

《梅州城区城北城西片区控制性详细规划》

主要内容

一、规划范围

规划区位于梅州市西北部，规划范围东至月梅路、南至广梅路—程江、西至长深高速公路、北至碧桂园，面积约 17.5 平方公里。

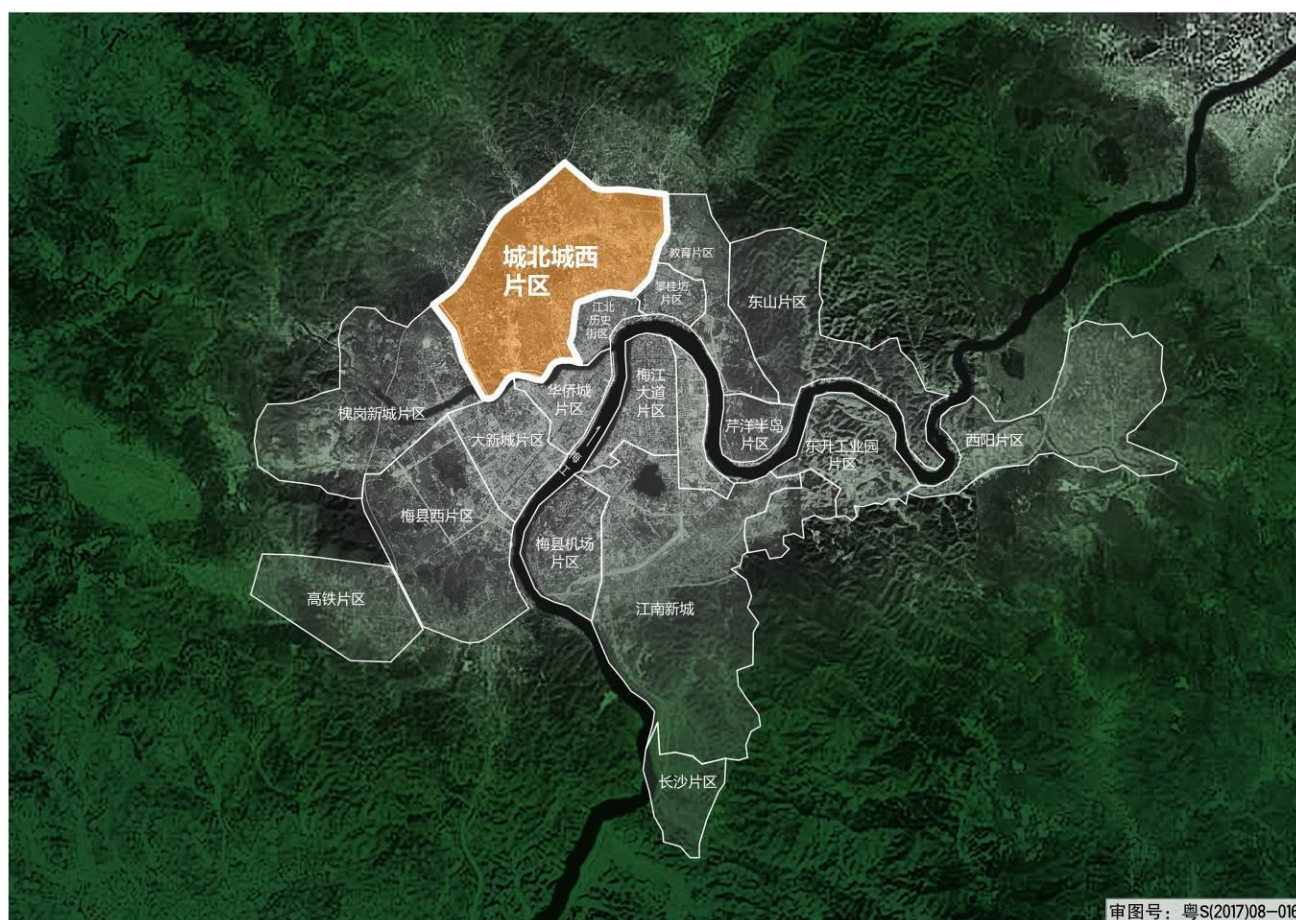


图 1 区位

二、规划原则

（一）科学性原则——采用高效、集约、开放的空间布局与交通组织，科学构建公共、市政设施配套体系，打造高起点、高标准、资源节约的城市新区。

（二）特色性原则——依托规划区内优越的生态资源，打造山水宜居新城区，创建具有丰富文化魅力和运营活力的城市空间。

（三）生态性原则——尊重现状，因地制宜，严格控制程江、黄塘河生态廊道，注重滨水岸线设计与周边地块的衔接，减少发展可能导致的生态破坏。

（四）可操作性原则——根据梅州发展需求，通过用地兼容性、地块和路网弹性控制等手段，为未来发展预留弹性空间，并制定合理分期实施方案，使规划更具可操作性和实施性。

三、功能定位

落实上层次规划对片区的发展要求，将规划区建设为梅州市江北新中心、山水宜居新城区、区域医疗健康城。

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，规划形成“一轴一廊、三心五区”的整体空间结构。

一轴为环市路发展轴。一廊为黄塘河生态廊道。三心为江北新中心、城西片区中心、城北片区中心。五区为黄塘河健康生活社区、东厢乐活社区、月梅生活社区、黄明生活社区、商贸物流区。



图 2 功能结构图

五、人口规模与建设用地规模

1、人口规模：规划区可容纳居住总人口约 16 万人。

2、建设用地规模：规划区总用地 1743.61 公顷，其中建设用地面积 1610.21 公顷（含城市建设用地 1531.41 公顷、村庄建设用地 62.09 公顷、区域公用设施用地 5.30 公顷和特殊用地 11.35 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。

规划总面积 1743.61 公顷，其中建设用地面积 1610.21 公顷，占总用地的 92.35%；非建设用地面积 133.40hm²，占总用地的 7.65%。商业设施、商务设施用地主要沿环市路发展轴布局，居住用地采用组团式布置，汽车城、物流仓储用地集中布局在北部长深高速出入口及程江大道附近，绿地和广场用地主要结合黄塘河生态廊道布局，外环路北侧布局市政设施用地、保留现状农林用地、村庄、工业物流用地。

