

《梅州市江南新城东升片区控制性详细规划》主要内容

一、规划范围

规划范围东北侧为东升工业园区，西南侧为客天下旅游产业园一期。用地北部为 S333 省道，西部为客天下东路，南部为客天下旅游产业园的一期道路，东部为自然山体。规划范围总用地 140.55 公顷。

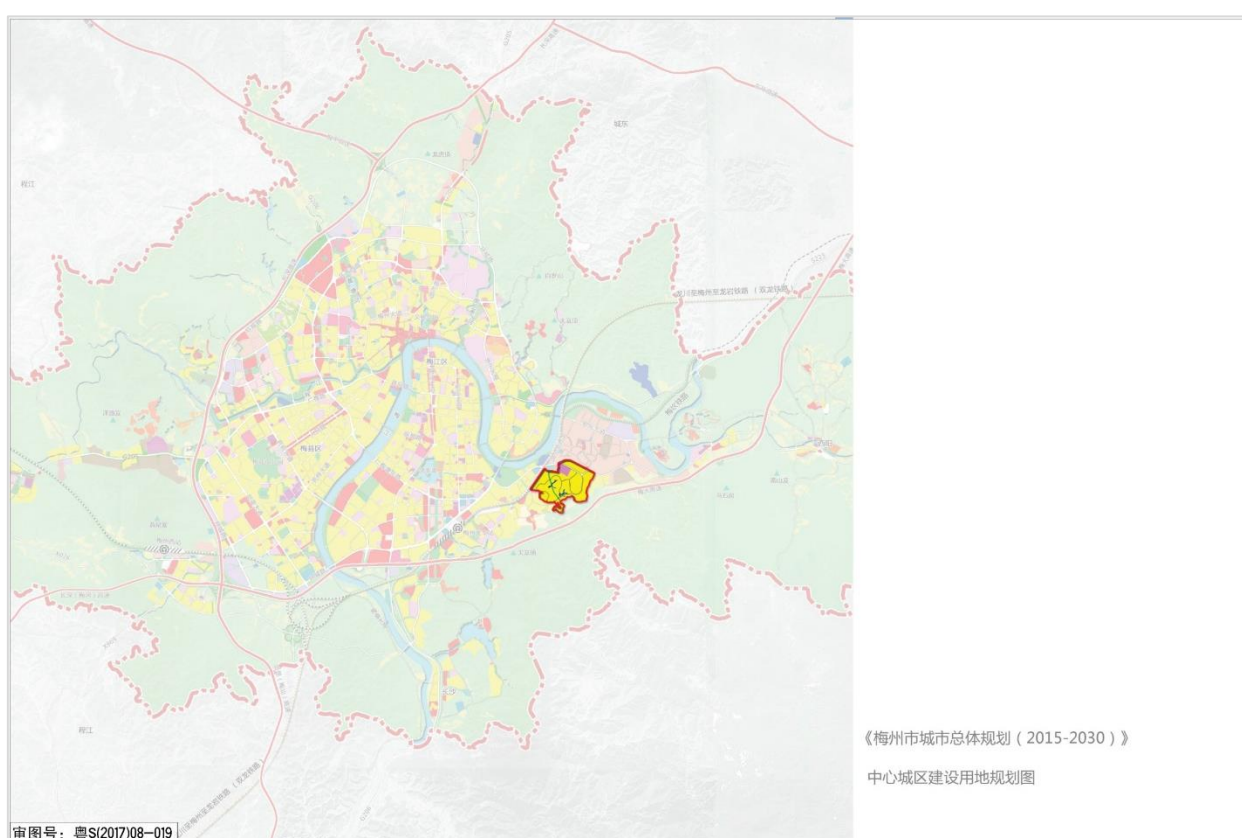


图 1 区位

二、规划原则

(一) 尊重自然、传承人文

梅州拥有优美的自然环境与极具特色的人文环境。在规划布局、

空间关系与建筑色彩等方面，应充分结合原有地形、地貌等自然景观资源和区位，创建自然景观资源丰富的田园居住环境。同时，重视客家人文环境，在规划、建筑与景观多方面，体现客家人文精神，创建传承独特文脉的人文居住环境。

