

《蕉岭县“三旧”改造专项规划 (2021-2025 年)》简介

一、规划范围

本轮规划范围包含蕉岭县全县 8 个镇，总面积约 960 平方公里。即蕉城镇、长潭镇、三圳镇、新铺镇、文福镇、广福镇、蓝坊镇、南礅镇。本次“三旧”改造图斑总面积为 525.70 公顷。

(一) 改造重点区域

由于蕉岭县“三旧”图斑大部分集中分布在县城城区，且县城城区的“三旧”改造价值相对较高，因此本次规划参考《蕉岭县城控制性详细规划》的范围，结合蕉岭县“三旧”改造数据库调整更新项目成果，划定改造重点区域范围，划定面积 2096.02 公顷。

(二) 零星用地区域

其他“三旧”地块由于分布分散在各个镇区，则以零星用地控制，面积为 138.58 公顷。

(三) 规划期限

规划期为 2021-2025 年，2021-2022 年为近期，2023-2025 年为远期。

二、“三旧”图斑用地布局

本规划的“三旧”改造图斑共 165 宗，用地总面积约 385.14

公顷,主要以二类居住为主。改造地块分布在中心城区、蕉城镇、长潭镇、华侨农场等。“三旧”改造地块内规划建设用地共 371.42 公顷。其中,居住用地 221.98 公顷,占 59.77%;公共管理与公共服务用地 19.92 公顷,占 5.36%;商业设施用地 9.70 公顷,占 2.61%;工业用地 19.68 公顷,占 5.30%;道路与交通设施用地 33.35 公顷,占 8.98%;公用设施用地 3.06 公顷,占 0.82%;绿地与广场用地 8.95 公顷,占 2.41%;村庄建设用地 54.78 公顷,占 14.75%。非建设用地面积 15.70 公顷,其中水域面积为 0.83 公顷;农林用地面积为 14.87 公顷。

三、开发强度控制

参照现状已批“三旧”地块的容积率和地块的用地性质,并结合“三旧”用地改造类型和模式来确定开发强度分区,划分为高强度区、中强度区和低强度区三个等级分区。

(一)高强度区:改造后容积率为 4.0-5.0 的区域,主要为交通便捷、服务设施齐全的旧城镇改造,为商业集聚区,改造项目主要改造为商住、商业和办公。主要位于溪峰西路两侧、南门路两侧、长潭镇城北组团和长潭镇城南组团等区域。

(二)中强度区:改造后容积率为 3.0-4.0 的区域,主要为有改造价值的旧村庄,改造项目主要改造为住宅。

(三)低强度区:改造后容积率为小于等于 3.0 的区域,主要为公共服务设施、工业和仓储功能的改造。

(四)另外,根据《梅州市工业项目建设用地控制指标(试行)》(梅市国土资〔2016〕51 号)的要求,工业项目的容积率

不得低于 1.2（生产工艺对容积率有特殊要求的行业用地除外）。

四、建筑高度控制

据规划道路的等级、功能，以联系重要开放空间之间的路径作为主要视廊控制要素对建筑高度进行管制，形成高低错落、富有韵律的城市形态，达到显山露水、烘托山脊线的效果。

参照现状已批“三旧”地块的建筑高度和地块的用地性质，并结合“三旧”用地改造类型和模式来确定建筑高度分区，划分为建筑高度一区、建筑高度二区、建筑高度三区。

（一）建筑高度一区：与容积率高强度区对应的区域，改造后建筑高度不超过 80 米。

（二）建筑高度二区：与容积率中强度区对应的区域，改造后建筑高度不超过 60 米。

（三）建筑高度三区：与容积率低强度区对应的区域，改造后建筑高度不超过 40 米。

五、改造模式

（一）拆除重建模式

拆除重建模式共有 143 宗地块，总规模 472.95 公顷，其中属于旧城镇的有 302.12 公顷，属于旧厂房的有 43.43 公顷，属于旧村庄的有 127.40 公顷。

（二）综合整治模式

综合整治模式共有 8 宗地块，总规模 39.99 公顷，其中属于旧城镇的有 35.40 公顷，属于旧厂房的有 4.59 公顷。

六、近期实施计划（2020-2022 年）

根据《蕉岭县城市总体规划（2007-2020 年）》中关于近期城市更新重点实施区域的要求，结合蕉岭县近期重点实施项目，确定近期“三旧”改造的项目主要共 64 个，总面积 178.93 公顷。