

广东梅州高新技术产业园区管理委员会

关于《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园二期局部用地控制性详细规划调整（草案）》公示的公告

根据广梅园园区党工委工作部署，我委组织编制了《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园二期局部用地控制性详细规划调整（草案）》。为进一步增强规划编制的科学性、可行性和公众参与性，现按程序将《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园二期局部用地控制性详细规划调整（草案）》通过网站、现场展板等形式进行公示，进一步广泛征集社会各界人士的意见，集思广益形成科学规划。该规划现为草案阶段，最终方案以审批公布成果为准。

公示期为2020年10月16日至2020年11月14日，广大市民或与之存在相关利害关系的单位、个人均可在公示期内到公示现场或指定公示网站查阅规划内容。如对该草案有意见或建议的单位、个人，可通过信函、电子邮件等形式将意见或建议提交至广东梅州高新技术产业园区管理委员会。

公示期间，广大市民可通过以下方式参与并反馈意见：

1、现场公示地点：

广东梅州高新技术产业园区管理委员会大楼一楼大厅；

水口镇镇政府。

2、查询网址：

<https://www.meizhou.gov.cn/zwgk/zfjg/mzgxq/gsgg/index.html>

（梅州高新区管委会门户网站）。

3、电子邮箱反馈意见：.mzgxqgjb@126.com。

4、电话反馈意见：联系电话/传真：0753-2486056（电话）

0753-2486056（传真）（上班时间：上午 9:00-12:00，下午 2:00-5:00）。

5、信函反馈意见：请邮寄至广东省梅州市广东梅州高新技术产业园区管理委员会规环局收，邮政编码：514000（来信请在信封注明：广梅园二期局部用地控规公示反馈意见）。

6、有效反馈意见期：2020 年 10 月 16 日至 2020 年 11 月 14 日，信函反馈意见邮戳日不应该超过意见反馈期最后一天，电子邮箱反馈意见发件时间不应超过意见反馈期最后一天 24:00，逾期视为无效意见，不予采纳。

7、有效反馈意见：为便于更好地沟通和完善规划，请在意见中注明真实联系人姓名、身份证号码、联系电话、联系地址、电子邮箱等（以单位名义反映情况的，请加盖单位公章），如反馈意见信息不准确或者不完整，无法及时进一步核实有关情况的视为无效意见。

广东梅州高新技术产业园区管理委员会

2020 年 10 月 16 日



《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园二期局部用地控制性详细规划调整（草案）》

主要内容

一、规划范围

规划区位于广州（梅州）产业转移工业园内，由梅江、跨江大桥快速路、三角大道、传祺大道、绿园大道和汕昆高速围合而成，占地约 287 公顷，现状主要为山体、村庄、未利用地及滩涂等。