（二）整体考虑、统筹发展

在规划建设中，要合理处理旅游产业园的发展与梅州东区以及整个城市发展的协调关系。在建设过程中，要控制开发时序，在建设住区的同时，商业和公共服务设施应当同步建设，为新区的后期建设做好充足的准备。同时要考虑周边城区与规划区的发展关系，在功能分区、交通组织、大型市政设施安排等方面与周边地区远期发展规划综合统筹考虑。

（三）因地制宜、合理布局

产业园所在区域，地势较为复杂，在规划建设中应当尊重现状地形，充分利用现状条件进行道路建设和功能区划分，以减少建设成本，呈现出依山就势的山地住区景观。在塑造人工景观的同时，注重对现有山体的景观保护和现有水体的景观利用，形成人工与自然景观融合发展的态势。

（四）市场导向、弹性发展

市场是最终裁决产品开发成功与否的关键。而在市场经济下，开发市场需求的变化较难把握，在用地规划上应当留有足够的弹性空间，一定范围内地块的用地性质和控制指标确定应留有一定余地，以适应不断变化的市场需求。

三、功能定位

梅州实施“百万人口城市”战略的新城市的节能省地集约示范社区，“客家新民居运动”新典范和低碳生活住区。

四、空间结构

依据城市总体布局形态与空间结构，结合本片区空间特征，确定规划区的总体规划结构。规划结构可概括为“一心、三带、三区”的布局结构形态。

