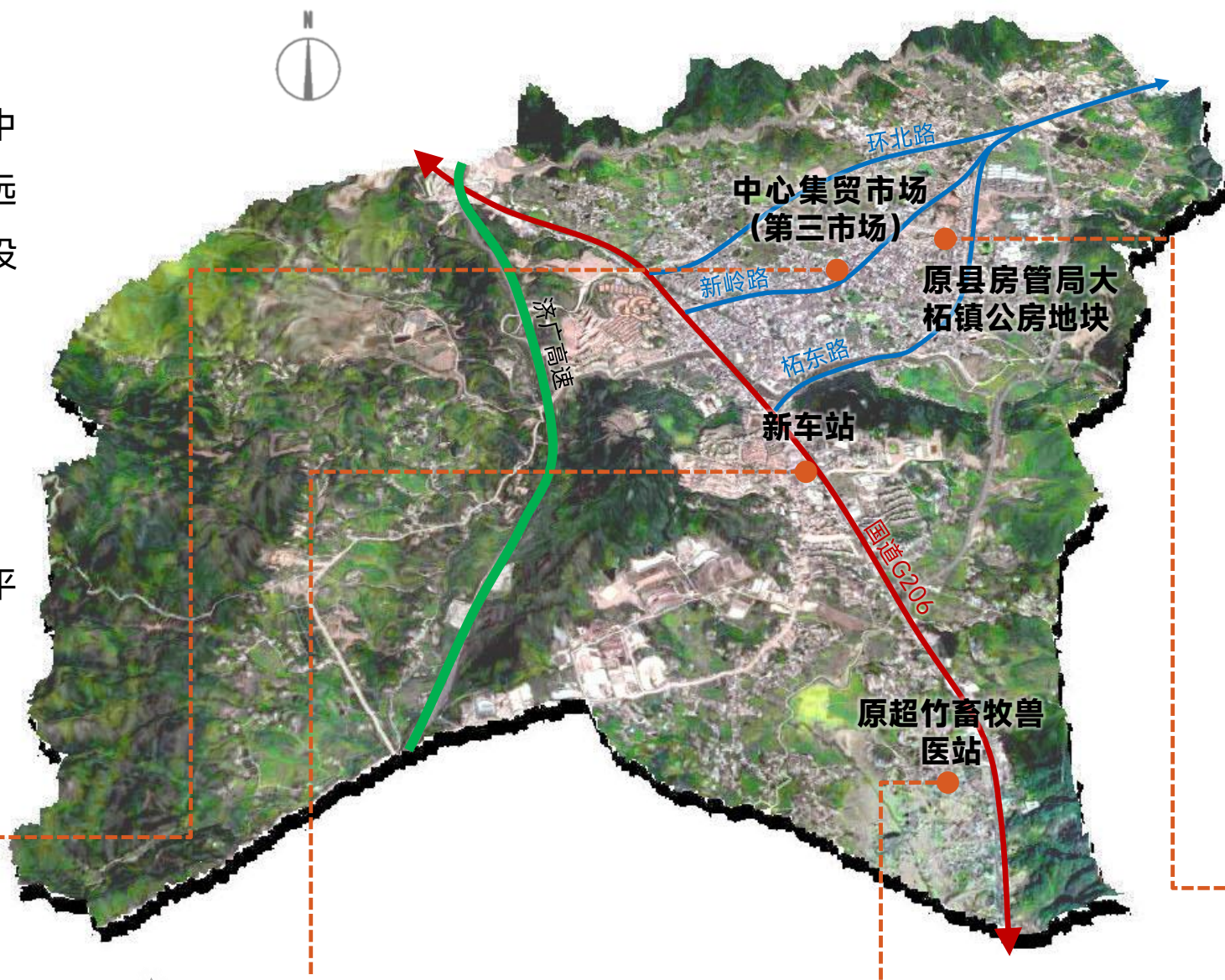
地块位于平远汽车站北部，紧邻兔子岗二路，在平远大道与平兴路之间。

■ 原超竹畜牧兽医站

位于平远县城南部，紧邻商业街，在超竹小学南边约100米处，距县政府约4.5公里。

■ 原县房管局大柘镇公房

位于翠拥华庭东南方向，紧邻关柘路，距离平远县公路局约100米，距平远县政府约2.4公里。



一、项目概况

1.3 编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019修订);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修订);
- (3) 《城市规划编制办法》(2006年) ;
- (4) 《广东省城乡规划条例》(2013年);
- (5) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》(2014年修订);
- (6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011) ;
- (7) 《梅州市区建设用地规划管理技术规定》（第三次修订版);
- (8) 《平远县县城控制性详细规划》;
- (9)相关政策文件、法律法规。

《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条

有下列情形之一的，需要对控制性详细规划作出调整的，由原组织编制控制性详细规划的城市规划行政主管部门或镇人民政府提出建议，并经县（市）城市规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行：

- （一）城市总体规划或者分区规划发生重大变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；
- （二）设立重大建设项目，对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；
- （三）在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；
- （四）对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。**

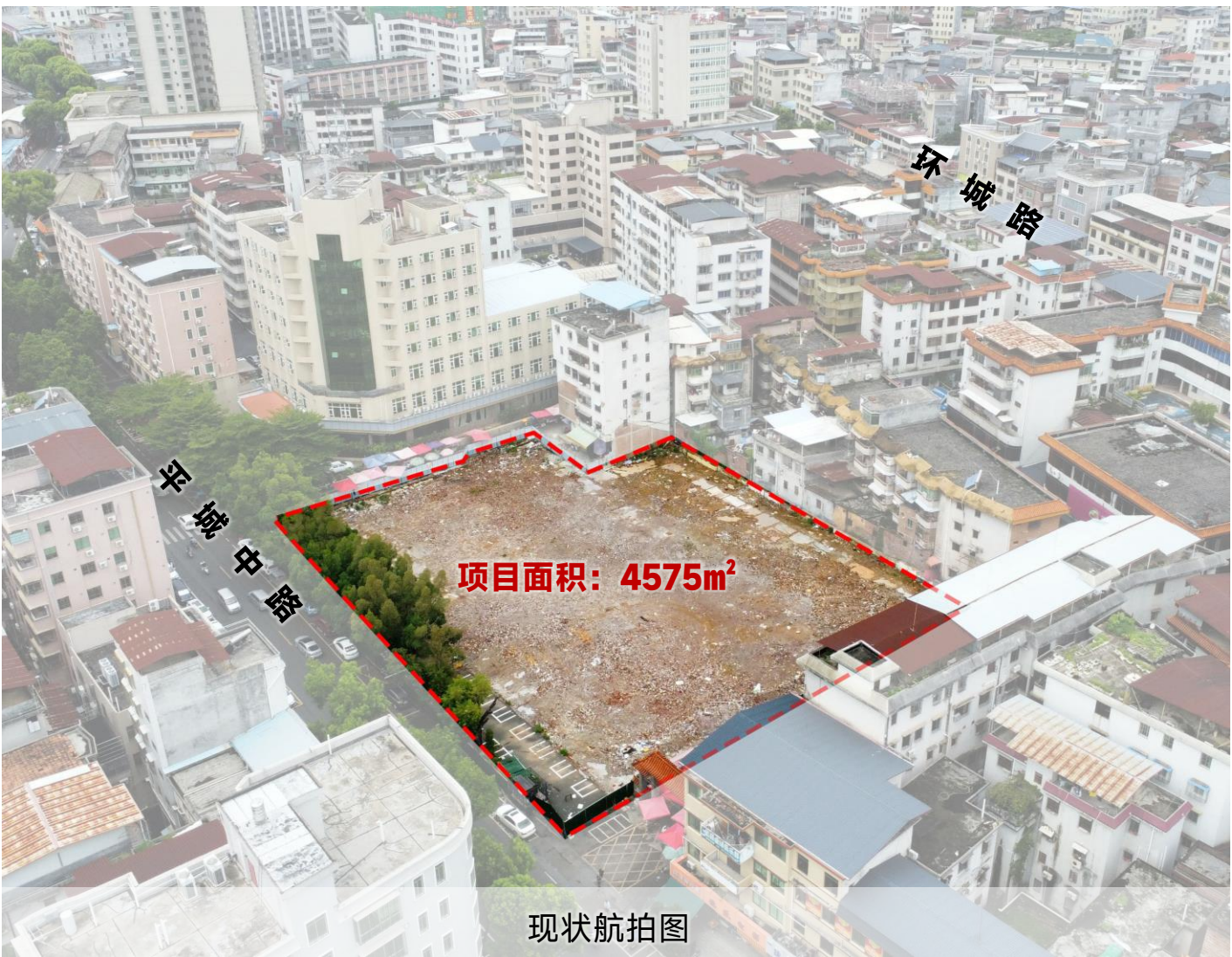
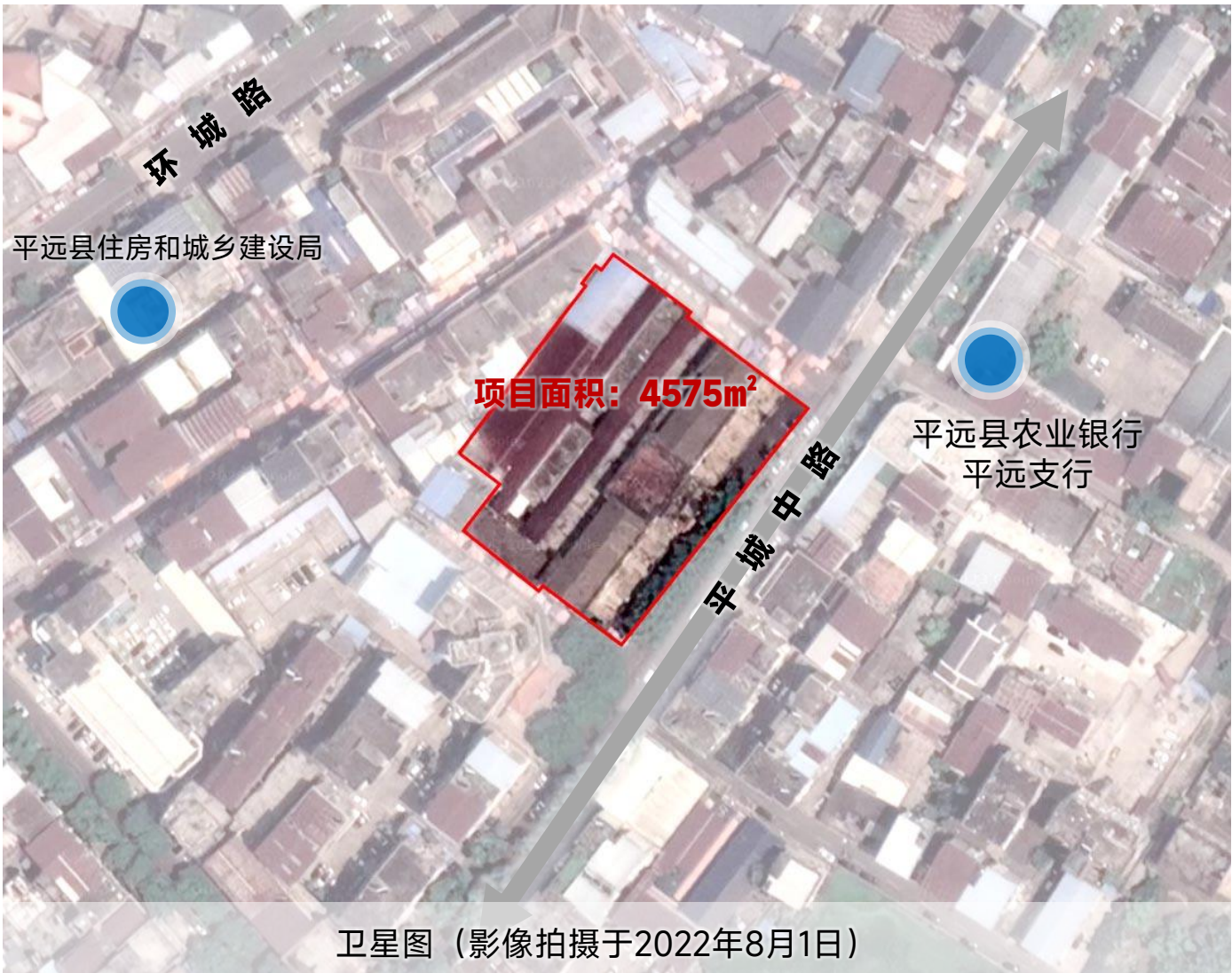
为加强国有资产管理，积极盘活闲置低效国有资产，确保国有资产保值增值，**本次调整主要依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条第(四)项，对《平远县县城控制性详细规划》局部地块进行局部调整优化。**

