

# 梅州市人民政府

梅市府函〔2021〕374号

## 梅州市人民政府关于《梅州市梅县区大和片区 控制性详细规划》《梅州市城北北部片区 控制性详细规划》的批复

梅州市自然资源局：

《梅州市自然资源局关于批准〈梅州市梅县区大和片区控制性详细规划〉〈梅州市城北北部片区控制性详细规划〉的请示》（梅市自然资报〔2021〕346号）收悉。经研究，批复如下：

一、依据住房和城乡建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（部令第7号），原则同意《梅州市梅县区大和片区控制性详细规划》《梅州市城北北部片区控制性详细规划》，请纳入梅州市城市总体规划中一并实施。执行过程中，如确需对规划内容作出调整的，必须认真组织论证，按照规定程序报批。

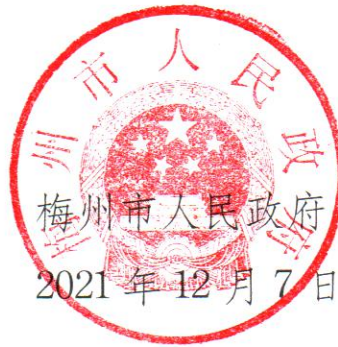
二、依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》，《梅州市梅县区大和片区控制性详细规划》《梅州市城北北部片区控制性详细规划》应当自批准之日起三十日内向社会公告。

附件：

1. 《梅州市梅县区大和片区控制性详细规划》主要内容

# 梅州市城市总体规划

## 2. 《梅州市城北北部片区控制性详细规划》主要内容





区规划，并符合国家和地方的相关法律、法规、技术标准等。

## （二）公平、公正的原则。

规划整体上应有一个通则式控制，即对于规划城市中近似区位、类似性质的片区、街区、地块应提出一致性的控制要求作为基础，再根据开发建设个体的个体差别，做出针对性的控制引导，体现公平、公正性。

## （三）可操作性原则。

编制控制性详细规划，应充分结合大和片区实际情况和自然资源主管部门的管理要求，编制工作在充分调研与分析论证基础上，控制成果应有充分的依据和可行性，强化与规划管理的衔接，提高规划成果的科学性和可操作性。

## 三、功能定位

利用梅畲快线、高速公路、高铁等交通优势，完善教育、公共服务等设施，发展物流仓储功能，打造为城区提供优质农产品、近郊休闲体验等服务的城郊田园生活区和生态维育区。

## 四、人口规模与建设用地规模

（一）人口规模：规划区可容纳居住总人口约 0.71 万人（含 0.56 万村庄户籍人口）。

（二）建设用地规模：规划建设用地面积约 196.59 公顷，其中，城市建设用地面积约 103.31 公顷，村庄建设用地面积约 44.73 公顷，区域交通设施用地面积约 48.55 公顷。



