

武平县中心城区保留居民区范围划定方案

（征求意见稿）

一、划定目的

根据《武平县中心城区村（居）民个人建房管理办法》，县城中心城区划分为禁建区、限建区、适建区三类管控区域，其中，禁建区内村（居）民个人零星建房实行严格管控，申请零星危房拆建除需符合“D级危房”和“县城规划区内唯一住房（含商品房）”外，还应当满足拟拆建房屋处于控制性详细规划确定的“保留居民区”内的要求。当前，我县仅完成县城南部片区、工业园区南部拓展区控制性详细规划编制，中心城区近期难以实现控制性详细规划全覆盖。为规范禁建区内危房拆建审批管理，保障符合条件的村（居）民危房拆旧建新的诉求，依据县国土空间总体规划，先行划定中心城区保留居民区。

本次县城中心城区保留居民区划定，是在符合县国土空间总体规划、各类专项规划管控要求的前提下，对中心城区禁建区内历史形成、集中连片的现状自建房居民区综合研判，合理划定适宜保留的居民住宅组团范围。

已编制控制性详细规划的县城南部片区、工业园区南部拓展区，以及中心城区限建区、适建区，不纳入本次保留居民区划定范围。

二、划定原则

保留居民区划定遵循尊重历史、依据国土空间规划，服从城市发展、保障公共利益，安全优先、避让地灾隐患，突出自建房、集中成片，边界清晰、分类管控。具体按照以下原则进行划定。

1. 严守国土空间规划用途管制

保留居民区划定严格依据国土空间总体规划确定的用地规划布局，以规划城镇住宅用地、宅基地为划定基底，严格避让规划城镇道路、预留绿地等刚性管控空间。城市重要交通道路、构成城市主要界面的沿街建筑，尤其是连续沿街建筑、底层附带商业功能建筑以及重要道路交叉口周边建筑，不纳入保留居民区。

文物与历史建筑保护范围不纳入保留居民区，其建设控制地带相关建设按照《武平县全域文物与历史建筑保护线专项规划》相关规则管控。传统村落、历史文化街区范围按相关保护规划管控。

河道生态保护蓝线范围，Ⅰ级林地保护和一级、二级生态保护林等不符合建设要求的不纳入保留居民区。

2. 统筹城市长远发展格局

保留居民区划定立足城市整体发展和长远建设需求，为城市更新、片区开发、重点项目建设预留发展空间。对位于城市核心发展方向、重要交通节点、公共服务中心周边，以及毗邻成片可开发用地、具备整体改造提升潜力的现状居民

区，结合近期建设计划、土地征收储备、成片开发综合研判，审慎划定保留范围，避免固化现状建设格局，制约城市整体更新开发。环城路两侧 100 米严格按照现行管理规定实施管控，不纳入保留居民区。

3. 坚守安全底线保障建设条件

存在地质灾害隐患的区域不纳入保留居民区。

4. 聚焦历史自建住宅集中区域

本次保留居民区划定主要解决禁建区内历史形成自建连片住宅区域个人零星危房拆建规划依据缺失的问题，划定对象仅限历史形成、居住稳定、集中连片的自建住宅组团。统一规划建设商品住宅区、安置住宅区（含分户自建房屋），不纳入本次保留居民区划定范围。

5. 坚持集中连片划定分类管控

保留居民区以集中连片的居民住宅组团作为基本划定单元，依托道路、河流、山体、宗地界线等明晰边界划定。规模偏小、区位偏远或零散分布的居民点，不单独划定保留区域；不为收纳少量零散住宅产生飞地、狭长图斑；不跨越主要道路、山体、水体、大面积空地，强行拼接相互独立的居民住宅组团。

为保障规划管理单元完整性，划定范围内确需包含的规划道路、绿地、林地及其他非居住用地，不改变原有国土空间规划用途及专项规划管控要求，不因划入保留居民区调整规划属性，实行分区分类、依规管控。

