

《梅州市芹洋半岛品牌战略发展区控制性详细规划》 主要内容

一、规划范围

规划区位于梅州中心城区东部，三面环江，北靠东山教育基地和客家文化产业基地，东与东升生态工业园隔江相望，通过秀兰大桥西接江南东片，广州大桥南接江南新城，总用地面积约 3.0 平方公里。

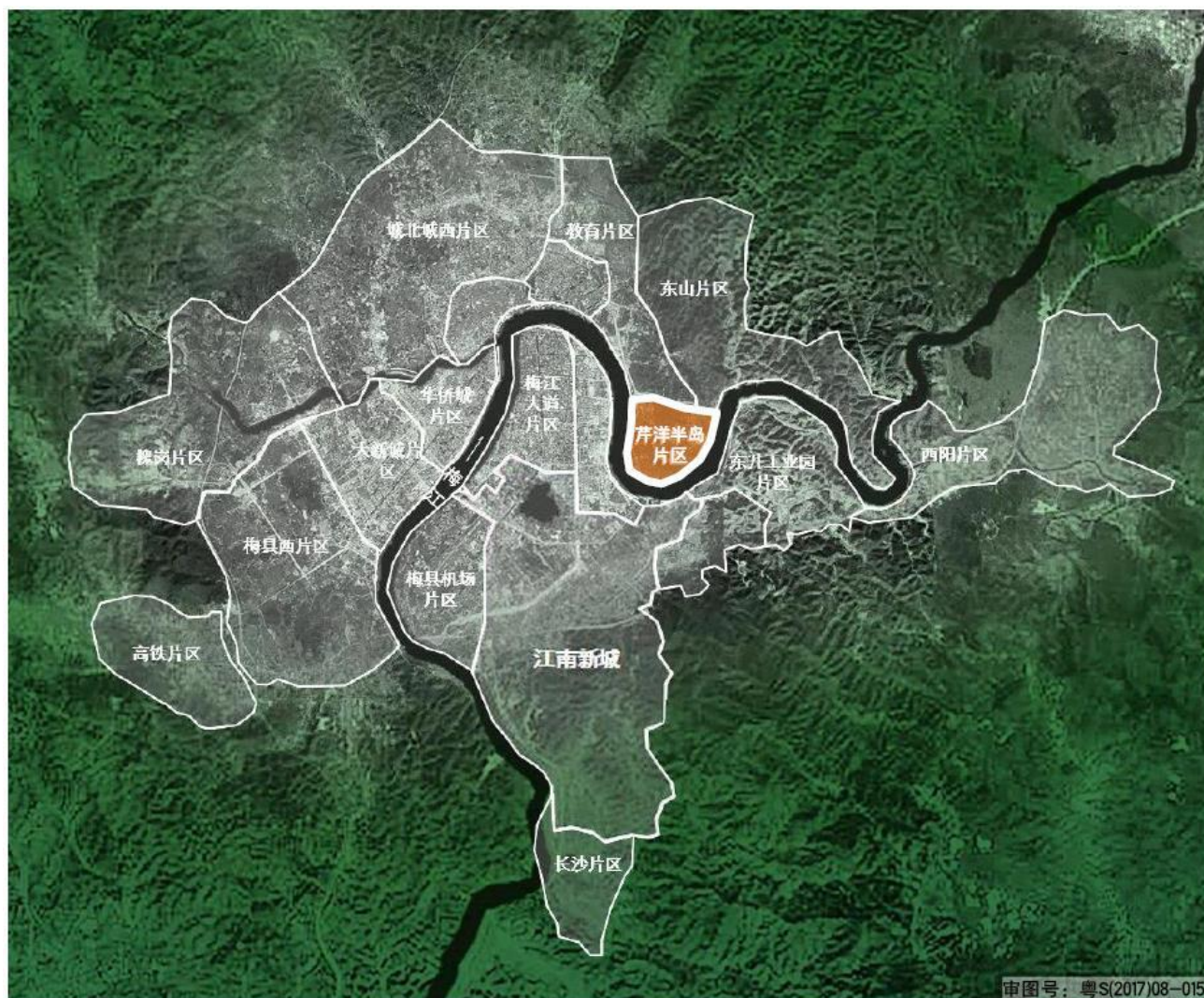


图 1 区位

二、规划原则

（1）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。

（2）立足梅州，展望世界

在规划建设中，要立足于梅州的客家资源，汇聚全世界客家人的力量，以国际化的标准，将芹洋半岛战略发展区打造成为世界客都梅州市的新标杆，成为梅州市筑巢引凤，吸引高端投资的良好平台。

