

《广东梅州经济开发区（东升工业园区）控制性详细规划》主要内容

一、规划范围

广东梅州经济开发区（东升工业园区）位于梅州中心城区，东、西、北三面以梅江河为界，北与芹洋品牌战略发展区、客家文化产业基地隔江相望，南与江南新城城市新区接壤。东升工业园区原名广东梅州经济开发区，是 1992 年经省人民政府批准设立的省级开发区，总用地面积约 7.06 平方公里。考虑到与周边已批控规范围的无缝衔接，便于规划管理，本次控规范围去掉了与江南新城及江南新城东升片区控制性详细规划范围重复的用地，将南部的马鞍山 110KV 变电站及华盛电路板公司、东部的威利邦电子科技园、冠锋科技公司等部分产业用地统一纳入规划范围，规划总用地面积约 6.82 平方公里。

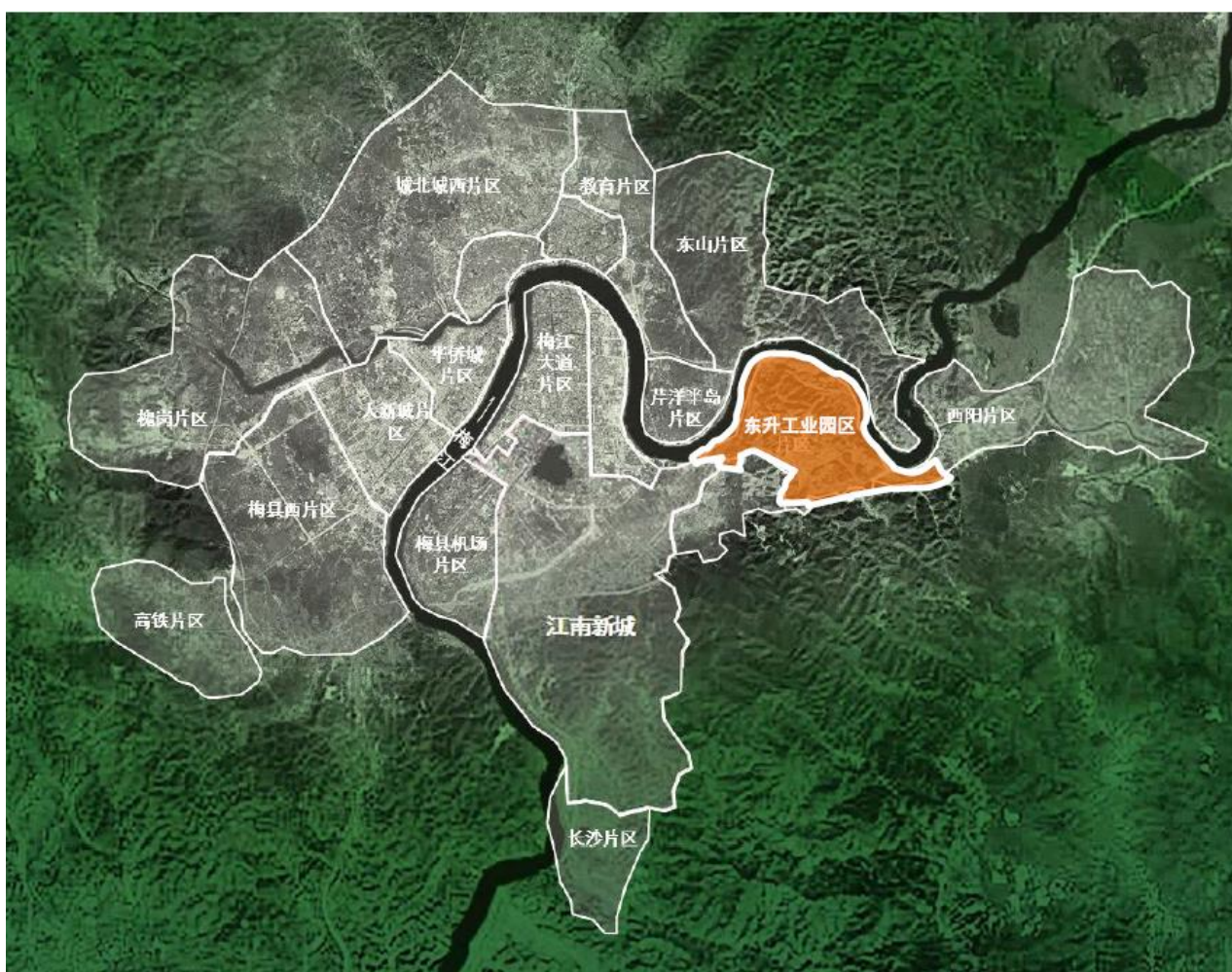


图 1 区位

二、规划原则

（一）“五个一体化”原则

在园区的规划和开发建设过程中，坚持科学发展观，遵循园区内产品项目、公用工程、物流传输、环境保护和管理服务“五个一体化”的设计思路 and 理念，合理有效地开发利用土地，科学规划和布局。