（一）一心

地块西南临水区域形成极具特色的滨水生态核心。

（二）三带

生态高品质居住带：围绕生态核心，结合地形，布置低容积率的高品质居住社区。

中央城市带。

外围城市带。

（三）三区

高容积率住宅区：用地外围，大部分为高层住宅。

低容积率住宅区：布置于自然景观资源最为丰富的地块西南角，形成风景优美的低容积率养老社区。

教育区：地块东南侧设置九年制学校。

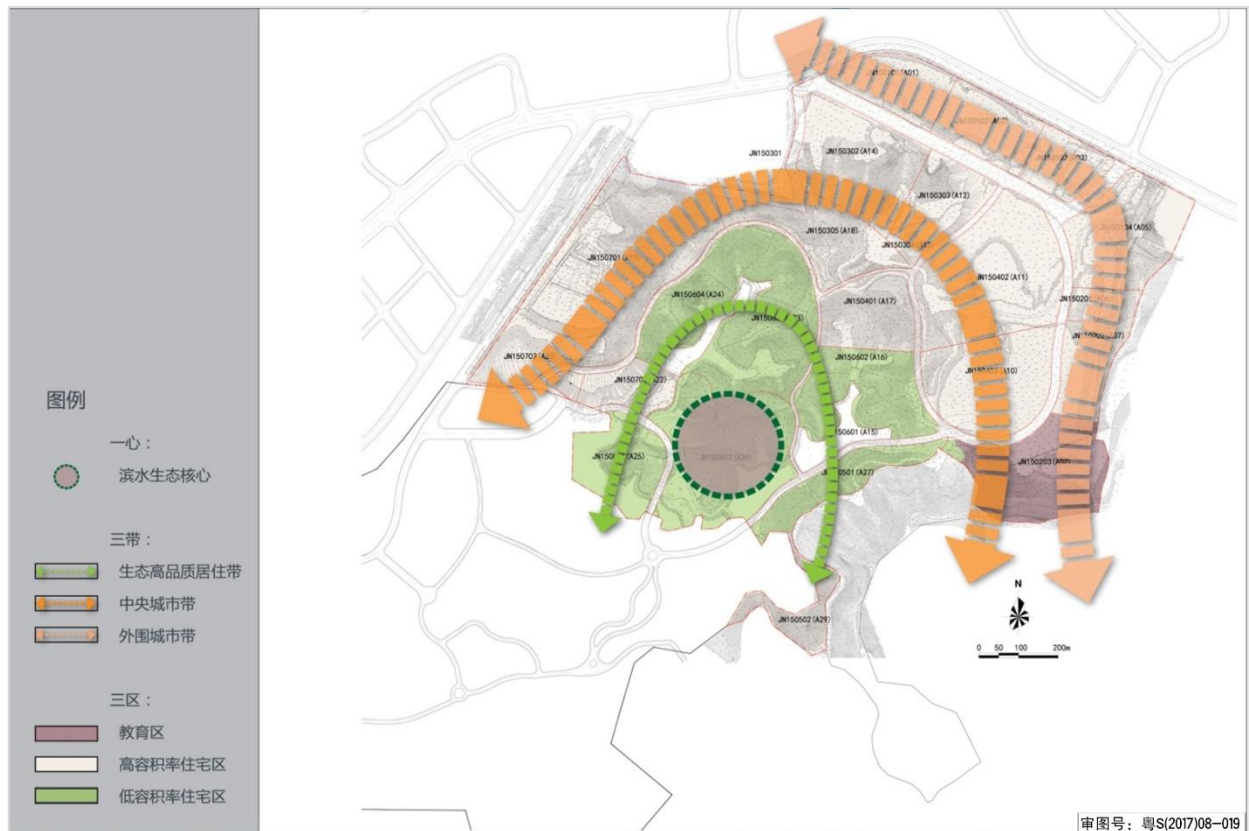


图 2 功能结构图

五、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 4.86 万人。

(二) 建设用地规模：规划区总用地 140.55 公顷，其中建设用地面积 137.62 公顷（含居住用地 118.18 公顷，公共管理与公共服务用地 7.41 公顷，绿地与广场用地 1.27 公顷，道路与交通设施用地 10.75 公顷）

六、土地利用规划

规划以《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011) 为依据，按照总体功能布局安排土地用途，将规划用地分为居住用地、

