

《梅州市江南新城控制性详细规划》主要内容

一、规划范围

江南新城位于梅州中心城区南部，规划编制范围北至丽都路，南至长沙小密，东至客天下和东部山体山脚线，西至农科所、206 国道，总用地面积约 24.05 平方公里。

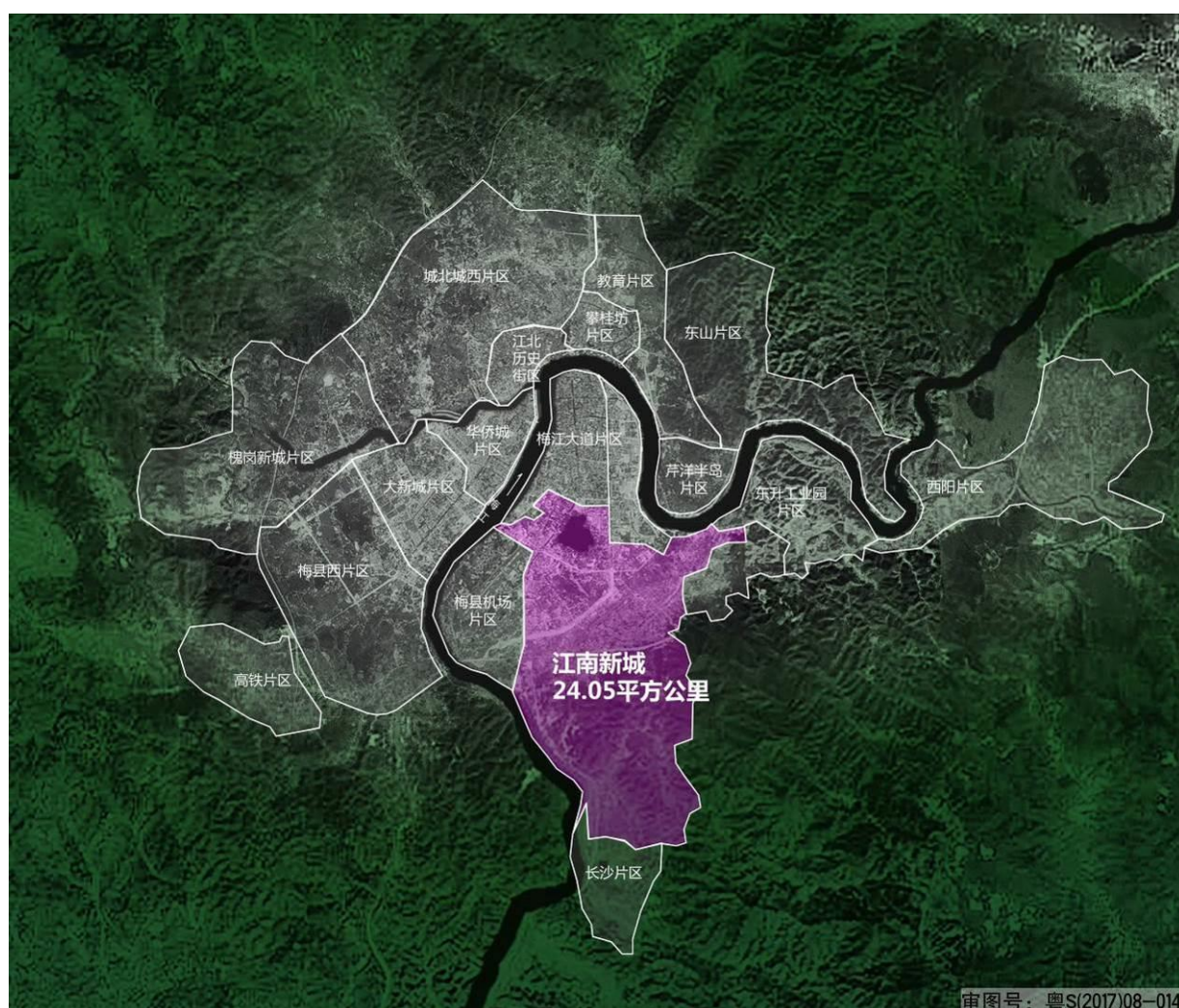


图 1 区位

二、规划原则

（一）生态优先、整体协调原则——重视对自然资源和生态环境的保护，使城市建设与自然资源合理利用与保护相协调。

（二）传承创新、可持续发展原则——在规划中加强对客家历史文化的地域特色文化研究，传承创新客家文化精髓，处理好近期建设与长远发展、经济发展与资源环境条件的关系，实施可持续发展战略。