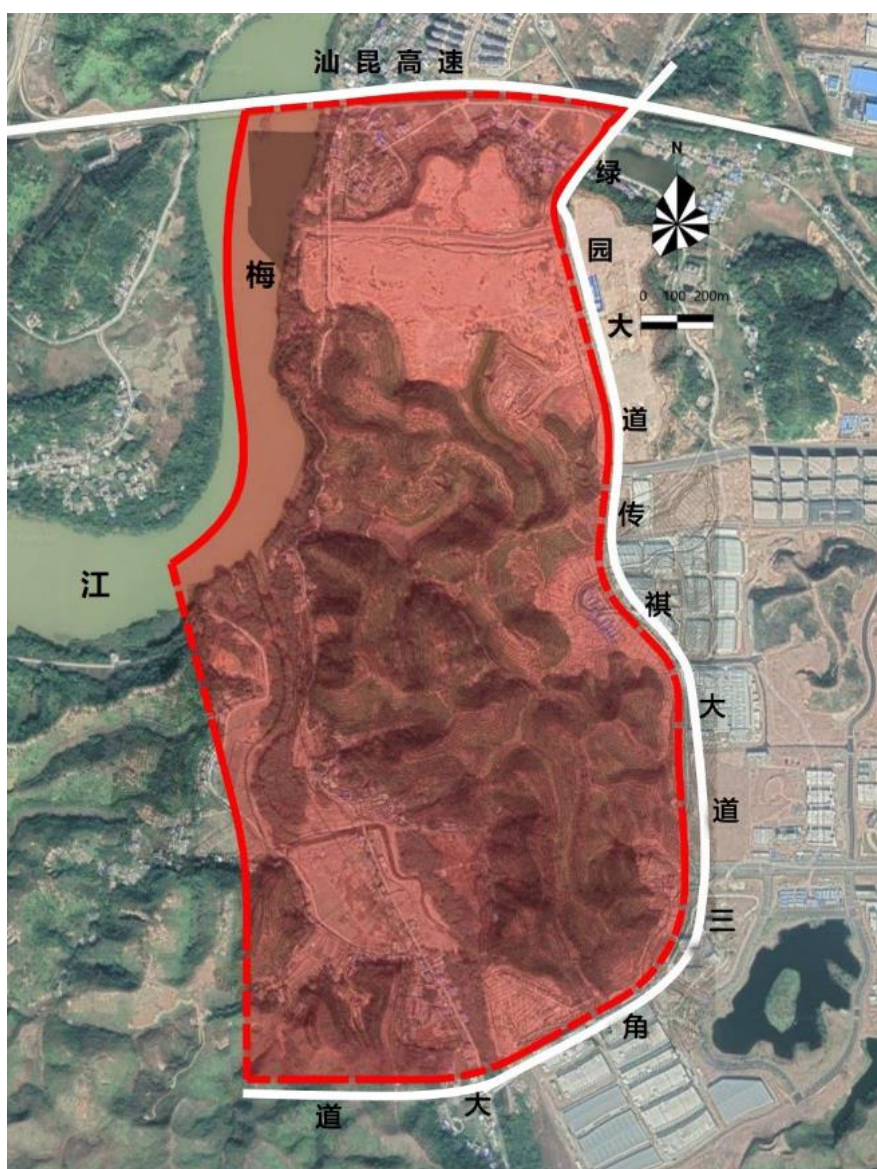


图 1 规划范围示意图

二、规划调整必要性

广梅园现有的产业以生产制造为主，缺乏科研众创、商服办公等高端商务研发功能，且教育医疗、人才公寓等高品质生活配套严重不足，园区发展进入瓶颈。

随着广梅园发展新区 2.48 平方公里水源保护区的调出，园区迎来新的发展空间，可与周边产业用地整合，形成规模达到 4 平方公里以上的发展新区，统筹打造滨江中心。

本次规划调整的用地位于已批复的《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园二期用地控制性详细规划》范围内，规划上为产业功能为主，兼具居住配套功能。

本次规划调整在原控规的基础上，重新谋划规划区 287 公顷的功能配置和规划布局，打造园区亟需的高端商务区（城市客厅），从发展科技研发、商务办公、市民广场、人才居住等核心功能，推动广梅园的转型发展与提升。

三、本次规划调整内容

（1）道路系统的调整完善：本次规划在原有总规、控规路网的基础上，对主要道路的线位、道路等级、道路宽度等进行了一系列调整，具体如下：

- ①对跨江大桥快速路线位进行调整，增强道路可实施性。
- ②保持绿园大道、传祺大道、三角大道线位与原控规一致，提升道路等级为城市主干道；滨江路由主干道降为次干道，城市广场区段取消，让出连贯完整的滨江空间。

③根据规划区现状高差，调整城市支路线位，完善城市毛细血管。

(2) 用地功能的进一步优化：原有总规、控规确定的用地性质主要为工业用地，土地利用率较为低下。本次规划将对标雄安新区、深圳科技园等国际先进案例，利用紧邻梅江的地理优势，将本项目调整为功能完善、配套齐全、品质高端的城市典型城区以及集研发、教育、商务、会议展览、生产为一体的高新技术研发教育核心区。

四、与相关上层次规划的关系

(1) 《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园总体规划修编（2015-2035）》

本项目以《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园总体规划修编（2015-2035）》为基础，充分对接总规对项目区的定位与要求，并结合场地发展趋势及现状条件，将原有功能单一、配套不足的用地布局调整为功能多样、品质高端的滨江中心启动区。本次规划主要涉及 287 公顷总规用地功能的调整以及部分滨江路、跨江大桥快速路、绿园大道、传祺大道和三角大道道路等级、宽度的变化，不涉及《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园总体规划修编（2015-2035）》强制性内容的修改。

(2) 《广州（梅州）产业转移工业园·广东梅州高新技术产业园二期用地控制性详细规划》

本项目位于广州（梅州）产业转移工业园内，共涉及原控规 287 公顷用地功能的调整。本次规划充分采纳了原控规的道路线位、道路

等级，并进行了局部优化，同时为打破片区发展瓶颈，对原控规用地功能进行了大胆创新，商住比例明显增加，广场绿化用地明显提高。

五、发展目标与规划定位

发展目标：以国际先进城市为标杆，全面建设梅州“三宜”城市创建新区，以点带面，通过本次规划 287 公顷城区的建设，带动广梅产业转移工业园的全面提升，打造产业集聚、山水优美、城区高端的区域性新航标。