（3）因地制宜、统筹布局

芹洋半岛所在区域，属于低丘缓坡荒滩土地综合利用试点区允许开发范围，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，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，形成具有客家特色文化的综合性城市地标性区域。

（4）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

一个以“世界客都”为背景，以低碳生活为亮点，以自然人文为灵魂的，集住宅、商业、办公、产业和休闲娱乐为一体的城市活力新区、新客家风貌展示区。

四、空间结构

规划构建“一心两轴一带多组团”的整体空间结构。

一心：结合中央公园绿色生态产业平台，形成商业、娱乐、休闲、酒店、办公为一体的半岛活力中心。

两轴：从北侧的自然山林到南侧的梅江水岸，形成南北向连接山水之间的纵深到滨江的山水景观轴。通过内环路连接社区主要服务功能体，形成半岛的社区活力动线轴。

一带：地块的东南西三面环水，整个环形的景观带沿江布局，在保留原有湿地环境的基础上，形成滨江休闲景观带，成为人与自然共享的景观空间。

多组团：结合现状建设特征及片区道路布局，规划区分为多个功能组团。

规划用地总面积 299.35 公顷，其中，居住用地面积为 172.5 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积为 18.49 公顷，商业服务业设施用地面积为 1.13 公顷，道路与交通设施用地面积为 56.76 公顷，公用设施用地面积为 4.38 公顷，绿地与广场用地面积为 46.09 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：