公共管理与公共服务用地、绿地与广场用地等。

规划总用地面积 140.55 公顷，其中建设用地 137.62 公顷，占总用地的 97.9%；非建设用地 2.94 公顷，占总用地的 2.1%。

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：

(1) 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（包括公共服务设施、市政公用设施两类）。

(2) 除以上内容外，其余为指导性内容，是参照执行的指标。主要包括建筑面积、人口数、停车位、土地使用兼容性等。

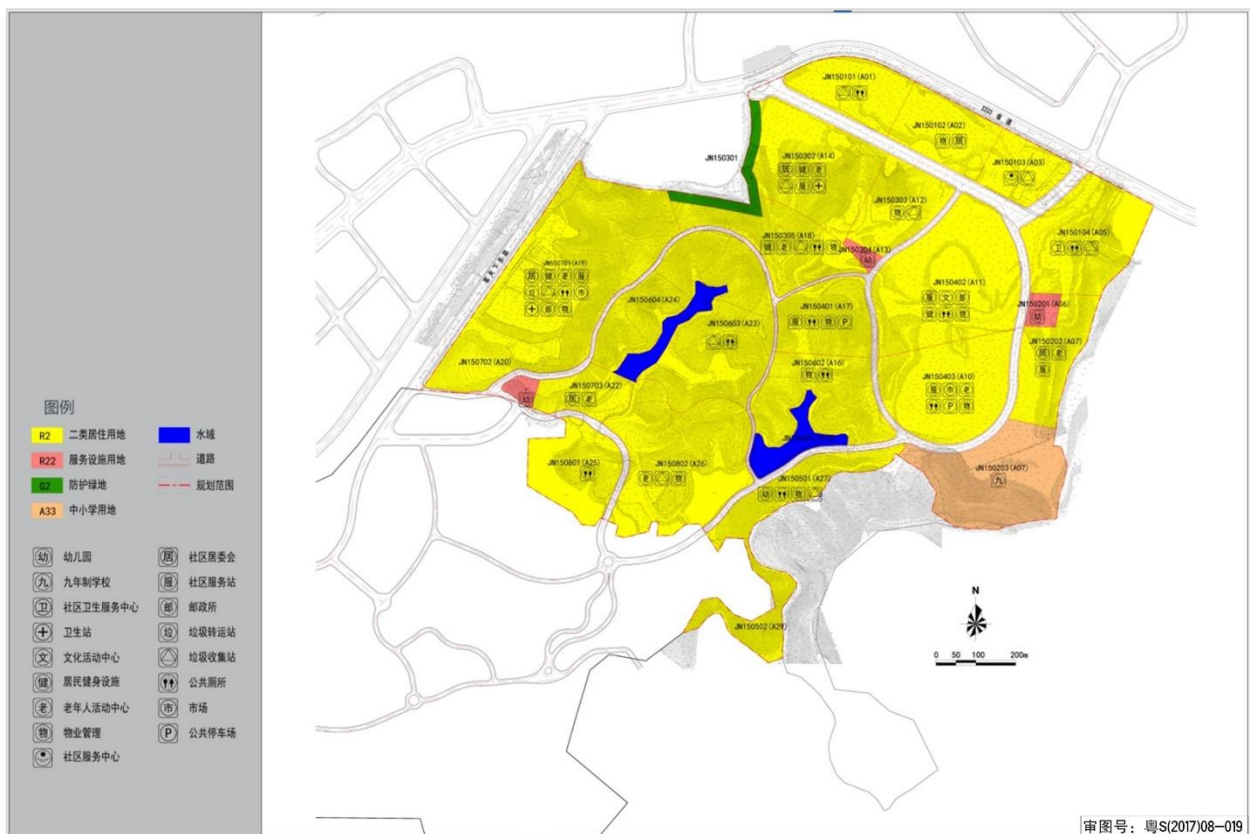


图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

（一）规划思路

（1）完善由快速路-主干路-次干路-支路形成的城市道路系统，落实上层次规划确定的系统性道路，确保系统性道路的连续畅通。

（2）加大路网密度、缩小道路间距，增强道路的可达性、交通的渗透性和公共性，形成适宜规模的街坊用地。

（二）规划要点

（1）目前周边市政道路系统完善程度不高，仅有北侧 S333 省道及西侧客天下大道，地块其它方位均未有市政道路。在周边道路系统尚未完善的情况下，合理的内部道路及与外部道路的连接方式尤为重要。