规划定位：以推动园区全面提升为核心，以打造产业新城滨江中心为抓手，展现独特的人文气质，提供舒适的城市服务，营造优美的人居环境，全面建设“滨江智谷，客韵新都”。

六、空间结构

规划构筑“一芯两带六片区”的整体空间结构。

一芯：健康绿芯，以龟背广场为景观核心，依托梅江，构建功能分区。

两带：（1）市民广场景观带—以规划市民广场为骨架，聚合起教育、商服、研发等片区，为本项目发展的核心动力区；（2）沿江生态景观带—依托梅江，构建服务于市民的滨水景观，并新建滨水绿道等设施。

六片区：包括教育片区、市民广场、商服片区、研发片区、城市绿芯和产业片区。

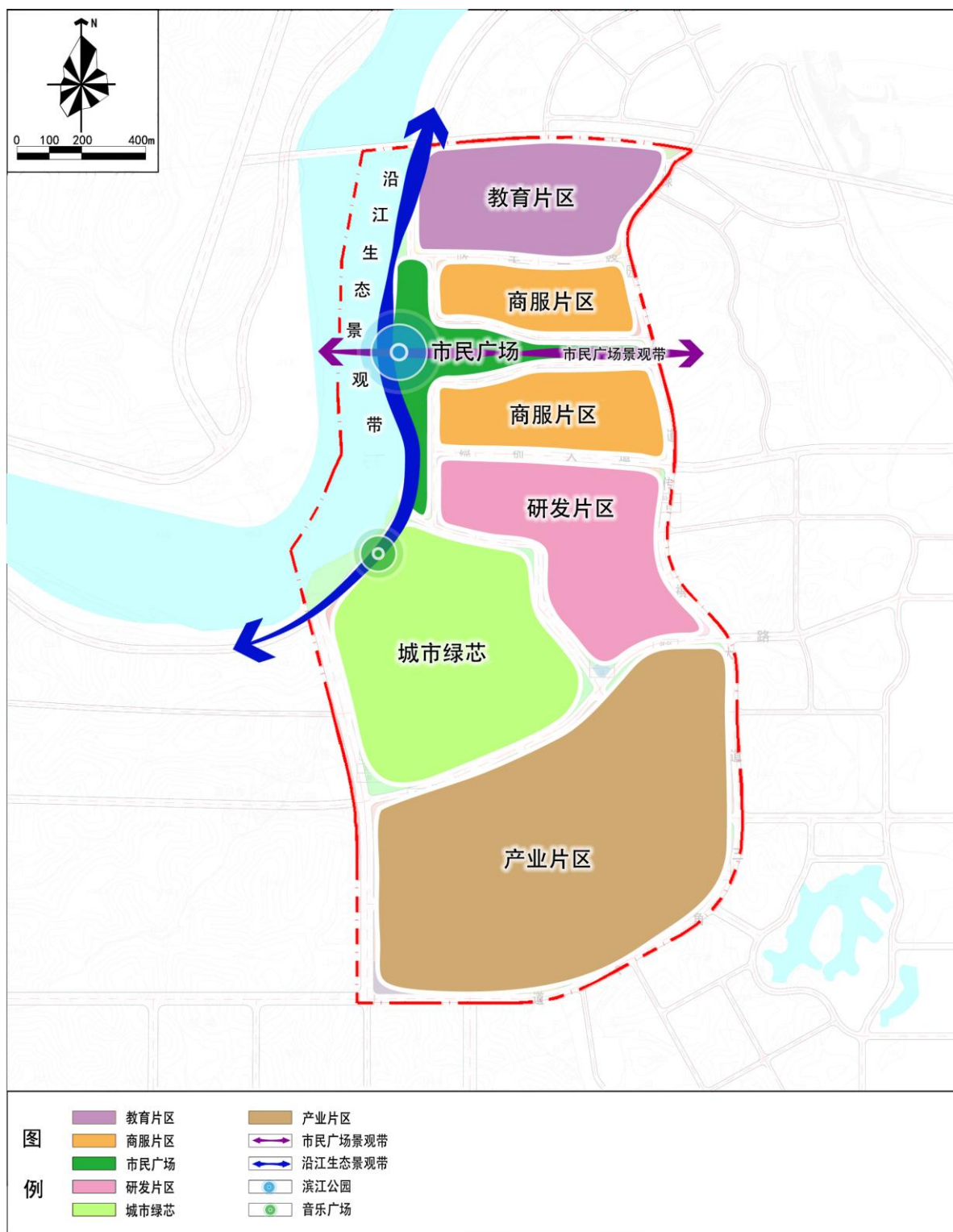


图 2 功能结构图

