

平远县仁居镇镇区控制性详细规划

RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案



平远县仁居镇人民政府
梅州市城市规划设计院有限公司

2024.1

目 录

CONTENTS

一、项目概况	2	五、调整的可行性	20
1.1 项目背景	2	5.1 控规调整合法性分析	20
1.2 项目区位	3	5.2 选址合理性分析	21
1.3 编制依据	4	5.3 对道路交通的影响论证	24
二、项目用地情况	5	5.4 对市政设施的影响论证	25
2.1 现状用地情况	5	5.5 对城市“五线”控制要求影响评估	26
2.2 规划衔接	9	5.6 对公共服务设施影响评估	26
三、调整的必要性	13	5.7 对历史文化的影响论证	27
3.1 推动乡村振兴，助力“百千万工程”高质量发展	13	5.8 对社会效益的影响评估	27
3.2 盘活利用存量土地，响应节约集约用地政策	13	5.9 对经济效益的影响评估	27
3.3 减少土地资源耗费，争取社会经济效益最大化	14	5.10 对景观环境的影响论证	27
3.4 弘扬红色文化，实现乡村振兴战略	14	六、结论	28
3.5 提升公共服务水平，是美丽圩镇、和美乡村建设的需要	14	6.1 结论论证	28
四、控规调整方案	15	6.2 调整方案	29
4.1 调整概况	15	七、附件	33
4.2 用地布局	16	7.1 各部门征求意见反馈	33

1.1 项目背景

◆ 推进低效用地再开发，助力“百千万工程”高质量发展

《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）中提出：灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产；推动落实盘活条件，促进项目尽快落地。

2022年省委决定实施“百县千镇万村高质量发展工程”，促进城乡区域协调发展。《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障 助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规字〔2023〕4号）中提出：大力盘活存量建设用地。鼓励通过依法改善供应条件、规划调整等方式分类施策消化利用批而未供土地，依法依规采取无偿收回、协议收回、置换等方式分类处置闲置土地。

按照“要素跟着项目走”原则，建立以国土空间总体规划为基础，以真实有效的项目落地作为配置依据的计划管理机制，盘活仁居镇区存量建设用地，突出节约集约用地和省级统筹安排灵活性，重点保障有效投资用地需求，助力“百千万工程”高质量发展，推动国有土地资产保值增值。

◆ 活化红色资源，发展乡村特色文旅产业

党的十九大提出的乡村振兴战略是新时代“三农”工作的总抓手，乡村文化振兴是乡村振兴的重要组成部分，是解决新时代城乡文化发展不均衡、实现乡村居民对美好生活向往的有效举措。党的二十大报告提出，要繁荣发展文化事业和文化产业。对标仁居“红色古邑·故事小城”建设目标和“红色、古色、绿色”发展定位，联合仁居镇因地制宜发展特色产业，大力弘扬省军区扎根驻地、为民造福的优良传统，注重擦亮“军”字号帮扶品牌，坚持地方所需、群众所盼和部队所能相结合，2022年仁居镇政府工作报告将由省军区援建的平远县“红色仁居”文旅服务中心列入2022年民生实事候选项目，总投资442万元，规划打造集农特产品展销、红色主题餐饮、红色文化及乡村振兴成果展陈等功能为一体的综合性服务场所，有利于发展壮大仁居文旅产业，助推仁居镇乡村振兴高质量发展。

根据仁居镇的发展需要，计划盘活镇区闲置土地或荒地，推动项目落地建设，提高土地利用效率，加快推进乡村振兴，发展壮大仁居文旅产业，助力“百千万工程”高质量发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条，“修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证”，因此，平远县仁居镇人民政府组织开展本次《平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案》的论证工作，为充分盘活现有建设用地、腾出发展空间提供有效保障。

1.2 项目区位

本次调整共涉及4个地块。其中：

■ 拟调整地块一：原县房管局仁居镇公房南门岗公房空地

地块位于南岗街北部，仁居中心幼儿园西北侧。



■ 拟调整地块二：原平远县公路局仁居道班

地块位于中山西街北部，为原平远县公路局仁居道班，现已闲置。



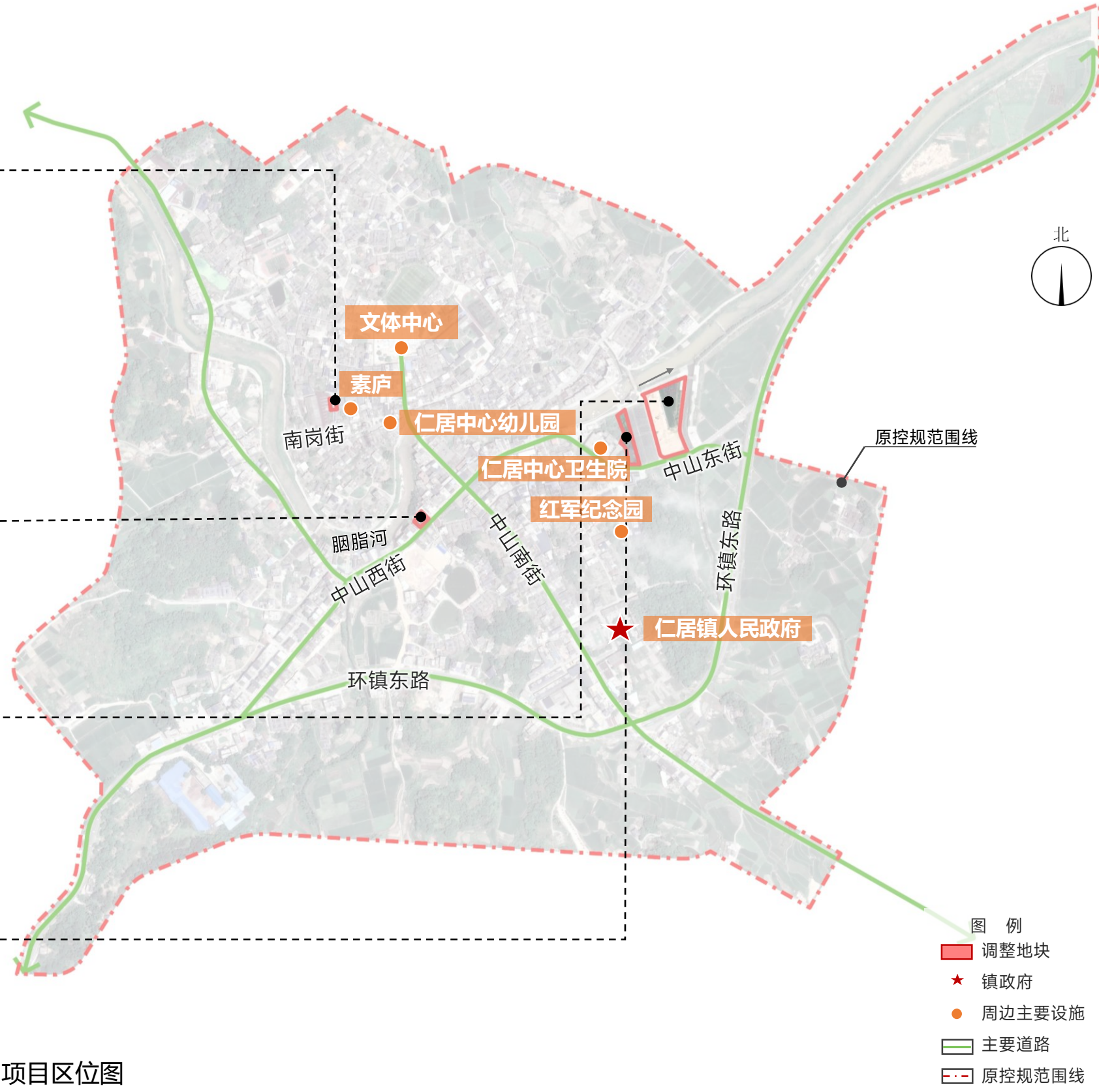
■ 拟调整地块三：“红色仁居”文旅服务中心拟选址用地

地块位于中山东街北侧，红军纪念园北侧，仁居中心卫生院东侧。



■ 拟调整地块四：置换绿地选址

地块位于仁居中心卫生院东侧。



项目区位图

1.3 编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）
- (3) 《城乡规划编制办法》（2006）
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）
- (5) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- (6) 《节约集约利用土地规定》（2019年修正）
- (7) 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕 87号）
- (8) 《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕 193号）
- (9) 《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕 1号）
- (10) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年制定）
- (11) 《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕 353号）
- (12) 《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》
- (13) 《梅州市控制性详细规划局部调整和技术修正实施细则》（试行）
- (14) 《梅州市区建设用地规划管理技术规定》（第三次修订版）
- (15) 《关于加强平远县个人自建住宅规划管理的通知》（平自然资字〔2022〕 8号）
- (16) 《平远县国土空间总体规划》（2021-2035）
- (17) 《平远县仁居镇总体规划》（2017-2035）
- (18) 《平远县仁居镇镇区控制性详细规划》
- (19) 相关政策文件、法律法规等

《广东省城市控制性详细规划管理条例》
(2014年制定)

第二十一条：有下列情形之一，**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；

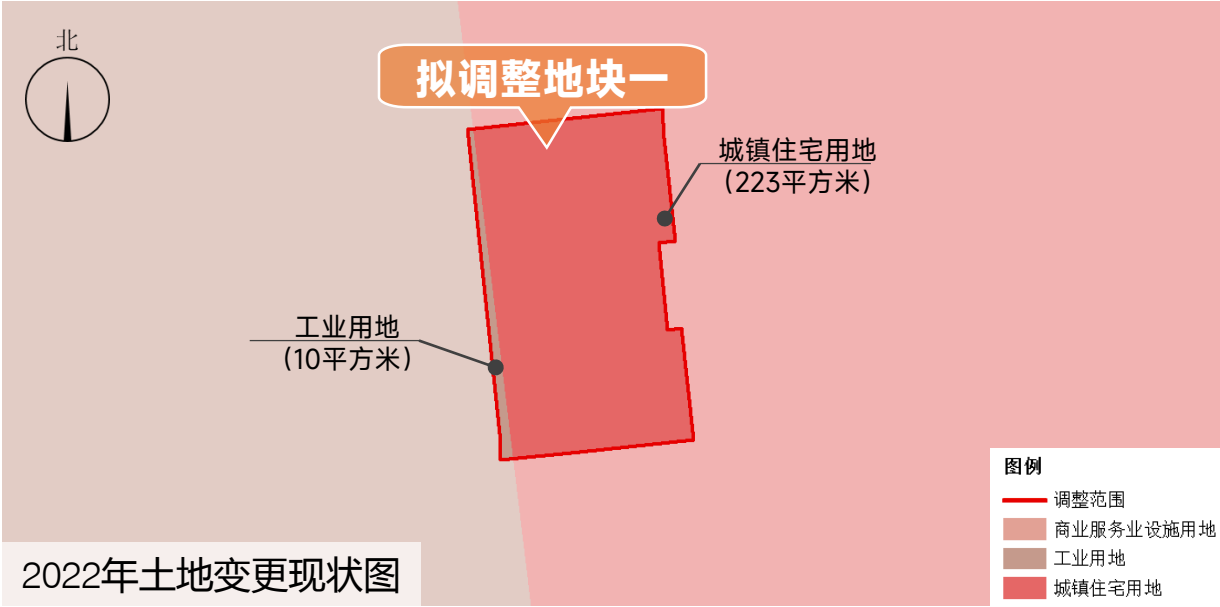
（四）对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。

为有效整合和开发利用土地，推动项目落地的需求，本次调整主要依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年制定）**第二十一条第（四）项**，对《平远县仁居镇镇区控制性详细规划》局部地块进行局部调整优化。