二、项目用地情况

2.1 现状用地情况

■ 中心集贸市场（第三市场）

拟调整地块总面积为4575平方米，属于国有土地，地块现状内部已平整，在县城中心地段，周边摊位繁荣，交通便利，四址界线清晰。



二、项目用地情况

2.1 现状用地情况

■ 新车站

拟调整地块总面积为3671平方米，属于国有土地，地块现状杂草丛生，地势平坦，面临道路，背靠车站，交通便利，四址界线清晰。



二、项目用地情况

2.1 现状用地情况

■ 原超竹畜牧兽医站

拟调整地块总面积为194平方米，属于国有土地，地块位于原超竹圩中心地段，周边均是居民楼，交通便利，房屋破旧（可拆）。



二、项目用地情况

2.1 现状用地情况

■ 原县房管局大柘镇公房地块

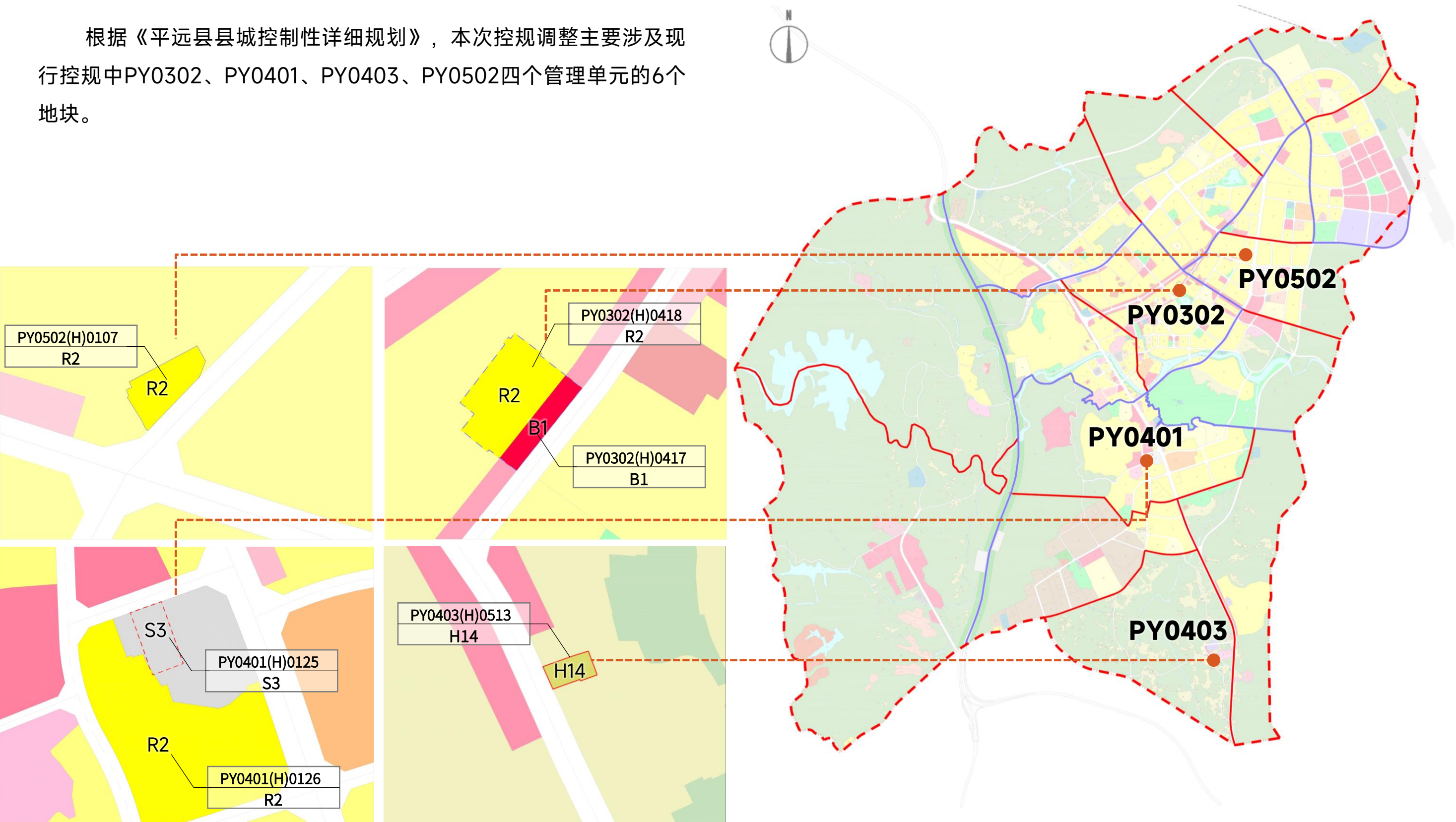
拟调整地块总面积为948平方米，属于国有土地，地块现状杂草丛生，周边均为居民房，与关柘路有一定的高差，地块内部有几处破旧房屋（可拆除）。



二、项目用地情况

2.2 现行控规情况

根据《平远县县城控制性详细规划》，本次控规调整主要涉及现行控规中PY0302、PY0401、PY0403、PY0502四个管理单元的6个地块。



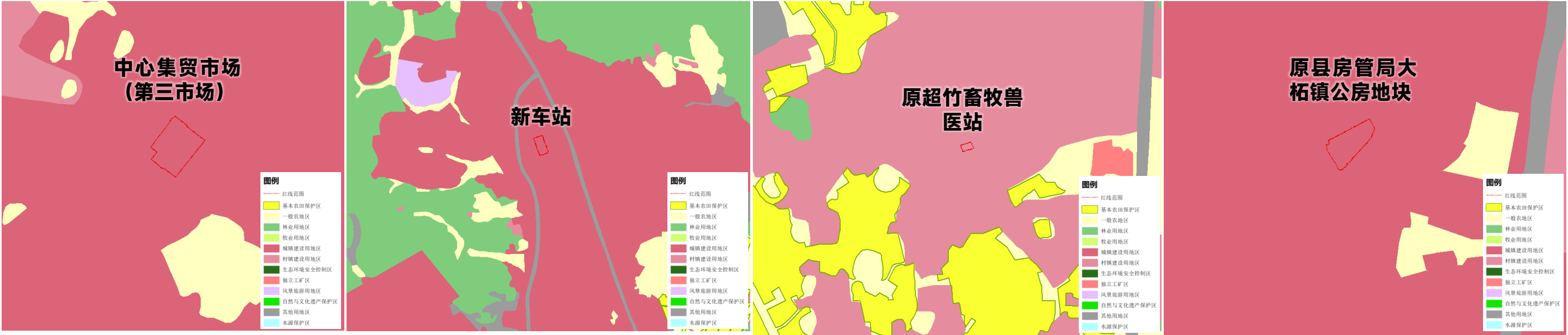
二、项目用地情况

2.2 现行控规情况

序号	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	地面上总建筑面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
											项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
1	PY0302	PY0302(H)0417	B1	商业用地	14950	29901	2.0	50	25	36	—	—	—	公厕、基站	—	—	不少于1.0个车位/100平方米建筑面积	—
2		PY0302(H)0418	R2	二类居住用地	28260	45216	1.6	32	30	27	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
3	PY0401	PY0401(H)0125	S3	交通枢纽用地	18821	—	—	—	—	—	平远汽车总站、社会停车场	—	—	公共厕所、开闭所	—	—	—	—
4		PY0401(H)0126	R2	二类居住用地	38822	81527	2.1	30	30	36		—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
5	PY0403	PY0403(H)0513	H14	村庄建设用地	17931	14345	0.8	—	—	15	—	—	—	—	—	—	—	—
6	PY0502	PY0502(H)0107	R2	二类居住用地	97870	293611	3.0	30	35	80	—	—	—	邮政支局、基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—

2.3 与土规衔接

根据《平远县土地利用总体规划》(2010-2020年)，中心集贸市场（第三市场）、新车站、原县房管局大柘镇公房地块均为城镇建设用地，原超竹畜牧兽医站地块为村镇建设用地，下一步建议将原超竹畜牧兽医站地块的土地利用总体规划调整为城镇建设用地。