七、人口规模与建设用地规模

人口规模：规划区人口规模约为 4.7 万人。

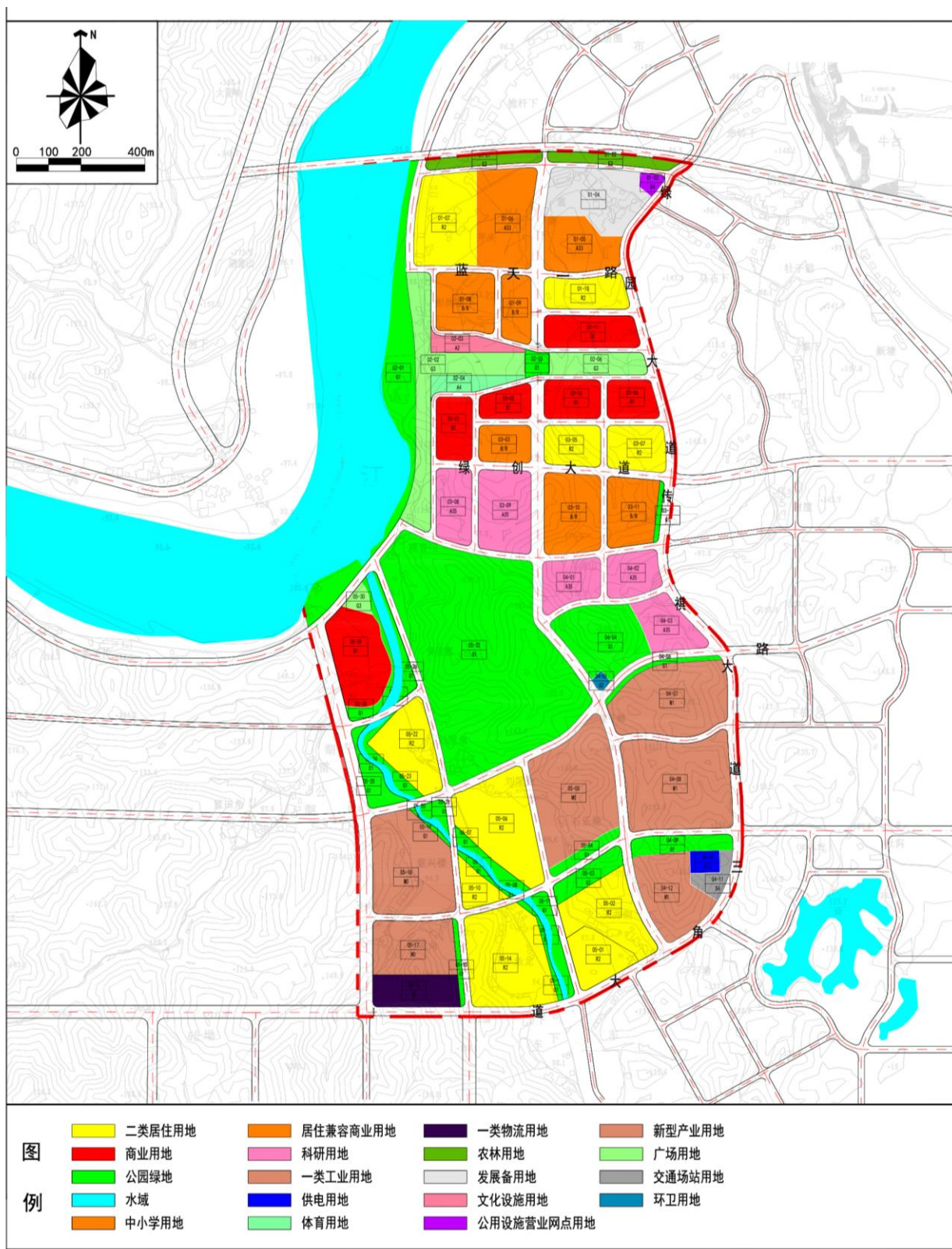
建设用地规模：规划区城乡建设用地面积为 136.3 公顷。

八、用地规划

在对规划区内地形高程、坡度进行综合分析的基础上，保留北侧较高山体，充分利用中部低丘缓坡用地。规划道路顺应地形，将片区以绿创大道为界划分为南北两部分，北侧主要围绕市民广场布局居住、商业和中小学用地等，打造高品质生活圈，南侧围绕城市绿芯布局科研、居住、工业和商业用地，合理增加居住量的同时，维持一定的工业保有量。本次规划在职住平衡的基础上充分协调周边山体，营造“江山互融、市民共享”的蓝绿景观格局，构建生态城市客厅，构建产城融合的协调发展格局。