## 六、道路交通规划

规划形成“一纵一横”十字形主干路网结构，其中，一纵为梅畲快线，一横为落实总规规划的主干道。内部的次干道和支路顺应地形，与村道形成自由式道路网结构。

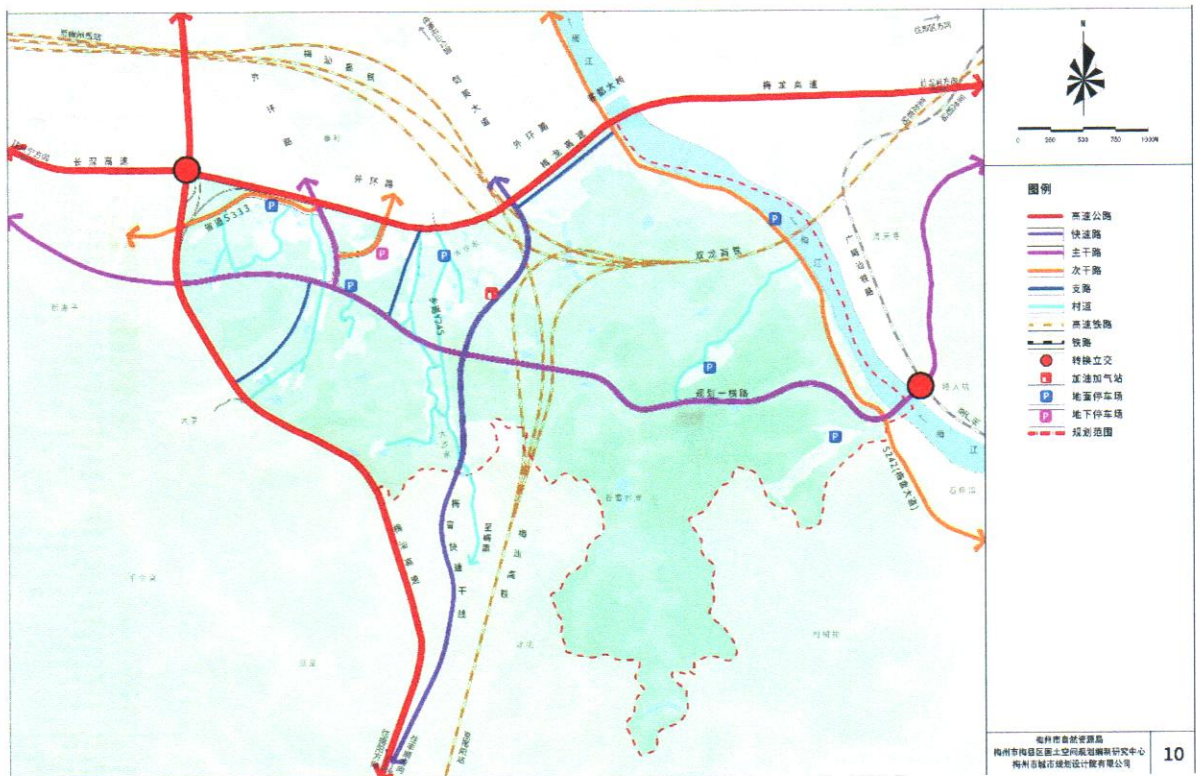


图 3 道路系统规划图

规划范围内各等级道路规划要求如下：

城市快速路：现状梅畲快线，道路红线控制宽度为 40 米。

城市主干路：道路红线主要控制宽度为 40 米，设计时速 40—60 公里/小时，双向 4 车道。

城市次干路：道路红线主要控制宽度为 40 米、30 米，设计时速 30—40 公里/小时，双向 4 车道。

城市支路：道路红线主要控制宽度为 18 米，双向 2 车道。

村道：道路红线宽度控制在8米以内，不计入城市建设用地范围内。

## 七、公共服务设施规划

采用分级与分类相结合的方法配置公共服务设施。规划范围内公共服务设施体系划分为城市和乡村生活圈。城市公共服务体系包括1个居住街坊；乡村公共服务体系以村为单位，设置3个村级生活圈。布局包括教育科研、医疗卫生、文化体育、管理和社会福利、商业服务等五类设施。