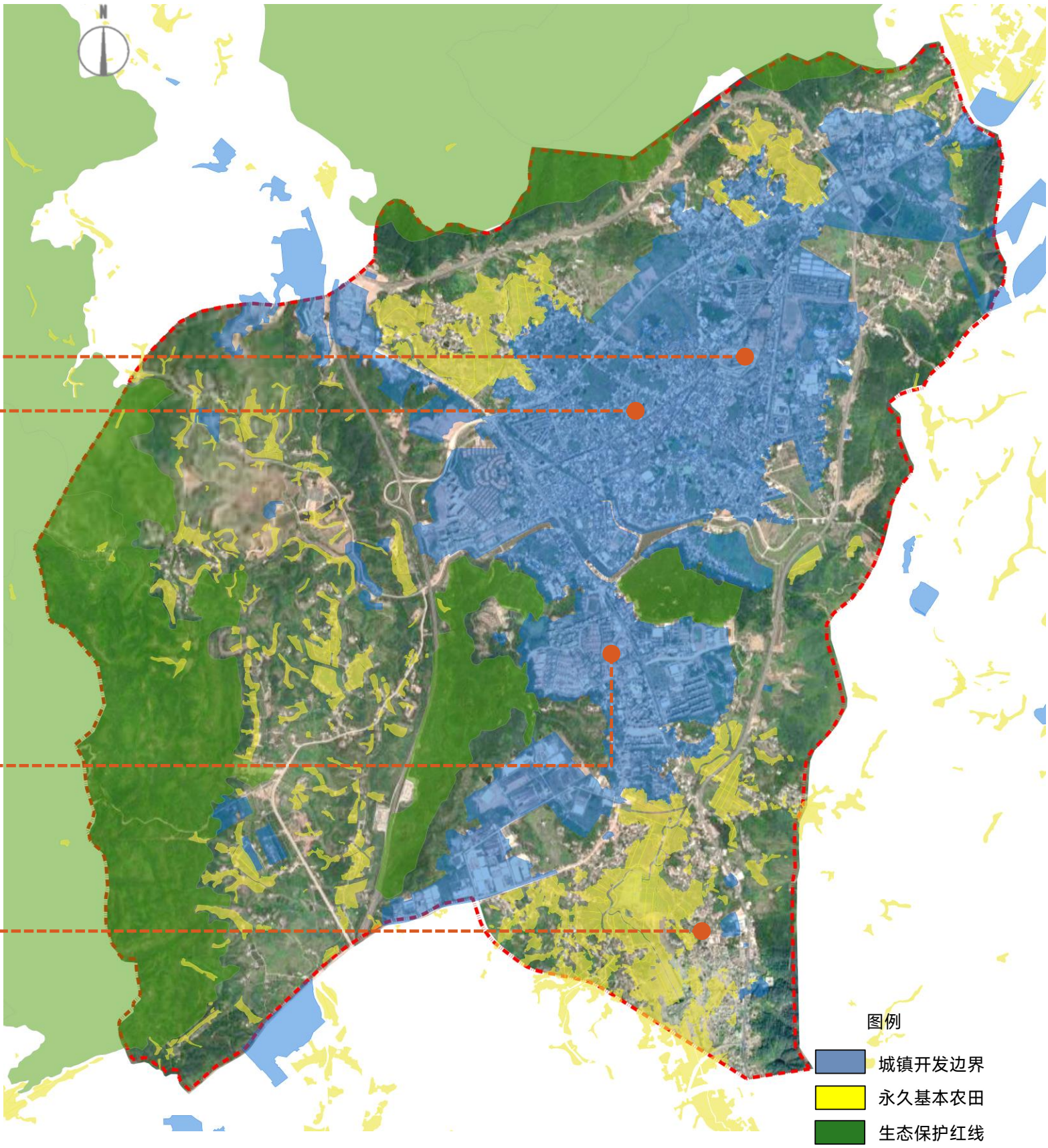
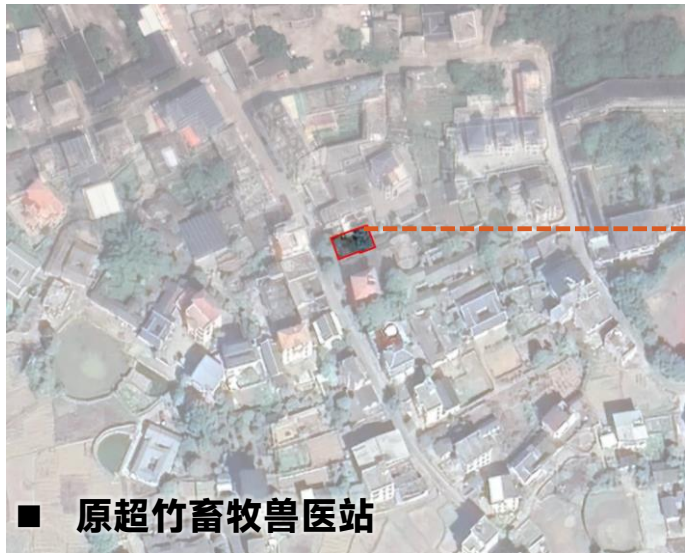
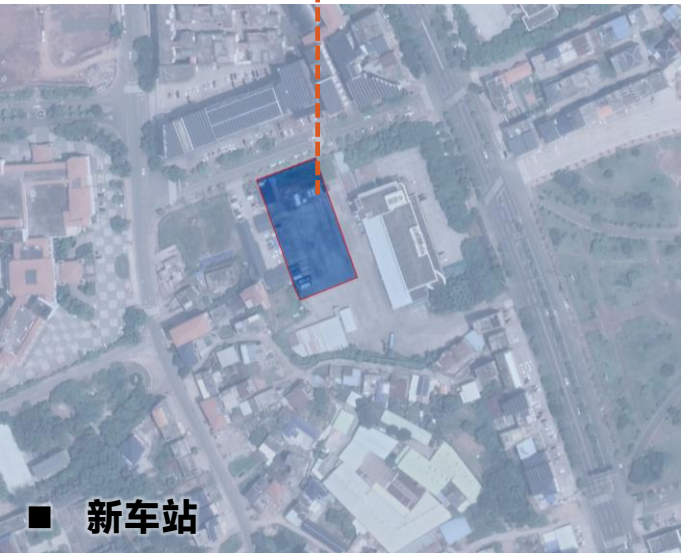


二、项目用地情况

2.4 与三区三线的衔接

本次控规调整均不涉及永久基本农田、生态保护红线，因此本次控规调整对永久基本农田、生态保护红线无影响。

本次控规调整中心集贸市场（第三市场）、新车站、原县房管局大柘镇公房地块全部位于城镇开发边界内，原超竹畜牧兽医站地块调整前属于村镇建设用地，建议在下一步国土空间规划中协调用地性质，落实用地指标。



三、调整的必要性

3.1 优化资源配置，提高资产使用效率的有效举措

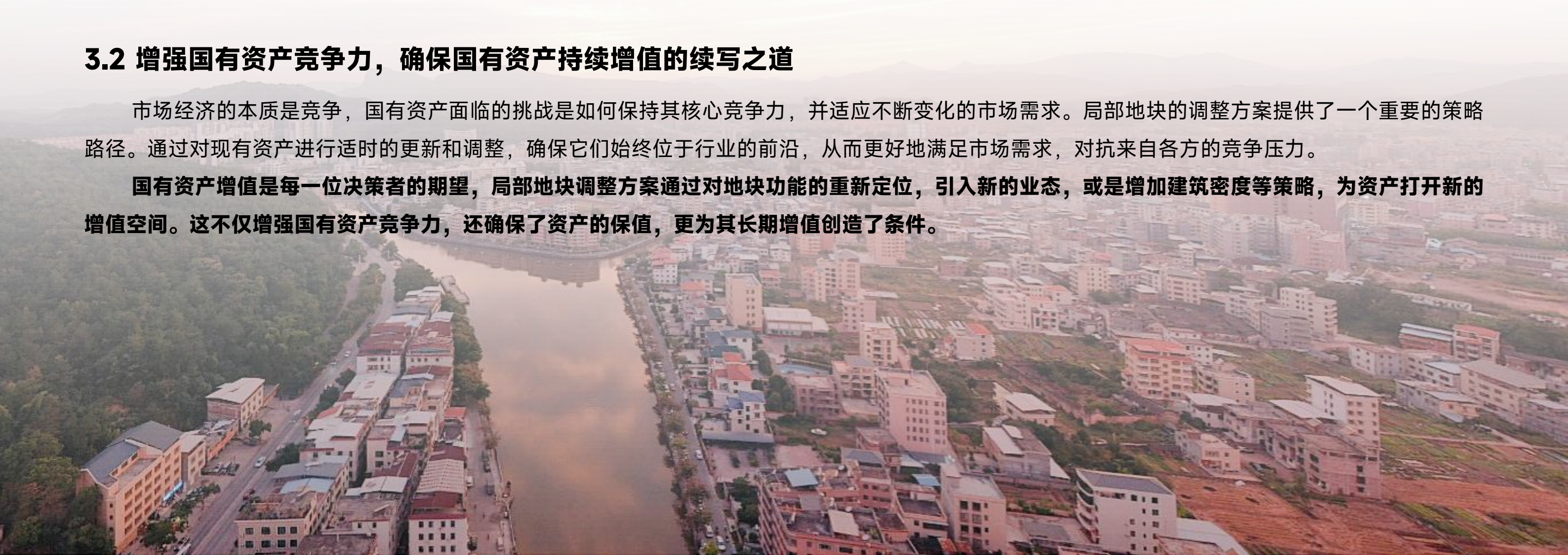
以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入落实习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持新发展理念，进一步深化土地要素市场化改革，破除制约土地要素自由流动的体制机制障碍，着力增强土地管理灵活性，拓宽产业用地方式，完善土地利用计划指标管理，为推动广东经济社会高质量发展提供重要支撑。

通过中心集贸市场（第三市场）、新车站、原县房管局大柘镇公房、原超竹畜牧兽医站地块的调整，**可以更好地优化土地、资金、人力和其他资源的配置，闲置或低效的国有资产进行重新规划和设计，使其更符合当前和未来的市场需求，从而提高资产的使用效率和产值，使国有资产得到最大限度的发挥。**

3.2 增强国有资产竞争力，确保国有资产持续增值的续写之道

市场经济的本质是竞争，国有资产面临的挑战是如何保持其核心竞争力，并适应不断变化的市场需求。局部地块的调整方案提供了一个重要的策略路径。通过对现有资产进行适时的更新和调整，确保它们始终位于行业的前沿，从而更好地满足市场需求，对抗来自各方的竞争压力。

国有资产增值是每一位决策者的期望，局部地块调整方案通过对地块功能的重新定位，引入新的业态，或是增加建筑密度等策略，为资产打开新的增值空间。这不仅增强国有资产竞争力，还确保了资产的保值，更为其长期增值创造了条件。



三、调整的必要性

3.3 响应绿色和可持续发展的创新需要

环保与可持续性已成为当下最受关注的议题。对于一些过时、不具环保性质的国有资产，**通过局部地块的调整方案为其注入了绿色与可持续的设计理念**，这意味着国有资产不仅仅是经济的载体，更是**展现政府对环境与社会责任**的体现。

3.4 提高城市规划完整性和连续性的策略

城市不仅是人类居住和工作的场所，它还承载着历史、文化和社交的纽带。然而，当城市中的部分国有资产变得闲置或低效时，它们可能会成为断裂的痕迹，影响城市的整体形态和功能。局部地块调整方案正是为了解决这个问题而生。它不仅仅是对单一地块的调整，更是对整个城市空间的一次重新思考和规划。**调整方案基于深入的调研和分析，以居民的需求为导向，将闲置或低效的资产转化为功能齐全、有活力的城市空间。**

当这些被遗忘的角落重新焕发生机时，城市的连续性也得以恢复，新的公共空间、绿地、商业或文化设施都可能在这些地方崭露头角，这不仅提高了城市的吸引力，也满足了居民对于美好生活的期望。