（三）务实科学、适度超前原则——立足梅州经济、社会、环境现状，科学规划，编制面向实施的可持续发展规划。同时应体现适度超前的原则，以高标准公服配套、高效交通系统构建、高质量生活环境营造为要求，建设集约，高效，生态，低碳新型城市化创新区。

（四）产城互动、城乡一体原则——坚持以产兴城，以城促产，达到城乡一体化发展。通过激活传统产业，催生新兴产业及产业升级提升城市内涵，以经济繁荣增进都市繁荣，助推城乡基础设施一体化、公共服务均等化、城市文化普及化，增强城市发展活力。

三、功能定位

江南新城定位为：梅州市新的市级商务中心、商业中心、文化休闲中心。

四、空间结构

本次规划突出“大分区，小混合”的理念，形成“一脉三区多板块”的功能结构。

一脉：江南新城南北城脉，是城市重要轴线，融生态、文化、活力与一体。

三区：由北往南分别是剑英湖区、总部商务区及生态休闲区。

多板块：包括文化休闲娱乐区、商业生活区、宜居生活区、火车站商贸区、配套发展区、滨水休闲区、客家文化艺术区、泮坑水库风景区。

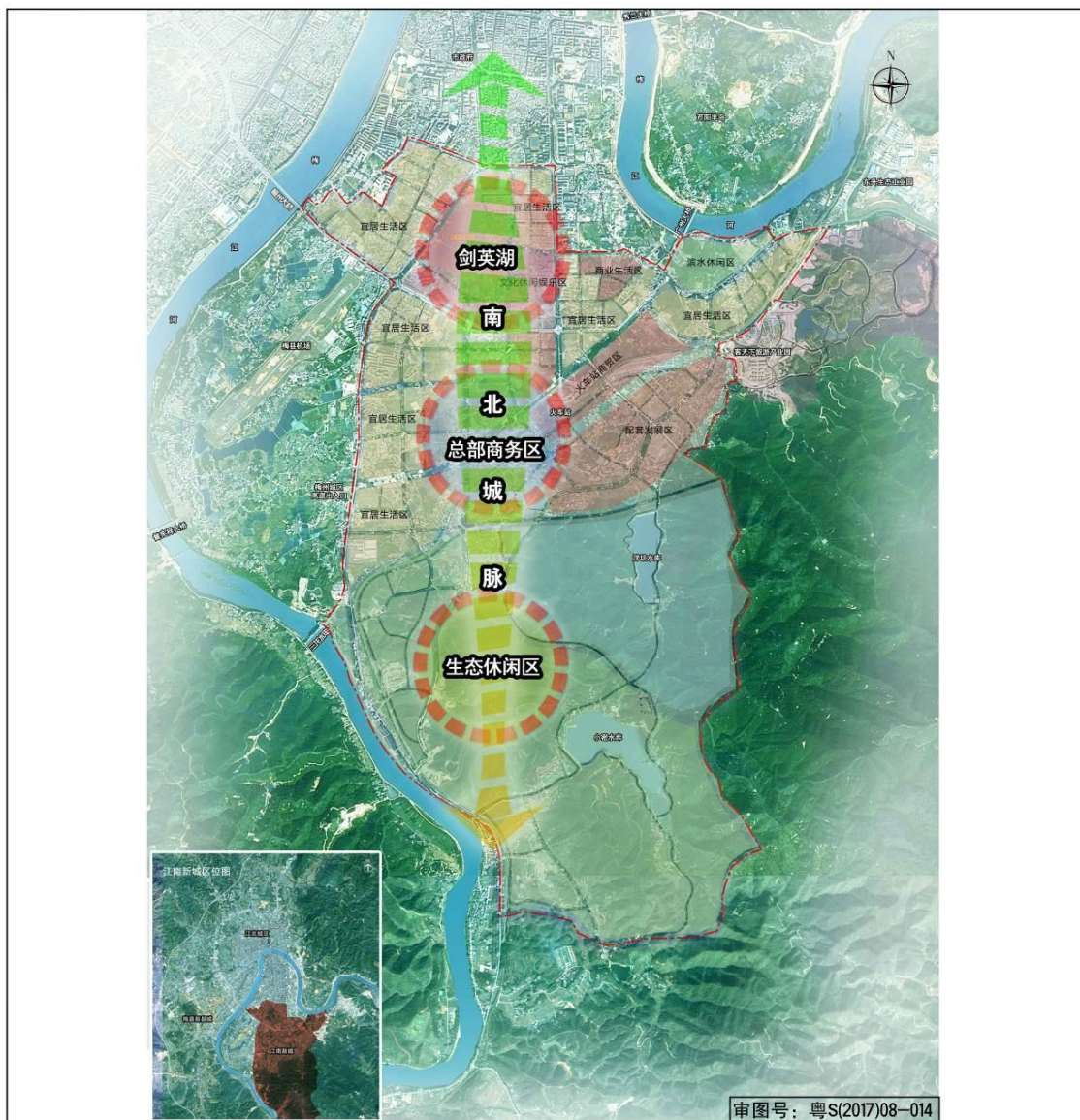


图 2 功能结构图

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 18 万人。

（二）建设用地规模：规划区总用地 2404.76 公顷，其中建设用地面积 1517.75 公顷（含城市建设用地 1492.45 公顷、村庄建设用地 5.63 公顷、区域公用设施用地 19.67 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、商业服务业设施用地等，以中类为主、小类为辅。

规划用地总面积 2404.76 公顷，其中建设用地面积 1517.75 公顷，占总用地的 63.1%；非建设用地面积 887.01 公顷，占总用地的 36.9%。商业设施、商务设施用地主要布局于剑英公园以南、客都大道以北区域，居住用地采用组团式布置，绿地和广场用地主要结合剑英公园、南北城脉及火车站布局，梅大高速南侧以现状保留农林用地、村庄用地为主，合理利用低丘缓坡区域适度布局生态居住及商业设施用地。