（二）“生态化”原则

在生态现代化理念的指导下进行工业区建设，充分体现发展的生态理性，而不仅仅是经济理性，在新时期，工业特别是新型工业和环境的关系不是对立面而是共生，规划通过利用自然山水风光创造绿色生态工业集中区，达到人与自然的高度和谐。

（三）“市场化”原则

为了东升园区未来发展的多种需要，在确定用地布局和区域功能结构的基础上，允许局部功能和容量的调整，使土地性质具有适当的兼容性，地块合并和细分都具备良好的条件，提高规划应对市场和未来的灵活性，使规划本身更具有生命力和长久性。

（四）“集约化”原则

在国家宏观调控的背景下，土地集约化和高效化使用已被提升到国家土地战略。本园区土地资源有限，地形又以丘陵为主，规划力求通过自身合理的空间功能分布和制定高效的土地布局和使用条例，在保证总体生态环境的前提下，达到土地高效使用的目的，从而最大限度的提高土地的使用强度。

（五）“工业邻里”原则

引入“工业邻里”理念，创新工业用地组织结构。

设立在工业区的邻里中心，其针对的消费群体主要是产业工人或一部分企业管理者，主要功能是提供餐饮、文体娱乐、日用品、理发店等服务。同时也可以为周边村庄居民提供日常服务。

三、发展目标与功能定位

（一）发展目标

以电子信息、健康医药、互联网技术应用、新材料等高新技术产业为主导，顺应“互联网+”发展趋势的先进制造业集聚区，绿色生态产业园。是梅州城区扩容提质的重点区域，与江南新城产城联动发展的产业新城。

（二）功能定位

集生产发展、市政配套、商业服务、居住休闲为一体的，顺应“互联网+”发展趋势的绿色生态产业园。

四、空间结构

规划结合路网结构、产业分区、生态网络形成“两轴一心、一带五区”的功能结构。

两轴：产业发展纵轴、横轴。分别是沿货场路南北延伸的产业发展纵轴和沿东升三路东西延伸形成的产业发展横轴。

一心：位于规划区中部，产业发展纵轴、横轴交汇的地方，以高新区管委会为核心形成的邻里服务中心，包含购物场所、饭店、旅馆、活动中心及银行、邮政等服务网点，为规划区产业发展提供便民服务。

一带：为沿梅江的滨水休闲景观带。以梅江为轴，组织梅江沿岸城市功能和开放空间，凸显滨水城市特色。

五区：包括电子信息产业区、健康医药产业区、互联网技术应用产业区、新材料产业区及梅江沿线的滨水产业服务区。



五、人口规模与建设用地规模

规划区总用地规模为 681.56 公顷，城市建设用地规模约 562.81 公顷，规划总人口约 5.8 万人。

六、土地利用规划

参照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB5037-2011）的相关规定执行，根据规划控制的实际要求，将用地分为七大类：居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地，以中类为主、小类为辅。

规划总用地面积 681.56 公顷，其中，建设用地 589.81 公顷，城市建设用地 562.81 公顷，村庄建设用地 27.00 公顷，区域交通设施用地（含区域交通设施两侧绿地）83.98 公顷，区域公用设施用地 0.86 公顷；非建设用地（水域）6.91 公顷。

城市建设用地中，居住用地面积 18.65 公顷，公共管理与公共设用地面积 1.58 公顷，商业服务业设施用地面积 36.59 公顷，工业用地面积 347.68 公顷，道路与交通设施用地面积 56.99 公顷，公用设施用地面积 20.20 公顷，绿地与广场用地面积约 81.12 公顷。