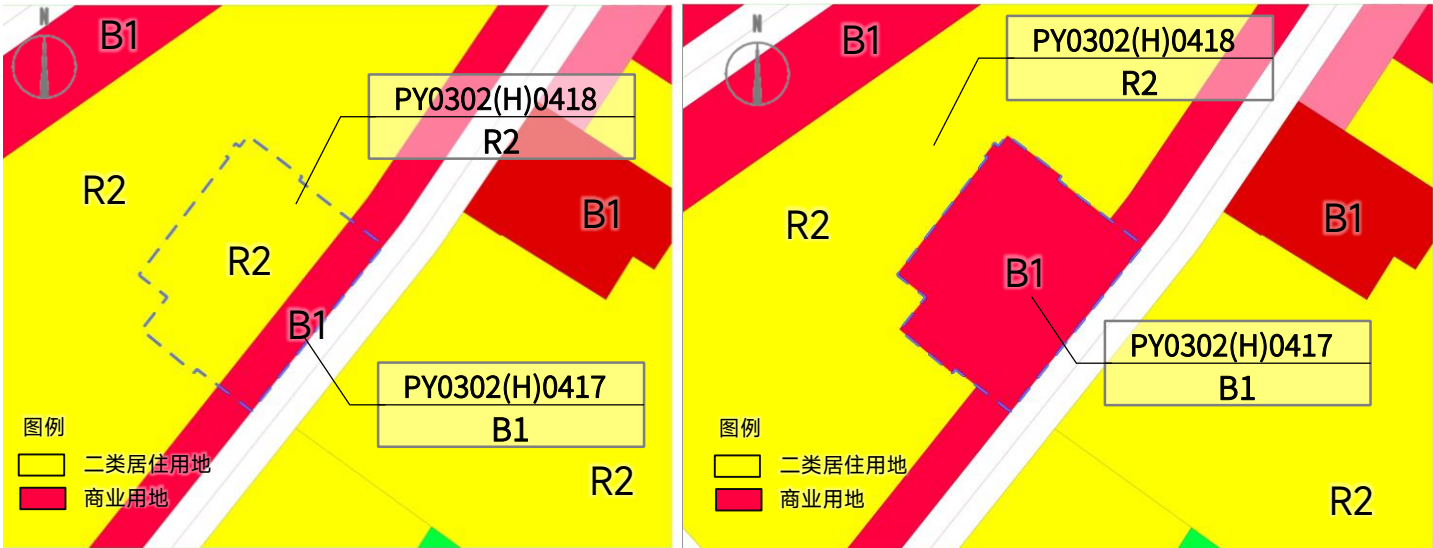


四、控规调整方案

4.1 中心集贸市场（第三市场）地块——调整后项目所在地块编码：PY0302(H)0417

为解决平城中路周边经营问题，方便周边居民日常生活需求，合理引导村民零售摆卖，将原控规PYO302(H)0418地块部分用地3444平方米，由二类居住用地(R2)调整为商业用地(B1)，调整到PY0302(H)0417地块内，用于建设综合集贸市场。

调整后PY0302(H)0418除面积减少外其余指标与原控规一致；调整后PY0302(H)0417地块面积增加3444平方米，指标与原控规一致为：容积率不得大于2.0、建筑密度不得大于50%、绿地率不得小于25%、建筑限高不得高于36米，停车位按不少于1.0个车位/100平方米建筑面积。



地块调整前

地块调整后

中心集贸市场（第三市场）调整前、后地块控制指标对比表																	
调整前后	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
										项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
调整前	PY0302	PY0302(H)0417	B1	商业用地	14950	2.0	50	25	36	—	—	—	公厕、基站	—	—	不少于1.0个车位/100平方米建筑面积	—
		PY0302(H)0418	R2	二类居住用地	28260	1.6	32	30	27	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
调整后	PY0302	PY0302(H)0417	B1	商业用地	18394	2.0	50	25	36	市场	—	—	公厕、基站	—	—	不少于1.0个车位/100平方米建筑面积	—
		PY0302(H)0418	R2	二类居住用地	24816	1.6	32	30	27	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—

四、控规调整方案

4.2 新车站地块——调整后地块编码：PY0401(H)0130

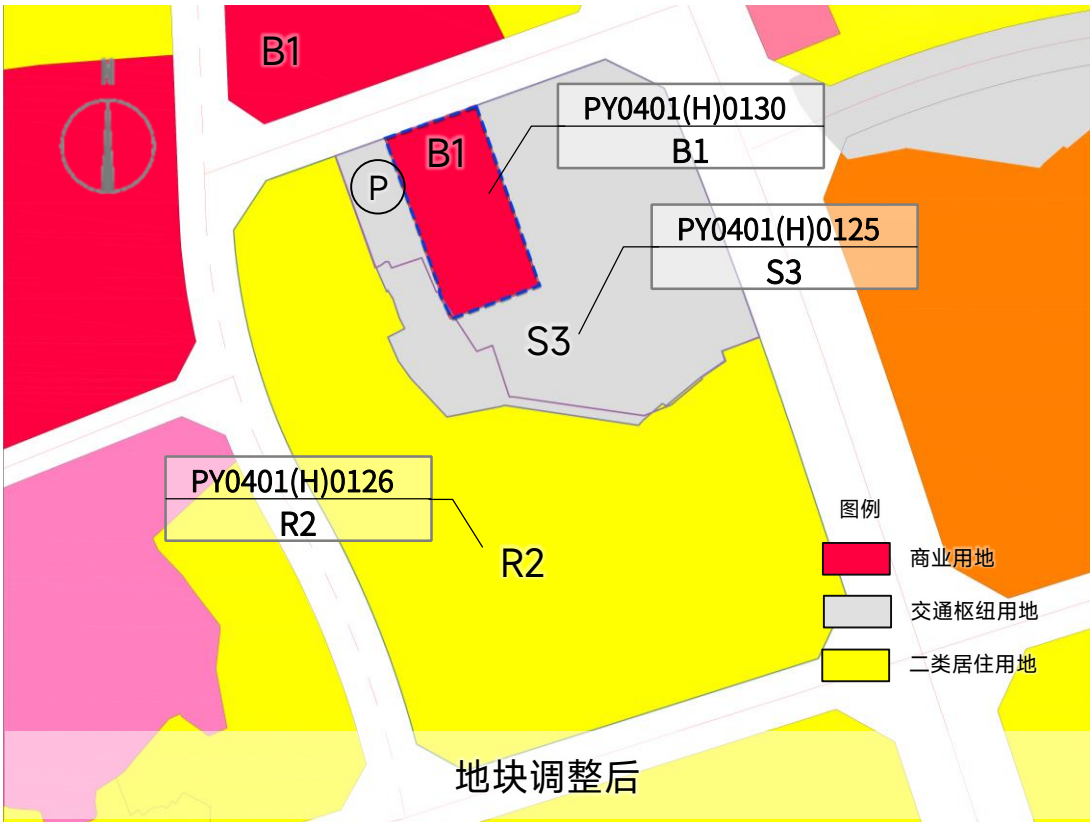
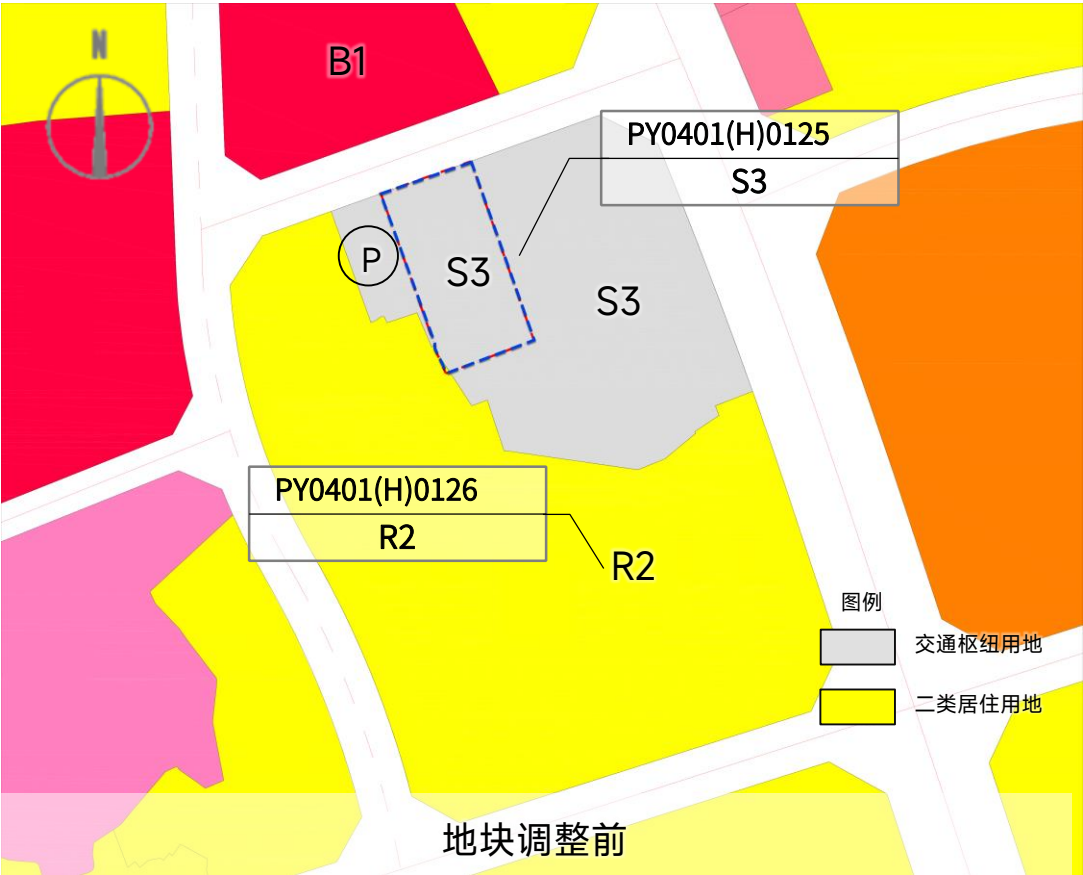
为满足旅客需求及红线要求，将原控规PYO401(H)0125地块部分交通枢纽用地（S3）3660平方米和PYO401(H)0126地块部分二类居住用地（R2）11平方米调整为商业用地(B1)，调整后商业用地面积为3671平方米，编码为PY0401(H)0130。红线周边地块按照产权证边界重新梳理用地。

调整后PYO401(H)0125面积为17466平方米，指标与原控规一致，经测算用地满足《城市综合交通体系规划标准》客运站面积要求2000-5000m²，同时符合控规人均道路与交通设施用地面积大于12m²/人；PYO401(H)0126地块面积为36506平方米，指标与原控规一致；PY0401(H)0130地块面积为3671平方米，建筑限高参考周边相邻地块不得高于36米，其余指标参考梅州市区建设用地规划管理技术规定及周边商业地块为：容积率不大于2.0、建筑密度不大于50%、绿地率不小于25%，停车位按不少于1个停车位/100平方米建筑面积配建。