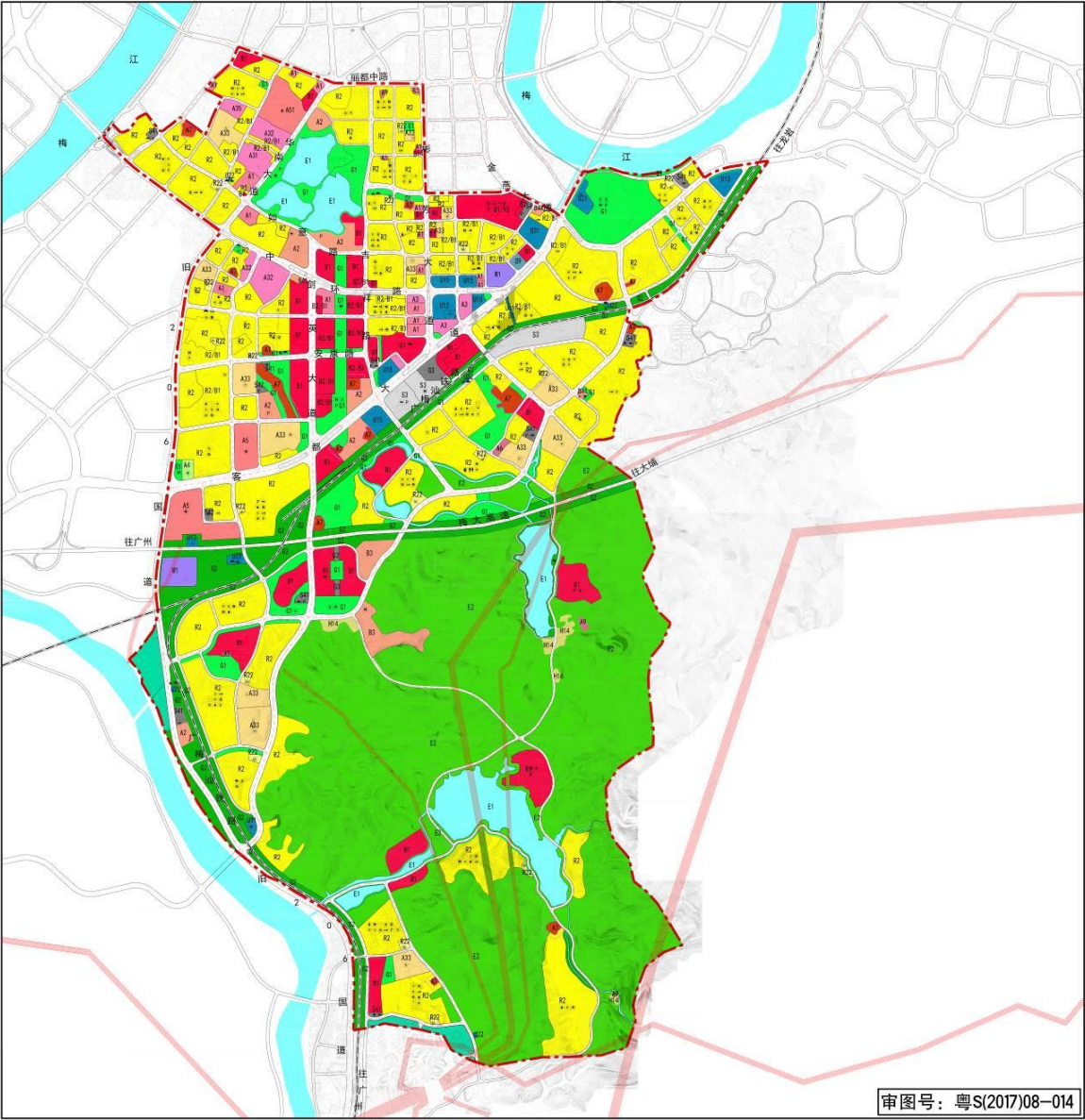
规划采用三级图则控制体系，分别为片区总图则、管理单元图则、地块图则。控制内容主要包括：

（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、交通基础设施、市政公用设施三类）。

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

梅州市江南新城控制性详细规划

土地利用规划图



审图号：粤S(2017)08-014



广东省建筑设计研究院

梅州市城市规划设计院

2017.06

15

图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

1、对外交通衔接

整体形成“环+放射”的城区路网结构，规划形成 3 条对外通道，1 座客运交通枢纽。

（1）与高速公路的联系：通过客都大道联系梅大高速公路；

（2）与机场、高铁站、火车站的联系：除道路外，建设新交通系统加强与机场、高铁站、火车站等重要交通枢纽的联系；

（3）1 座客运交通枢纽建设：结合梅州火车站设置，承担对外旅游客运服务功能为主。

2、道路系统规划

规划形成“五横五纵”主干骨架路网结构。五横即丽都路、如意路、中环路、安康路、客都大道。五纵即华南大道- 206 国道、剑英大道、吉祥路、彬芳大道、金燕大道。具体控制要求如下：