规划总用地面积 287 公顷，其中城市建设用地 200.8 公顷、占比 47.41%，水域、农林用地等非建设用地 86.7 公顷，占比 52.59%。

城市建设用地中，规划公共管理与公共服务用地 25.3 公顷，占城市建设用地的 12.6%；规划商业服务业设施用地 15.5 公顷，占城市建设用地的 7.7%；规划工业用地约 41.0 公顷，占城市建设用地的 20.4%；规划交通设施用地约 0.9 公顷，占城市建设用地的 0.4%；规划公用设施用地约 0.8 公顷，占城市建设用地的 0.4%；规划绿地与广场用地约 64.5 公顷，占城市建设用地的 32.1%。



九、道路交通规划

(1) 对外交通衔接

本项目西侧设有梅汕高速与汕昆高速出入口，通过梅汕高速可快速到达梅州市区、揭阳潮州等地。伴随 2019 年梅汕高铁的开通，本项目据畚江北站仅 15km，极大缩短了本项目与周边主要城市的距离，提高了对外交通便利性。

(2) 道路系统规划

规划区内各等级道路规划要求如下：

城市主干路：道路红线控制宽度为 30m，设计时速 40~60km/小时，双向 4 车道设置。

城市次干路：道路红线控制宽度为 20-25m，市民广场部分区段放宽至 40 米，设计时速 30~40km/小时。

城市支路：道路红线控制宽度为 15-25m，设计时速 20-30km/小时。

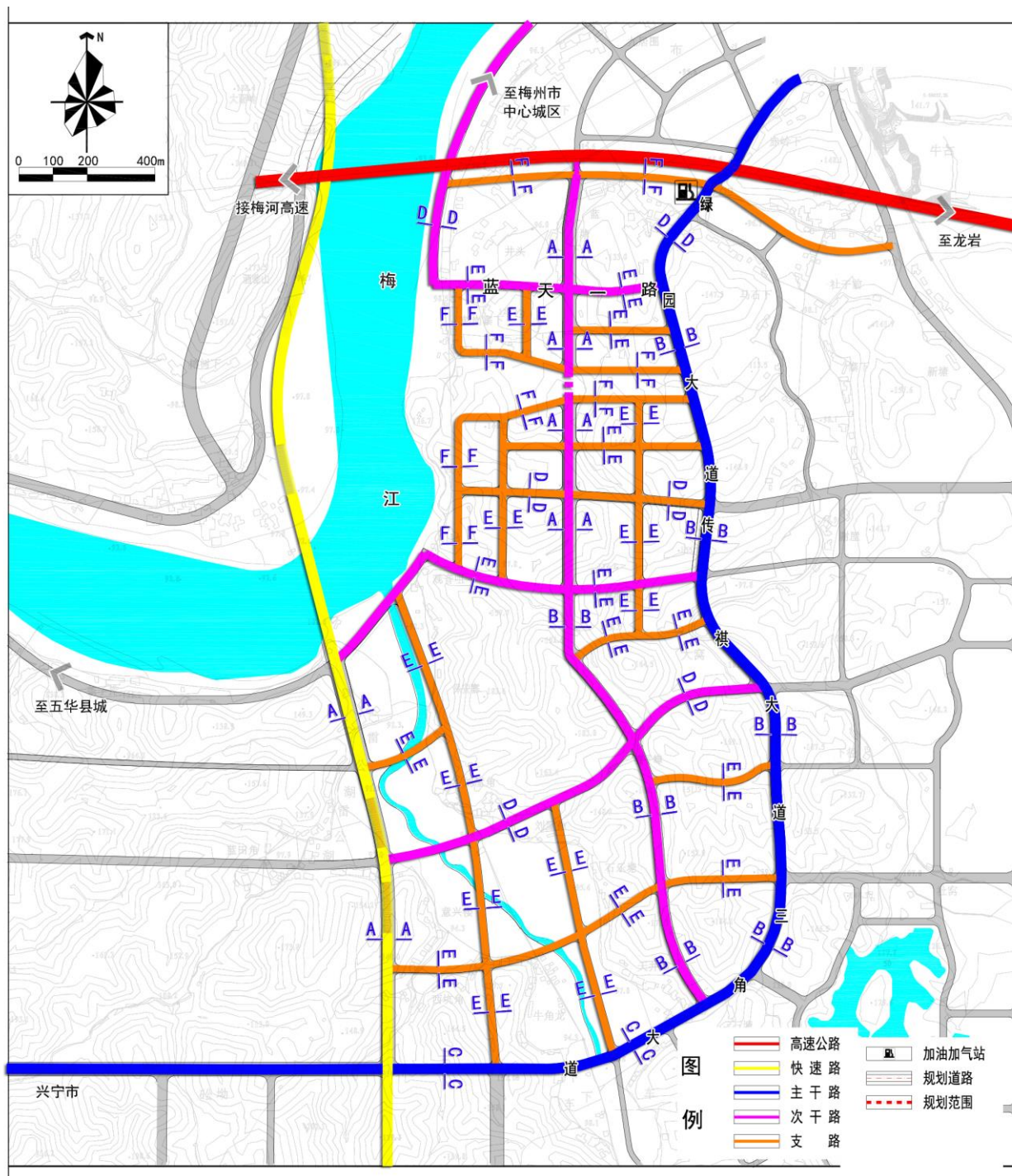


图 4 道路交通规划图

十、公共服务设施规划