《城市综合交通体系规划标准[附条文说明]》GB/T 51328-2018

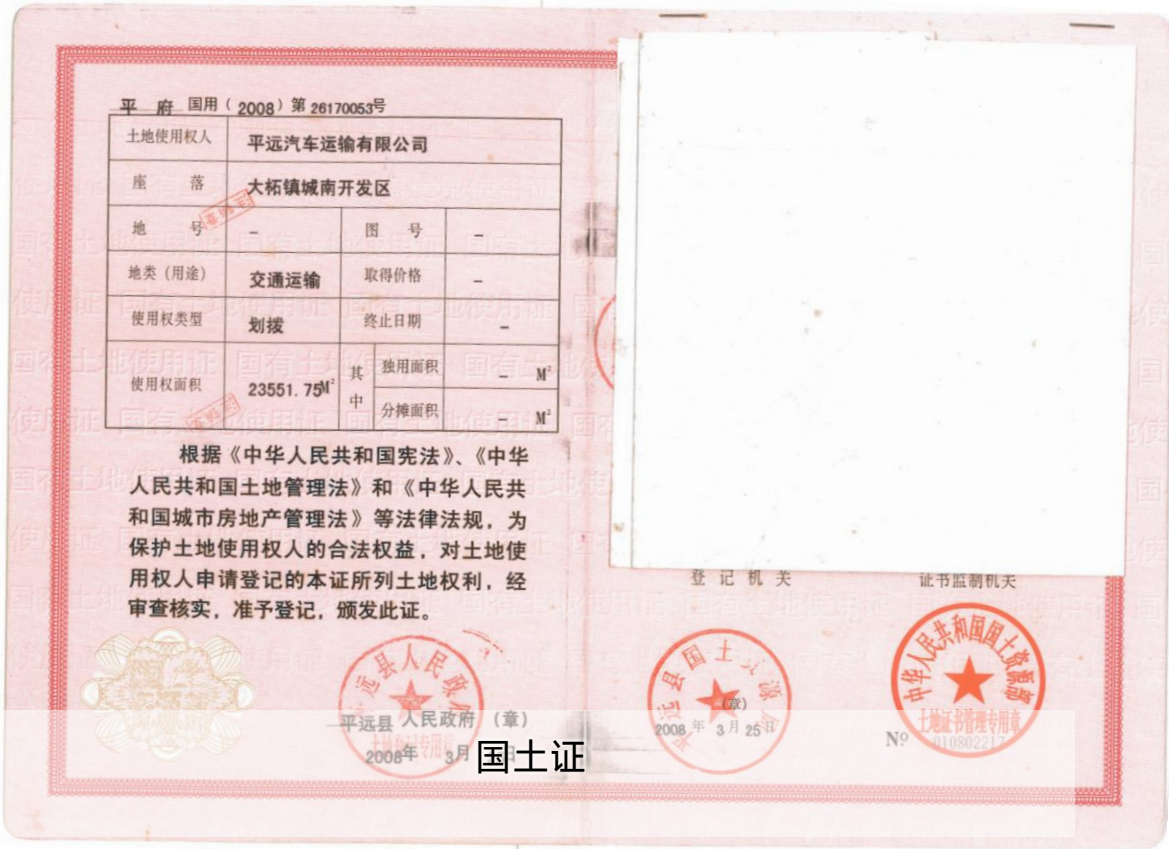
表8.3.2 城市公共交通枢纽用地规模

客运枢纽区位	用地规模（m ² ）
城市中心区	2000～5000
其他地区	2000～10000



四、控规调整方案

4.2 新车站地块——调整后地块编码：PY0401(H)0130



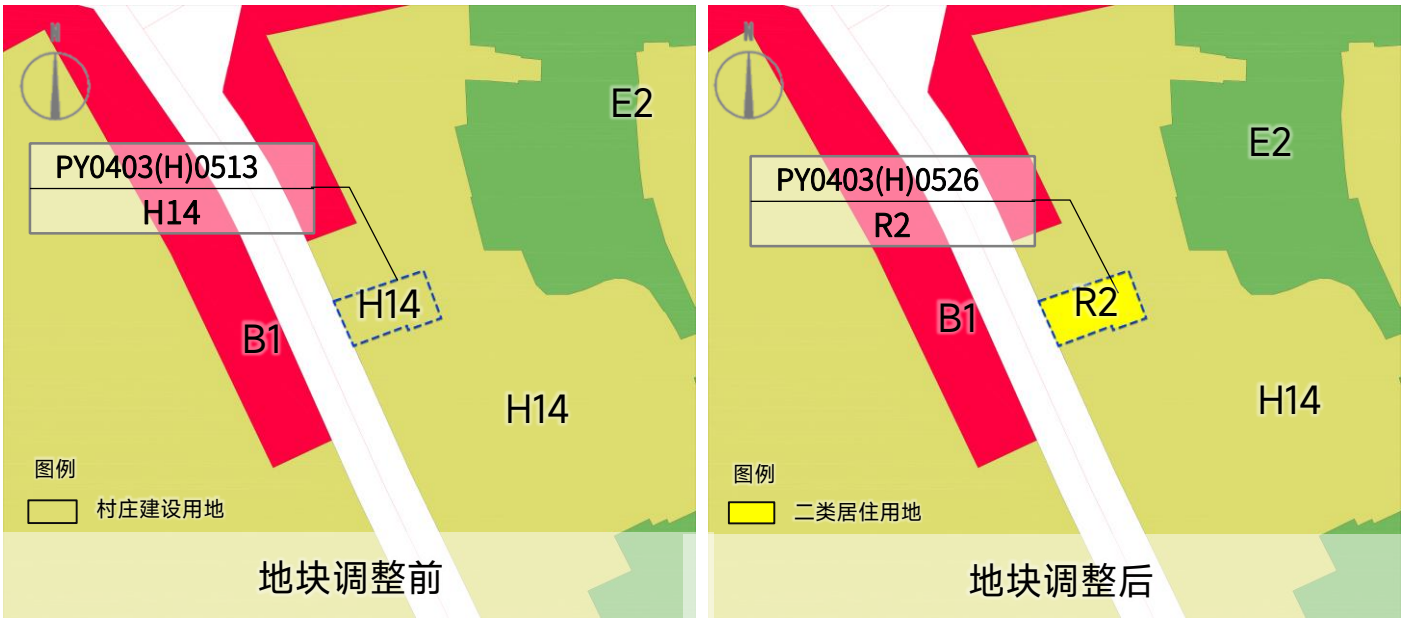
新车站调整前、后地块控制指标对比表																	
调整前后	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
										项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
调整前	PY0401	PY0401(H)0125	S3	交通枢纽用地	18821	—	—	—	—	平远汽车总站、社会停车场	—	—	公共厕所、开闭所	—	—	—	—
		PY0401(H)0126	R2	二类居住用地	38822	2.1	30	30	36	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
调整后	PY0401	PY0401(H)0125	S3	交通枢纽用地	17466	—	—	—	—	平远汽车总站、社会停车场	—	—	公共厕所、开闭所	—	—	—	—
		PY0401(H)0126	R2	二类居住用地	36506	2.1	30	30	36	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
		PY0401(H)0130	B1	商业用地	3671	2.0	50	25	36	市场	—	—	公共厕所	—	—	不少于1.0个车位/100平方米建筑面积	—

四、控规调整方案

4.3 原超竹畜牧兽医站地块——调整后地块编码：PY0403(H)0526

根据拟调整红线，将原控规PY0403(H)0513地块部分村庄建设用地194平方米调出，调出后用地性质为二类居住用地，编码为PY0403(H)0526。

调整后PY0403(H)0513除面积减少外，其余指标与原控规一致；调整后PY0403(H)0526地块面积为194平方米，根据《关于加强平远县个人自建住宅规划管理通知》建筑层数不超过4层，建筑高度不超过15米。为提高土地利用效率，综合考虑调整后指标为：容积率不大于3.0、建筑限高不高于15米，停车位按不少于1.0个车位/户。



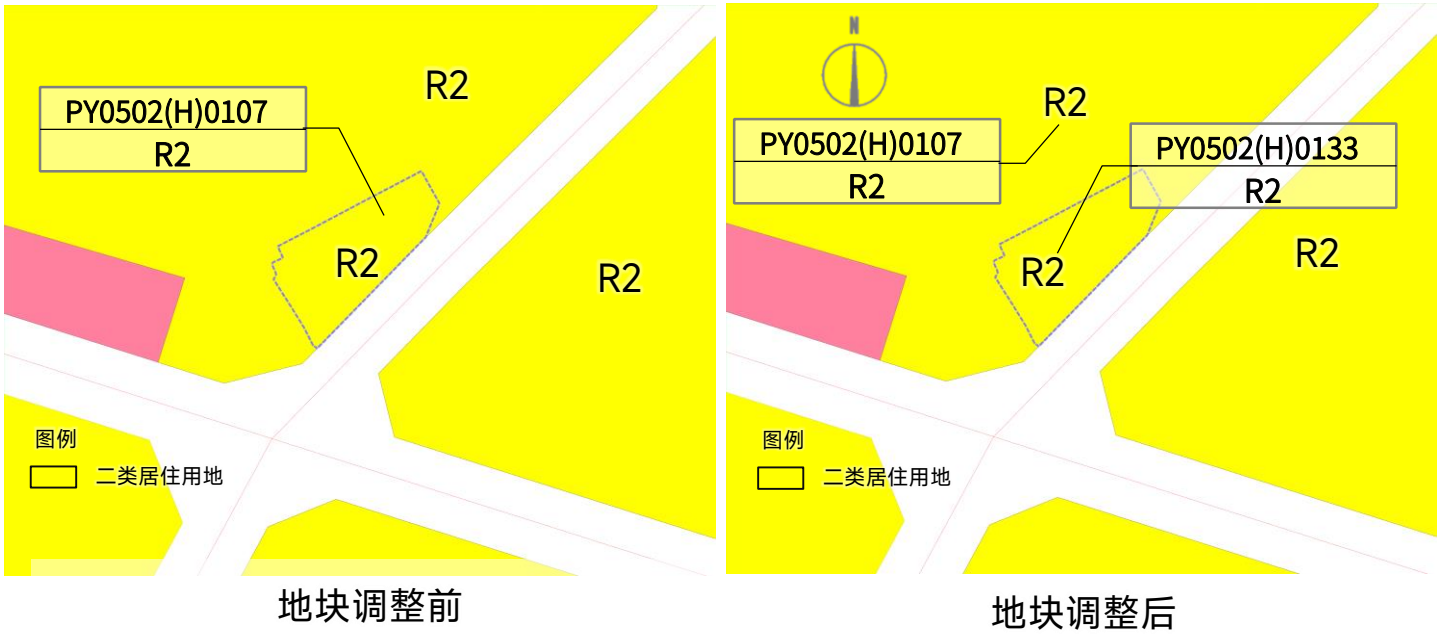
原超竹畜牧兽医站调整前、后地块控制指标对比表																	
调整前后	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
										项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
调整前	PY0403	PY0403(H)0513	H14	村庄建设用地	17931	0.8	—	—	15	—	—	—	—	—	—	—	—
调整后	PY0403	PY0403(H)0513	H14	村庄建设用地	17737	0.8	—	—	15	—	—	—	—	—	—	—	—
		PY0403(H)0526	R2	二类居住用地	194	3.0	—	—	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	参照《关于加强平远县个人自建住宅规划管理通知》(平自然资字〔2022〕8号)