2.1 现状用地情况

◆ 拟调整地块一

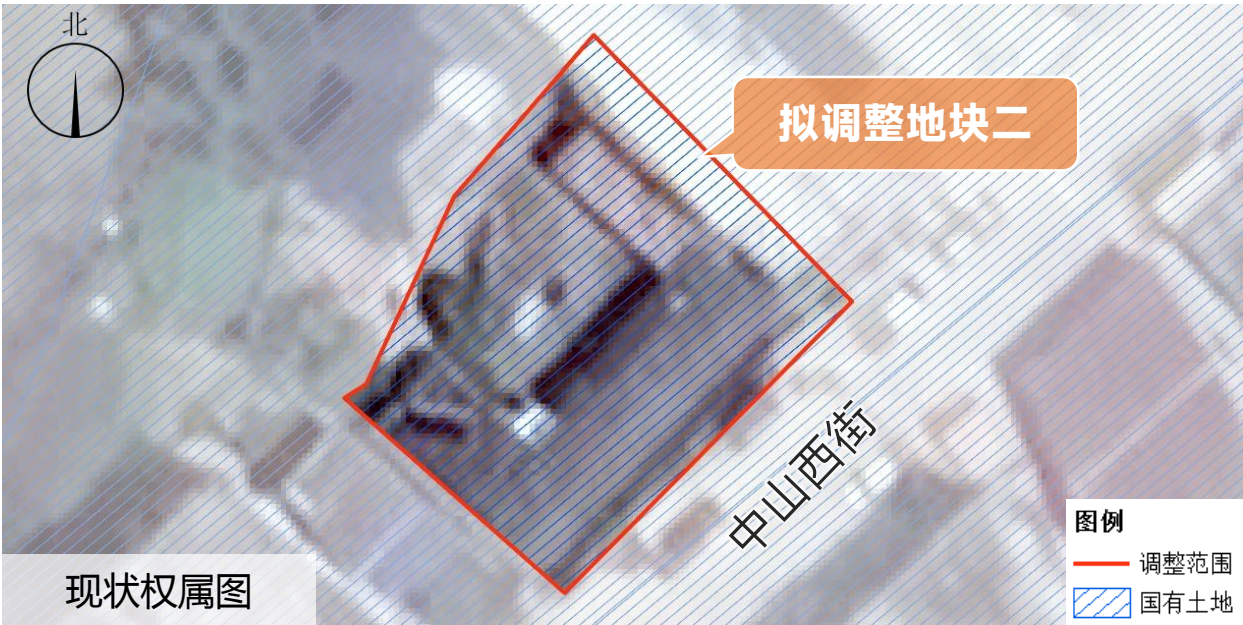
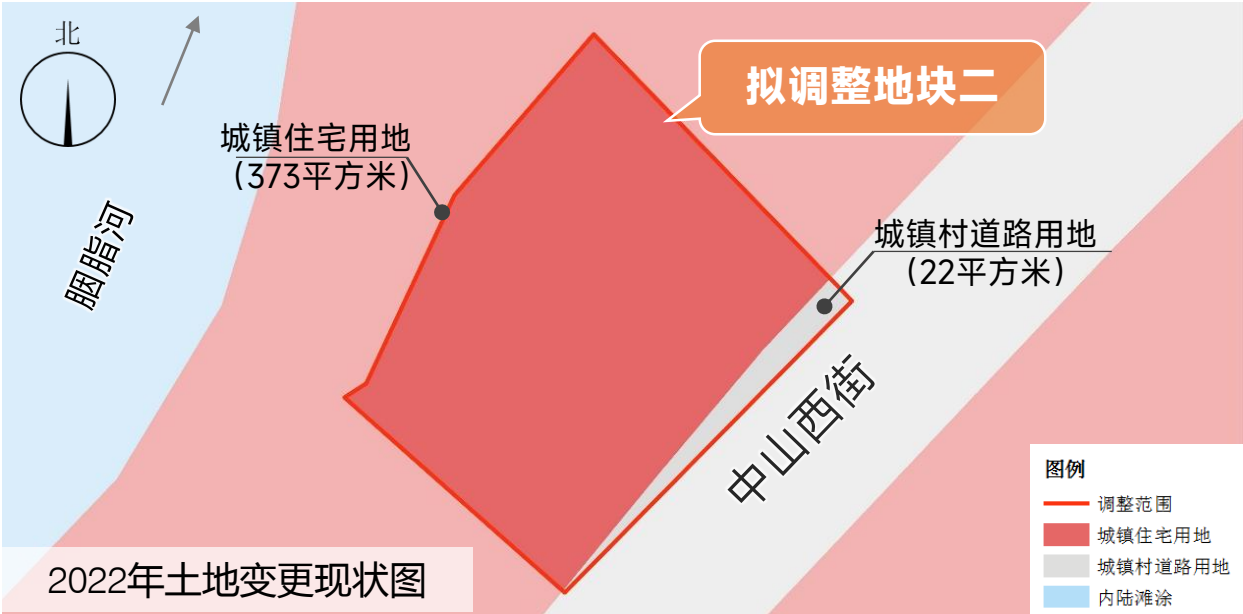
根据2022年土地变更数据和土地权属数据所示，拟调整地块一现状为城镇住宅用地（223平方米）、工业用地（10平方米），用地面积共233平方米，土地权属为国有土地，实地为空地，地势较为平坦，适宜开发建设。项目周边建筑层数以2~4层为主，主要为民居。



2.1 现状用地情况

◆ 拟调整地块二

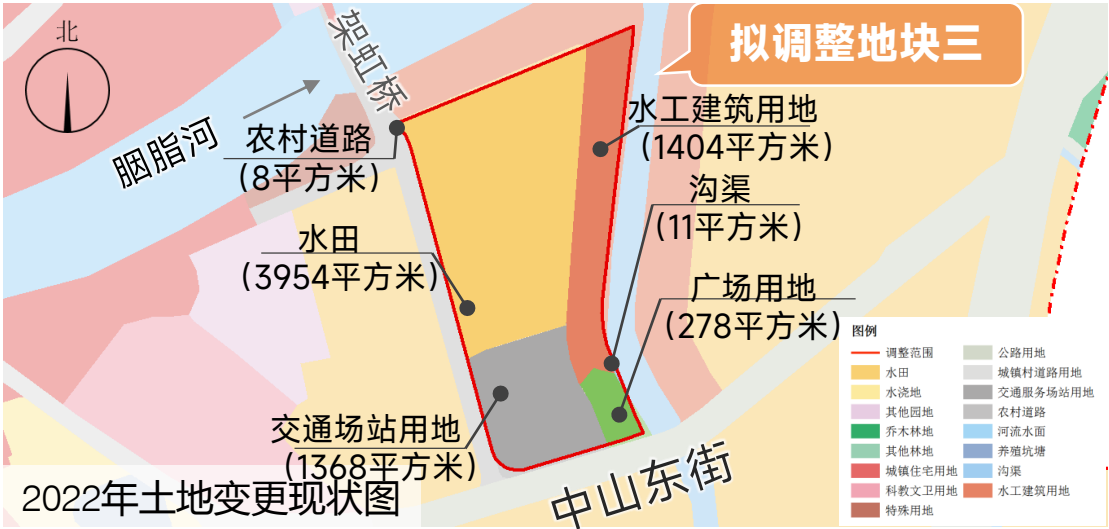
根据2022年土地变更数据和土地权属数据所示，拟调整地块二现状为城镇住宅用地（373平方米）和城镇村道路用地（22平方米），总用地面积396平方米，土地权属为国有土地，实地为县公路局仁居道班，现已闲置。项目周边建筑层数以2~6层为主，主要为民居、商铺。



2.1 现状用地情况

◆ 拟调整地块三

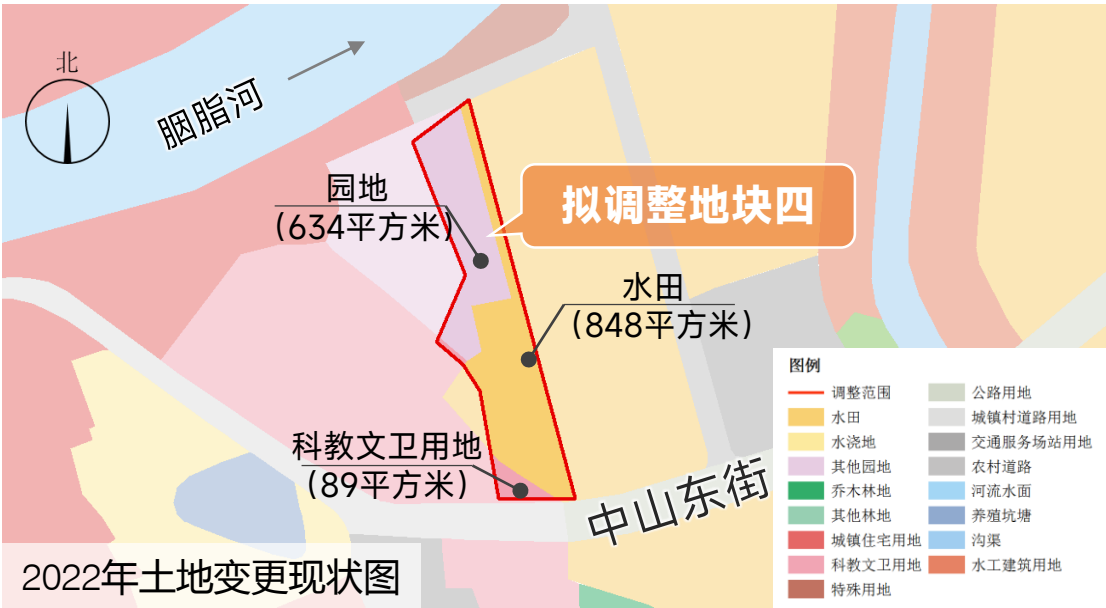
根据2022年土地变更数据和土地权属数据，拟调整地块三现状为水田（3954平方米）、水工建筑用地（1404平方米）、交通场站用地（1368平方米）、广场用地（278平方米）、沟渠（11平方米）和农村道路（8平方米），面积共计7023平方米，土地权属为国有土地，实地为空地，地势平坦，适宜开发建设。



2.1 现状用地情况

◆ 拟调整地块四

根据2022年土地变更数据和土地权属数据，拟调整地块四现状为水田（848平方米）、园地（634平方米）和科教文卫用地（89平方米），面积共计1571平方米，土地权属为村集体土地和国有土地，实地尚未建设，地势较为平坦。

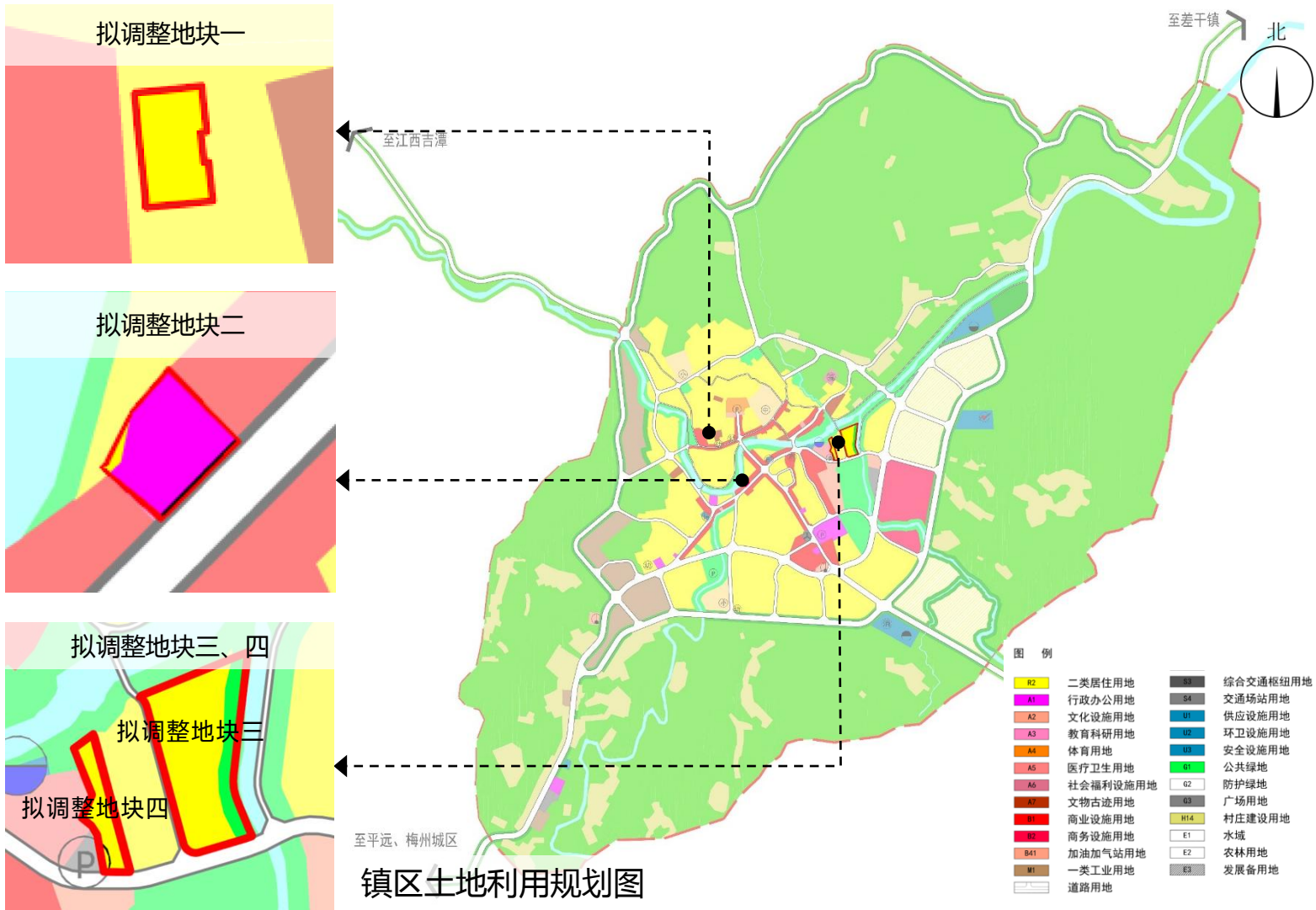


2.2 规划衔接

◆ 与《平远县仁居镇总体规划（2017-2035）》衔接

根据《平远县仁居镇总体规划（2017-2035）》，拟调整地块一为二类住宅用地（233平方米），位于城北古镇风貌区；拟调整地块二为行政办公用地（380平方米）、二类居住用地（16平方米），位于城南商住服务综合区；拟调整地块三为二类居住用地（5361平方米）、公共绿地（1571平方米）、道路用地（8平方米），拟调整地块四为二类居住用地（1571平方米），位于城东红色旅游发展区。