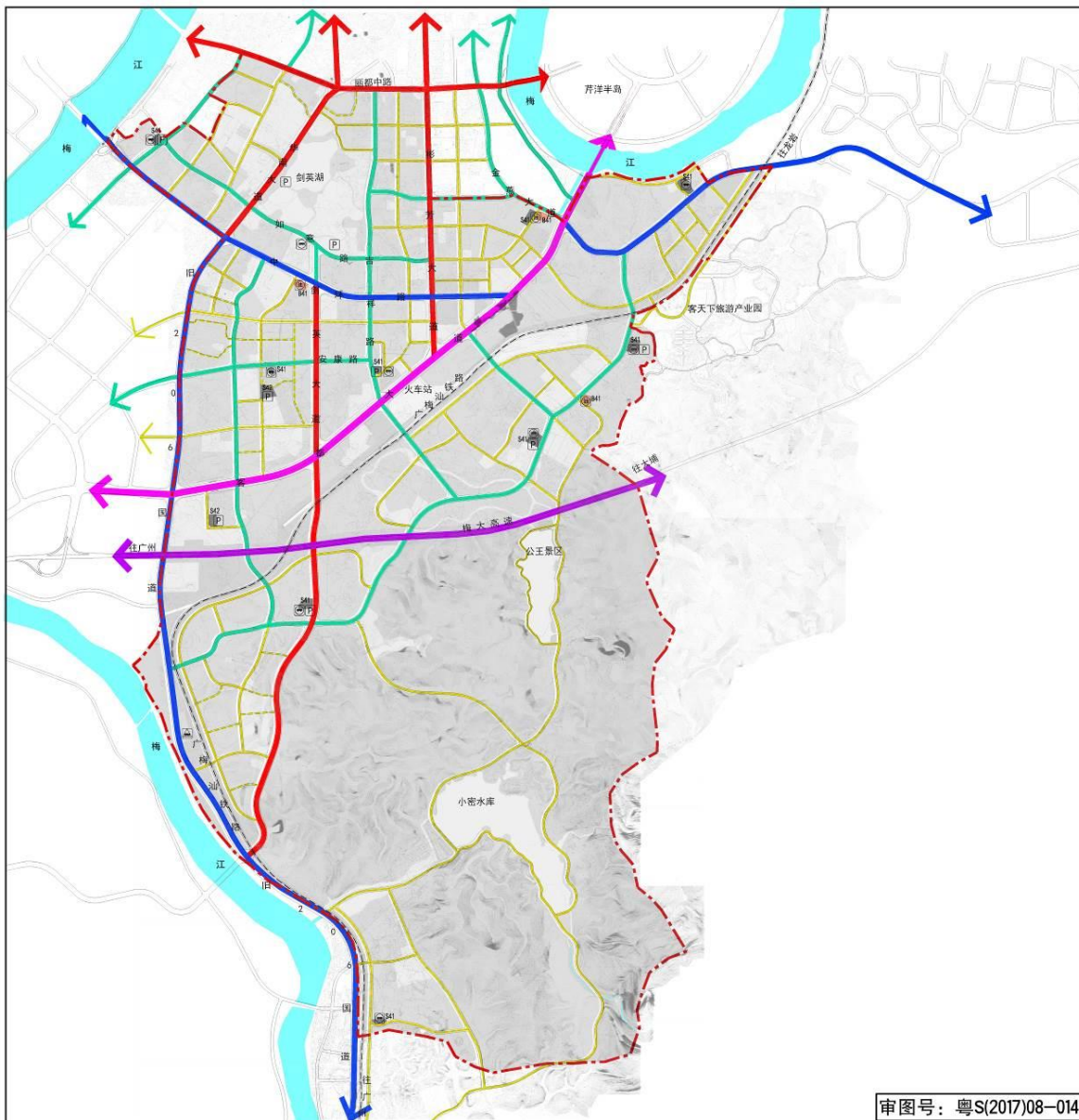
（1）主干路：道路红线宽度控制为 35m-60m，设计时速 40-60km/h，双向 4-6 车道为主，主要包括剑英大道、金燕大道万象江山段等。

（2）次干路：道路红线宽度控制为 24-30m，设计时速 40km/h，主线双向 4 车道，主要包括如意路等。

（3）支路：道路红线宽度控制为 9m-18m，设计时速 30km/h，双向 2 车道。

梅州市江南新城控制性详细规划

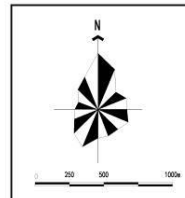
交通系统规划图



审图号：粤S(2017)08-014

图例

- | | |
|--------|--------------|
| 高速公路 | M41 加油站用地 |
| 快速路 | M42 公共交通场站用地 |
| 交通性主干道 | M43 社会停车场用地 |
| 生活性主干道 | 公交站 |
| 次干道 | 公交停车场 |
| 支路 | 加油站 |
| 非定位道路 | P 公共停车场 |
| 规划范围 | |