四、控规调整方案

4.4 原县房管局大柘镇公房地块——调整后地块编码：PY0502(H)0133

根据红线范围，将原控规PY0502(H)0107地块部分用地调出948平方米，调出地块编码为PY0502(H)0133。

调整后PY0502(H)0107地块除面积减少外其余指标与原控规一致；调整后PY0502(H)0133地块面积为948平方米，由于地块位于县城旧区，周边居民房较多，地块红线不规则且狭长，为更高效地使用土地，根据《城市居住区规划设计标准》，综合考虑退距、日照等影响，建筑限高由80米调到36米，绿地率由35%调到30%，建筑密度由30%调到40%，综合平衡容积率，其余指标与原控规一致为：容积率不大于3.0，停车位按不少于1.0个车位/户。



原县房管局大柘镇公房地块调整前、后地块控制指标对比表																	
调整后	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
										项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
调整前	PY0502	PY0502(H)0107	R2	二类居住用地	97870	3.0	30	35	80	—	—	—	邮政支局、基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
调整后	PY0502	PY0502(H)0107	R2	二类居住用地	96922	3.0	30	35	80	—	—	—	邮政支局、基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
		PY0502(H)0133	R2	二类居住用地	948	3.0	40	30	36	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	—

五、调整的可行性

5.1 对社会经济效益的积极影响

本次对四个控规地块的调整，**符合国有资产的管理和增值需求，对社会经济带来一系列积极的效益。**

促进商业活跃度与经济增长：现状周边为群众自发性的沿街市场，为了更好地管理与经营，将中心集贸市场（第三市场）地块二类居住用地和新车站地块交通枢纽用地部分用地转为商业用地意味着在关键位置上形成商业集聚，带动更多的消费者流入。这不仅可以提高土地的经济产值，还有助于刺激当地消费，推动地方经济增长。特别是接近交通枢纽的商业地块，可以充分利用便捷的交通条件，吸引更多广泛的客户群体。

满足住房需求与提升居民生活质量：将原超竹畜牧兽医站村庄建设用地调整为二类居住用地，既满足了城市化进程中的住房需求，也为村庄地区带来更为现代化、舒适的居住环境，同时有助于整体乡村振兴的策略，提升了农村居民的居住和生活水平。

优化土地资源配置与增强城市功能：对于原县房管局大柘镇公房地块二类居住用地部分用地提高建筑密度的措施，针对地块的特殊性进行指标的调整，更加高效率的利用土地，这有助于优化土地使用，降低人均用地指标。同时，能够满足更多人的居住需求，助推城市发展的持续性和稳定性。

推动可持续和绿色发展：在进行地块调整的同时，我们也考虑到了环境的可持续性和绿色发展的需求。尤其在提高建筑密度的地块，考虑到城市的生态平衡，绿色公共空间的配置和环境友好的建筑策略都是关键。

促进国有资产的保值增值：所有这些调整都是为了提高国有资产的价值。通过这样的策略性调整，可以确保国有资产在市场中始终保持高竞争力，满足时代和市场的发展需求，从而实现其保值增值的目标。



五、调整的可行性

5.2 交通流量影响分析

本项目研究区域范围内机动车产生吸引预测采用同类用地出行率调查成果，利用出行生成率模型进行机动车交通量的产生吸引预测。参考《建设项目交通影响评价技术标准（CJI/T141-2010)》和《交通出行率手册》，预测模型如下所示: $G=A \cdot P$

其中: G —产生量/吸引量(pcu/h) , A —建筑面积($100\ m^2$) , P —单位面积生成量($pcu/100\ m^2$)

参考《建设项目交通影响评价技术标准》及《大型建设项目交通影响分析实施方法》，结合深圳、广州、佛山等相关城市对类似项目交通调查结果，确定调整地块高峰小时交通出行率如下表:

高峰小时交通出行率		
建筑功能	吸引率 ($pcu/100m^2$)	产生率 ($pcu/100m^2$)
商业	25	25
居住	2.1	7.9
交通	100	100

□ 中心集贸市场（第三市场）地块交通流量影响分析：

中心集贸市场（第三市场）地块高峰小时交通出行率							
建筑功能	吸引率 ($pcu/100m^2$)	产生率 ($pcu/100m^2$)	建筑面积 (m^2)	吸引 ($pcu/100m^2$)	产生 ($pcu/100m^2$)	交通生成总量 (pcu/h)	调整前后
商业	25	25	29901	7475	7475	14951	19472 调整前
居住	2.1	7.9	45216	950	3572	4522	
商业	25	25	36788	9197	9197	18394	22365 调整后
居住	2.1	7.9	39706	834	3137	3971	

根据交通流量预测，调整前地块高峰时的交通流量是19472pcu/h，调整后高峰时的交通流量是22365pcu/h，交通流量增加了2892.5pcu/h，根据《城市道路工程设计规范》(CJ37-2012)设计速度为30km/h道路一条车道的基本通行能力为1600pcu/h计算，调整后交通量虽有一定增加，但仍在周边道路的通行能力范围内。

五、调整的可行性

5.2 交通流量影响分析

□ 新车站地块交通流量影响分析：

新车站地块高峰小时交通出行率								
建筑功能	吸引率 (pcu/100m²)	产生率 (pcu/100m²)	建筑面积 (m²)	吸引 (pcu/100m²)	产生 (pcu/100m²)	交通生成总量 (pcu/h)		调整前后
交通	100	100	18821	18821	18821	37642	45795	调整前
居住	2.1	7.9	81527	1712	6441	8153		
交通	100	100	17466	17466	17466	34932	46269	调整后
商业	25	25	7342	1836	1836	3671		
居住	2.1	7.9	76663	1610	6056	7666		

根据交通流量预测，调整前地块高峰时的交通流量是121079pcu/h，调整后高峰时的交通流量是116133pcu/h，交通流量增加了474pcu/h，调整后交通量有一定变化，但在周边道路的通行能力范围内。

□ 原超竹畜牧兽医站地块交通流量影响分析：

原超竹畜牧兽医站地块高峰小时交通出行率								
建筑功能	吸引率 (pcu/100m²)	产生率 (pcu/100m²)	建筑面积 (m²)	吸引 (pcu/100m²)	产生 (pcu/100m²)	交通生成总量 (pcu/h)		调整前后
居住	2.1	7.9	14345	301	1133	1435	1435	调整前
居住	2.1	7.9	14190	298	1121	1419	1477	调整后
居住	2.1	7.9	582	12	46	58		

根据交通流量预测，调整前地块高峰时的交通流量是1435pcu/h，调整后高峰时的交通流量是1477pcu/h，交通流量增加了43pcu/h，根据《城市道路工程设计规范》(CJ37-2012)设计速度为30km/h道路一条车道的基本通行能力为1600pcu/h计算，调整后交通量虽有一定增加，但仍在周边道路的通行能力范围内。

五、调整的可行性

5.2 交通流量影响分析

□ 原县房管局大柘镇公房地块交通流量影响分析：

原县房管局大柘镇公房地块高峰小时交通出行率								
建筑功能	吸引率 (pcu/100m²)	产生率 (pcu/100m²)	建筑面积 (m²)	吸引 (pcu/100m²)	产生 (pcu/100m²)	交通生成总量 (pcu/h)		调整前后
居住	2.1	7.9	293611	6166	23195	29361	29361	调整前
居住	2.1	7.9	290766	6106	22971	29077	29361	调整后
居住	2.1	7.9	2844	60	225	284		

根据交通流量预测，调整前地块与调整后高峰时的交通流量都是29361pcu/h，交通流量不变。

小结：

综上所述，根据交通流量预测，原县房管局大柘镇公房地块交通流量不变；中心集贸市场（第三市场）、新车站和原超竹畜牧兽医站地块交通流量增加了少量。**本次控规调整方便周边居民需求，有利于提高国有资产增值保值，因此，本次控规调整对整体交通的影响是积极的。**

五、调整的可行性

5.3 对市政设施的影响评估

□ 给水工程

本次调整地块用水量采用分类用水量预测法预测，根据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)，商业用地单位用水量取125t/hm2.d，居住用地（含村庄建设用地）单位用水量取90t/hm2.d，交通设施用地单位用水量取60t/hm2.d。经测算，控规调整后用水量相较于原控规增加了28.6t/d，根据控规平远县城供水规模为8.5万m3/d，**因此对片区和周边区域影响可以忽略不计。**

□ 电力工程

根据《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014)及片区控规要求，商业用地单位用电量取500kw/hm2，居住用地（含村庄建设用地）单位用电量取200kw/hm2，交通设施用地单位用电量取20kw/hm2。经测算，控规调整后用电量相较于原控规增加了235.4KW，**增加量较少，因此对整个片区和周边影响较小。**

调整前后用水量预测					
类别	用地名称	用地面积（hm²）	用水指标(t/hm².d)	用水量（t/d)	合计用水（t/d)
原控规	商业用地	1.50	125	187.5	1946.4
	二类居住用地	16.50	90	1485.0	
	交通枢纽用地	1.88	60	112.8	
	村庄建设用地	1.79	90	161.1	
调整后	商业用地	2.21	125	276	1975.0
	二类居住用地	15.92	90	1433	
	交通枢纽用地	1.75	60	105	
	村庄建设用地	1.79	90	161	

调整前后用电量预测					
类别	用地名称	用地面积（hm²）	用电指标(KW/hm²)	用电量（KW)	合计用水（KW)
原控规	商业用地	1.50	500	750	4445.6
	二类居住用地	16.50	200	3300	
	交通枢纽用地	1.88	20	37.6	
	村庄建设用地	1.79	200	358	
调整后	商业用地	2.21	500	1103	4681.0
	二类居住用地	15.92	200	3184	
	交通枢纽用地	1.75	20	35	
	村庄建设用地	1.79	200	359	