依托广州（梅州）产业转移工业园的公共服务中心，构建自身的配套服务体系，提升规划区服务功能，高标准配置配套服务设施。规

划区位于广州（梅州）产业转移工业园核心区南侧，其公共服务规划中配置的设施大部分可以覆盖到本区域。

规划区内配套服务设施布点充分考虑片区居民及商服产业用地的使用需求，配置了小型体育活动场地、社区健康服务中心、社区居委会、垃圾集散点、公共厕所等服务设施。

（1）体育设施：规划结合市民广场设置健体育场地，包括篮球场、网球场等。

（2）医疗卫生设施：规划结合商业用地设置社区健康服务中心。

（3）商业服务业设施：片区配置加油站 1 座，规划结合商业用地设置 ATM 营业网点、零售商店等。

（4）文化设施：规划市民广场用地设置文化活动和室和文化活动场地。

（5）教育设施：片区北部广梅园小学已批准建设，另设置 1 所完全中学和 2 所幼儿园。

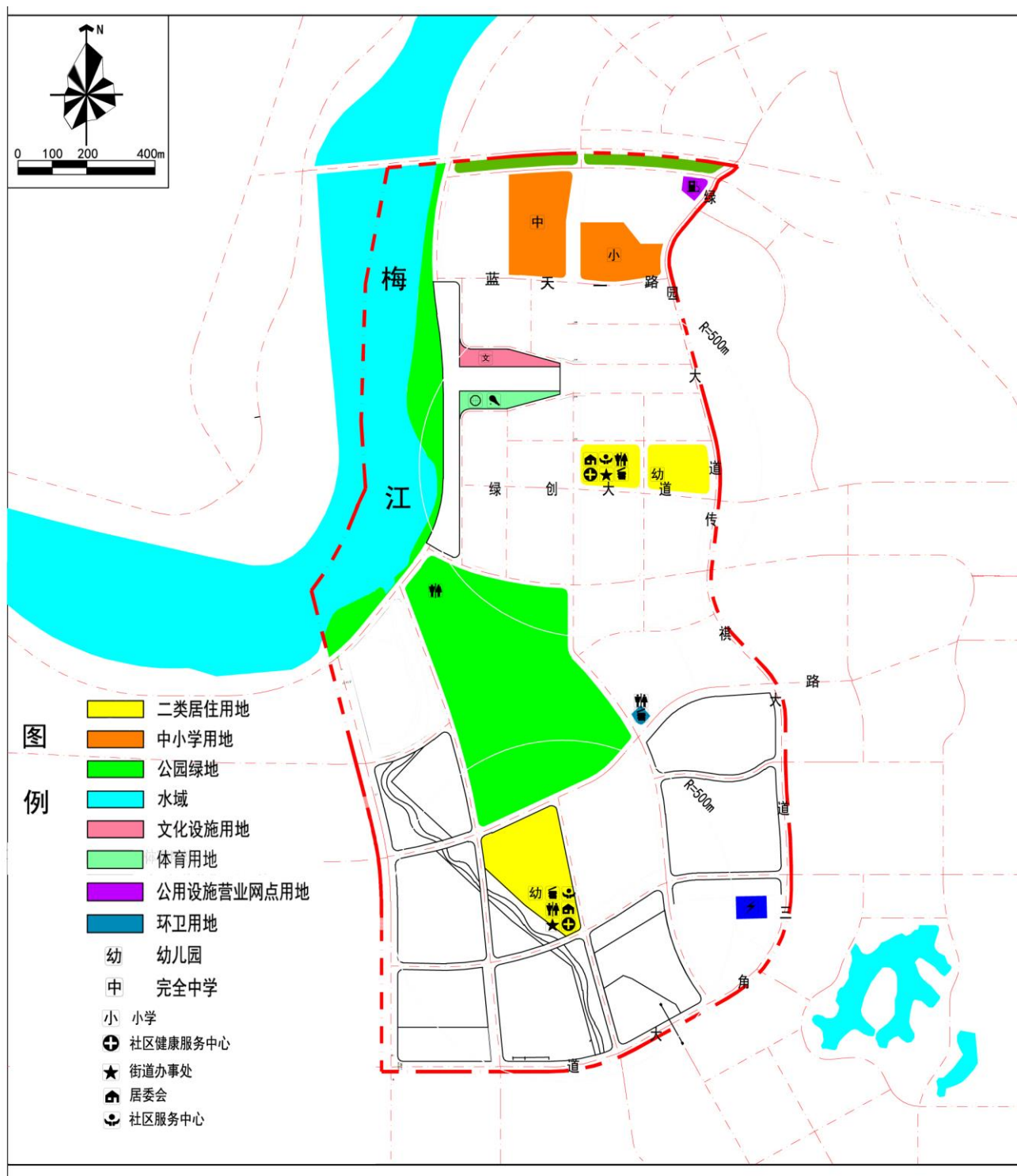


图 5 配套服务设施规划图

十一、道路竖向规划

根据《城市用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016），充分衔接蓝

天一路，绿园大道，传祺大道、三角大道、绿创大道。原蓝天一路、传祺大道、布心二路已建道路标高及沿河道路防洪标高未调整，滨江路防洪标高大概在103.5米左右，小河流沿线同样保证防洪标高，整个场地标高南北方向，中间高，两头低，市政管线分南北方向设置。东西方向，中间高，两侧低，市政管线也朝两侧排出。