规划采用三级图则控制体系，分别为片区总图则、管理单元图则、地块图则。控制内容主要包括：

（一）强制性控制内容：土地使用性质、建筑密度、建筑限高、容积率、绿地率、配套设施（公共服务设施、交通设施、市政公用设施）。

（二）除以上内容外，其余为指导性内容，是参照执行的指标。主要包括人口数、建筑形式、建筑色彩等。

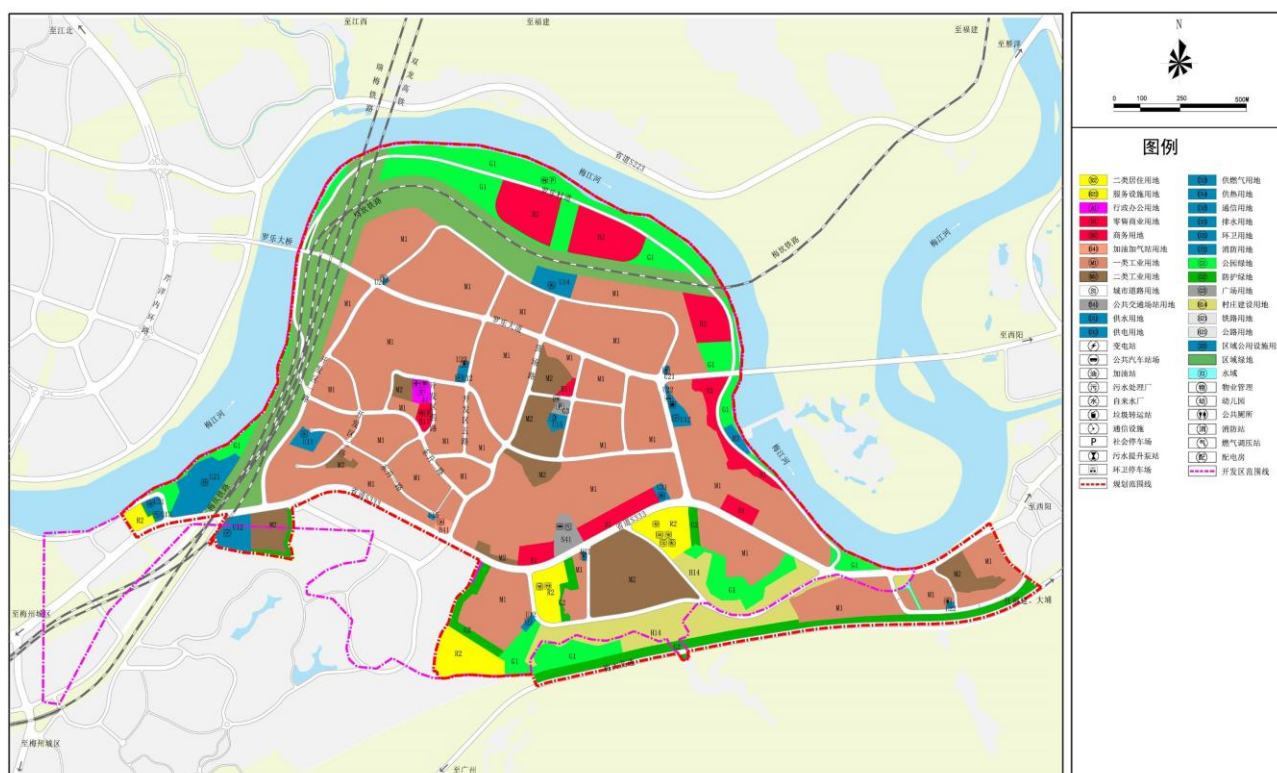


图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

规划通过中部的园区主干道连接罗乐大桥及省道 S333，加强园区与其他片区的交通联系，同时，增加一座桥梁连接西阳方向。另外，根据梅州总规，园区共有瑞梅铁路（规划）、双龙高铁（规划）及梅坎铁路（现状）等铁路经过，规划进行了协调及预留控制。