□ 污水工程

根据控规要求，规划区内的污水排放系数为0.8，由于调整前后给水量变化忽略不计，**因此污水排放量对片区和周边区域忽略不计。**

六、结论论证

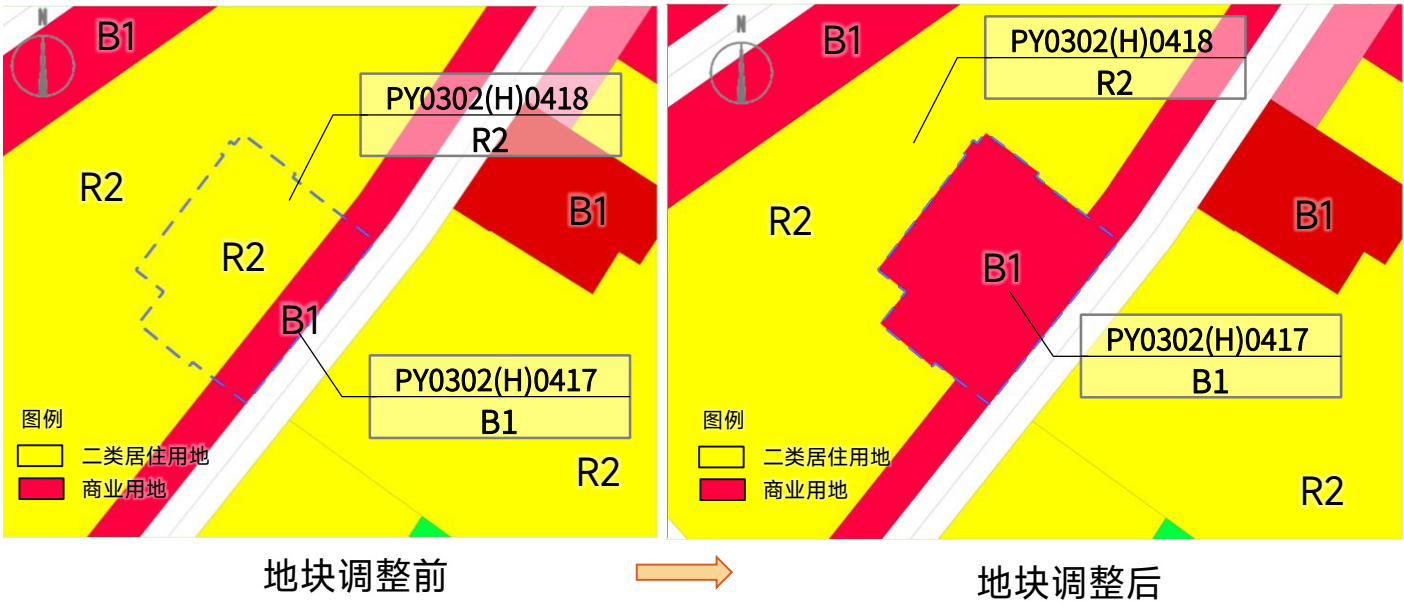
综合以上论证分析，本次调整按照相关规范、规定对地块指标**进行了合法性论证，符合相关法律法规要求**。控规方案调整对用地总体格局、道路交通、市政设施配套及对周边环境等影响较小。

此外，项目的建设将进一步**促进节约集约用地，加强国有资产管理，积极盘活闲置低效国有资产，确保国有资产保值增值，对城市整体发展是有益的。**

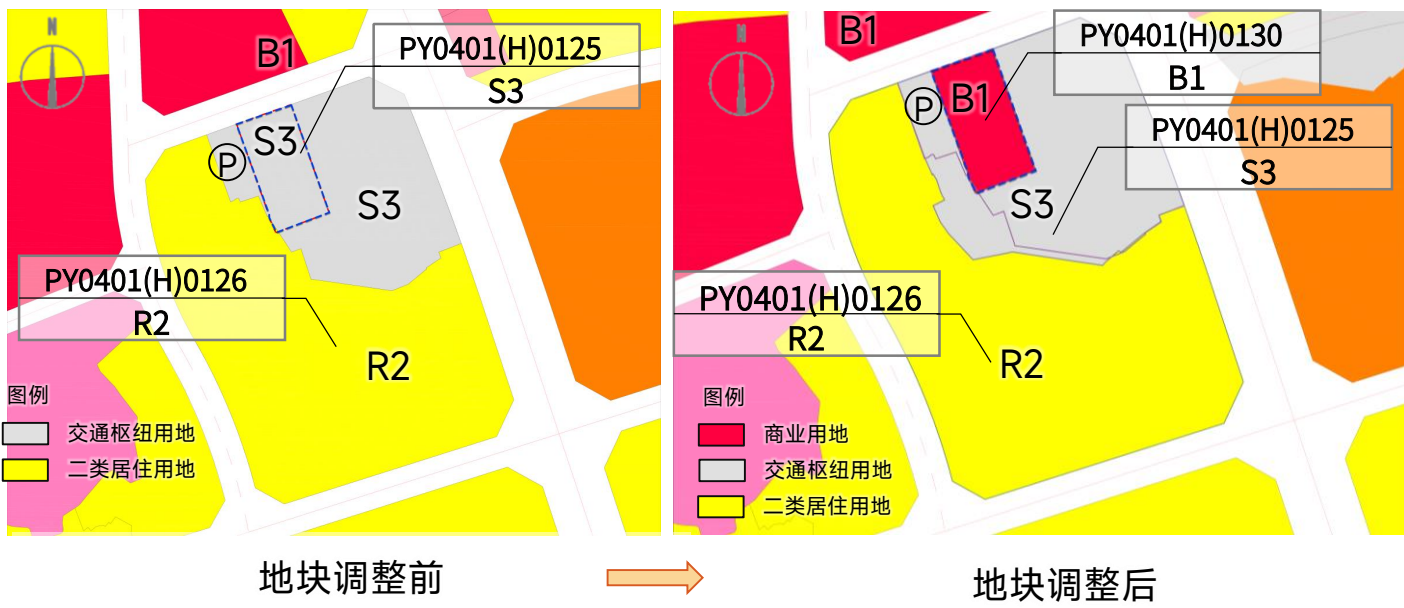


六、结论论证

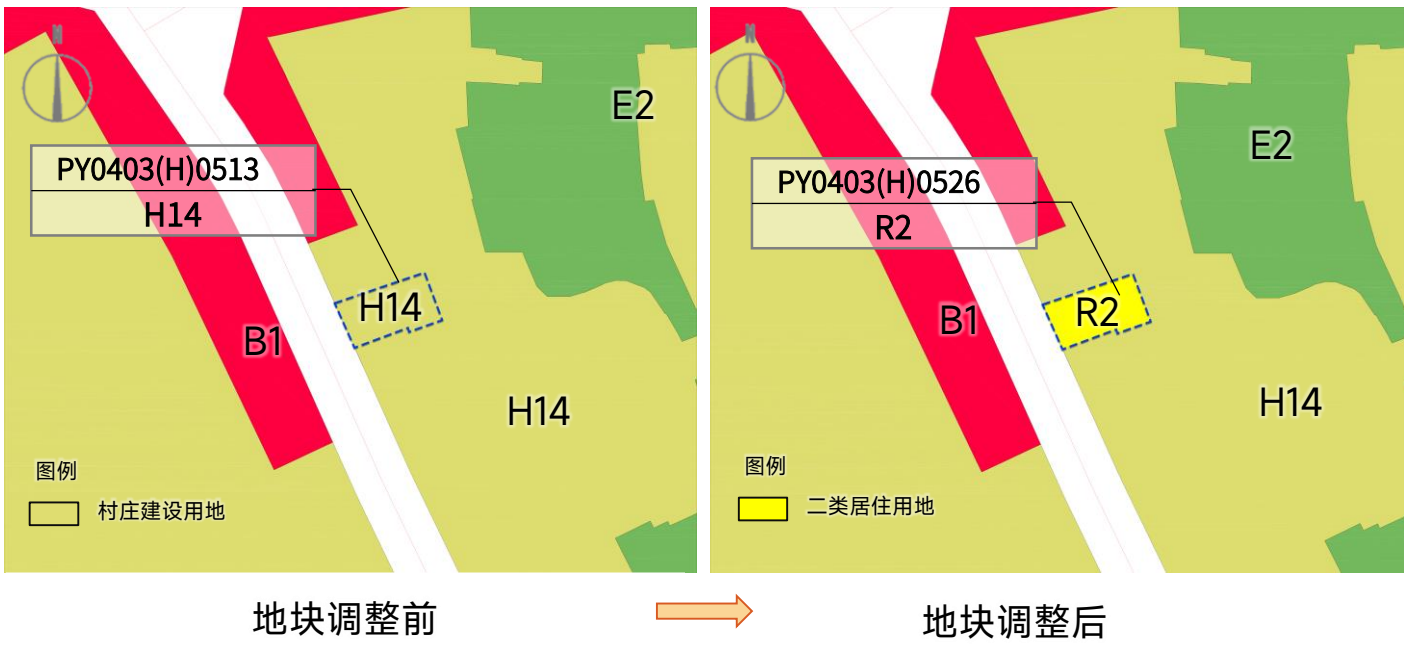
中心集贸市场（第三市场）地块调整前后土地利用规划方案



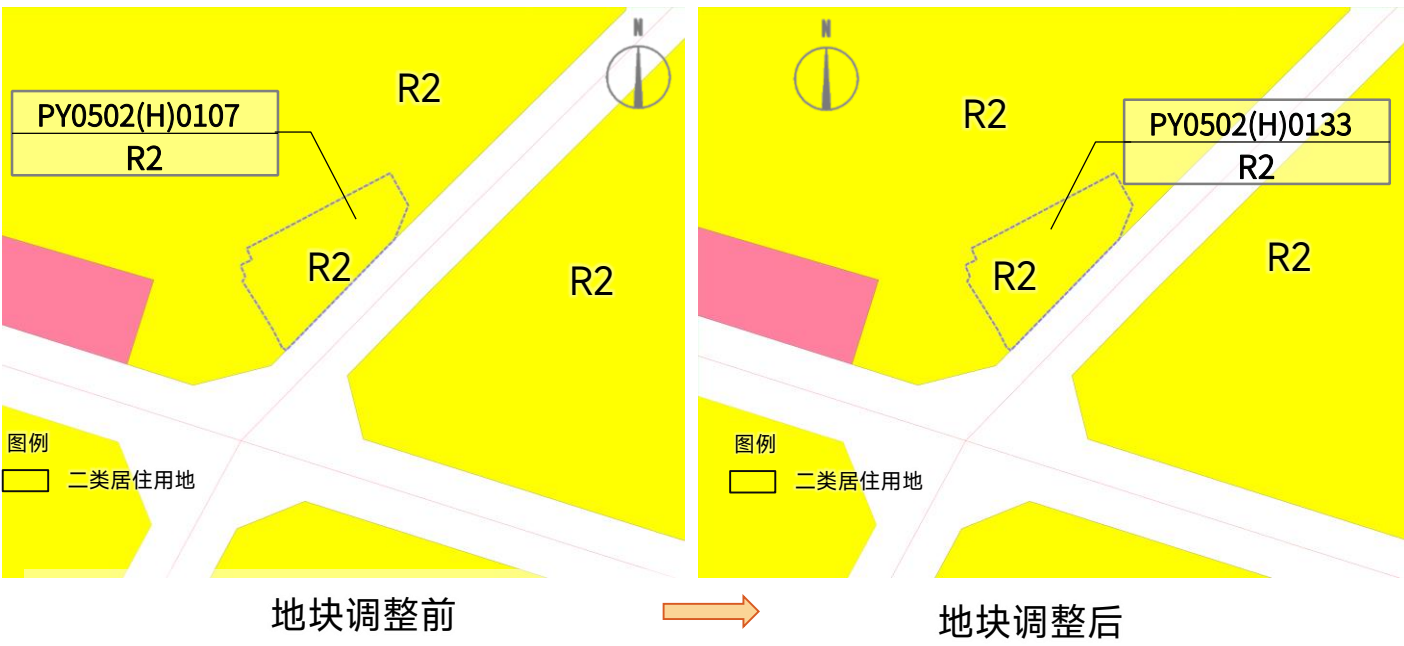
新车站地块调整前后土地利用规划方案



原超竹畜牧兽医站地块调整前后土地利用规划方案



原县房管局大柘镇公房地块调整前后土地利用规划方案



六、结论论证

中心集贸市场（第三市场）调整前、后地块控制指标对比表																	
调整前后	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
										项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
调整前	PY0302	PY0302(H)0417	B1	商业用地	14950	2.0	50	25	36	—	—	—	公厕、基站	—	—	不少于1.0个车位/100平方米建筑面积	—
		PY0302(H)0418	R2	二类居住用地	28260	1.6	32	30	27	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
调整后	PY0302	PY0302(H)0417	B1	商业用地	18394	2.0	50	25	36	市场	—	—	公厕、基站	—	—	不少于1.0个车位/100平方米建筑面积	—
		PY0302(H)0418	R2	二类居住用地	24816	1.6	32	30	27	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—