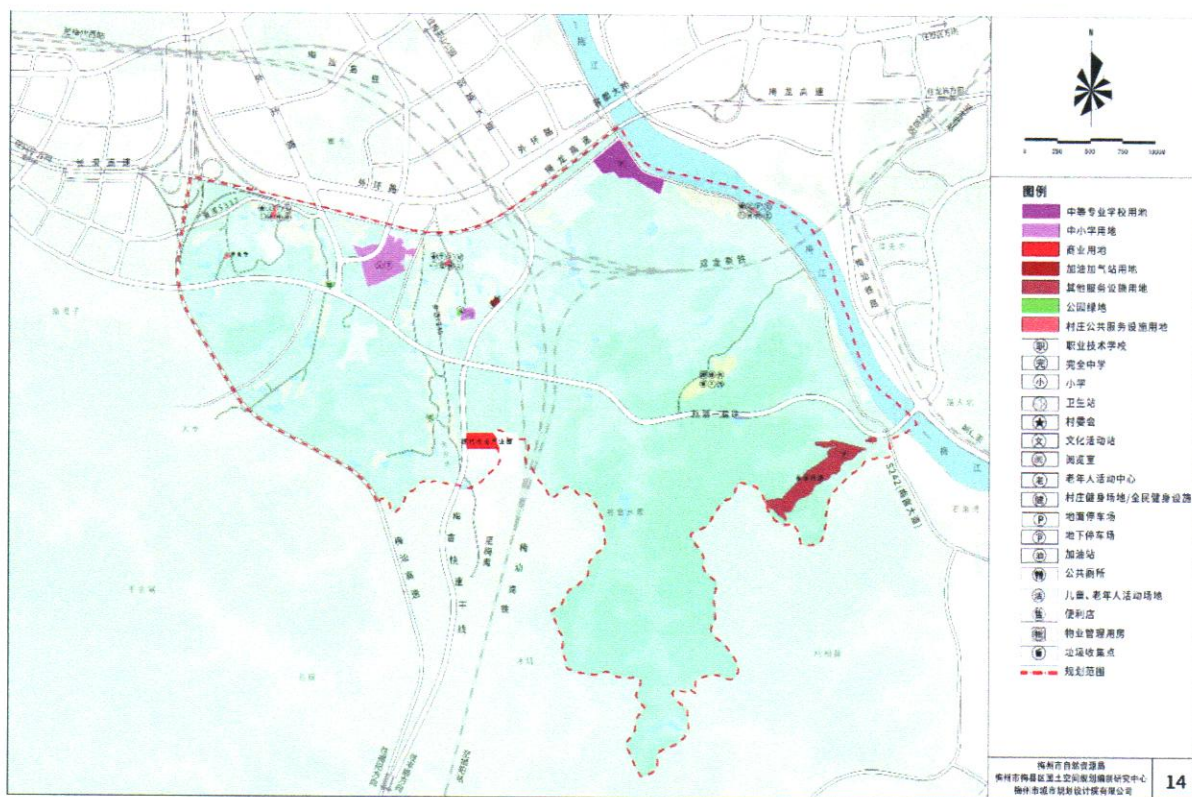


图4 公共服务设施规划图

教育科研设施：包括1所职业技术学校、1所完全中学、1所小学（扩建）。

医疗卫生设施：包括 3 处村级卫生站（现状保留）。

文化体育设施：包括文化活动站 3 处（现状保留）、老年活动中心 3 处（现状保留）、全民健身设施 1 处、儿童和老年人活动场地 1 处、村庄健身设施 6 处（现状保留）。

管理和社会福利设施：包括村委会 3 处（现状保留）。

商业服务设施：包括加油站 1 处、现代农业产业园 1 处。

## **八、绿地系统规划**

规划区内绿地景观系统以自然山体及农田等农林用地为主，村庄内部小型公共绿地为辅。规划公园绿地约 0.4 公顷、农林用地约 1019.79 公顷。

## **九、市政工程系统规划**

规划范围内保留现状 1 处村级污水处理站和 1 处梅县新城水厂给水泵站，规划新增 2 处村级污水处理站、1 处污水提升泵站、2 处开闭所、10 座公共厕所、1 座加油站。



## 《梅州市城北北部片区控制性详细规划》主要内容

### 一、规划范围

本次规划范围位于梅江区城北镇行政辖区内，南、北分别与梅县区程江镇、城东镇相邻，西与梅江区扎上、干光、塔下、三村等村相连，东至长深高速。面积约 30.15 平方公里，涉及梅江区城北镇杨文、扎下、新田等 9 个行政村。