（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。

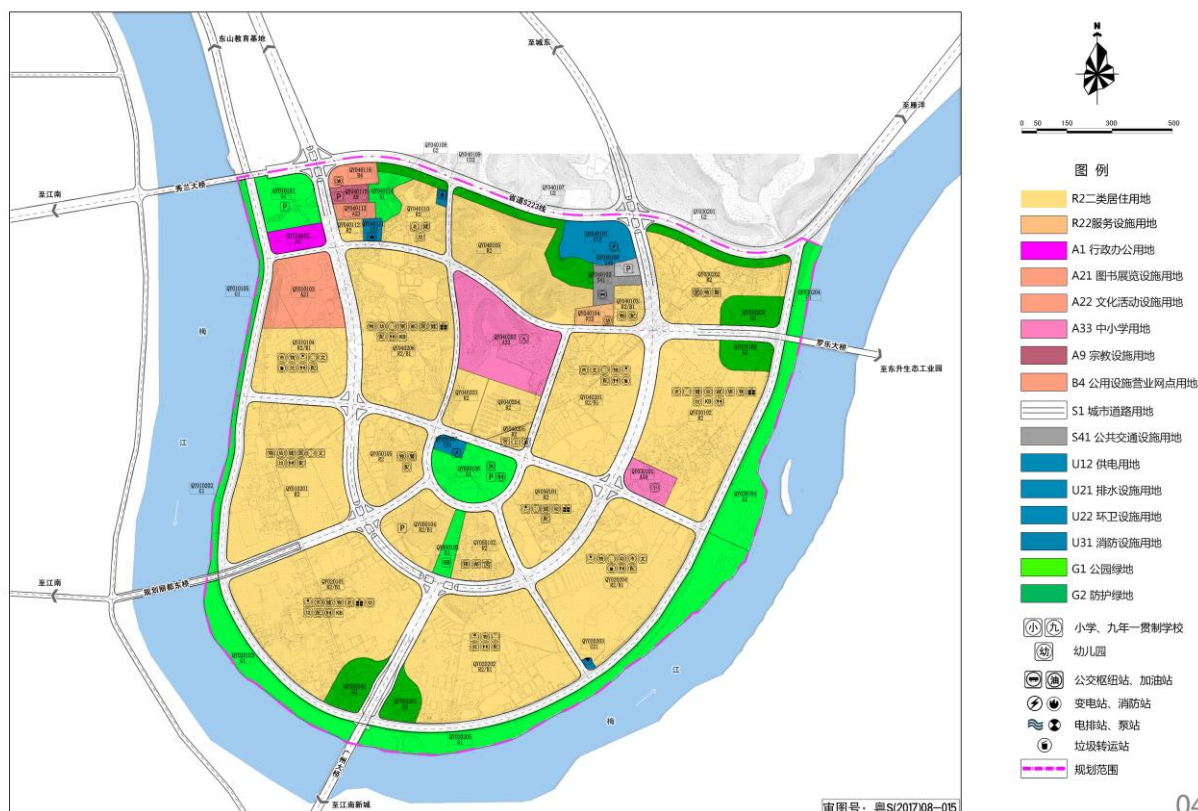


图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

1、对外交通衔接

规划区通过落实外环路及新中环，在广州大桥、秀兰大桥、罗乐大桥（在建）的基础上，增加丽都东桥，加强片区与其他片区的交通联系，实现与江南新城、江北片区以及东升西阳方向的高效联系。

2、道路系统规划

规划区的道路布置形式顺应地形，采用双环加放射性路网形式，形成“双环放射”的道路路网结构。其中，双环分别为内环路和滨江路。

规划区道路分为三级：交通性干道、次干道和支路。

根据《城市道路路线设计规范》（CJJ 193-2012），优先考虑设置独立的车道分离的自行车道，预留港湾式公交车站的空间，同时考虑到现状建设以及营造道路景观的需要，适当确定道路新建和改造的红线宽度。城市道路红线宽度，严格按照规划所确定的宽度控制。

规划交通干道红线宽度 40—50 米，双向 6—10 车道设置，设计车速 40—50 公里/小时。主要为内环路、丽都东桥引道、广州大桥引道、省道 S223 线、横一路罗乐桥引道段等。

次干道规划道路红线 30 米，双向 4—6 车道设置，设计车速 30 公里/小时。主要为横一路、滨江路等，其中横一路设置有独立的摩托车道，滨江路设置辅助车道及临时停车带。