本次调整后，与片区的发展功能定位不冲突，对周边用地无影响，未新增建设用地规模，涉及1571平方米绿地调整，由于目前正处于现行规划体系与国土空间规划体系的过渡期，根据《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）要求：“各地不再新编和报批城市（镇）总体规划，已批准的规划期至2020年后的城市（镇）总体规划，要按照新的规划编制要求，将既有规划成果融入新编制的同级国土空间规划中”，对照国土空间规划五级三类体系，建议与在编镇级国土空间规划中进行衔接。因此，本次调整与平远县仁居镇总体规划土地利用规划相协调。



2.2 规划衔接

◆ 与《平远县仁居镇镇区控制性详细规划》衔接

根据《平远县仁居镇镇区控制性详细规划》，本次调整共涉及6个地块，其中：

拟调整地块一： 位于RJ01管理单元，规划用地性质为二类住宅用地（R21），地块编码为RJ010232，容积率≤1.5，建筑密度≤36%，绿地率≥30%，建筑限高≤9m。

拟调整地块二： 位于RJ03管理单元，规划用地性质为行政办公用地（A1），地块编码为RJ030117，容积率≤1.8，建筑密度≤35%，绿地率≥35%，建筑限高≤15m。

拟调整地块三： 位于RJ04管理单元，规划用地性质为二类住宅用地（R21）、社会停车场用地（S42）、公园绿地（G1），地块编码为RJ040117、RJ040118、RJ040119，其中二类住宅用地容积率≤1.8，建筑密度≤32%，绿地率≥35%，建筑限高≤20m。

拟调整地块四： 位于RJ04管理单元，规划用地性质为二类住宅用地（R21），地块编码为RJ040115，容积率≤1.8，建筑密度≤34%，绿地率≥35%，建筑限高≤15m。



2.2 规划衔接

◆ 与《平远县仁居镇镇区控制性详细规划》衔接

规划地块指标一览表																			
地块名称	管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	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			机动停车位配建	非机动车停车位配建	备注
											项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)			
拟调整地块一	RJ01	RJ010232	R21	二类住宅用地	1664	2496	1.5	36	30	9	—	—	—	—	—	—	不少于0.7个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积	现状保留住宅
拟调整地块二	RJ03	RJ030117	A1	行政办公用地	396	713	1.8	35	35	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积	现状平远县公路局仁居道班
拟调整地块三	RJ04	RJ040117	G1	公园绿地	3531	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不少于2.0个车位/1000m²用地面积	不少于5个车位/1000m²用地面积	—
		RJ040118	R21	二类住宅用地	4764	8575	1.8	32	35	20	物业管理用房	—	每户0.2	公共厕所	30-60	60-100	不少于0.7个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积	—
		RJ040119	S42	社会停车场用地	688	—	—	—	—	—	—	—	—	垃圾收集点	一层110 二层250	一层110 二层150			
拟调整地块四	RJ04	RJ040115	R21	二类住宅用地	5404	9727	1.8	34	35	15	—	—	—	—	—	—	不少于0.7个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积	—

2.2 规划衔接

◆ 与《平远县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》衔接

根据《平远县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》，拟调整地块一、二均在城镇建设用地范围内，拟调整地块三、四基本位于城乡建设用地范围内，局部用地（1174平方米）为耕地，该部分不符合土规的控制要求，应待土规调整为建设用地，并完善农转用手续后方可进行开发建设。

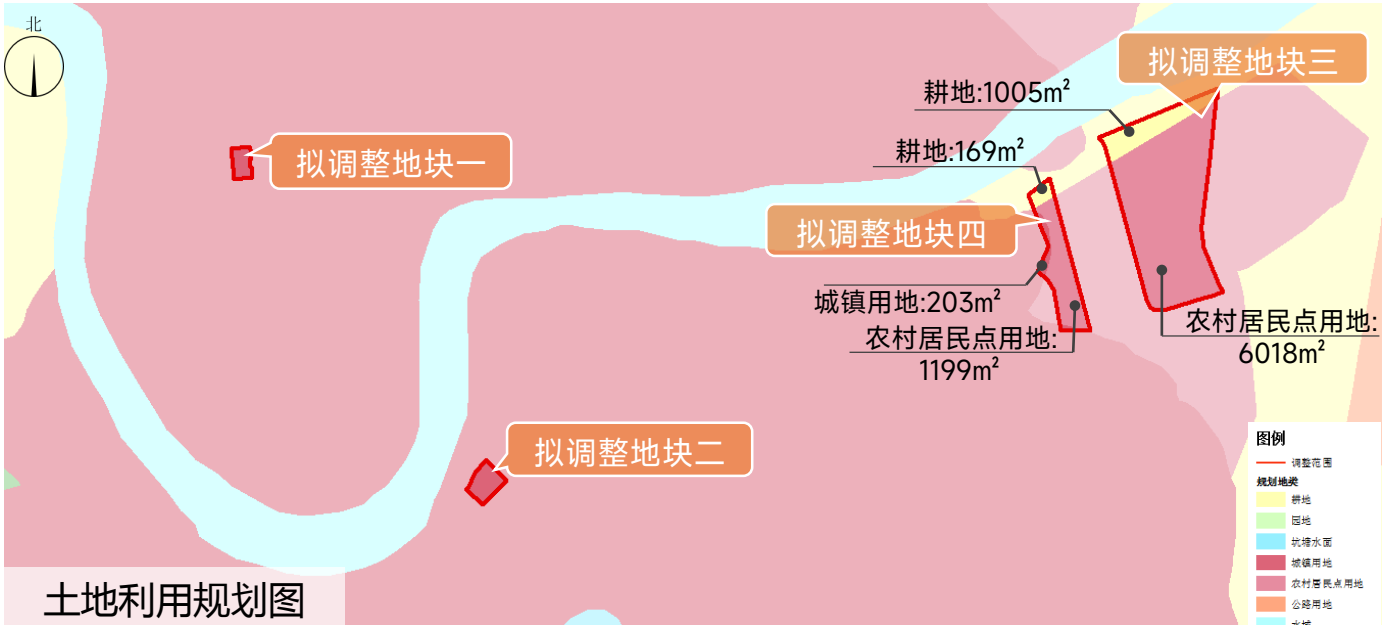
◆ 与三区三线衔接

根据三区三线划定成果（2022.11.15部下发政务版），拟调整地块一、二位于城镇开发边界内，拟调整地块三（13平方米）、拟调整地块四（1486平方米）在城镇开发边界范围外，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

根据《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）“在严格落实耕地保护优先序，确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，规划深化实施中因用地勘界、比例尺衔接等需要局部优化城镇开发边界的可对城镇开发边界进行局部优化”，拟调整地块三城镇开发边界范围外用地属于用地勘界误差，建议在镇级国土空间总体规划（在编）中进行局部优化。

根据《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》，属本目录的项目，在符合有关法律法规及国家和省的产业政策等的前提下，可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设。拟调整地块四用地性质为公园绿地，属于绿地与开敞空间用地，符合准入目录。

因此，本次调整符合城镇开发边界管控要求，对永久基本农田、生态保护红线无影响。



3.1 推动乡村振兴，助力“百千万工程”高质量发展

◆ 《中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2023年1月2日）

《通知》提出：扎实推进宜居宜业和美乡村建设，推进以乡镇为单元的全域土地综合整治。积极盘活存量集体建设用地，优先保障农民居住、乡村基础设施、公共服务空间和产业用地需求。

◆ 《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障 助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资规字〔2023〕4号）

《通知》提出：大力盘活存量建设用地。鼓励通过依法改善供应条件、规划调整等方式分类施策消化利用批而未供土地，依法依规采取无偿收回、协议收回、置换等方式分类处置闲置土地，促进城乡区域协调发展。

因此，本次调整有利于推进乡村全面振兴和助力“百千万工程”，是符合国家和省相关政策要求的。

3.2 盘活利用存量土地，响应节约集约用地政策

◆ 《关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）

《意见》提出：提高建设用地利用效率。合理确定城市用地规模和开发边界，强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，提高区域平均容积率，优化城市内部用地结构，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力。

◆ 《节约集约利用土地规定》（2019年修正）

《规定》提出：开展全域国土综合整治，对农用地、农村建设用地、工矿用地、灾害损毁土地等进行整理复垦，优化土地空间布局，提高土地利用效率和效益，促进土地节约集约利用。

◆ 《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）

《通知》提出：灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产；推动落实盘活条件，促进项目尽快落地。

党的十八大以来，习近平总书记多次就集约节约用地作出重要指示和批示，特别强调“要坚持集约发展，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量”。拟调整地块现状为闲置土地或荒地，本次调整有效盘活利用土地，符合国家节约集约用地政策要求。

3.3 减少土地资源耗费，争取社会效益最大化

根据《中华人民共和国土地管理法》，十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。通过对土地资源进行合理配置的基础上减少资源耗费，使土地存量资源与公共产品的产出达到最大值，提高资产增值保值，保障资源利用的科学性、有效性，争取社会效益和经济效益最大化。适当调整地块指标有利于提高土地综合利用效益，提升土地商业价值，调整后由于开发强度的提高，工程量亦有所增加，相应地也提高了销售税务及相应的服务收入。

本次规划调整符合经济社会发展需求的，因此是必要的。

3.4 弘扬红色文化，实现乡村振兴战略

贯彻落实《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号），是坚持文化振兴带动乡村振兴的重要体现。同时，在《关于推动文化产业赋能乡村振兴的意见》中也指出，产业项目是推动文化产业赋能乡村振兴的重要载体。政府应积极发挥引导、扶持和服务职能，制定有效政策措施，加大支持和服务力度，调动市场主体积极性，推动具体项目的落地实施。依托仁居镇红四军纪念馆、红色村红军街、革命旧址群等丰富的红色文化资源，在红军纪念园北侧谋划建设集消费扶贫馆、乡村振兴展陈、红色主题餐厅于一体的仁居镇“红色仁居”文旅服务中心，带动红色旅游和经济发展。

因此，本次规划调整能繁荣发展红色文化事业和红色文旅产业。

3.5 提升公共服务水平，是美丽圩镇、和美乡村建设的需要

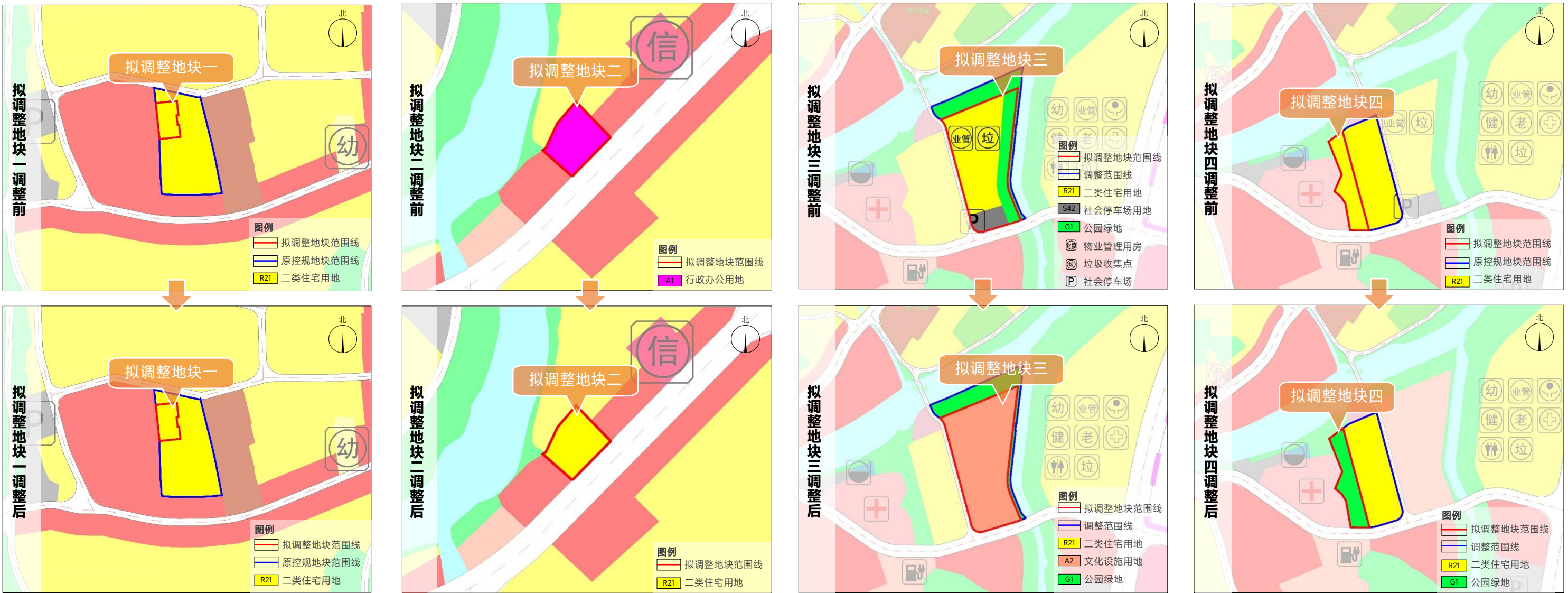
平远县仁居镇“红色仁居”文旅服务中心的建设，有利于加强精神文明建设，提升公共文化服务水平，将优质的公共文化服务延伸到基层，切实丰富农村文化生活，同时能解决居民和游客停车问题，为游客提供第一站“落脚点”，有利于加快打造宜居、宜业、宜游，建设美丽圩镇、和美乡村。