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。

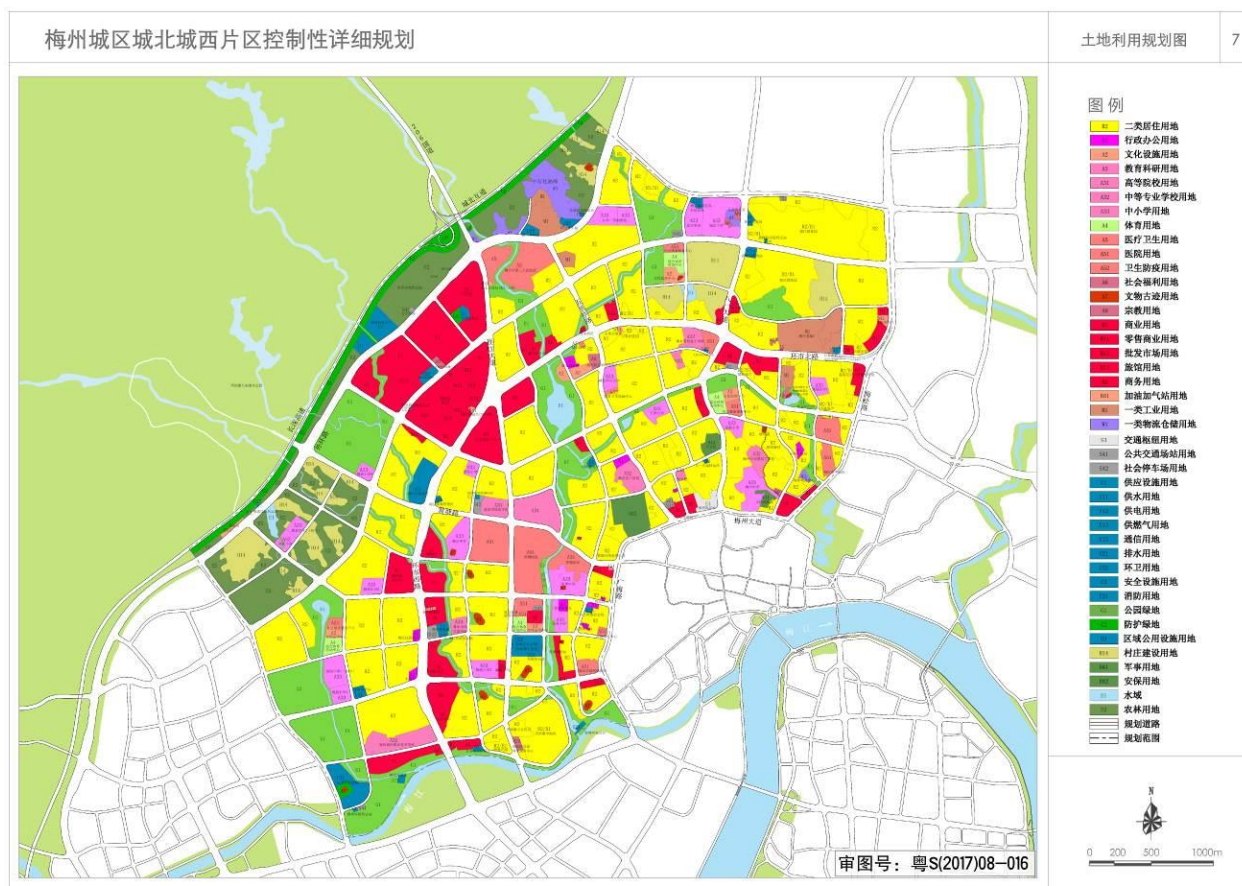


图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

1、对外交通衔接

对接长深高速，规划“三环一纵”的对外联系通道，其中三环为外环路、中环路（环市北路、环市西路）、内环路（广梅路、梅州大道）；一纵为程江大道（G206 国道），北向联系长深高速出入口，南向联系江南新城。

2、道路系统规划

规划形成“环状放射”的骨干路网，以及方格网式次干路、支路体系，具体控制要求如下：

- 1) 主干路：道路红线宽度控制为 40m-60m，设计时速 40-60km/h，双向 4-6 车道为主，主要包括外环路、环市北路、环市西路、梅松路、碧桂路、八一大道、五里亭路、黄塘路等。
- 2) 次干路：道路红线宽度控制为 24m-40m，设计时速 30-40km/h，双向 4-6 车道为主，主要包括新峰路等。
- 3) 支路：道路红线宽度控制为 10m-24m，设计时速 20-30km/h，双向 2-4 车道为主。



图 4 道路交通规划图

八、公共服务设施规划

依据《梅州市城乡规划局业务管理制度汇编》的配置要求，参考国家相关标准和规范要求，采用分级与分类相结合的方法配置公共服务设施。按市级、区级、居住区和居住小区四级配置，包括教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用、商业服务等六类设施。

2 个市级公共服务中心：在环市路发展轴和黄塘河生态廊道交汇处打造集商务商业、休闲、娱乐、生态等功能于一体的江北新中心。依托已有黄塘医院等完善配套、设置酒店、园林式体检中心、疗养基地等，形成市级医疗服务中心。

2 个区级公共服务中心：形成城北、城西 2 个集商业、休闲娱乐于一体的区级公共服务中心。

市级和区级公共服务设施主要包括高等院校（中专）、综合医院、专科医院、规划文化中心、体育公园、社会福利服务中心、儿童福利院、养老院等。

4 个居住区级公共服务中心：月梅居住区服务中心、东厢居住区服务中心、黄塘居住区服务中心、黄明居住区服务中心，主要包括文化、体育、医疗、商业服务、社区服务等功能。

居住小区级公共服务设施：按各类设施的服务半径和设置要求，灵活布局。主要包括中小学、幼儿园、社区卫生服务中心、文化活动中心、综合体育活动中心、社区服务中心、老年人服务中心、派出所、肉菜市场等。

