

# 《梅州城区梅县新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南部。规划范围东起府前大道、梅江，西至天汕高速，南起梅龙高速，北至广梅南路，用地面积约 14 平方公里。

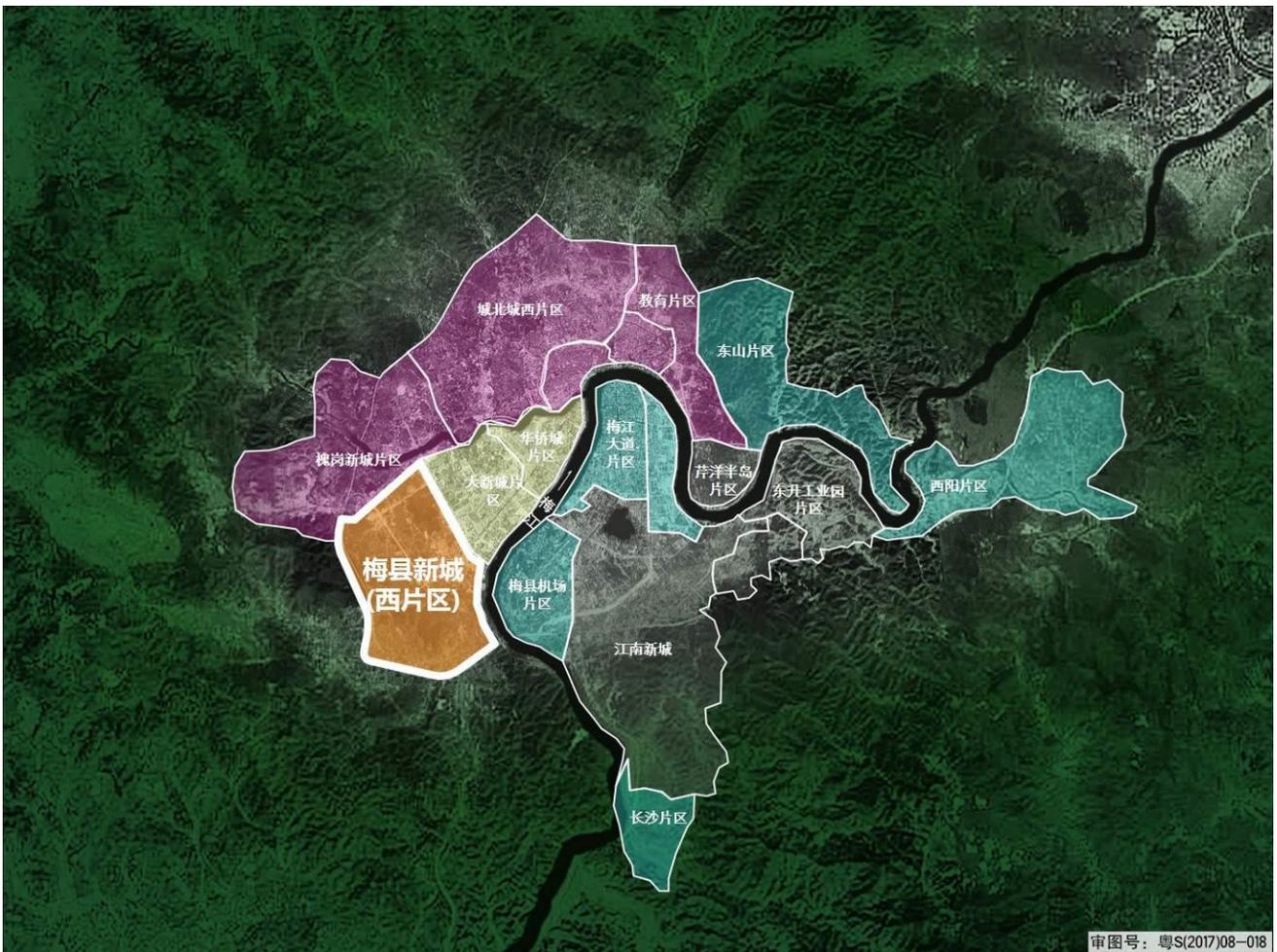


图 1 区位

## 二、规划原则

### （一）生态优先

以资源承载能力和生态环境容量为前提，通过划定基本生态控制线，严格保护梅江自然生态环境，集约节约使用土地。

### （二）区域协调

明确梅县西片区在梅州市的功能定位，从更宏观的视野、更长远的眼光谋划片区发展。

### （三）弘扬特色

充分利用历史文化资源、水资源、大气资源、土地资源，科学制定发展目标，合理布局建设用地，指导片区有序建设。

## 三、功能定位

规划围绕“以产兴城、以城促产、产城联动”的设计理念，打造“山水相融”特色空间。梅县西片区着力建设文体中心、曾宪梓体育场、现代物流园、中山大学粤东医院等项目，重点发展行政文化、商业商务、宜居社区、商贸物流、创意研发等产业，未来打造成为梅县行政文化中心、商业商务中心、生态宜居新城。

## 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，确定规划区的总体规划结构。规划的总体结构可概括为“三轴三带、三心四片”。

三轴：剑英大道发展轴、宪梓南路发展轴、府前大道发展轴——以剑英大道、宪梓南路形成串联规划区重要节点的主要发展轴，并通过府前大道发展轴对接梅县区周边组团。

三带：梅江生态景观廊道、程江生态景观廊道、外环路景观廊道——延续总规要求，沿梅江和程江控制生态廊道，同时沿外环路防护绿带控制景观廊道，并融入体育健身、文化休闲、生态公园等城市功能，提升城市景观生态品质。

三心：梅县西商业商务中心、梅花山文体中心、梅县行政中心——在剑英大道发展轴和宪梓南路发展轴交汇处打造梅县西商业商务中心，成为梅州城市西部的标志性地区；结合梅县行政、文化等重点服务设施建设梅县行政中心和梅花山文体中心。