规划区的道路布置形式顺应地形，形成“工字型”加格网式的道路系统。

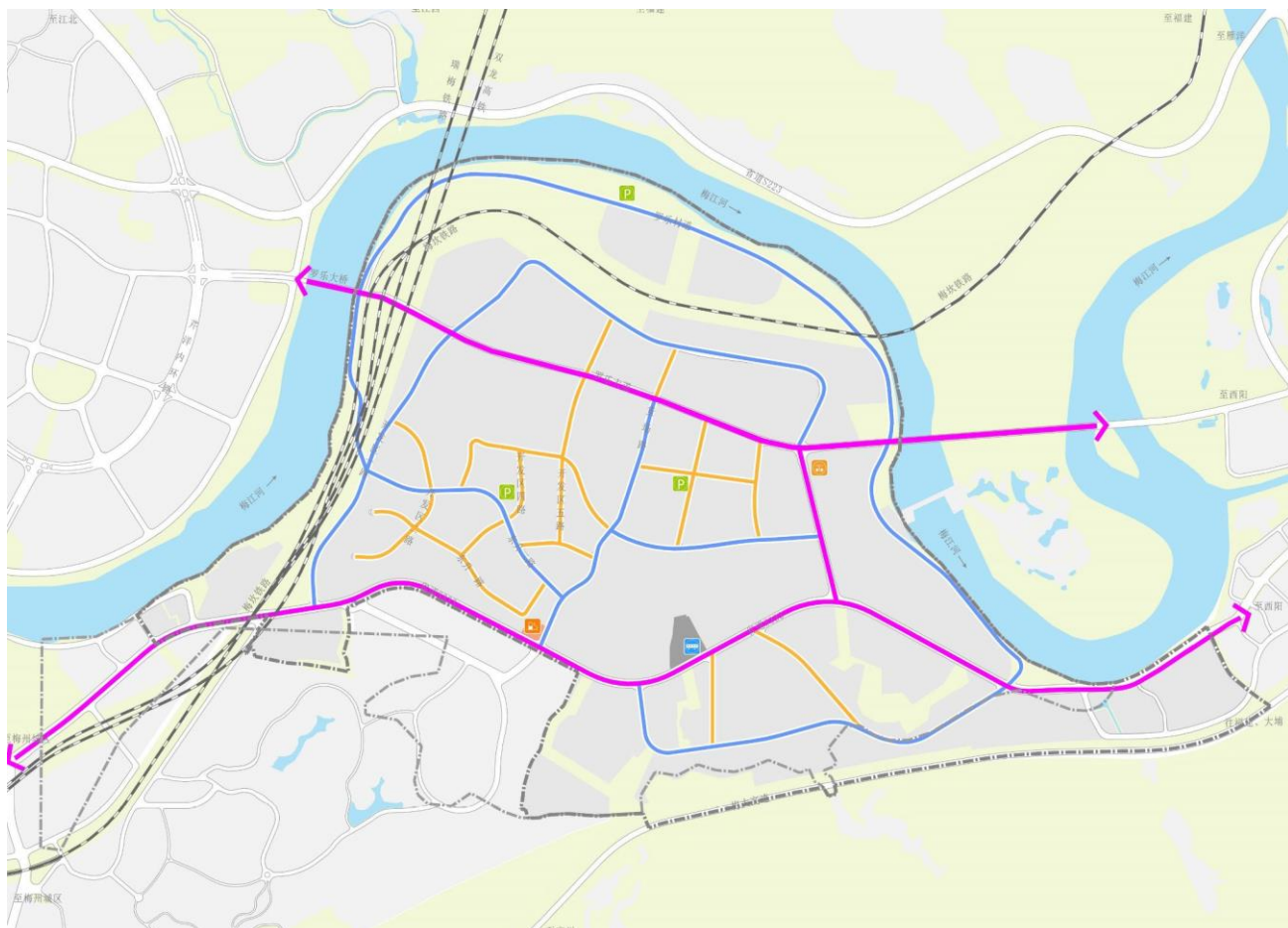


图 4 道路交通规划图

八、公共服务设施规划

规划形成一个主要公共服务中心以及多个配套服务节点的两级公共服务中心体系。

主要公共服务中心：在园区中部，依托园区管委会形成园区公共服务中心，为园区建设发展提供行政服务；

多个配套服务节点：协调相关规划要求，以相对分散的方式设置公交首末站、广场、供电、供气、通信、环卫、消防、教育等设施。

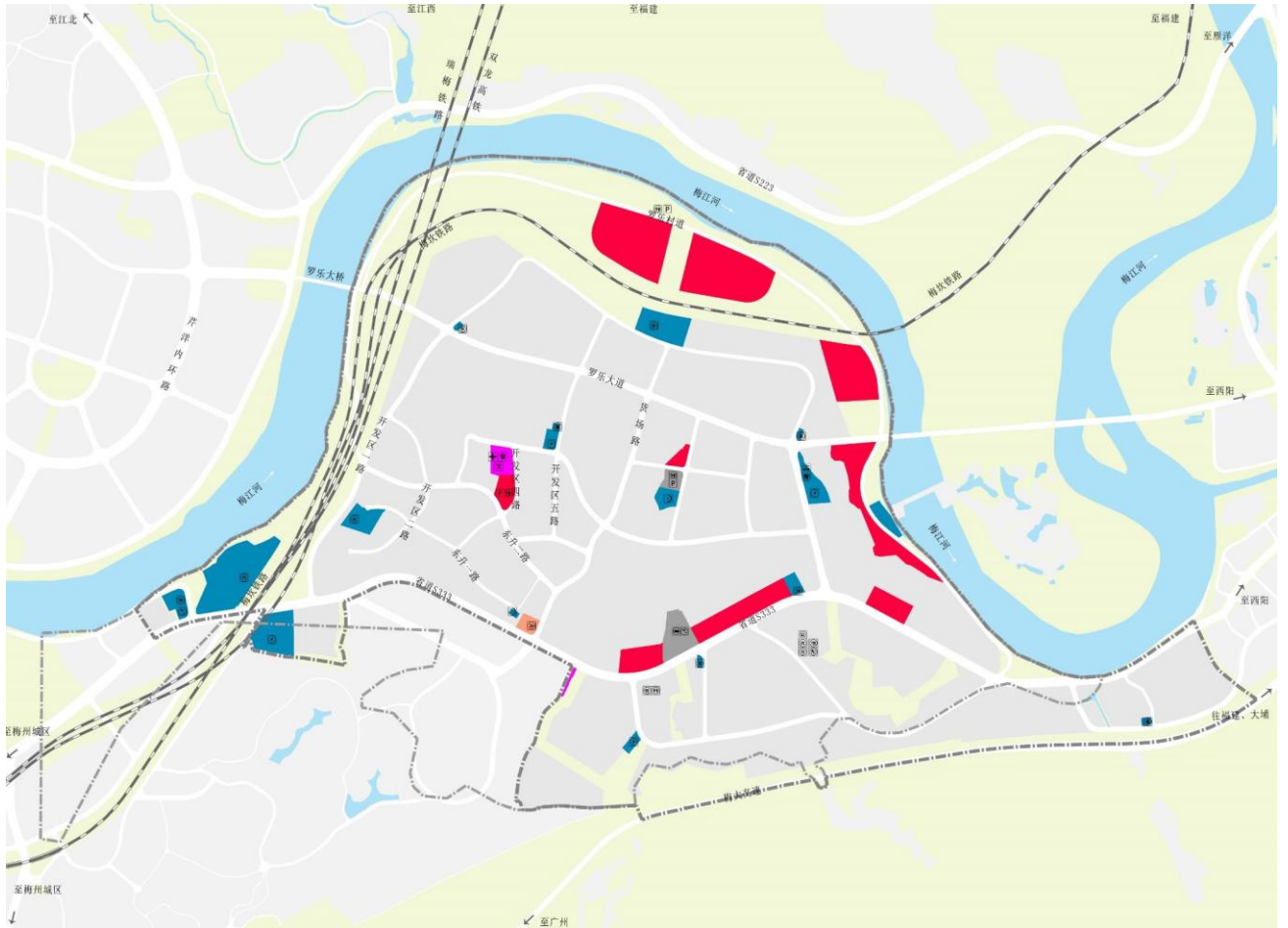


图 5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

规划依托梅江生态资源及自然山体环境，合理组织滨水绿地、山体公园等公共空间的建设和，形成“一带多点”的绿地系统结构。

一带：沿梅江南岸打造线型的滨水绿地公园。

多点：结合各片区的用地特征，分散设置的小型公园及广场用地。