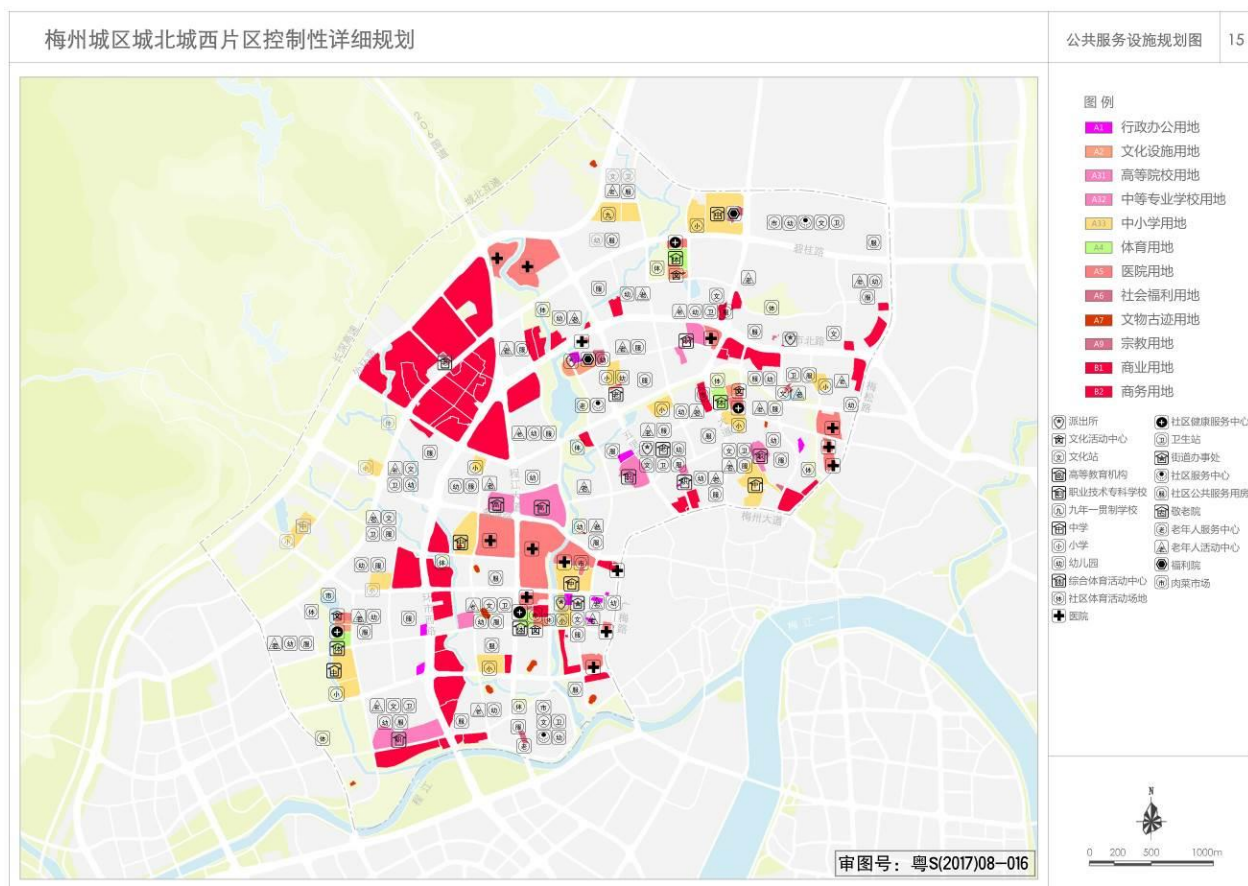


图 5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

以“显山、理水、织绿”为理念，形成“二廊五脉十心”的绿地景观系统结构。绿地与广场用地面积为 208.57 公顷，占城市建设用地的 13.62%，规划人均绿地与广场用地面积 13.04 平方米，包括：

公园绿地：面积 180.61 公顷，占城市建设用地的 11.79%，人均公园绿地面积为 11.29 平方米。主要分布在黄塘河、程江沿岸与环市西路、程江大道两侧。

防护绿地：面积 27.96 公顷，占城市建设用地的 1.83%。主要布局在长深高速沿线、变电站及高压线廊道等设施周边。

十、市政工程施工规划

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 5%，且长度不宜超过 300 米，支路不宜超过 6%。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 1 处给水厂、1 处给水泵站、1 处污水提升泵站、1 处污水处理厂、1 处水质净化厂、3 处排涝泵站、3 处消防站、1 处燃气调压站、4 处变电站、10 处邮政电信支局（设施）、11 处垃圾中转站、1 处环卫停车场。