本次规划调整能推动仁居镇民生实事项目落地，切实把美丽圩镇、和美乡村建设抓在手、落实在行动上，因此是必要的。

4.1 调整概况

本次调整地块主要涉及《平远县仁居镇镇区控制性详细规划》RJ01、RJ03、RJ04三个管理单元。地块调整后将相对应地块编码进行适当的调整，地块容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率及设施配套根据项目需求以及《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》《梅州市区建设用地规划管理技术规定（第三次修订版）》《关于加强平远县个人自建住宅规划管理的通知》等相关文件规定进行调整。其中：

- (1) 为提高土地利用效率，最大程度发挥城镇土地价值，调整存量土地拟调整地块一、二经济技术地块指标；
- (2) 为落实乡村振兴的工作部署，加快重点项目落地建设，将拟调整地块三调整为文化设施用地；
- (3) 为保障片区绿地面积不减少，将拟调整地块四置换为公园绿地。



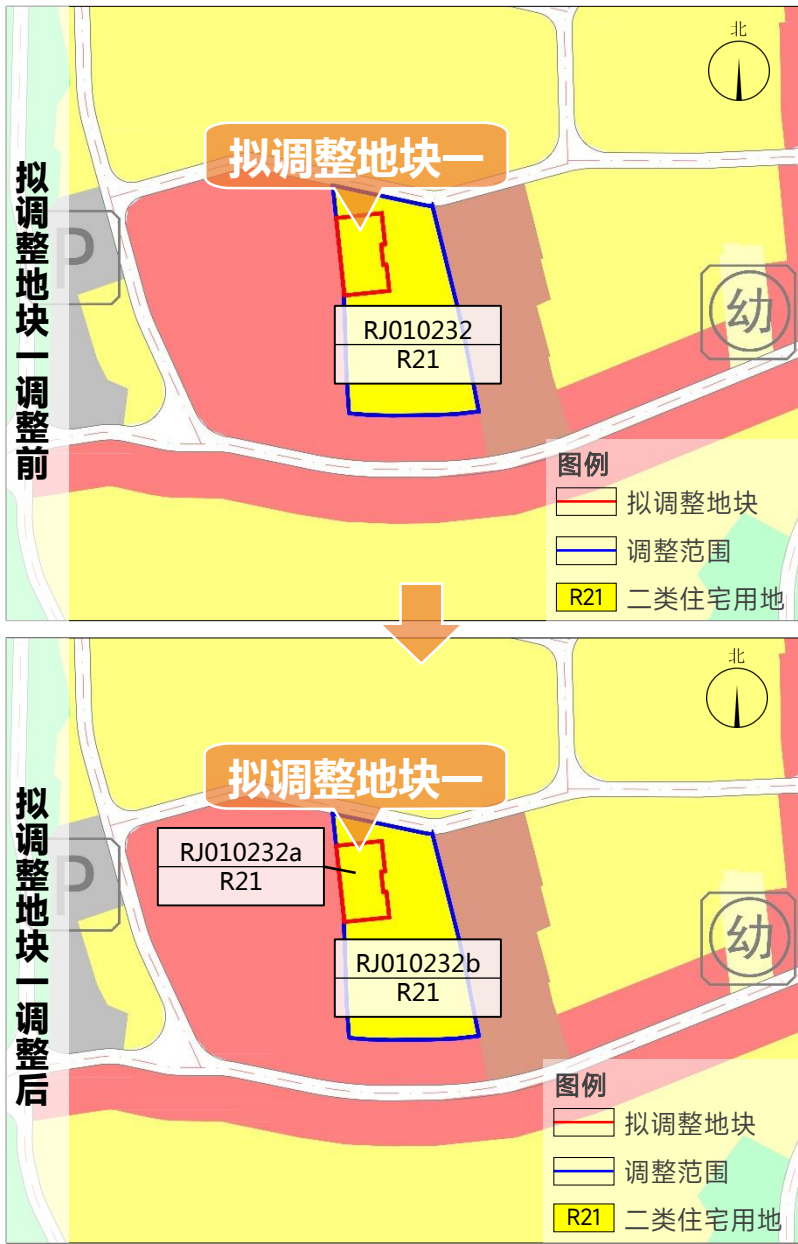
4.2 用地布局

◆ 拟调整地块一

(1) 为提高土地利用效率，最大程度发挥城镇土地价值，充分利用存量土地，根据《关于加强平远县个人自建住宅规划管理的通知》（平自然资字〔2022〕8号），**将二类住宅用地R21（RJ010232）局部用地地块编码调整为RJ010232a，用地性质保持不变，用地面积约233m²，容积率不得大于3.0，建筑限高不得高于9米，机动停车位和非机动停车位按不少于1.0个停车位/户配建。**

(2) 将二类住宅用地R21（RJ010232）剩余用地地块编码调整为RJ010232b，用地面积为1431m²，机动停车位和非机动停车位按不少于1.0个停车位/户配建，其余指标保持不变。

地块调整情况详见调整前、调整后地块控制指标表。



- 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。

《关于加强平远县个人自建住宅规划管理的通知》（平自然资字〔2022〕8号）

拟调整地块一调整前、调整后地块控制指标表

调整前后	管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	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			机动停车位配建	非机动车停车位配建	备注
											项目	建筑面积(m ²)	用地面积(m ²)	项目	建筑面积(m ²)	用地面积(m ²)			
调整前	RJ01	RJ010232	R21	二类住宅用地	1664	2496	1.5	36	30	9	—	—	—	—	—	—	不少于0.7个车位/100m ² 建筑面积	不少于1.5个车位/100m ² 建筑面积	
调整后	RJ01	RJ010232a	R21	二类住宅用地	233	699	3.0	—	—	9	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	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的通知》（平自然资字〔2022〕8号）
		RJ010232b	R21	二类住宅用地	1431	2147	1.5	36	30	9	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	不少于1.0个车位/户	

4.2 用地布局

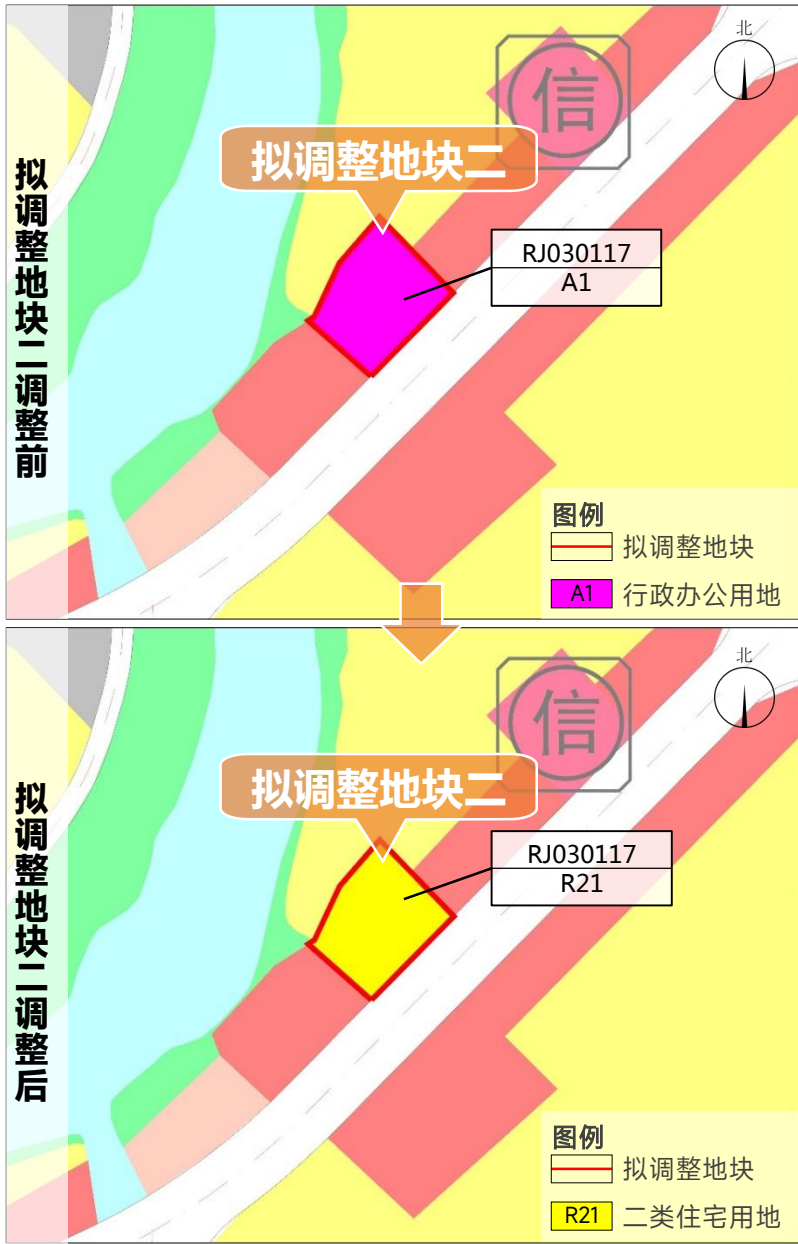
◆ 拟调整地块二

为提高土地利用效率，最大程度发挥城镇土地价值，充分利用闲置国有土地，根据《关于加强平远县个人自建住宅规划管理的通知》（平自然资字〔2022〕8号），将现状闲置用地——行政办公用地A1（RJ030117）用地性质调整为二类住宅用地R21，用地面积约396m²，容积率不得大于3.0，建筑限高不得高于15米，机动停车位和非机动停车位按不少于1.0个停车位/户配建，地块编码保持不变。

地块调整情况详见调整前、调整后地块控制指标表。

- 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。

《关于加强平远县个人自建住宅规划管理的通知》（平自然资字〔2022〕8号）



拟调整地块二调整前、调整后地块控制指标表

调整前后	管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	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			机动停车位配建	非机动车停车位配建	备注
											项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)			
调整前	RJ03	RJ030117	A1	行政办公用地	396	713	1.8	35	35	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积	
调整后	RJ03	RJ030117	R21	二类住宅用地	396	1188	3.0	—	—	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	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的通知》（平自然资字〔2022〕8号）

4.2 用地布局

◆ 拟调整地块三

为落实乡村振兴的工作部署，加快重点项目落地建设，结合仁居镇实际情况，根据《梅州市区建设用地规划管理技术规定》（第三次修订版），参考原控规同类型用地指标：

(1) 将二类住宅用地R21（RJ040118）、社会停车场用地S42（RJ040119）、局部公园绿地G1（RJ040117）用地性质调整为文化设施用地A2，地块编码为RJ040118，总用地面积约7023m²，地块编码保持不变。