新车站调整前、后地块控制指标对比表																	
调整前后	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
										项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
调整前	PY0401	PY0401(H)0125	S3	交通枢纽用地	18821	—	—	—	—	平远汽车总站、社会停车场	—	—	公共厕所、开闭所	—	—	—	—
		PY0401(H)0126	R2	二类居住用地	38822	2.1	30	30	36	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
调整后	PY0401	PY0401(H)0125	S3	交通枢纽用地	17466	—	—	—	—	平远汽车总站、社会停车场	—	—	公共厕所、开闭所	—	—	—	—
		PY0401(H)0126	R2	二类居住用地	36506	2.1	30	30	36	—	—	—	基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
		PY0401(H)0130	B1	商业用地	3671	2.0	50	25	36	市场	—	—	公共厕所	—	—	不少于1.0个车位/100平方米建筑面积	—

六、结论论证

原超竹畜牧兽医站调整前、后地块控制指标对比表																	
调整前后	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
										项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
调整前	PY0403	PY0403(H)0513	H14	村庄建设用地	17931	0.8	—	—	15	—	—	—	—	—	—	—	—
调整后	PY0403	PY0403(H)0513	H14	村庄建设用地	17737	0.8	—	—	15	—	—	—	—	—	—	—	—
		PY0403(H)0526	R2	二类居住用地	194	3.0	—	—	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	参照《关于加强平远县个人自建住宅规划管理通知》(平自然资字〔2022〕8号)

原县房管局大柘镇公房地块调整前、后地块控制指标对比表																	
调整前后	管理单元编码	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	公共服务设施			市政公用设施			停车位配建标准	备注
										项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	项目	用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
调整前	PY0502	PY0502(H)0107	R2	二类居住用地	97870	3.0	30	35	80	—	—	—	邮政支局、基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
调整后	PY0502	PY0502(H)0107	R2	二类居住用地	96922	3.0	30	35	80	—	—	—	邮政支局、基站	—	—	不少于1.0个车位/户	—
		PY0502(H)0133	R2	二类居住用地	948	3.0	40	30	36	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	—

七、附件

7.1 申请、批复材料

平远县大柘镇人民政府

关于申请调整平远县中心集贸市场（第三市场）、新车站、原超竹畜牧兽医站、原县房管局大柘镇公房地块用地性质及指标的请示

平远县自然资源局：
为加强国有资产管理，积极盘活闲置低效国有资产，确保国有资产保值增值，现恳请贵局将《平远县县城控制性详细规划》（以下简称控规）PY0302（中心集贸市场（第三市场））、PY0401（新车站）、PY0403（原超竹畜牧兽医站）、PY0502（原县房管局大柘镇公房）管理单元局部用地性质及指标进行调整。具体调整内容如下：
1. 为解决平城中路周边经营问题，方便周边居民日常生活需求，合理引导村民零售摆卖，将《控规》二类居住用地PY0302(H)0418地块部分用地3444平方米，调整为商业用地(B1)，用于建设综合集贸市场。调整后指标与原控规商业用地(B1)一致为：容积率 ≤ 2.0 、建筑密度 $\leq 50\%$ 、绿地率 $\geq 25\%$ 、建筑限高 ≤ 36 米，停车位按不少于1个停车位/100平方米建筑面积配建。

2. 为解决城南片区无农贸市场的问题，拟将《控规》交通枢纽用地（S3）PY0401(H)0125地块以及周边二类居住用地（R2）部分调整为商业用地（B1）3671平方米，同时按客运站产权红线重新梳理交通枢纽用地，调整后的交通枢纽用地（S3）为17466平方米。商业用地（B1）3671平方米指标为：容积率 ≤ 2.0 、建筑密度 $\leq 50\%$ 、绿地率 $\geq 25\%$ 、建筑限高 ≤ 60 米，停车位按不少于1个停车位/100平方米建筑面积配建。

3. 为盘活存量闲置国有资产，拟将《控规》村庄建设用地PY0403(H)0513地块部分用地194平方米调整为二类居住用地，为提高土地利用效率，综合考虑调整后指标为：容积率由 ≤ 0.8 调整为 ≤ 3.0 ，其余指标与《控规》一致。

4. 为更高效地使用土地，综合考虑退距、日照等影响，将《控规》二类居住用地PY0502(H)0107地块中的948平方米，建筑限高由 ≤ 80 米调整为 ≤ 36 米，建筑密度由 $\leq 30\%$ 调至 $\leq 40\%$ ，其余指标与《控规》一致。

现特向平远县自然资源局申请调整上述用地性质及相应指标。
专此请示。

大柘镇人民政府
2023年9月1日

督办 2023年10月16日 工作类127号

平远县人民政府办公室请示报告审批表

来文单位	县自然资源局	收文时间	2023年10月16日	编号	工作127号
标题	关于启动平远县县城控制性详细规划 PY0302、PY0401、PY0403、PY0502 管理单元局部地块调整的请示				

【办公室意见】
司法局局长提出意见
10.16

【领导批示】
△县司法局：调整方案符合相关法律法规要求，请依法定程序进行调整。
司法局局长：同意。
县、小勇同志：同意。10.20
10.20 10.18

经请示小勇同志同意。10.23

【处理情况】
县政府督查室 电话/传真：8822878

七、附件

7.2 相关材料

PBGS-2022-002

平远县自然资源局文件

平自然资字〔2022〕8号

关于加强平远县个人自建住宅规划管理的 通知

各有关单位：

为进一步加强和规范个人自建住宅的管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《平远县县城控制性详细规划》等政策法规和技术规范要求，结合我县实际，对个人申请在平远县县城规划区范围自建住宅（含新建、改建、拆建、升建住宅）规定如下：

一、进一步加强个人自建住宅规划管理，引导和推进城市成片改造和开发，引导城乡居民居住进小区，逐步减少个人自建住宅行为。

二、建筑间距：应满足《中华人民共和国建筑设计防火规范》，相邻建筑单面开窗不得低于 4.5 米，相邻建筑双面

开窗不得低于 6 米。间距内不得外挑任何建、构筑物。

三、建筑退让规划道路红线应参照《梅州市区建设用地规划管理技术规定》要求执行。

四、屋顶设计应采用坡屋面形式。

五、个人自建住宅的建筑用地性质、建筑面积应符合《平远县县城控制性详细规划》要求。

六、集体土地个人建房应按《关于平远县进一步规范农村宅基地审批管理的通知》（平农农字〔2021〕15 号）要求执行。

七、建筑层数不超过肆层，建筑高度不超过 15 米。肆层以上个人住宅不得再升建扩建。

八、建筑占地面积每户不得超过 120 平方米，住宅建筑占地面积已达 120 平方米的不再办理扩建。

九、危房按原状加固维修的不得改变建筑位置，不得扩大建筑外轮廓尺寸和增加建筑层数、建筑高度，不得改变房屋原有结构。

十、本通知自印发之日起执行，有效期 5 年。



七、附件

7.3 部门征求意见及公示情况

本项目在编制过程中，已按照规定程序书面征求了大柘镇人民政府、县住建局、县发改局、县财政局、市生态环境局平远分局、县交通运输局、县公路事务中心、县水务局、县城综局、县农业农村局的意见，以上部门均无意见。

2023年9月13日将本项目的征求意见稿挂网（平远县人民政府办公室）和线下现场公示，向社会公开征求意见，广泛征求意见和建议。公示期间未收到相关反馈意见。



平远县县城控制性详细规划PY0302、PY0401、PY0403、PY0502管理单元局部地块调整方案征询意见公示

发布机构：平远县自然资源局 发布时间：2023-09-13 15:00

按照平远县政府工作部署，拟调整县城控规PY0302、PY0401、PY0403、PY0502管理单元局部地块，拟调整地块分别为位于中心集贸市场（第三市场）、原超竹畜牧兽医站、原县房管局大柘镇公房以及平远汽车站（新车站）。根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等规定，现将调整方案向利害关系人进行公示、公开征询意见。

附件：平远县县城控制性详细规划PY0302、PY0401、PY0403、PY0502管理单元局部地块调整方案征询意见公示.pdf

平远县自然资源局

2023年9月13日



七、附件

7.4 相关意见及落实情况

2023年9月26日，平远县自然资源局在局3楼会议室组织召开了专家论证会。本次论证会邀请了市内五名相关专业的专家，专家和与会代表认真听取了《方案》的汇报，经过充分讨论，专家组一致同意通过《方案》论证。专家组建议按以下意见修改完善：

《平远县县城控制性详细规划 PY0302、PY0401、PY0403、PY0502 管理单元局部地块调整方案》
专家论证意见

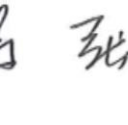
2023 年 9 月 26 日，平远县自然资源局在局 3 楼会议室组织召开了《平远县县城控制性详细规划 PY0302、PY0401、PY0403、PY0502 管理单元局部地块调整方案》（以下简称《方案》）专家论证会。本次论证会邀请了市内五名相关专业的专家（名单附后），专家和与会代表认真听取了《方案》的汇报，经过充分讨论，专家组一致同意通过《方案》论证。专家组建议按以下意见修改完善：

1. 补充完善控规调整的申请和批复材料；

2. 补充控制指标确定的依据说明，并复核控制指标之间的关联性和科学性；

3. 校核文本，完善图纸。

专家组组长：

专家成员：

2023 年 9 月 26 日

专家论证会意见及落实情况情况表		
序号	专家意见	意见采纳落实情况
1	补充完善控规调整的申请和批复材料	采纳，材料已在文本附件中补充，详见P28页。
2	补充控制指标确定的依据说明，并复核控制指标之间的关联性和科学性	采纳，已在调整方案中补充国土证、宗地图等依据说明，并复核地块建筑限高指标，详见P16页。
3	校核文本，完善图纸	采纳，已全文校对，并去掉图纸中的蒙版，详见P25页。

2023年10月24日，在平远县自然资源局3楼会议室召开了《平远县县城控制性详细规划PY0302、PY0401、PY0403、PY0502管理单元局部地块调整方案》（以下简称《方案》）专委会，经过充分讨论，与会代表和专家一致同意通过《方案》。本次成果已按照会上意见进行落实完善。

31