（2）根据地块规模与合适间距等因素，将地块东北向及西北向与城市道路连接位置设置于 S333 省道上，而地块西向连接位置则设置于客天下大道上，连接方式均采用平交。

（3）地块西南侧为已经建成的客天下一期用地，必须处理好与其道路之间的关系，形成完整完善的道路系统。

（4）由于地块南向目前尚为自然山体，仅有一小段沿山体的现状道路，未有城市道路，规划拓宽完善原有现状道路，形成外环道路，承担连接外部道路的任务。

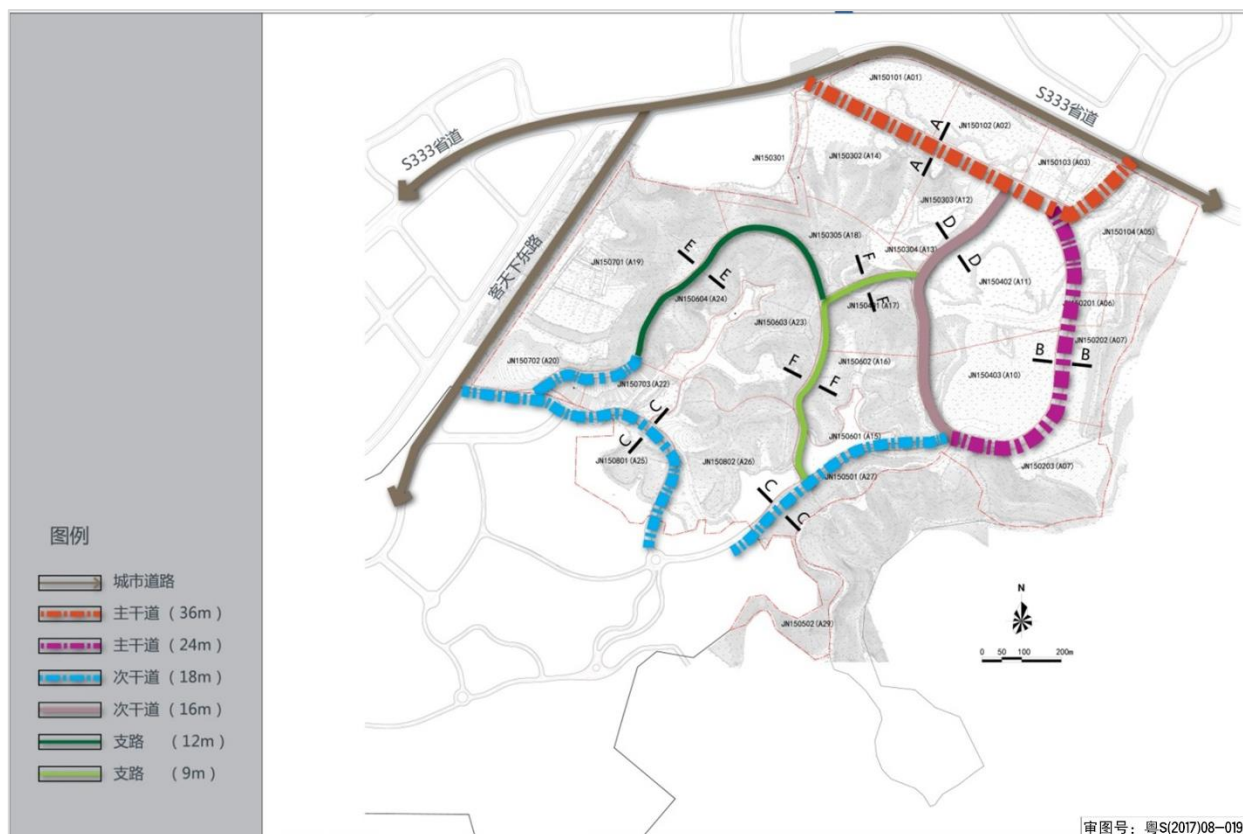


图 4 道路交通规划图

八、公共服务设施规划图

规划区内公共服务设施按配套类别进行区级、居住区级和小区级三级进行分级配置，主要包括文化体育、医疗卫生、商贸服务、教育、金融邮电、行政机关、社区服务和市政公用八项设施。