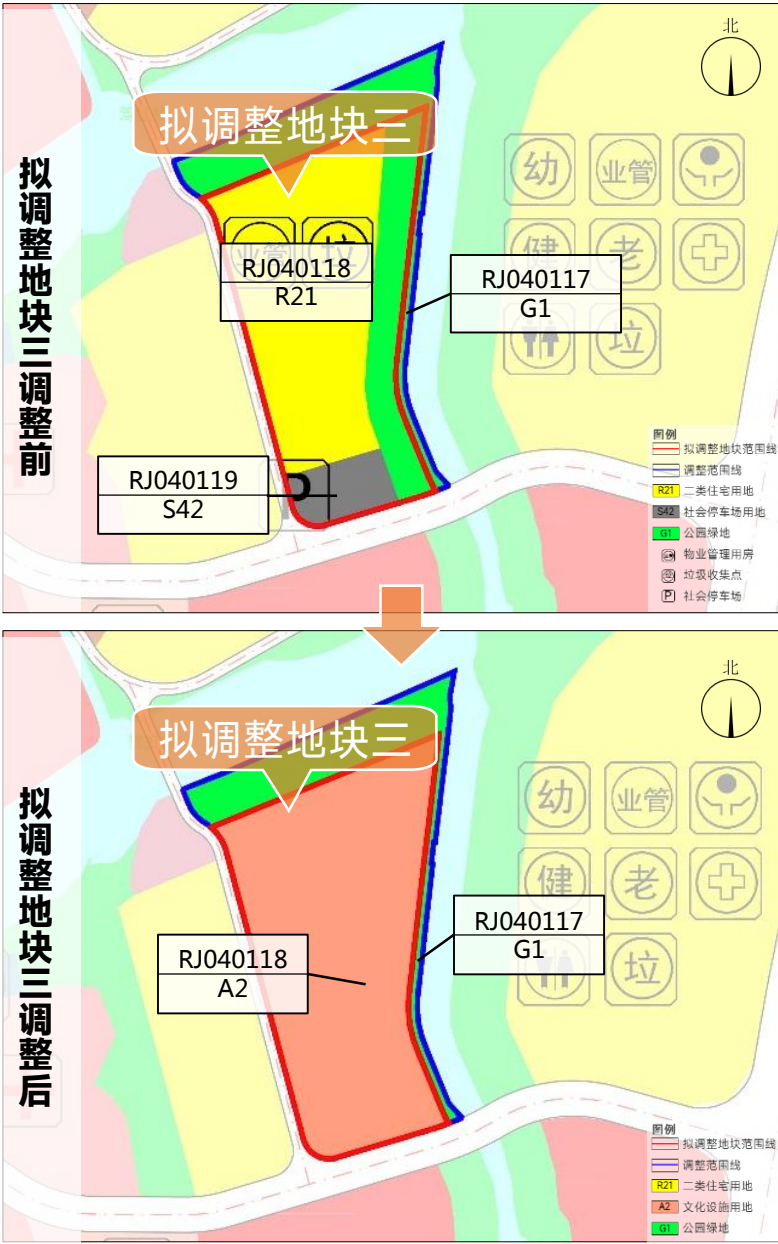
(2) 保留公园绿地G1（RJ040117）用地面积1960m²，其余指标保持不变。
地块调整情况详见调整前、调整后地块控制指标表。

管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)
RJ04	RJ040211	A21	图书展览用地	12790	12790	1.0	35	25	15
	RJ040216	A22	文化活动用地	3080	5544	1.8	26	25	20

《平远县仁居镇镇区控制性详细规划》同类型用地指标

表2-2 建设用地绿地率控制指标表			第三十七条 各类建设工程实施配建停车位指标控制(建筑面积是指除专用于停放机动车和非机动车停车以外的计容建筑面积,未特别注明本章所指的停车位均指标准小型车停车位):		
项目类别	代号	绿地率	(一)居住、办公、商业、酒店、宾馆及餐饮、文化娱乐等建筑,每100平方米建筑面积不少于1个停车位;		
行政办公用地	A1	>35%	第三十八条 各类建设工程非机动车停车位的配建应符合下表(表3-5)规定:		
文化设施用地	A2	>25%	表3-5 主要项目配建非机动车停车位指标一览表		
商业用地	B1	>25%	建筑物分类(等级)	单位	非机动车位配建指标下限值
商务用地	B2	>25%			
体育用地	A4	>30%	居住	车位/户	1.0
医疗卫生用地	A5	>40%			
教育科研用地	A3	>35%			
三类物流仓储用地	W3	>40%			
物流仓储用地	W	<20%			
工业用地	M	<20%			

《梅州市区建设用地规划管理技术规定》（第三次修订版）



拟调整地块三调整前、调整后地块控制指标表																	
调整后	管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	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			机动停车位配建
											项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	
调整前	RJ04	RJ040117	G1	公园绿地	3531	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不少于2.0个车位/1000m²用地面积
		RJ040118	R21	二类住宅用地	4764	8575	1.8	32	35	20	物业管理用房	—	每户0.2	公共厕所 垃圾收集点	30-60 一层110 二层250	60-100 一层110 二层150	不少于0.7个车位/100m²建筑面积
		RJ040119	S42	社会停车场用地	688	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
调整后	RJ04	RJ040117	G1	公园绿地	1960	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不少于2.0个车位/1000m²用地面积
		RJ040118	A2	文化设施用地	7023	14046	2.0	35	25	24	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/100m²建筑面积

4.2 用地布局

◆ 拟调整地块四

(1) 为保障片区绿地面积不减少，根据《梅州市控制性详细规划局部调整和技术修正实施细则（试行）》第四条第（三）项，按照同一管理单元内公益性用地置换的原则，结合仁居镇中心卫生院，将实地尚未建设的二类住宅用地R21（RJ040115）置换为公园绿地（G1），地块编码调整为RJ040115a，面积调整为1571m²。

(2) 将保留二类住宅用地R21（RJ040115）用地地块编码调整为RJ040115b，用地面积为3833m²，机动停车位和非机动停车位按不少于1.0个停车位/户配建，其余指标保持不变。

地块调整情况详见调整前、调整后地块控制指标表。

第四条以下情形列入控制性详细规划局部调整：

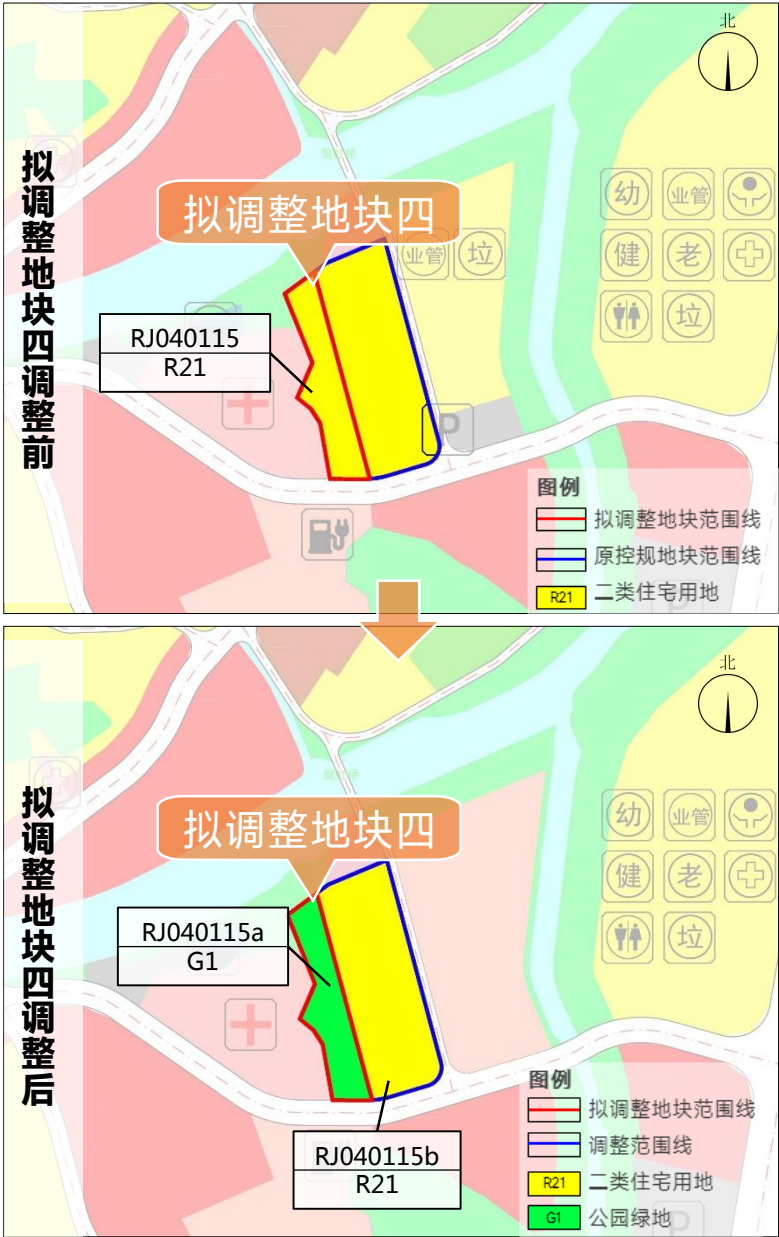
(一) 经营性用地调整为公益性用地，公益性用地之间性质调整（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外，下同）；

(二) 工业、物流仓储用地之间性质调整；

(三) 同一控规单元内公益性用地位置调整或置换；

(四) 适当调整公益性用地使用强度，适当提高工业、物流仓储用地使用强度。

《梅州市控制性详细规划局部调整和技术修正实施细则（试行）》



拟调整地块四调整前、调整后地块控制指标表

调整前后	管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	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			机动停车位配建	非机动车停车位配建
											项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)		
调整前	RJ04	RJ040115	R21	二类住宅用地	5404	9727	1.8	34	35	15	—	—	—	—	—	—	不少于0.7个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积
调整后	RJ04	RJ040115a	G1	公园绿地	1571	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不少于2.0个车位/1000m²用地面积	不少于5个车位/1000m²用地面积
		RJ040115b	R21	二类住宅用地	3833	6899	1.8	34	35	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	不少于1.0个车位/户

5.1 控规调整合法性分析

本次调整依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年制定）第二十一条第（四）项和《梅州市控制性详细规划局部调整和技术修正实施细则（试行）》第四条第（三）项，对《平远县仁居镇镇区控制性详细规划》RJ01、RJ03、RJ04三个管理单元局部地块进行调整优化，其中涉及镇总体规划强制性内容（城市绿线）和控制性详细规划经营性用地和公益性用地的调整。

◆ 镇总体规划强制性内容（城市绿线）调整的合法性

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条规定：控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。由于目前正处于现行规划体系与国土空间规划体系的衔接、过渡期，根据《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）要求：“各地不再新编和报批城市（镇）总体规划，已批准的规划期至2020年后的城市（镇）总体规划，要按照新的规划编制要求，将既有规划成果融入新编制的同级国土空间规划中”，对照国土空间规划五级三类体系，建议在镇级国土空间规划（在编）中进行衔接。

◆ 控制性详细规划经营性用地和公益性用地调整的合法性

根据前文分析，总体来看，本次调规增加公益性用地5939平方米，减少二类住宅用地5939平方米。随着以上控规落地，区域公共文化设施资源将得到进一步优化，片区宜居度也会有所提升。因此，本次调整符合《梅州市控制性详细规划局部调整和技术修正实施细则（试行）》第四条第（一）、（三）项要求。

《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》
（自然资发〔2019〕87号）

一、全面启动国土空间规划编制，实现“多规合一”
各地不再新编和报批主体功能区规划、土地利用总体规划、城镇体系规划、城市（镇）总体规划、海洋功能区划等。已批准的规划期至2020年后的省级国土规划、城镇体系规划、主体功能区规划，城市（镇）总体规划，以及原省级空间规划试点和市县“多规合一”试点等，要按照新的规划编制要求，将既有规划成果融入新编制的同级国土空间规划中。

梅州市控制性详细规划局部调整和技术修正实施细则（试行）

第四条以下情形列入控制性详细规划局部调整：
（一）经营性用地调整为公益性用地，公益性用地之间性质调整（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外，下同）；
（二）工业、物流仓储用地之间性质调整；
（三）同一控规单元内公益性用地位置调整或置换；
（四）适当调整公益性用地使用强度，适当提高工业、物流仓储用地使用强度。

第八条 本细则中的“公益性用地”，是指《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）内的区域交通设施用地（H2）、区域公用设施用地（H3）、特殊用地（H4）、公共管理与公共服务设施用地（A）、服务设施用地（R12、R22、R32）、道路与交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G），营利性邮政、教育、体育、文化、医疗卫生、社会福利设施等社会事业用地和营利性科研设计用地除外，具体由相关行业主管部门认定。

5.2 选址合理性分析

◆ 拟调整地块一、拟调整地块二

(1) 区位优势明显

拟调整地块一、二位于仁居镇现状建成区，其中拟调整地块一位于南岗街，拟调整地块二位于中山西街，交通便利，周边中小学、幼儿园、卫生院、市场、商超、公园等公共服务设施齐全，地块发展潜力大。

(2) 符合单元片区发展定位

根据原控规，拟调整地块一位于RJ01单元，该单元主导属性为居住区、文化旅游区、教育区；拟调整地块二位于RJ03单元，该单元主导属性为居住区、商务区。拟调整地块一、二调整后为二类住宅用地R21，用地性质与单元片区定位吻合。

(3) 有效盘活存量土地

拟调整地块一、二为存量、闲置国有土地，从土地集约化利用、最大程度发挥城镇土地价值、开发建设难易程度的角度考虑，调整后可充分利用现有存量用地。

因此，拟调整地块一、二的选址是合理的。



拟调整地块一、二周边配套设施分布图

5.2 选址合理性分析

◆ 拟调整地块三

拟调整地块三：平远县仁居镇“红色仁居”文旅服务中心选址已列入2022年仁居镇政府工作报告，现状场地地势平坦，开发建设难度小。

项目周边红色资源红色资源丰富，紧邻红军纪念园、驾虹桥（县级文物保护单位），周边有井下吴屋（省级文物保护单位）、仁居古道（南粤古驿道）、谢屋、李屋、军需处等革命旧址群，红色氛围浓郁。规划打造集农特产品展销、红色主题餐饮、红色文化及乡村振兴成果展陈等功能为一体的综合性服务场所，有利于提升公共服务水平、发展壮大仁居文旅产业、助推仁居镇乡村振兴高质量发展。

