

梅州市人民政府

梅市府函〔2020〕270号

梅州市人民政府关于对《梅州市梅县区城东片区控制性详细规划》《梅州市中心城区乡村建设用地控制性详细规划（西阳白宫部分乡村用地）》的批复

市自然资源局：

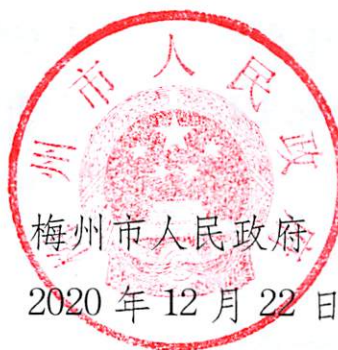
你局《关于批准〈梅州市梅县区城东片区控制性详细规划〉〈梅州市中心城区乡村建设用地控制性详细规划（西阳白宫部分乡村用地）〉的请示》（梅市自然资报〔2020〕361号）收悉。经研究，批复如下：

一、依据住房和城乡建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（部令第7号），原则同意《梅州市梅县区城东片区控制性详细规划》《梅州市中心城区乡村建设用地控制性详细规划（西阳白宫部分乡村用地）》，请纳入梅州市城市总体规划中一并实施。执行过程中，如确需对规划内容作出调整的，必须认真组织论证，按照规定程序报市人民政府批准。

二、依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》，上述控制性详细规划应当自批准之日起三十日内向社会公告。

附件：

- 1.梅州市梅县区城东片区控制性详细规划
- 2.梅州市中心城区乡村建设用地控制性详细规划（西阳白宫部分乡村用地）



《梅州市梅县区城东片区控制性详细规划》 主要内容

一、规划范围

城东片区位于梅州市中心城区北部。规划编制范围东起书坑村，西至石月村，南接石下村，北至谢田村，包括谢田、书坑、石月 3 个村庄的全部用地及石下村的部分用地，总用地面积约 17.62 平方公里。



图 1 区位

二、规划原则

（一）依法规划原则

控制性详细规划的编制应依据已经批准的城市总体规划或分区规划，并符合国家和地方的相关法律、法规、技术标准等。

（二）公平、公正原则

规划整体上应有一个通则式控制，即对于规划城市中近似区位、类似性质的片区、街区、地块应提出一致性的控制要求作为基础，再根据开发建设个体的个体差别，做出针对性的控制引导，体现公平、公正性。

（三）可操作性原则

编制控制性详细规划，应充分结合城东片区实际情况和城乡规划主管部门的管理要求，编制工作在充分调研与分析论证基础上，控制成果应有充分的依据和可行性，强化与规划管理的衔接，提高规划成果的科学性和可操作性。