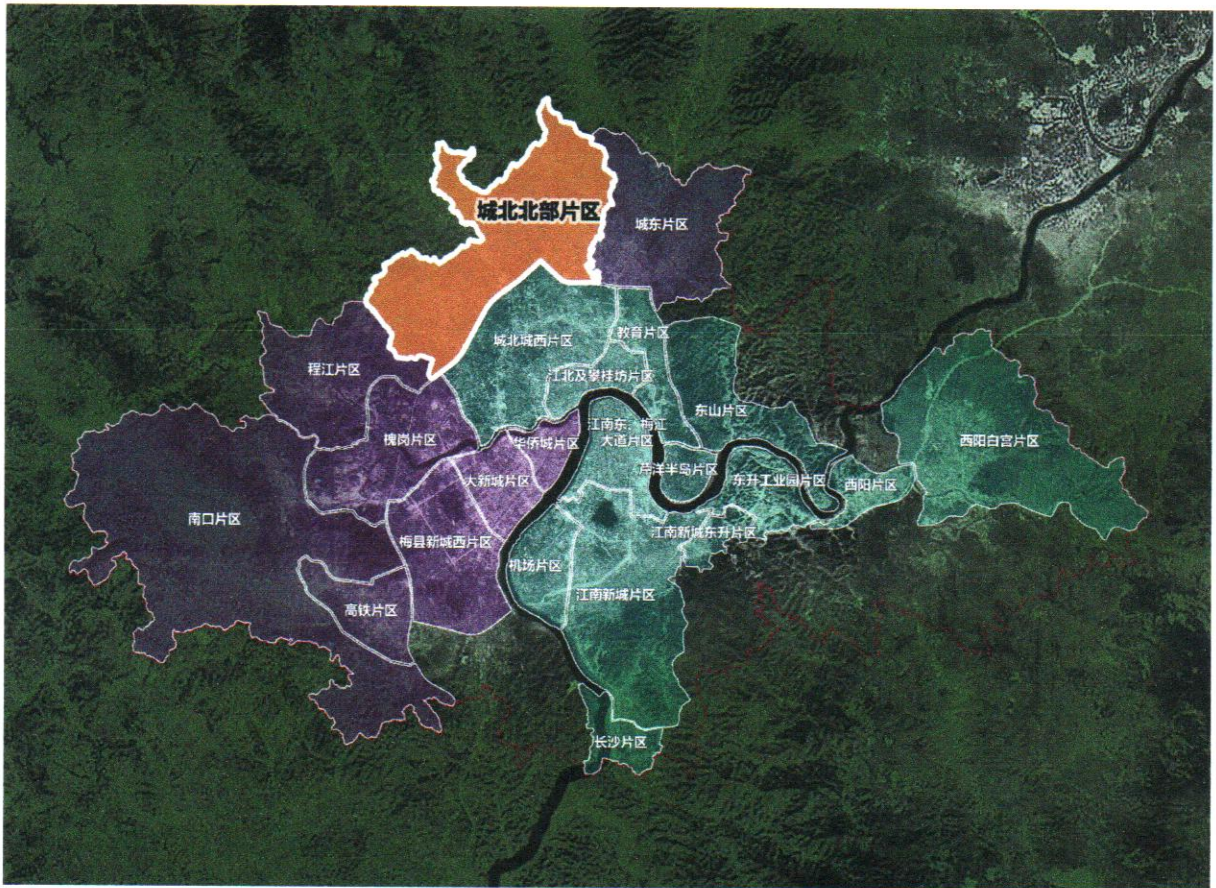


图 1 城北北部片区区位图

## 二、规划原则

### （一）生态性原则。

充分尊重现状，因地制宜，结合用地适宜性分析，严格基本农田、明阳寨森林公园等农用地、自然保护地保护，减少发展可能导致的生态破坏。

### （二）协调性原则。

立足城乡统筹的战略高度，综合考虑规划区在整个中心城区的发展定位和特色，科学布局用地，充分协调好与周边其他区域的关系。

### （三）可操作性原则。

根据城北镇的发展需求，通过用地兼容性、地块和路网弹性控制等手段，采用刚性与弹性相结合方式，对重大基础设施以及山体、水体、绿地保护提出刚性规定，对局部开发和建设提出引导。为适应市场的需求，在用地组织上保持足够的弹性和灵活性，考虑不同类型用地及各功能分区之间的兼容性，既要能满足现实要求，也要为未来的扩展留有足够的空间，以适应不确定的环境变化。

## 三、功能定位

规划区位于梅州城区近郊，是主城区外围重要的生态缓冲区。在严格生态环境保护的基础上，进一步提升近郊相关配套产业，全力推进乡村振兴发展，打造成为梅州市城郊融合示范区、近郊农副产品供应基地、城区重要的郊野公园休闲区。

#### 四、人口规模与建设用地规模

(一) 人口规模：规划区可容纳居住总人口约 1.37 万人（含 0.11 万就业人口）。

(二) 建设用地规模：规划建设用地面积为 469.60 公顷，其中，村庄建设用地面积为 142.93 公顷，区域交通设施用地 78.62 公顷，区域公用设施用地 0.90 公顷，采矿用地 5.34 公顷，城市建设用地面积为 241.81 公顷。

#### 五、土地利用规划

在避让基本农田保护区、生态红线、河流水系等控制线的基础上，依据总体规划要求、衔接落实意向项目及村庄发展需求，并结合《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》《村庄建设用地分类指南》（2014）对各类建设用地细分，形成如下的用地布局。

规划区总建设用地面积约 469.60 公顷，其中村庄建设用地面积为 142.93 公顷、区域交通设施用地 78.62 公顷、区域公用设施用地 0.90 公顷、采矿用地 5.34 公顷、城市建设用地面积为 241.81 公顷。城市建设用地中：公共管理与公共服务设施用地面积约 1.81 公顷，商业服务业设施用地面积约 7.25 公顷，工业用地面积约 53.52 公顷，物流仓储用地面积约 0.46 公顷，道路与交通设施用地面积约 40.42 公顷，公用设施用地面积 6.05 公顷，绿地与广场用地面积约 132.30 公顷。