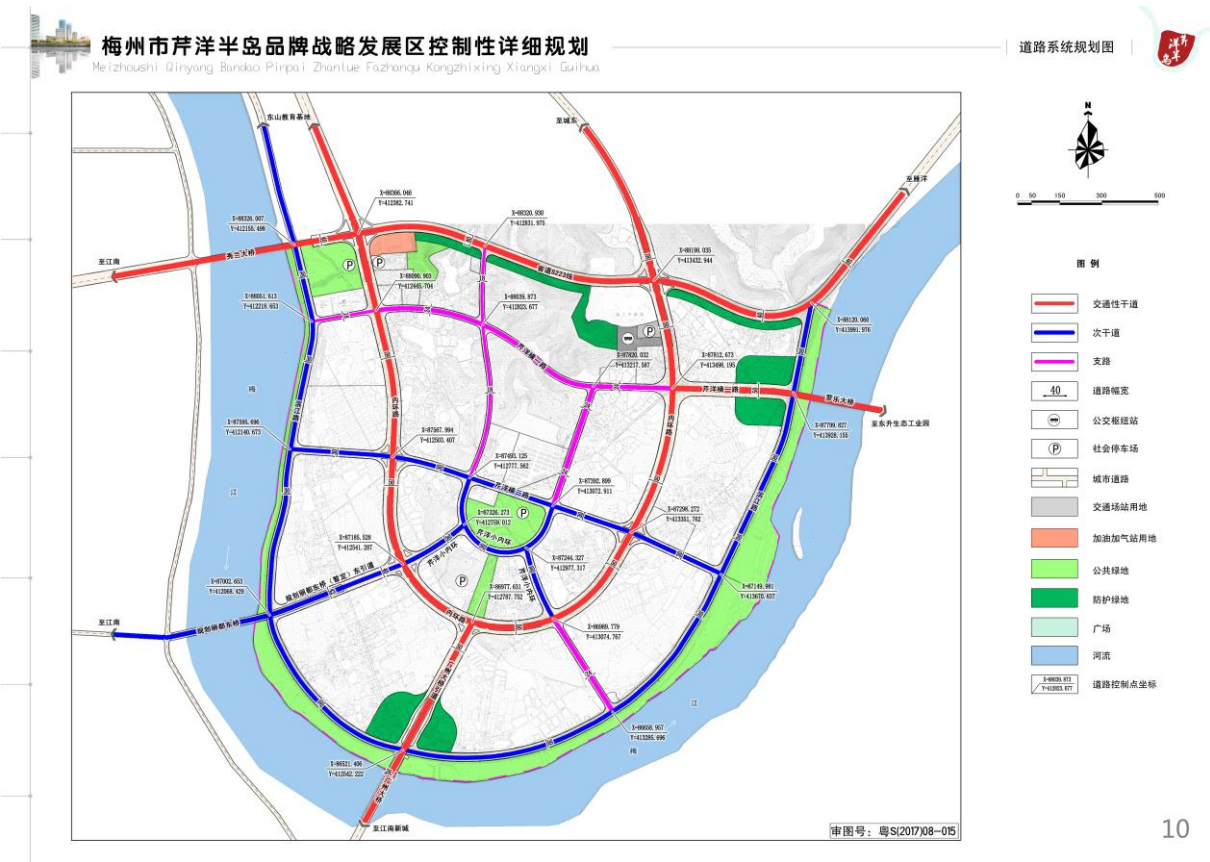


图 4 道路交通规划图

八、公共服务设施规划

规划构建分级公共服务设施体系。打造世界客商中心，提升规划区服务功能；配套居住区级、居住小区级服务中心，建设生态宜居示范住区。依据规范标准，充分考虑各级设施的服务规模和服务半径，合理布局配套设施、丰富公共设施层次。同时，结合公共交通联系主要公共服务设施，形成“便捷高效，布局完善”的设施体系。