广东省建筑设计研究院

梅州市城市规划设计院

2017.06

18

图 4 道路交通规划图

八、公共服务设施规划

按照公共服务设施体系分级设置、适当集中、合理布局的规划原则，参照《梅州市城乡规划局业务管理制度汇编》公共设施按市级、区级、居住区和居住小区四级配置要求，采用相对集中与适当分散相结合方式形成“区域统筹-街道级-居委级”公共中心体系。

（1）区域级公共服务中心

规划区铁路以北集中布局了青少年科技活动中心、城市规划展览馆等公共服务设施，商务总部区及大型商业服务设施，形成梅州市新的市级商务中心、商业中心及文化休闲中心。

（2）街道级公共中心

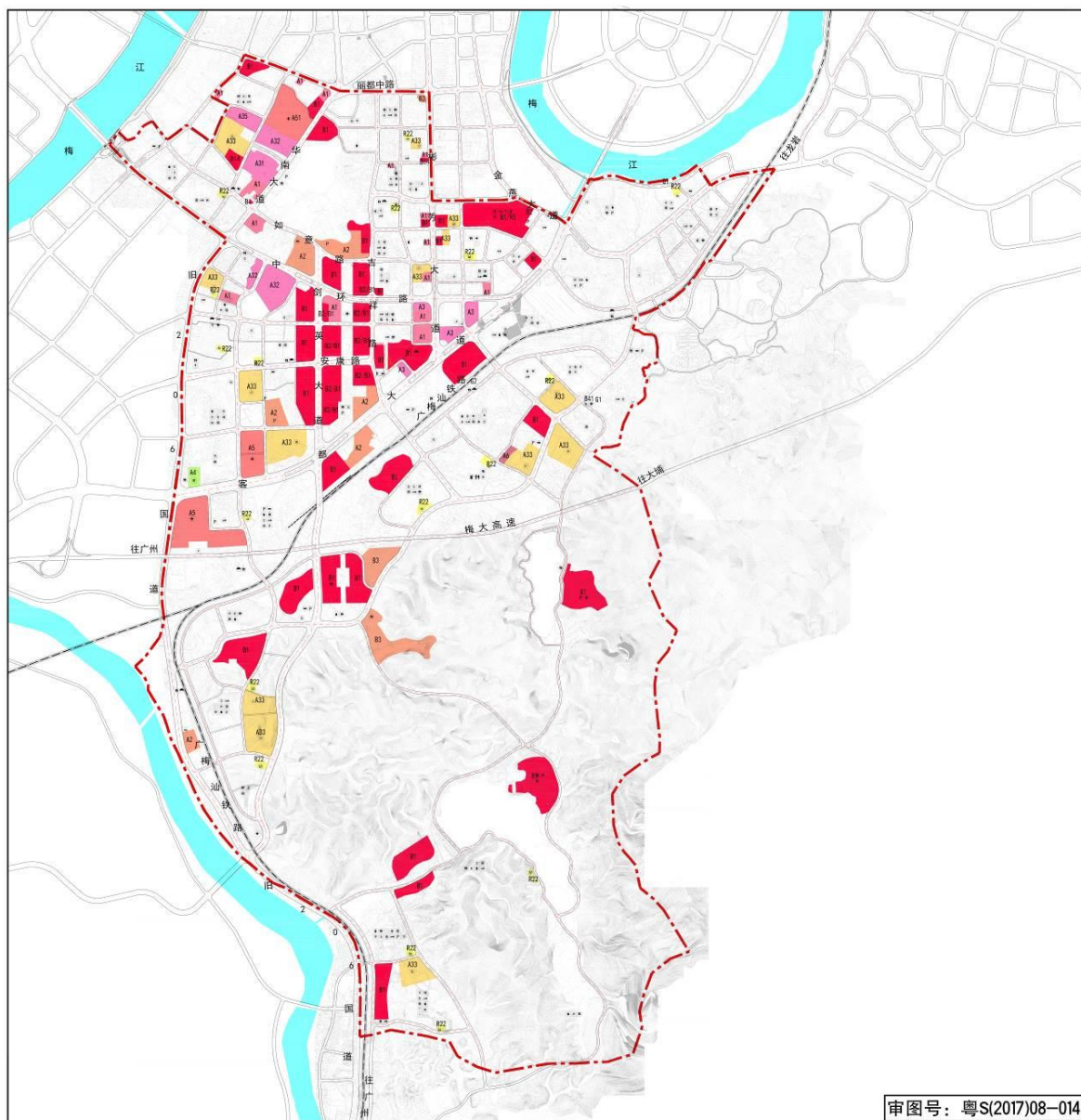
街道级公共中心结合居住区布局，按 5-6 万人配置一个街道级公共中心，服务半径为 800—1000 米，共规划 3 个街道级公共中心。街道级公共中心由社区服务中心、社区卫生服务中心、老年人服务中心、文化活动中心等街道级公共服务设施集中布局形成。