40km/h，双向2—4车道。

支路道路红线控制宽度为12m、14m、18m、18.5m，双向2车道为主。

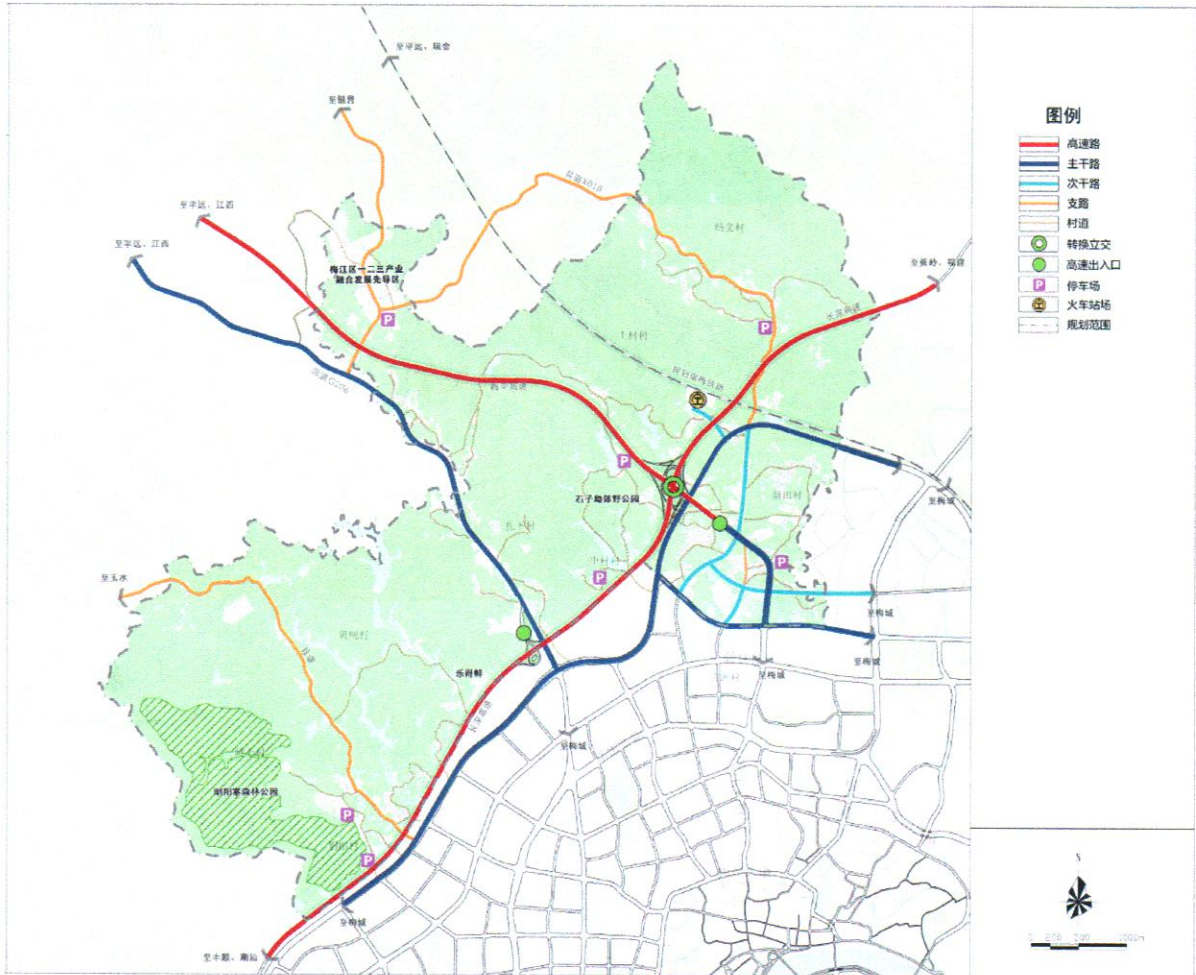


图3 道路系统规划图

## 七、公共服务设施规划

采用分级与分类相结合的方法配置公共服务设施。构建“主次分明”的多节点布局结构，包括5个主要服务节点和6个次要服务节点。布局包括管理、教育、文体科技、医疗保健、社会福利等设施。