四片：梅花山行政文化商业区、三葵居住区、滨江居住区、蔡岭居住物流区——打造四个组团式布局的宜居社区，每个宜居社区居住人口约 3-5 万人。

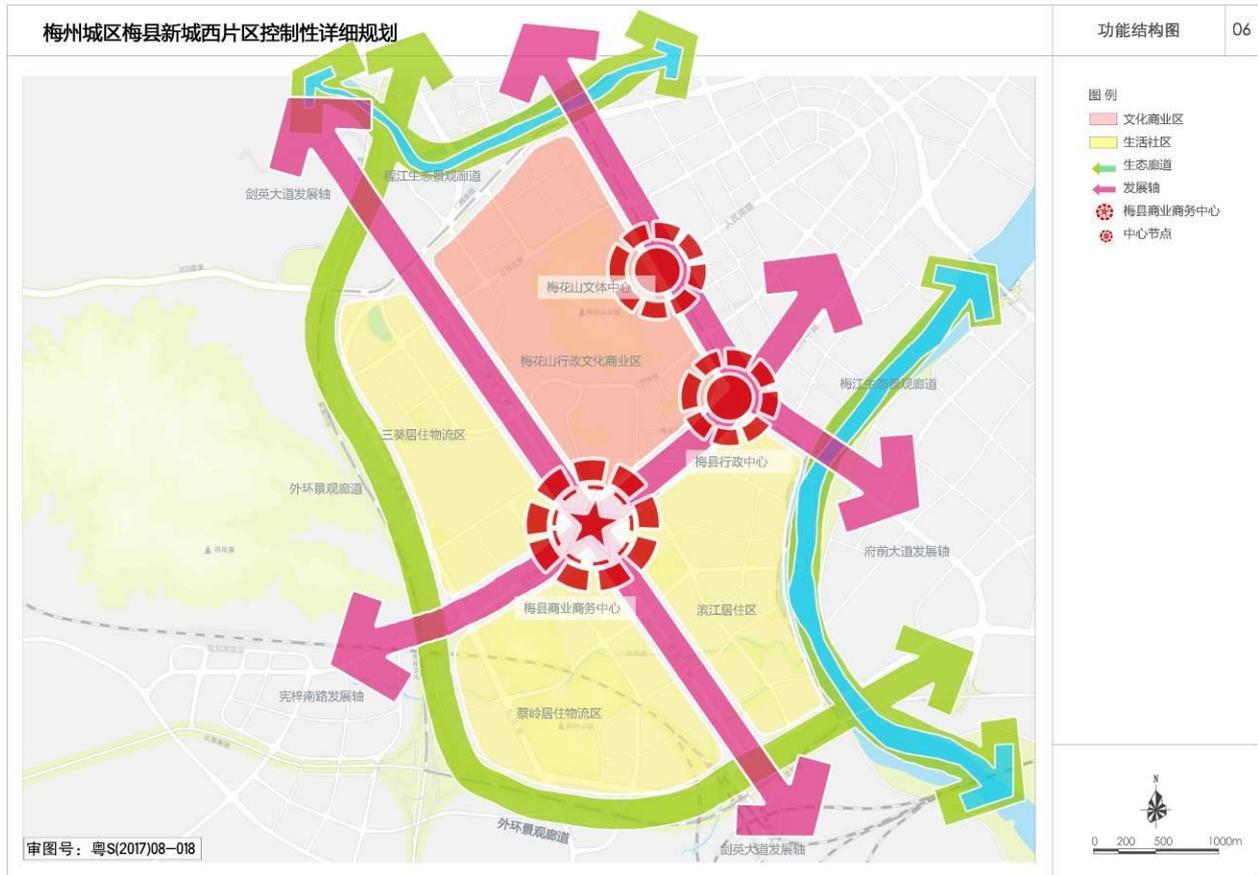


图 2 功能结构图

## 五、人口规模与建设用地规模

(一) 人口规模：规划区可容纳居住人口约 16 万人。

(二) 建设用地规模：规划区总用地 1410.79hm<sup>2</sup>，其中城市建设用地 1294.65hm<sup>2</sup>。

## 六、土地利用规划

本规划以《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）为基本分类依据，按照总体功能布局安排土地用途，将规划用地分成居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用

地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地、水域，农林用地。以中类为主、小类为辅。

规划总面积 1410.79hm<sup>2</sup>，其中城市建设用地 1294.65hm<sup>2</sup>，占总用地的 91.77%；非建设用地面积 116.14 公顷，占总用地的 8.23%。商业设施、商务设施用地主要宪梓南路、剑英大道发展轴布局，居住用地采用组团式布置，物流仓储产业用地集中布局在外环路沿线，绿地和广场用地主要结合梅花山、蔡岭及黄泥溪布局。