（3）居委级（邻里中心）

邻里中心结合居住小区布局，服务半径约为 700 米。邻里中心尽量与公园绿地结合布局，由文化活动站、老年人服务站点、社区居委会等社区行政管理设施和餐饮店、综合超市、菜市场、药店等生活性商业设施集中布局形成。

梅州市江南新城控制性详细规划

公共服务设施规划图



审图号：粤S(2017)08-014

图例

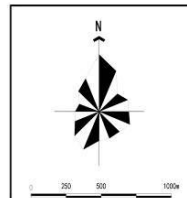
- A1 行政办公用地
- A21 图书展览用地
- A22 文化设施用地
- A32 中等专业学校用地
- A33 中小学用地
- B22 服务设施用地
- A35 科研用地
- B4 体育用地

- B61 医院用地
- B6 社会福利用地
- B7 零售商业用地
- B8 餐饮用地
- B9 旅馆用地
- B91 商务用地
- B3 娱乐康体用地

- 公交首末站
- 派出所
- 肉菜市场
- 幼儿园
- 高中
- 完全中学
- 九年一贯制学校
- 初中
- 小学
- 邮政所
- 公交停车场
- 医院

- 公共厕所
- 街道办事处
- 社区公共服务用房
- 卫生站
- 文化服务站
- 居民健身场所
- 物业管理
- 体育中心
- 社区服务中心
- 残疾人康复服务中心
- 群众性体育运动场地
- 老年人活动中心

- 加油站
- 污水处理厂
- 文化活动中心
- 变电站
- 消防站
- 老年人服务中心
- 卫生服务中心
- 公共停车场
- 垃圾转运站
- 垃圾收集站



广东省建筑设计研究院

梅州市城市规划设计院

2017.06

16

图 5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

规划绿地系统结构为“一轴、两带、两核、四片、多点”。规划绿地与广场总面积 250.88 公顷，占城市建设用地总面积 16.81%，人均绿地与广场用地面积为 16.9 平方米/人，包括：

规划公园绿地总面积 128.12 公顷，占规划建设用地总量的 8.58%。包括剑英公园、马鞍山公园，及结合中部绿廊及水网系统形成的公园绿地。

规划防护绿地总面积 119.39 公顷，占规划建设用地总量的 8.00%。主要为沿广梅汕铁路两侧分别退缩 30-50 米防护绿带及交通性干道两侧防护绿带。

十、市政工程系统规划

1、竖向规划

道路竖向：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 6%，且长度不宜超过 300 米，支路不宜超过 8%。道路的坡向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。

用地竖向：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 0.3m~1.0m 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。

2、市政设施规划

规划区内规划 2 处 110KV 变电站、1 处电信枢纽、1 处邮件处理中心、1 处天然气储气调峰站、10 处垃圾转运站、2 处消防站。