因此，拟调整地块三的选址是合理的。



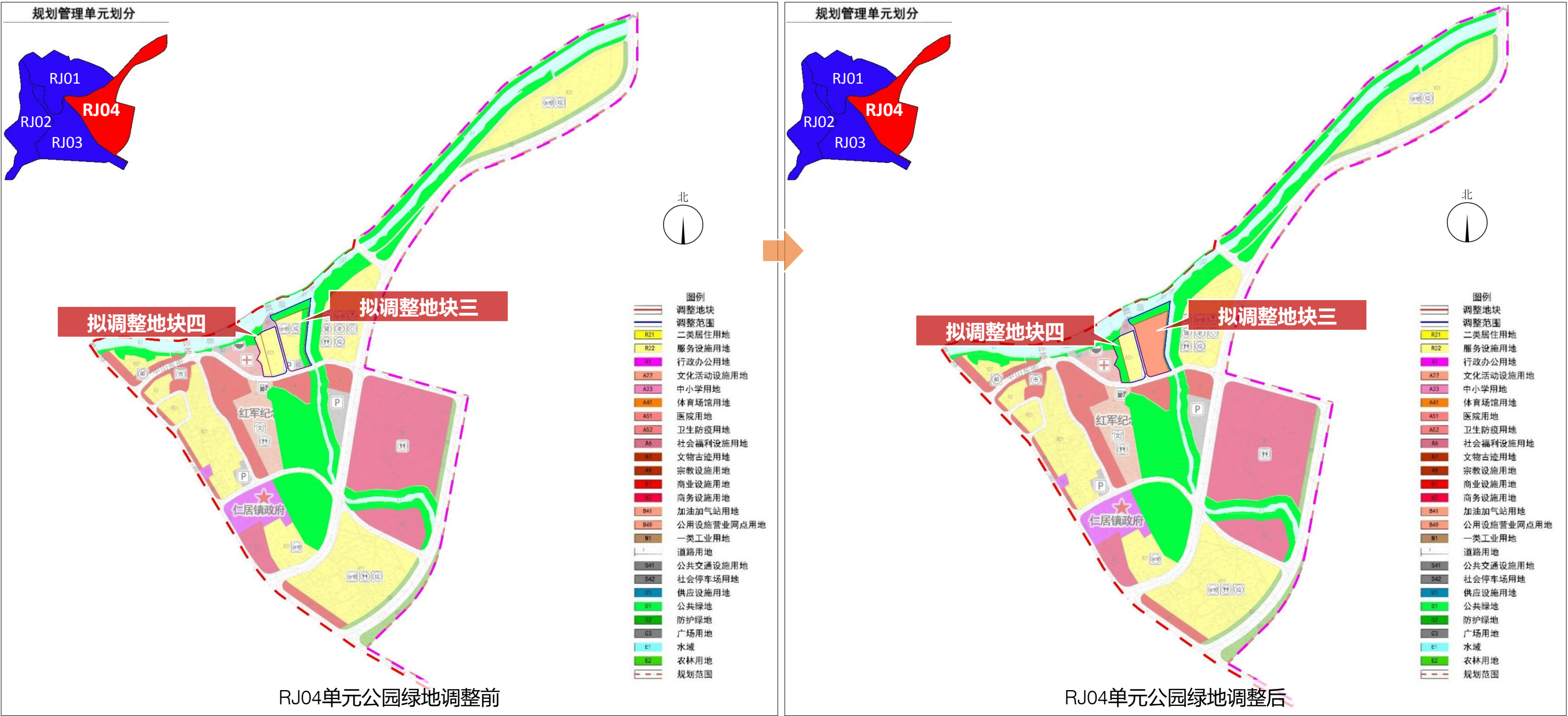
拟调整地块三周边历史资源分布图

5.2 选址合理性分析

◆ 拟调整地块四

按照同一管理单元内公益性用地置换的原则，结合单元内剩余可置换用地情况，拟调整地块三、四同属RJ04管理单元，拟调整地块四现状以园地、耕地为主，目前尚未开发建设，且紧邻仁居镇中心卫生院，可为卫生院创造安静优雅的园林环境，调整后与原控规RJ040112公园绿地（G1）相邻，调整后RJ04管理单元内绿地规模不变且连片。

因此，拟调整地块四的选址是合理的。



5.3 对道路交通的影响论证

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（CJJ/T141-2010）》和《交通出行率手册》，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表			
建筑功能	高峰小时出行率参考值	本次调整方案取值	出行率单位
普通住宅	0.8 ~ 2.5	1.65	人次/户
行政办公	1.0 ~ 2.5	1.75	人次/百平方米建筑面积
文化场馆	1.5 ~ 3.5	2.5	人次/百平方米建筑面积

根据调整方案和交通流量预测，调整后拟调整地块一、二、三交通流量分别增加了4.95pcu/h、7.32pcu/h、209.25pcu/h，根据《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）计算，周边道路通行能力分别为1600pcu/h、3300pcu/h、3300pcu/h，本次调整产生的交通量未超过周边道路可承受范围，对周边交通的影响较小，因此，调整是可行的。

调整前、后地块高峰小时交通出行量											
调整地块	调整前后	用地功能	数量	单位	高峰小时出行率	出行率单位	交通生成总量 (pcu/h)	调整前后增减情况 (pcu/h)	所在道路类别	设计速度 (km/h)	基本通行能力 (pcu/h)
拟调整地块一	调整前	普通住宅	25	户	1.65	人次/户	41.25	+4.95	支路	30	1600
	调整后	普通住宅	28	户	1.65	人次/户	46.20				
拟调整地块二	调整前	行政办公	713	建筑面积	1.75	人次/百平方米建筑面积	12.48	+7.32	次干路	40	3300
	调整后	普通住宅	1188	户	1.65	人次/户	19.80				
拟调整地块三	调整前	普通住宅	86	户	1.65	人次/户	141.90	+209.25	次干路	40	3300
	调整后	文化场馆	14046	建筑面积	2.5	人次/百平方米建筑面积	351.15				

注：普通住宅按100平方米/户计。

5.4 对市政设施的影响论证

◆ 给水影响

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）及控规要求，采用分类用水量预测法，其中行政办公用地和文化设施用地单位用水量取50/hm².d，二类住宅用地单位用水量取90/hm².d，社会停车场、公园绿地用地单位用水量取20t/hm².d。经测算，相较于原控规，调整后拟调整地块一用水量无变化，拟调整地块二用水量增加1.58t/d，拟调整地块三用水量减少12.28t/d，拟调整地块四用水量减少11.00t/d。**总体来看，调整后的用水量减少21.70t/d，因此对片区和周边区域有积极影响。**

◆ 污水影响

根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）及控规要求，规划区内的污水排放系数为0.8。经测算，相较于原控规，调整后拟调整地块一污水量无变化，拟调整地块二污水量增加1.26t/d，拟调整地块三污水量减少9.82t/d，拟调整地块四污水量减少8.80t/d。**总体来看，调整后的污水量减少17.36t/d，因此对片区和周边区域有积极影响。**

◆ 电力影响

根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）及控规要求，行政办公用地和文化设施用地单位用电量取300kw/hm²，二类住宅用地单位用电量取200kw/hm²，社会停车场用地、公园绿地单位用电量取20kw/hm²。经测算，相较于原控规，调整后拟调整地块一用电量无变化，拟调整地块二用电量减少3.96KW，拟调整地块三用电量增加66.90KW，拟调整地块四用电量减少28.28KW，**调整后的用电量增加78.65KW**，考虑同时率为0.6，变电容载比为2.2，**变电总容量增加103.82KVA**。根据原控规，镇区规划变电总容量约为7128KVA，现仁居35KV变电站主变容量为2×6300千瓦，**总体来看，调整后增量未超过变电站主变容量可承受范围，因此对片区和周边区域影响较小。**

综上，调整后对市政设施的需求变化量不大，因此，调整是可行的。

调整前后用水量预测							
调整地块	调整前后	用地名称	用地面积(hm²)	用水指标(t/hm².d)	用水量(t/d)	合计用水量(t/d)	调整前后增减情况(t/d)
拟调整地块一	调整前	二类住宅用地	0.1664	90	14.98	14.98	0
	调整后	二类住宅用地	0.1664	90	14.98	14.98	
拟调整地块二	调整前	行政办公用地	0.0396	50	1.98	1.98	+1.58
	调整后	二类住宅用地	0.0396	90	3.56	3.56	
拟调整地块三	调整前	二类住宅用地	0.4764	90	42.88	47.39	-12.28
		社会停车场用地	0.0688	20	1.38		
	调整后	公园绿地	0.1571	20	3.14	35.12	
拟调整地块四	调整前	文化设施用地	0.7023	50	35.12	35.12	-11.00
	调整后	二类住宅用地	0.1571	90	14.14	14.14	
		公园绿地	0.1571	20	3.14	3.14	

调整前后用电量预测							
调整地块	调整前后	用地名称	用地面积(hm²)	用电指标(KW/hm²)	用电负荷(KW)	合计用电量(KW)	调整前后增减情况(KW)
拟调整地块一	调整前	二类住宅用地	0.1664	200	33.28	33.28	0
	调整后	二类住宅用地	0.1664	200	33.28	33.28	
拟调整地块二	调整前	行政办公用地	0.0396	300	11.88	11.88	-3.96
	调整后	二类住宅用地	0.0396	200	7.92	7.92	
拟调整地块三	调整前	二类住宅用地	0.4764	200	95.28	99.80	+110.89
		社会停车场用地	0.0688	20	1.376		
	调整后	公园绿地	0.1571	20	3.14	210.69	
拟调整地块四	调整前	文化设施用地	0.7023	300	210.69	210.69	-28.28
	调整后	二类住宅用地	0.1571	200	31.42	31.42	
		公园绿地	0.1571	20	3.14	3.14	

5.5 对城市“五线”控制要求影响评估

经查阅核实，本次调整涉及城市黄线（社会停车场用地S42）、城市绿线（公园绿地G1）控制范围，不涉及城市蓝线、城市红线和城市紫线控制范围。

◆ 城市黄线调整可行性：

根据《城市黄线管理办法》第十一条：“因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市黄线”。

本次调整以“总量不变、兼容配建”为原则，对城市黄线进行调整。调整前二类住宅用地可配建86个机动车停车位，社会停车场用地可配建23个机动车停车位，公园绿地可配建3个机动车停车位，共计112个机动车停车位；调整后文化设施用地A2（RJ030118）可配建140个机动车停车位。总体来看，调整后增加了机动车停车位，提高了片区的停车服务水平。

◆ 城市绿线调整可行性：

按照同一管理单元内公益性用地置换的原则，结合单元内剩余可置换用地情况，拟调整地块三、四同属RJ04管理单元，调整后RJ04管理单元内绿地规模不变且连片，符合《梅州市控制性详细规划局部调整和技术修正实施细则（试行）》第四条第（三）项要求和城市绿线规划的要求。

5.6 对公共服务设施影响评估

根据调整方案，调整后仁居镇镇区控规范范围内公共管理与公共服务设施用地面积从8.39公顷增加至9.06公顷，人均公服用地从4.66平方米/人增加至5.03平方米/人，因此，本次调整有利于提升公服设施服务水平。

调整前后仁居镇镇区控规范范围内公服设施用地								
用地代码		用地名称	调整前		调整后		调整前后增减情况	
大类	中类		用地面积（hm²）	人均公服用地面积（m²/人）	用地面积（hm²）	人均公服用地面积（m²/人）	用地面积（hm²）	人均公服用地面积（m²/人）
A		公共管理与公共服务设施用地	8.39	4.66	9.06	5.03	+0.67	+0.37
	A1	行政办公用地	1.70	-	1.66	-	-0.04	-
	A2	文化设施用地	1.56	-	2.27	-	+0.71	-
注：原控规规划期末规划区总人口为1.8万人								

5.7 对历史文化的影​​响论证

经查阅核实，拟调整地块一涉及市级文物保护单位（素庐）的建设控制地带，根据历史镇区保护规划，调整后建筑高度不超过10米，不影响该规划区的历史文化保护。因此，本次调整符合要求。

5.8 对社会效益的影响评估

公共服务设施是关系仁居镇产业和民生的重要设施，后续重点项目落地后能够满足居民的生活生产需求，有利于完善镇区公共服务设施，加强镇区的凝聚力，提升片区土地利用价值与城镇品质，社会效益显著。因此，本次调整后对社会效益的影响是积极的。

5.9 对经济效益的影响评估

本次调整，有利于引导人口、产业有序集聚，提高土地利用价值，其中拟调整地块三的建设，可有效带动红色旅游和经济发展，活跃旅游产品市场。因此，本次调整后对经济效益的影响是积极的。