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。

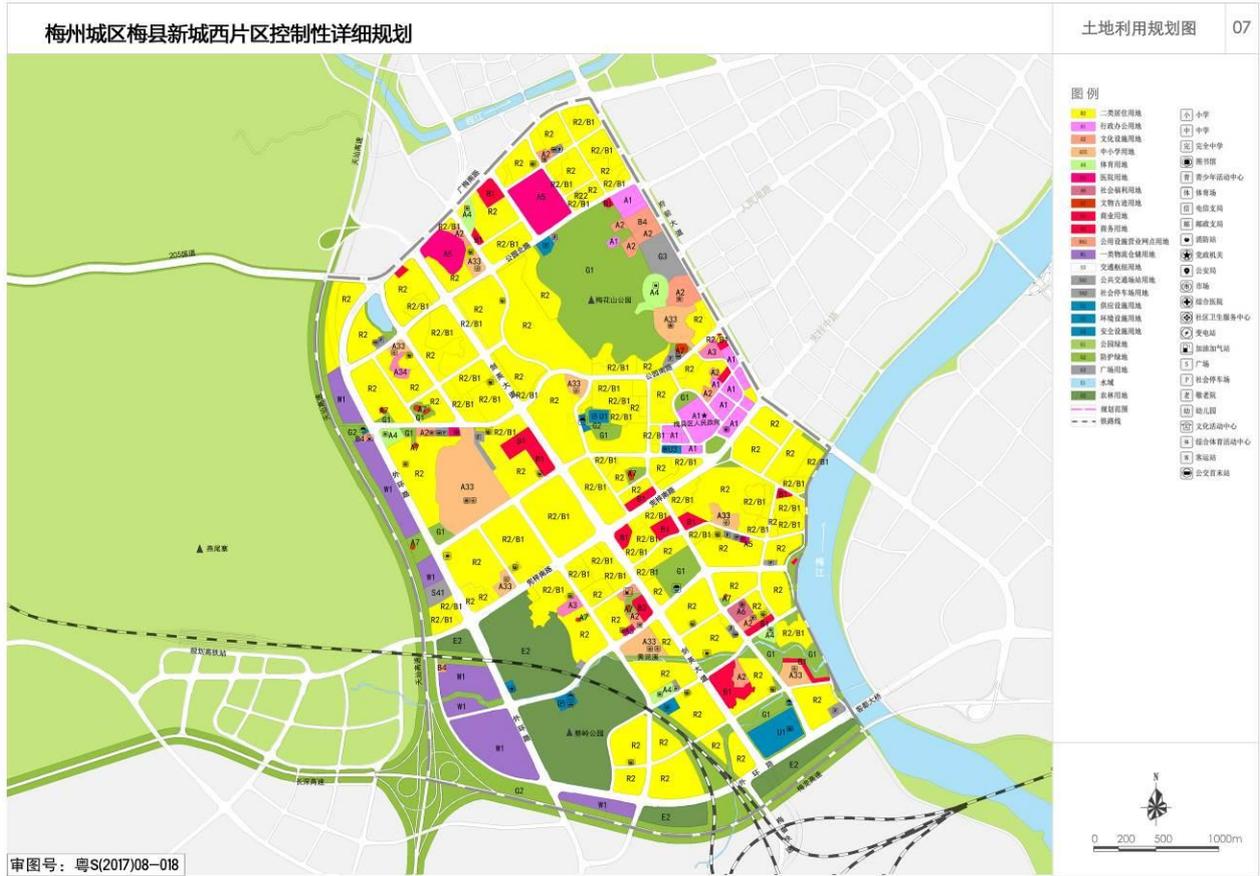


图 3 土地利用规划图

## 七、道路交通规划

### 1、对外交通

梅县西片区位于梅州市梅县新城区域，东起府前大道、梅江，西至南口瑶燕；南起梅河高速、梅大高速，北至广梅南路。规划区内现状的对外交通线路主要是天汕高速、梅河高速、梅大高速和广梅南路（G205）。规划将剑英大道、宪梓南路、府前大道等重要的对外通道与周边片区路网进行对接，完善与现有高速路网的联系，形成网络状的高效快捷对外交通网络，加强梅县西片区与梅州老城、江南片区和高铁片区等周边片区的联系。

### 2、道路系统规划

规划形成“三横三纵”主干结构和格网状的次干道和支路网络。三横：包括广梅南路、宪梓南路和外环路；三纵：包括府前大道、剑英大道、外环路。次干道和支路网络：形成依山就水、格网状的次干路和支路格局。依循梅花山和蔡岭等山脉、梅江和黄泥溪等水系的走势，结合梅县西的功能片区、居住组团的城市肌理，组织次干路和支路，提高城市路网密度，提升城市街区、居住社区间的可达性。

规划区内城市道路包括主干路、次干路和支路四个等级，具体控制要求如下：

(1) 城市主干路。道路红线主要控制为 50m 和 60m，设计时速 40~60km/小时，双向 6-8 车道为主。主要为外环路、府前大道、广梅南路、剑英大道、剑英大道延长段、宪梓南路。次干路：公园北路、三葵路。

(2) 城市次干路。道路红线主要控制宽度为 30m、36m 和 40m，设计时速 30~40km/小时，双向 4 车道为主。主要为次干路：三丰路、铁炉潭路、珊全路等。

(3) 城市支路。道路红线主要控制宽度为 24m 和 18m，设计时速 20-30 公里/小时，双向 2 车道为主。主要为支路：古屋路、前锋路、车上路、水厂北路等。