(1) 考虑到城市远期发展需求，在本规划区块配备部分区域统筹公共服务设施，如学校。

(2) 居住区级配建社区卫生服务中心、文化活动中心、居民健身设施、社区服务中心、垃圾转运站、市场等。

(3) 小区级配建幼儿园、老年人活动中心、社区居委会、社区服务站、邮政所、垃圾收集站等各项设施。

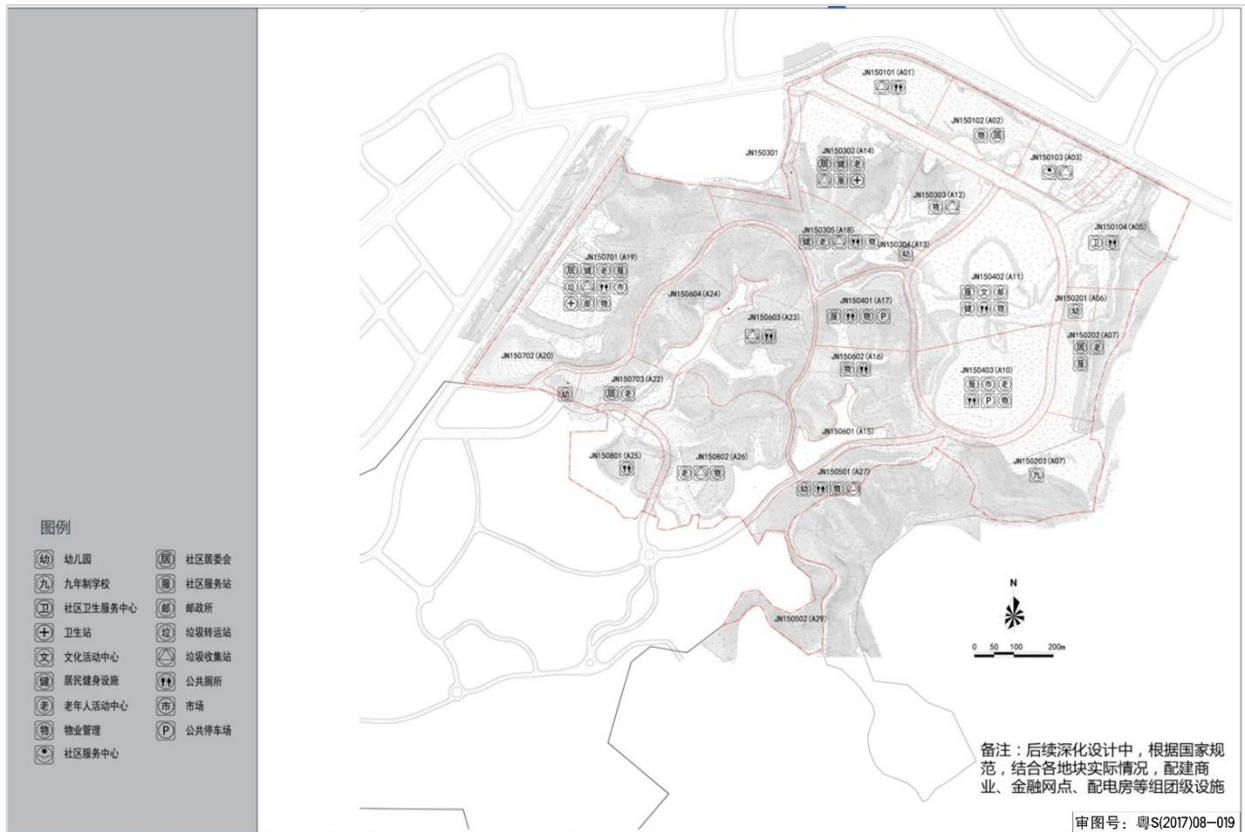


图 5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

规划按照城市卫生、安全、防灾、环保等要求建设防护林带及绿地，落实维护管理措施，改善城市环境，提高环境效益。规划区内设置一处 25 米宽的防护绿地，避免西侧工业用地与铁路对住宅地块的影响，起到绿化隔离与屏障的作用。

本规划区主要提供居住和配套设施，为客天下产业园 7000 亩用地的一部分。客天下产业园包含 5000 多亩绿地和森林公园，故本区域主要考虑社区内部绿地。

防护绿地用地规模 1.27 公顷，G2 绿地率 100%，其余地块 $\geq 35\%$ 。

十、市政工程施工规划

（一）竖向规划

道路竖向：对于已建成的道路，原则上道路标高不做调整，规划道路与现状道路衔接；结合现有地形，尽量减少土方量；合理改造地形，以满足城市各项建设用地；根据城市道路设计的相关规范，最小纵坡要求 $\geq 0.3\%$ ，特殊条件可做到 0.2% ，由于用地内高差变化很大，最大纵坡可控制在 8% 以内。

用地竖向：充分利用现有地形，最大程度地保留山体，减少地形改造与土地平整。由道路围合的地块内部高程应略高于周边道路，地块与周边道路的衔接，以 $0.3\text{m}\sim 1.0\text{m}$ 的高差为宜。场地内部坡度可根据具体的建设类型进行调整。对于土地平整后地坪坡度小于 3% 的地面形式规划采用平坡，地坪坡度大于 3% 或坡长大于 300 米的，宜采用台地。

（二）市政设施规划

规划区内设置邮政所 2 处、垃圾转运站 1 处、垃圾收集站 10 处、公共厕所 11 处。