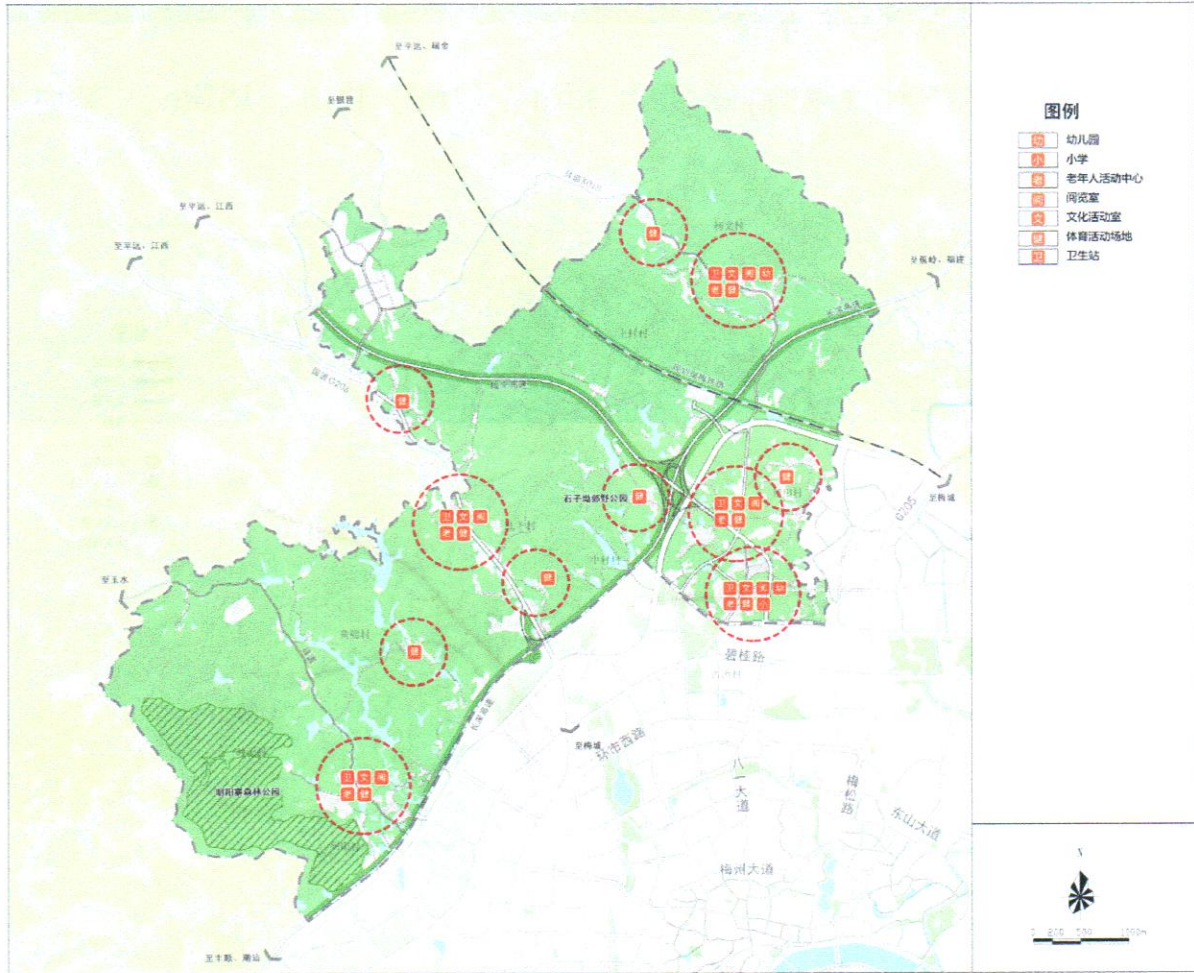


图 4 公共服务设施规划图

管理设施：规划保留现状村委会。

教育设施：保留现状新新幼儿园和新田小学，按相关规范要求改造原崇德学校为杨文幼儿园。

医疗卫生设施：保留村级卫生站。

文化体育设施：保留现状新田村文化广场和上村村文化广场；结合规划范围内 5 个村委会设置文化活动和阅览室；规划结合村内建设用地设置 11 处健身场地。

社会福利设施：保留现状梅州市红十字安康博爱医院（托老

机构), 占地约 0.60 公顷; 规划保留现状杨文村老人活动中心和岭上村松柏联谊会; 扎下村、上村村、新田村结合村委会各设置 1 处养老服务站。

## **八、绿地系统规划**

依托现状水系和山体, 构建“三带、三园”的绿地生态结构。

规划区绿地包括公园绿地、防护绿地和广场用地, 总规模为 132.30 公顷, 占建设用地的 28.17%。

## **九、市政工程施工规划**

规划范围内保留现状 2 处村级污水处理站、1 处液化石油气储配站、1 座加油站, 规划新增 1 处工业污水处理站、4 处村级污水处理设施、1 处给水加压泵站。新增 5 处开闭所、12 座公共厕所。

**公开方式：**主动公开

抄送：市人大常委会办公室，梅江区人民政府、梅县区人民政府。