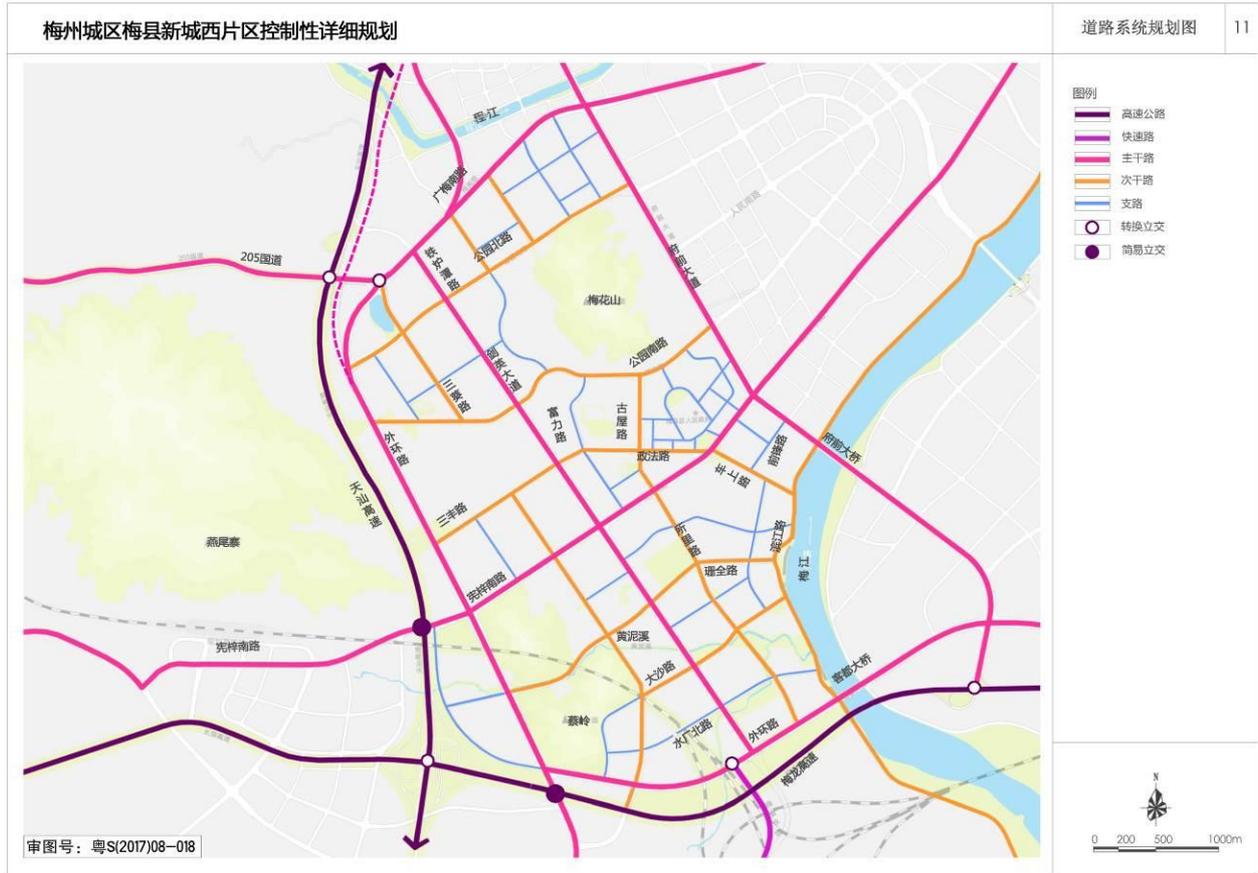


图 4 道路交通规划图

## 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。其中，市级与区级服务人口规模按各自相应行政区范围确定，居住区级服务的人口规模为 3~5 万人，居住小区级服务的人口规模为 1~1.5 万人。分类为教育设施、医疗卫生设施、文化体育设施、社区服务设施、市政公用设施、商业服务设施，共 6 类。

1 个市级公共服务中心：为梅县商务商业中心，主要为梅县区和周边服务。

2 个区级公共服务中心：为梅县行政中心、梅花山文体中心，主要为梅县区服务。

4 个居住区级公共服务中心：按服务人口 3-5 万进行配置，形成 4 个居住区级公共服务中心。包括梅花山居住区服务中心、三葵居住区服务中心、蔡岭居住区服务中心、梅江居住区服务中心。居住区级服务中心配置文化活动中心、医疗服务中心、体育活动中心等。