5.10 对景观环境的影响论证

项目用地调整后有利于改善城镇风貌，提升城镇品质和形象，建设宜居、宜业、宜游美丽仁居。因此，本次调整对景观环境的影响是积极的。



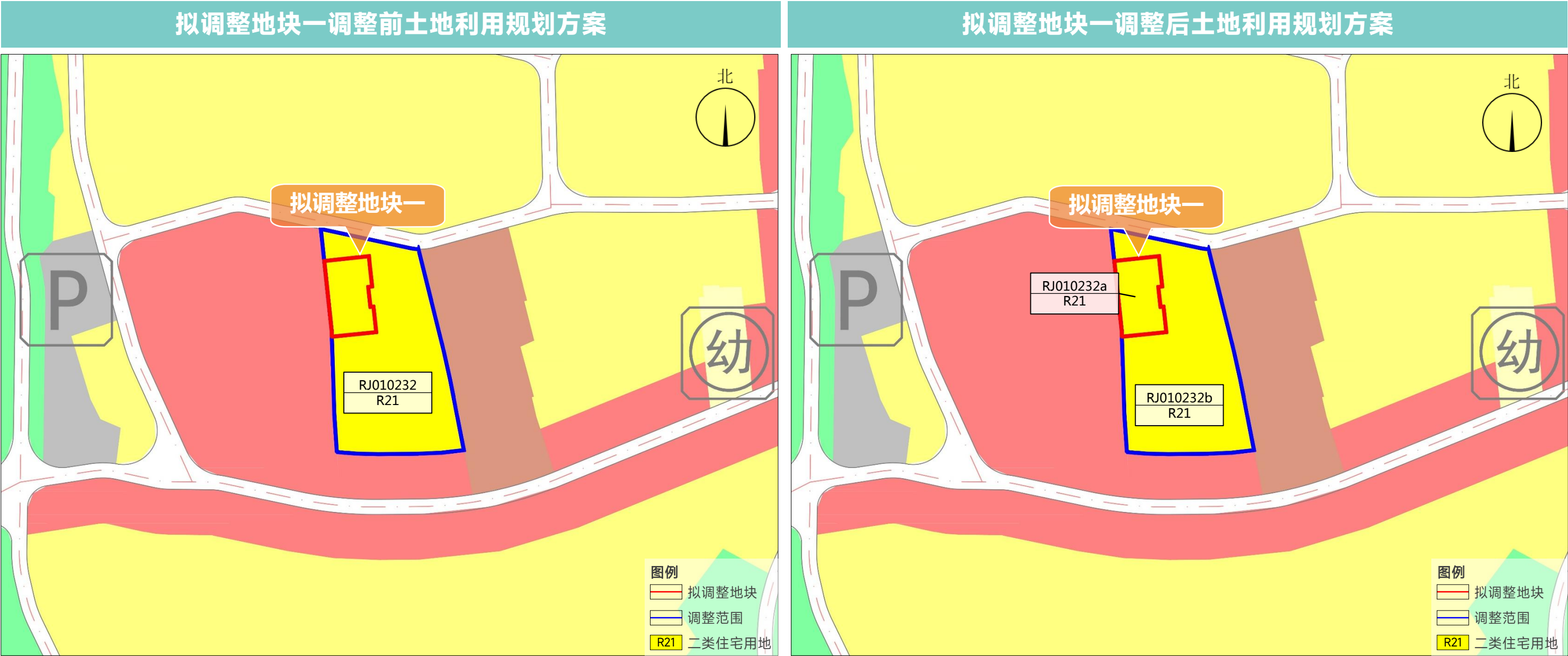
6.1 结论论证

综上分析，本次控规方案调整按照相关规范、规定对调整地块进行了合法性、合理性论证，符合相关法律法规要求，对片区功能定位、用地总体格局、道路交通、绿地系统、公共服务设施配套、市政设施配套以及对周边建设等均无消极影响。

此外，本次调整将有利于完善仁居镇镇区的城镇综合服务功能，盘活镇区存量土地，提高镇区集聚辐射能力，提升镇区服务品质，促进美丽圩镇建设，活跃文旅市场，带动周边地区经济发展，促进乡村振兴，助力“百千万工程”高质量发展。因此，本次调整是可行的。

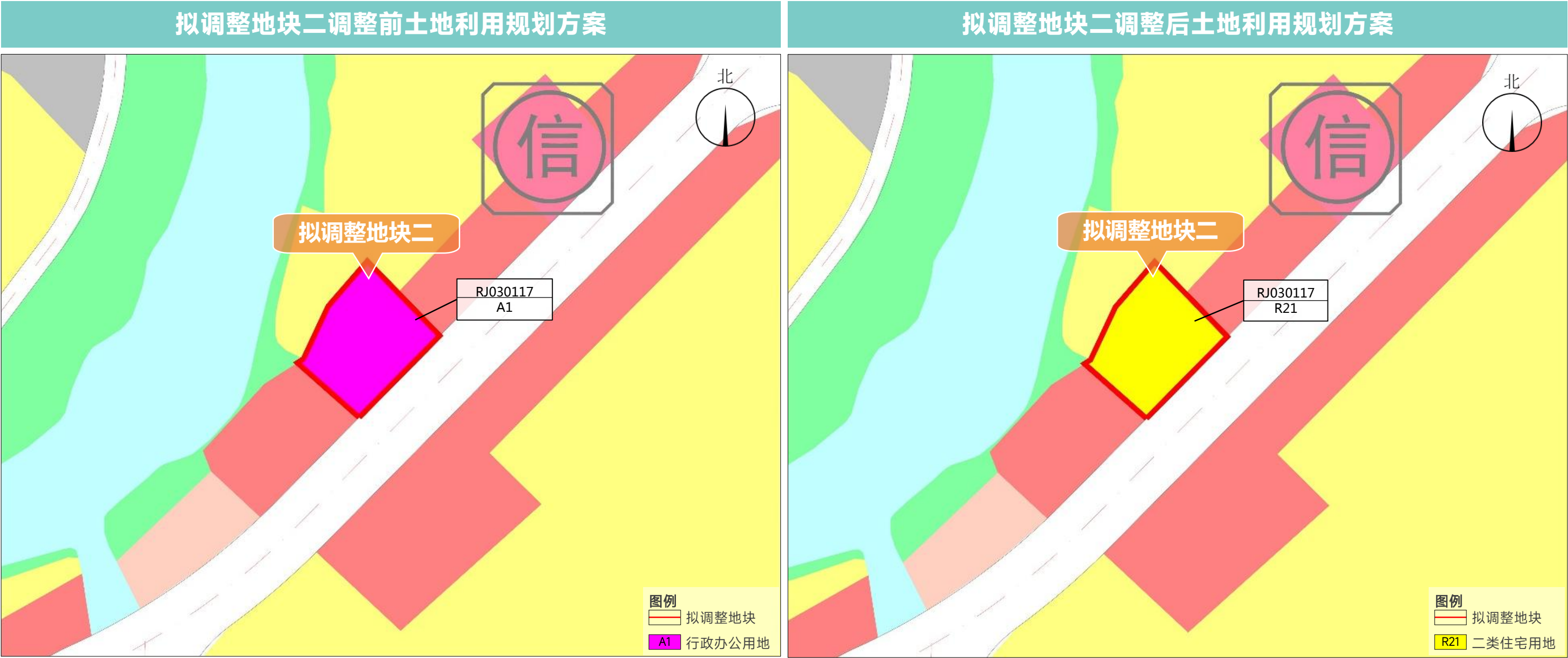


6.2 调整方案



拟调整地块一调整前、调整后地块控制指标表																			
调整 前后	管理单 元编码	地块编码	用地性 质代码	用地性质	用地 面积 (m²)	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			机动停车位配建	非机动车停车位配建	备注
											项目	建筑 面积 (m²)	用地 面积 (m²)	项目	建筑 面积 (m²)	用地 面积 (m²)			
调整前	RJ01	RJ010232	R21	二类住宅用地	1664	2496	1.5	36	30	9	—	—	—	—	—	—	不少于0.7个车位/100 m²建筑面积	不少于1.5个车位/100 m²建筑面积	参照《关于加强平远县 个人自建住宅规划管理的 通知》（平自然资字 〔2022〕8号）
调整后	RJ01	RJ010232a	R21	二类住宅用地	233	699	3.0	—	—	9	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	不少于1.0个车位/户	
		RJ010232b	R21	二类住宅用地	1431	2147	1.5	36	30	9	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	不少于1.0个车位/户	

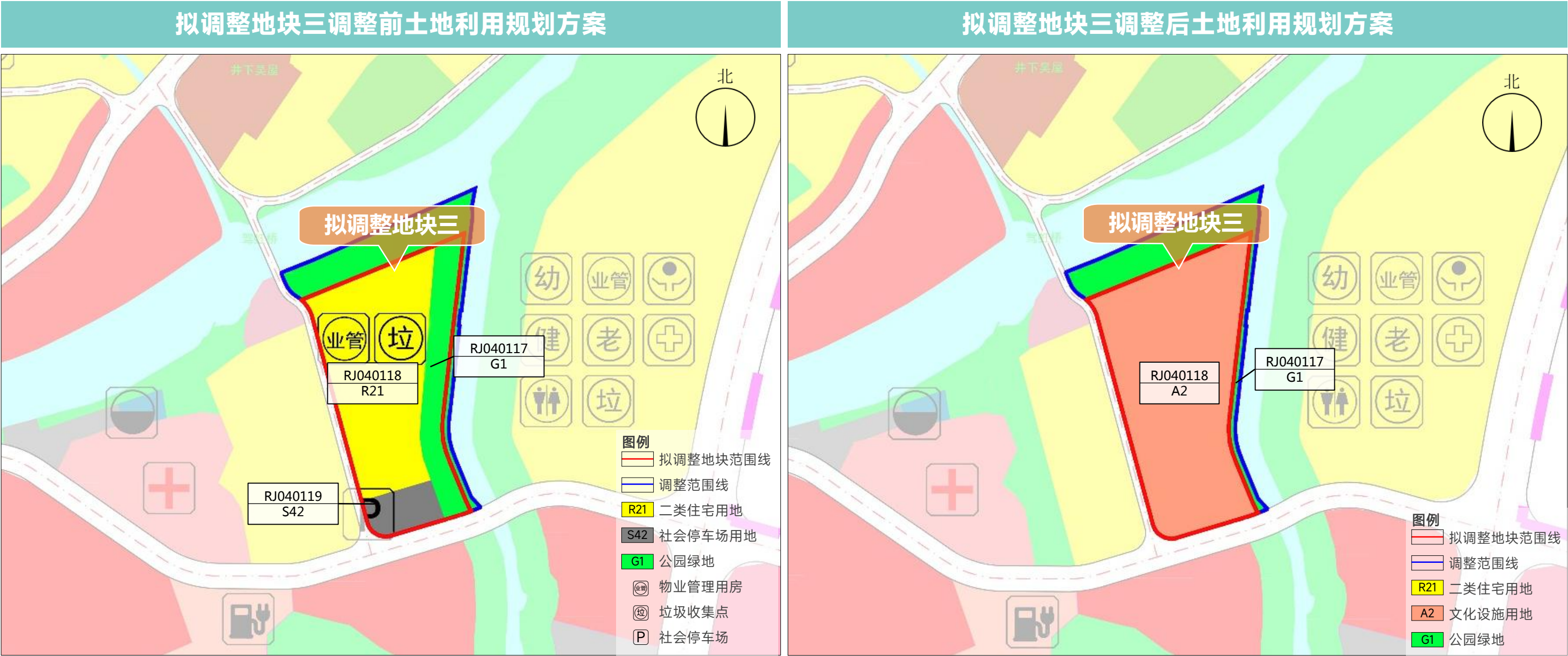
6.2 调整方案



拟调整地块二调整前、调整后地块控制指标表

调整前后	管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	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			机动停车位配建	非机动车停车位配建	备注
											项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)			
调整前	RJ03	RJ030117	A1	行政办公用地	396	713	1.8	35	35	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积	参照《关于加强平远县个人自建住宅规划管理的通知》(平自然资字〔2022〕8号)
调整后	RJ03	RJ030117	R21	二类住宅用地	396	1188	3.0	—	—	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	不少于1.0个车位/户	