规划范围内绿地与广场用地总面积为 81.12 公顷，占城市建设用地 14.41%。其中，公园绿地主要指梅江沿线及园区内部分散设置的小型公园，占地面积 60.54 公顷，防护绿地主要指部分铁路沿线及南部工业用地与居住用地之间设置的防护绿地，占地面积 19.86 公顷，广场用地主要指位于园区中部的一处休闲广场，用地面积 0.72 公顷。

另外，规划双龙铁路、瑞梅铁路及漳龙铁路改线线位两侧的预留区域交通设施绿地（含铁路预留线位），面积约 83.98 公顷。

十、市政工程系统规划

（一）竖向规划

按照满足使用要求，节省土方和减少防护工程的原则，新建道路填挖高度和深度都不宜太大，并且须与现状道路、桥梁的竖向充分衔接。规划大部分道路坡度控制在 2%以内，特殊地段干道坡度不宜超过 5%，且长度不宜超过 300m，支路不宜超过 6%。道路的坡向应尽量与雨水排水方向一致，以便于管道的敷设，减少管道的埋深。

竖向设计中综合考虑北侧沿梅江河防洪堤标高。区内防洪标准为 100 年一遇，百年一遇防洪标高约为 79.62m。

（二）市政设施规划

规划区内设置 1 处污水处理设施用地（两座污水处理厂），1 处供水设施，4 处 110KV 变电站，1 处燃气调压站，1 个加油站，3 处垃圾转运站，2 处消防站，2 处通信设施，1 处集中供热设施。