（1）教育设施

幼儿园：规划共设 7 处幼儿园，分布在规划区的居住用地之中，根据不同的用地条件，占地在 3200-5800 平方米之间，结合居住(小区)设置时应独立用地建设。

规划在规划区东部、内环路东侧设置一所小学，占地面积约 1.66 公顷，为 30 班制小学。

规划在规划区中部设置一所九年一贯制学校：占地面积约 8.5 公顷，小学为 30 班制，初中为 24 班制。

（2）文化体育设施

体育设施结合行政服务用地、公园绿地进行设置，不单独设置。

区域性文化设施结合客商中心及阳东岩寺南侧的祠堂用地进行设置。在规划区中部居住用地内设置一处文化活动中心，文化活动站则结合或靠近小区中心安排，也可结合会所设置。

居民健身场所宜结合小区及组团绿地设置，包括篮、排球及小型球类场地、游泳池、室外器械场地、慢跑道和儿童及老年人活动场地活动场所等。

（3）医疗卫生设施

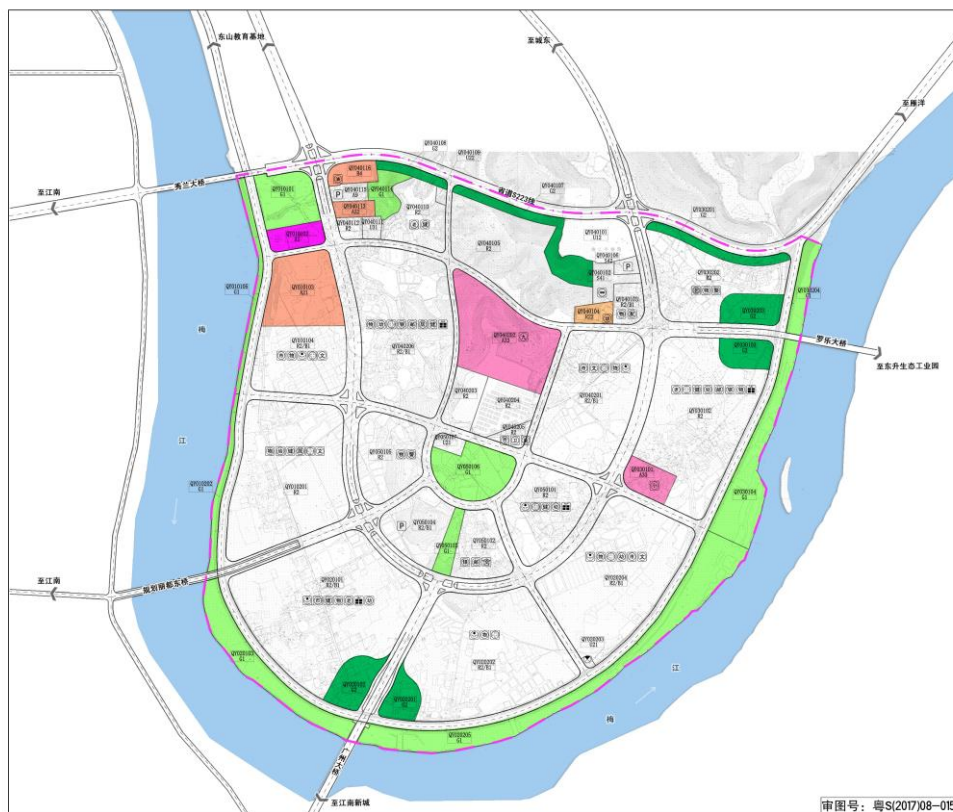
规划设置社区卫生服务中心一处，社区卫生服务站 8 处，要求全部或 1/2 以上的面积应设在首层，并有方便的对外出入口。

（4）商业商务服务设施

主要分布在规划区南部广州大桥引道两端用地和部分滨江区域。广州大桥引道两端主要布置体量较大的商业综合设施，滨江路重点打造商业风情街；此外，规划区通过布局商住混合用地，服务周边居民。

（5）社区服务与行政管理设施

规划设置社区服务中心 5 处，居委会 2 处，老年人服务站 3 处，派出所 1 处，社区警务室 2 处，物业管理 11 处等。



- 图例
- 社区服务中心
 - 派出所
 - 社区警务室
 - 社区居民委员会
 - 老人服务站
 - 卫生站
 - 居民健身场所
 - 文化活动中心
 - 文化活动站
 - 中、小学
 - 幼儿园
 - 邮政所
 - 银行网点
 - 商业服务
 - 生鲜超市
 - 物业管理
 - 停车场
 - 公交枢纽站
 - 加油站
 - 规划范围

审图号：粤S(2017)08-015

13

图 5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

规划强化“山、水、城”相融的开敞空间格局，建立“公共—地块”两级绿化开敞空间体系。由公园绿地、街头绿地、滨水绿地、道路绿带等形成“点、线、面”相结合的绿地系统，完善现有良好的生态格局。保证绿地、公园在空间上的分布均匀，达到“100m 见绿，800m 见园”的规划标准。

绿地与广场用地面积为 46.09 公顷，占城市建设用地的 15.4%，其中，公园绿地面积 33.83 公顷，占城市建设用地的 11.30%，人均公

园绿地面积约 7 平方米。防护绿地面积 12.26hm²，占城市建设用地的 4.10%。

十、市政工程系统规划

1、竖向规划

在满足使用要求的前提下，以节省土方，和现状保留区充分衔接为原则，本次规划所有道路坡度控制在 3.5% 以下，大部分道路坡度控制在 2.0% 以下，满足城市道路设计规范。

竖向设计中综合考虑跨河区域规划防洪堤标高。

2、市政设施规划

规划区内设置一处 220KV 变电站，一处 110KV 变电站，4 处垃圾转运站，9 个公共厕所，一处消防站，3 个邮政服务网点。