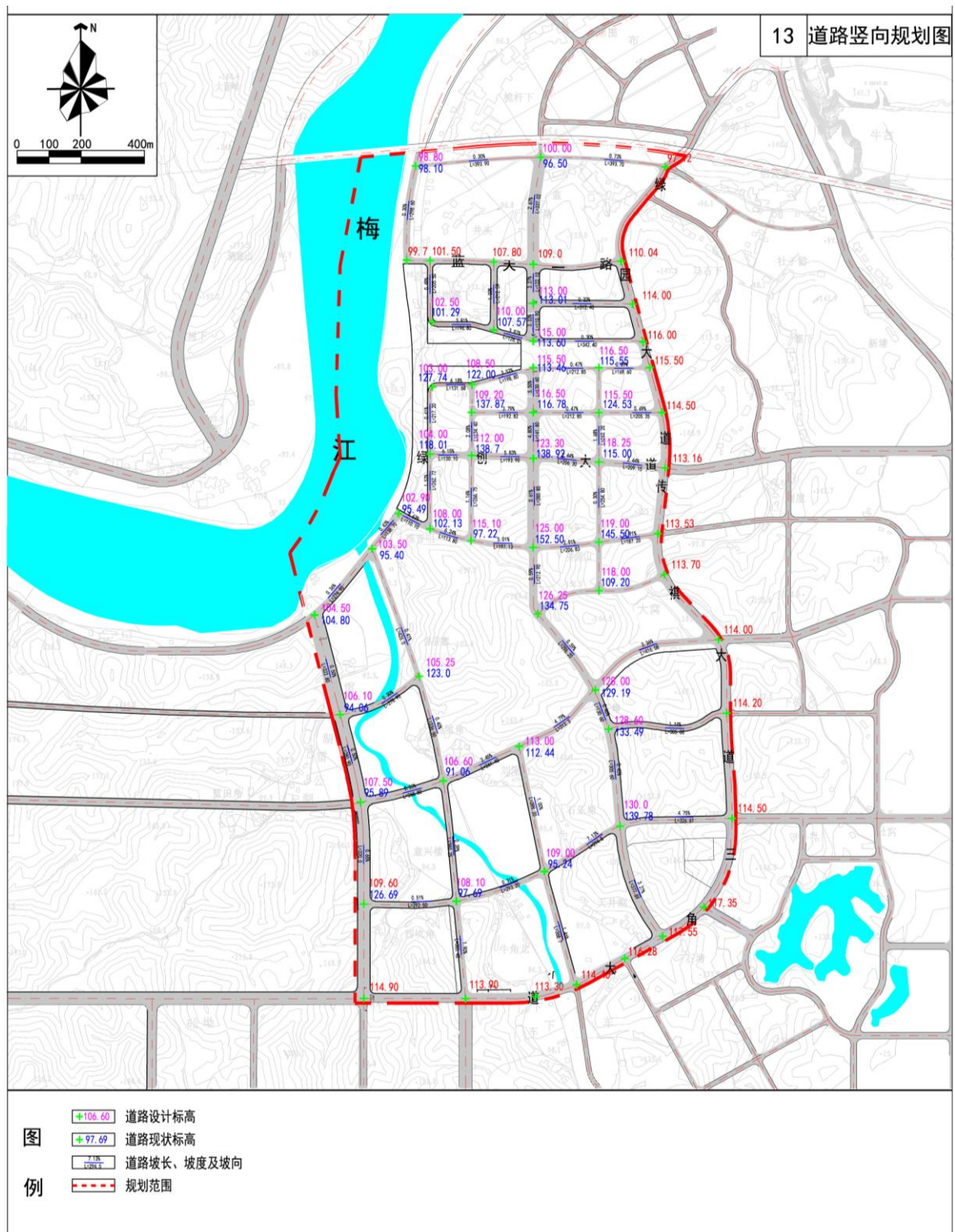


图 6 道路竖向规划图

十二、绿地系统规划

因地制宜，遵循自然，保护好原有的自然景观。