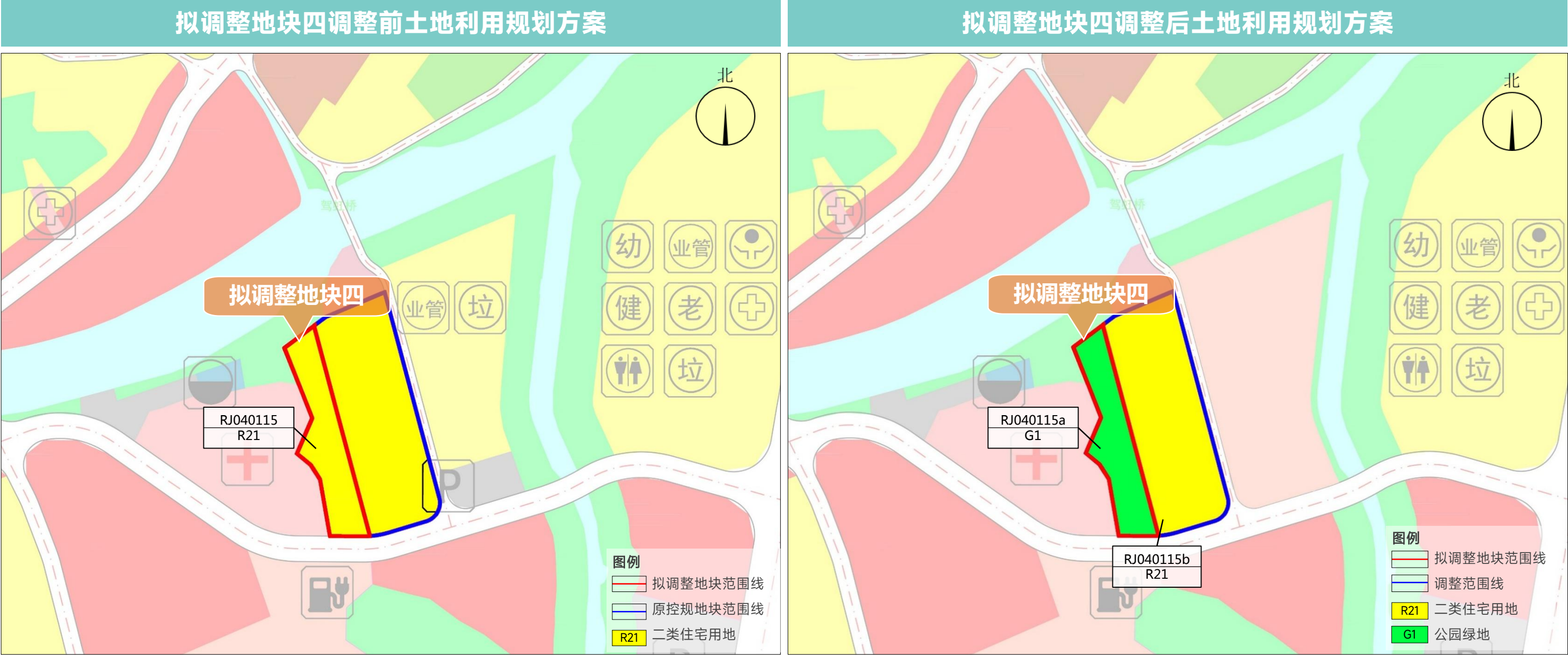
6.2 调整方案



拟调整地块三调整前、调整后地块控制指标表

调整前后	管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	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			机动停车位配建	非机动车停车位配建
											项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)		
调整前	RJ04	RJ040117	G1	公园绿地	3531	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不少于2.0个车位/1000m²用地面积	不少于5个车位/1000m²用地面积
		RJ040118	R21	二类住宅用地	4764	8575	1.8	32	35	20	物业管理用房	—	每户0.2	公共厕所	30-60	60-100	不少于0.7个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积
		RJ040119	S42	社会停车场用地	688	—	—	—	—	—	—	—	—	垃圾收集点	一层110 二层250	一层110 二层150	—	—
调整后	RJ04	RJ040117	G1	公园绿地	1960	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不少于2.0个车位/1000m²用地面积	不少于5个车位/1000m²用地面积
		RJ040118	A2	文化设施用地	7023	14046	2.0	35	25	24	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/100m²建筑面积	不少于1.0个车位/100m²建筑面积

6.2 调整方案



拟调整地块四调整前、调整后地块控制指标表																		
调整前后	管理单元编码	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(m²)	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			机动停车位配建	非机动车停车位配建
											项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)	项目	建筑面积(m²)	用地面积(m²)		
调整前	RJ04	RJ040115	R21	二类住宅用地	5404	9727	1.8	34	35	15	—	—	—	—	—	—	不少于0.7个车位/100m²建筑面积	不少于1.5个车位/100m²建筑面积
调整后	RJ04	RJ040115a	G1	公园绿地	1571	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不少于2.0个车位/1000m²用地面积	不少于5个车位/1000m²用地面积
		RJ040115b	R21	二类住宅用地	3833	6899	1.8	34	35	15	—	—	—	—	—	—	不少于1.0个车位/户	不少于1.0个车位/户

7.1 各部门征求意见反馈

2024年1月9日，为有效整合开发利用土地，优化镇区用地布局，推动重点项目顺利落地，平远县仁居镇人民政府就《平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案》征求相关部门意见，期间收到县自然资源局相关意见和建议，其他部门无意见。具体意见及落实情况如下：

县直部门意见及落实情况一览表			
序号	县直部门	具体意见	意见落实情况
1	平远县自然资源局	一、调整方案中涉及现状用地数据应采用最新的2022年度土地变更调查数据。 二、拟调整地块三已进行国有建设用地报批，故土地权属应为国有建设用地。 三、在将二类住宅用地R21（RJ010232）局部用地地块编码调整为RJ010232a的指标中，“机动停车位按不少于1个停车位/100m‘建筑面积配建’”，建议调整为“机动停车位按不少于1个停车位/户配建”，同时调整方案中涉及二类住宅用地指标调整的，机动停车位均应按不少于1个停车位/户配建。 四、行政办公用地A1（RJ030117）调整为二类住宅用地R21后的指标中，“建筑限高不得高于15米”，建议建筑限高结合周边建筑高度进行调整，使其与周边建筑物相协调。 五、将二类住宅用地R21（RJ010232）中的局部用地调整为RJ010232a时，应将该调整地块补齐到边界，保证地块的完整性，同时建议“建筑限高不得高于10米”调整为“建筑限高不得高于9米”，与原地块指标保持一致。 六、建议优化校对调整方案中的文字描述。如“4.1 调整概况”中的“将存量土地拟调整地块一、二调整为二类住宅用地”，地块一用地性质未调整，只是对经济技术指标进行调整，建议优化相关表述。	一、已采纳。已将现状用地数据已更新为2022年度土地变更调查数据，详见P5-P8。 二、已采纳。已将拟调整地块三调整为国有建设用地，详见P7。 三、已采纳。已将调整方案中涉及二类住宅用地指标调整的，机动停车位配建调整为按不少于1个停车位/户配建，详见P16、P17、P19。 四、未采纳。理由如下：1.经核查，周边现状建筑层数多为2-5层，周边地块规划限高为15米至20米；2.根据《关于加强平远县个人自建住宅规划管理的通知》（平自然资字〔2022〕8号），建筑层数不超过4层，建筑高度不超过15米。因此，行政办公用地A1（RJ030117）调整为二类住宅用地R21后的指标中“建筑限高不得高于15米”是合理的，详见P6、P17。 五、已采纳。已补齐RJ010232a地块边界，已将“建筑限高不得高于10米”调整为“建筑限高不得高于9米”，详见P16。 六、已采纳。优化校对调整方案中的文字描述，详见P15。
2	平远县发展和改革局	无意见。	——
3	平远县交通运输局	无意见。	——
4	平远县文化广电旅游体育局	无意见。	——
5	平远县农业农村局	无意见。	——
6	平远县城市管理综合执法局	无意见。	——

7.1 各部门征求意见反馈

广东省平远县自然资源局

关于征求《平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案（征求意见稿）》意见的复函

平远县仁居镇人民政府：
贵镇发来的《关于征求<平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案（征求意见稿）>意见的函》已收悉，经研究，现提出如下意见：
一、调整方案中涉及现状用地数据应采用最新的2022年度土地变更调查数据；
二、拟调整地块三已进行国有建设用地报批，故土地权属应为国有建设用地；
三、在将二类住宅用地R21（RJ010232）局部用地地块编码调整为RJ010232a的指标中，“机动停车位按不少于1个停车位/100㎡建筑面积配建”，建议调整为“机动停车位按不少于1个停车位/户配建”，同时调整方案中涉及二类住宅用地指标调整的，机动停车位均应按不少于1个停车位/户配建。
四、行政办公用地A1（RJ030117）调整为二类住宅用地R21后的指标中，“建筑限高不得高于15米”，建议建筑限高结合周边建筑高度进行调整，使其与周边建筑物相协调；

五、将二类住宅用地R21（RJ010232）中的局部用地调整为RJ010232a时，应将该调整地块补齐到边界，保证地块的完整性，同时建议“建筑限高不得高于10米”调整为“建筑限高不得高于9米”，与原地块指标保持一致。
六、建议优化校对调整方案中的文字描述。如“4.1 调整概况”中的“将存量土地拟调整地块一、二调整为二类住宅用地”，地块一用地性质未调整，只是对经济技术指标进行调整，建议优化相关表述。
特此复函。

平远县自然资源局
2024年1月18日

平远县仁居镇人民政府

关于征求《平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案（征求意见稿）》意见的函

各有关单位：
为贯彻落实“百县千镇万村高质量发展工程”部署要求，促进城乡区域协调发展，灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产，推动落实盘活条件，促进项目尽快落地，我镇计划将仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案地块的用地性质和控制指标进行调整，调整内容为：
①将二类住宅用地R21（RJ010232）局部用地地块编码调整为RJ010232a，用地性质保持不变，用地面积约193㎡，容积率不得大于3.0，建筑限高不得高于10米，机动停车位按不少于1.0个停车位/100㎡建筑面积配建，非机动车停车位按不少于1.0个停车位/户配建。将二类住宅用地R21（RJ010232）剩余用地地块编码调整为RJ010232b，用地面积为1471㎡，其余指标保持不变；②将现状闲置用地——行政办公用地A1（RJ030117）用地性质调整为二类住宅用地R21，用地面积约396㎡，容积率不得大于3.0，建筑限高不得高于15米，机动停车位按不少于1.0个停车位/100㎡建筑面积配建，非机动车停车位按不少于1.0

平远县仁居镇人民政府
2024年1月19日

平远县交通运输局收文处理单

当前状态：分管领导审批

公文编号：C居发〔2024〕号

来文日期：2024年01月10日

来文单位：仁居镇人民政府

来文标题：平远县自然资源局《关于征求<平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案（征求意见稿）>意见的函》

收文日期：2024-01-10 15:23:12

收文文号：596.759B

经办人：王海波

经办日期：2024-01-10 16:19:04

经办单位：平远县交通运输局

经办人：刘国辉

经办日期：2024-01-11 11:00:53

分管领导审批意见：

科室审批意见：

平远县仁居镇人民政府

关于征求《平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案（征求意见稿）》意见的函

各有关单位：
为贯彻落实“百县千镇万村高质量发展工程”部署要求，促进城乡区域协调发展，灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产，推动落实盘活条件，促进项目尽快落地，我镇计划将仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案地块的用地性质和控制指标进行调整，调整内容为：
①将二类住宅用地R21（RJ010232）局部用地地块编码调整为RJ010232a，用地性质保持不变，用地面积约193㎡，容积率不得大于3.0，建筑限高不得高于10米，机动停车位按不少于1.0个停车位/100㎡建筑面积配建，非机动车停车位按不少于1.0个停车位/户配建。将二类住宅用地R21（RJ010232）剩余用地地块编码调整为RJ010232b，用地面积为1471㎡，其余指标保持不变；②将现状闲置用地——行政办公用地A1（RJ030117）用地性质调整为二类住宅用地R21，用地面积约396㎡，容积率不得大于3.0，建筑限高不得高于15米，机动停车位按不少于1.0

平远县仁居镇人民政府
2024年1月9日

平远县仁居镇人民政府

关于征求《平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案（征求意见稿）》意见的函

各有关单位：
为贯彻落实“百县千镇万村高质量发展工程”部署要求，促进城乡区域协调发展，灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产，推动落实盘活条件，促进项目尽快落地，我镇计划将仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案地块的用地性质和控制指标进行调整，调整内容为：
①将二类住宅用地R21（RJ010232）局部用地地块编码调整为RJ010232a，用地性质保持不变，用地面积约193㎡，容积率不得大于3.0，建筑限高不得高于10米，机动停车位按不少于1.0个停车位/100㎡建筑面积配建，非机动车停车位按不少于1.0个停车位/户配建。将二类住宅用地R21（RJ010232）剩余用地地块编码调整为RJ010232b，用地面积为1471㎡，其余指标保持不变；②将现状闲置用地——行政办公用地A1（RJ030117）用地性质调整为二类住宅用地R21，用地面积约396㎡，容积率不得大于3.0，建筑限高不得高于15米，机动停车位按不少于1.0

平远县仁居镇人民政府
2024年1月11日

平远县仁居镇镇区控制性详细规划RJ01、RJ03、RJ04管理单元局部地块调整方案
PING YUAN XIAN REN JU ZHEN ZHEN QU KONG ZHI XING XIANG XI GUI HUA RJ01 RJ03 RJ04 GUAN LI DAN YUAN JU BU DI KUAI TIAO ZHENG FANG AN