12 个居住小区级公共服务中心：按服务人口 1-1.5 万进行配置，形成 12 个居住小区级公共服务中心。配置文化站、卫生站、幼儿园等设置。

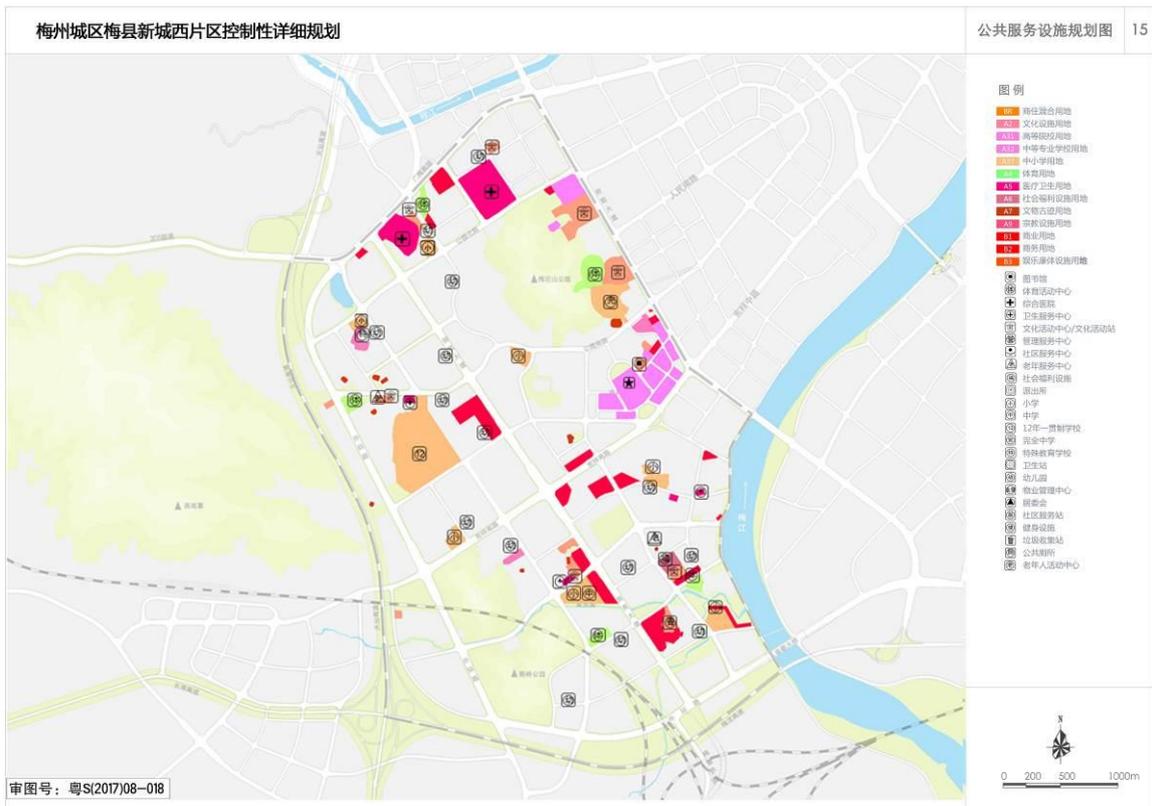


图 5 公共服务设施规划图

## 九、绿地系统规划

以“显山、理水、织绿”为理念，规划形成“四廊、两轴、五心”的绿地景观结构。规划三个区级公园和五个社区级公园。区级公园包括梅花山公园、蔡岭公园、滨江公园，社区级公园为康体公园及3个社区级公园，为市民提供了文化娱乐、休闲度假的优美环境。包括：

（一）公园绿地：面积 118.28hm<sup>2</sup>，占城市建设用地的 9.14%。主要分布在梅江西侧、梅花山公园、蔡岭公园及居住区内部布局。

（二）防护绿地：面积 66.74hm<sup>2</sup>，占城市建设用地的 5.16%。主要布局在天汕高速、梅龙高速沿线、变电站及高压线廊道等设施周边，起绿化隔离作用。

## 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：场地内部坡度可根据具体的建设类型进行调整。当道路围合的地块为住宅用地时，场地内部可尽量保留原有地形，适宜在确定了修建性详细规划后根据建筑的布局再进行土方平整。而当道路围合的

地块用于建设大型公建时，规划宜统一进行土方平整，将较高处的土方填于低凹处，尽量使平整后的地坪坡度小于 3%。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 300m 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 处宪梓电排站（规划范围区周边）、1 处调压站、1 处加气站、1 处消防站、2 处变电站、4 处邮政电信支局（设施）、4 处垃圾中转站。