规划绿地与广场用地约 64.5 公顷，占城市建设用地的 32.1%，主要为公园绿地与城市广场。

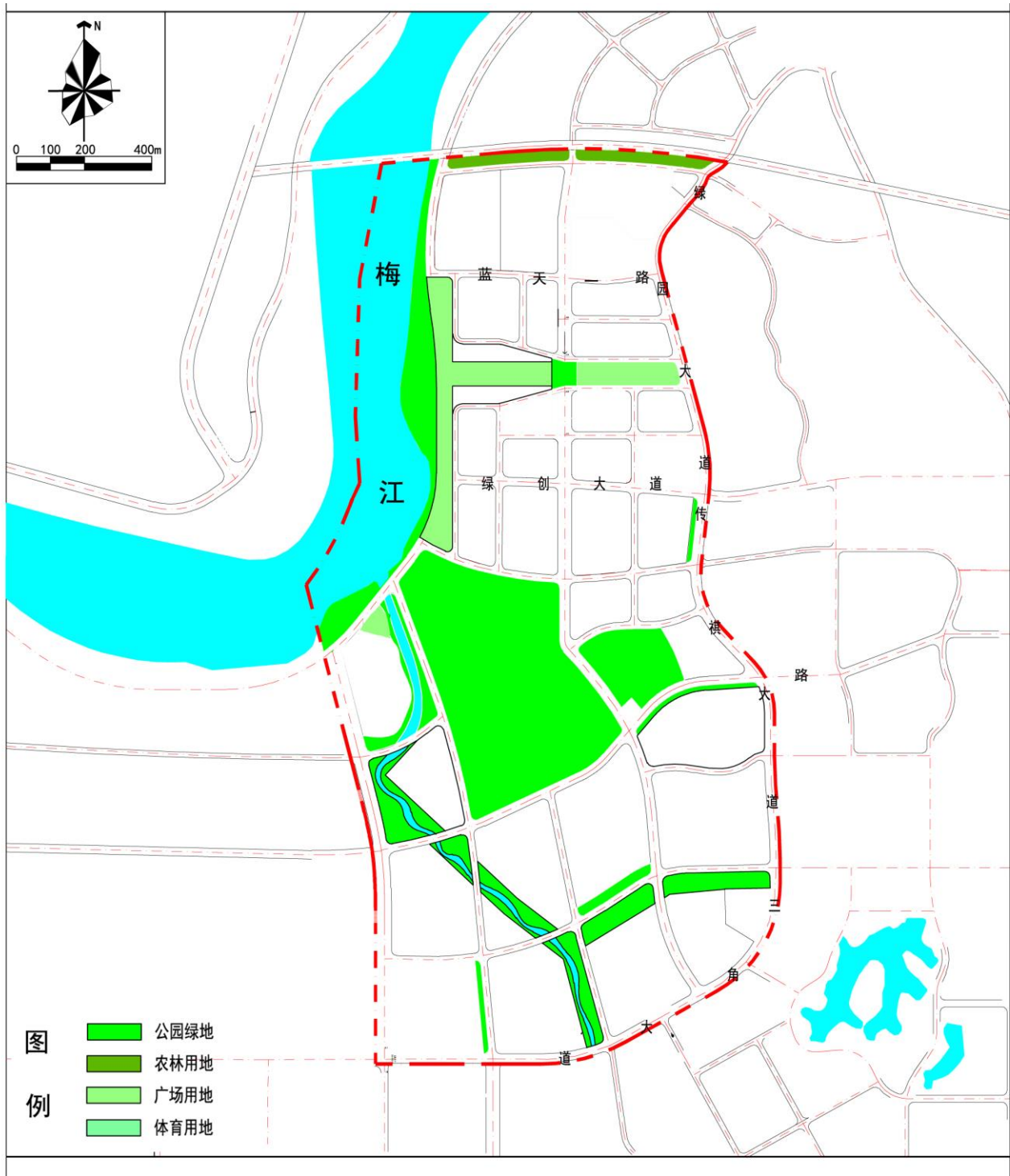


图 7 绿地系统规划图