三、发展目标与功能定位

（一）发展目标

城东片区重点发展商业、居住休闲等功能，未来打造成为都市农业发展区、装备制造产业组团，体现“世界客都·长寿梅州”的城市特色。

（二）功能定位

- （1）都市农业区；
- （2）装备制造基地；
- （3）宜居社区和美丽乡村。

四、空间结构

本次规划空间结构为“一心一带，两廊四区”。

一心：结合片区西南部现状设施基础，完善公服、商业、公共绿地等片区城镇公共服务设施配套，打造片区综合服务中心。

一带：以国道 G205 为主要轴线，提升道路两侧城镇服务功能，打造联系城东镇区和梅州城区的城镇功能服务带。

两廊：周溪河生态景观廊道、书坑河生态景观廊道。

四区：石下美丽乡村乐活区、石月美丽乡村乐活区、书坑美丽乡村乐活区、谢田美丽乡村乐活区。

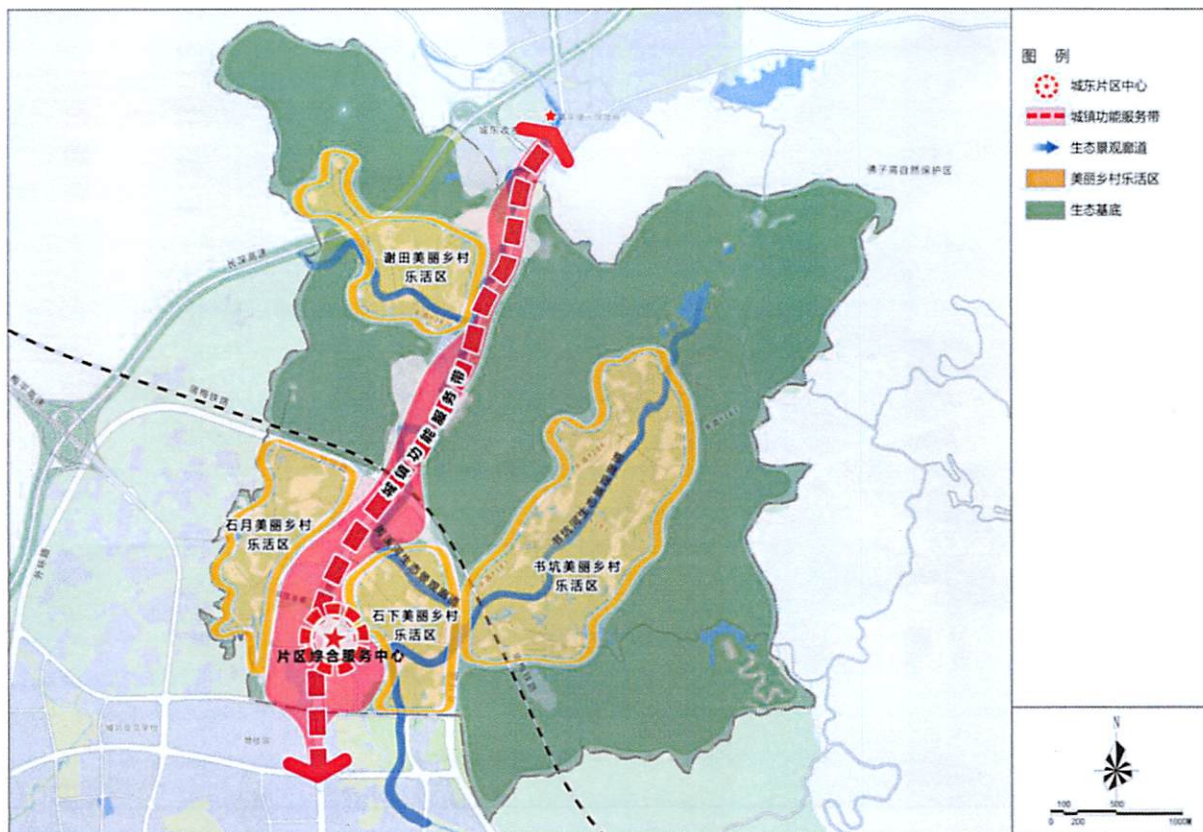


图 2 规划结构图

五、人口规模与建设用地规模

规划范围总用地面积 1762.43 公顷，其中建设用地为 359.9 公顷；非建设用地为 1402.53 公顷。规划人口规模 2.45 万人（含 0.88 万村庄户籍人口）。

六、土地利用规划

综合城东片区现状、衔接落实重点建设项目、控制建设用地增量、预留弹性空间等要求，并结合《城乡用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2018）》（征求意见稿）对各类建设用地细分，形成如下的用地布局。。

规划区总建设用地为 359.9 公顷，其中城市建设用地 235.84 公顷，村庄建设用地 105.96 公顷，区域交通设施用地 8.19 公顷，区域公用设施用地 4.33 公顷，特殊用地 5.58 公顷。城市建设用地中，居住用地面积约 47.39 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积约 14.30 公顷，商业服务业设施用地面积约 31.51 公顷，工业用地面积约 37.54 公顷，道路与交通设施用地面积约 66.85 公顷，公用设施用地面积约 5.77 公顷，绿地与广场用地面积约 32.48 公顷。

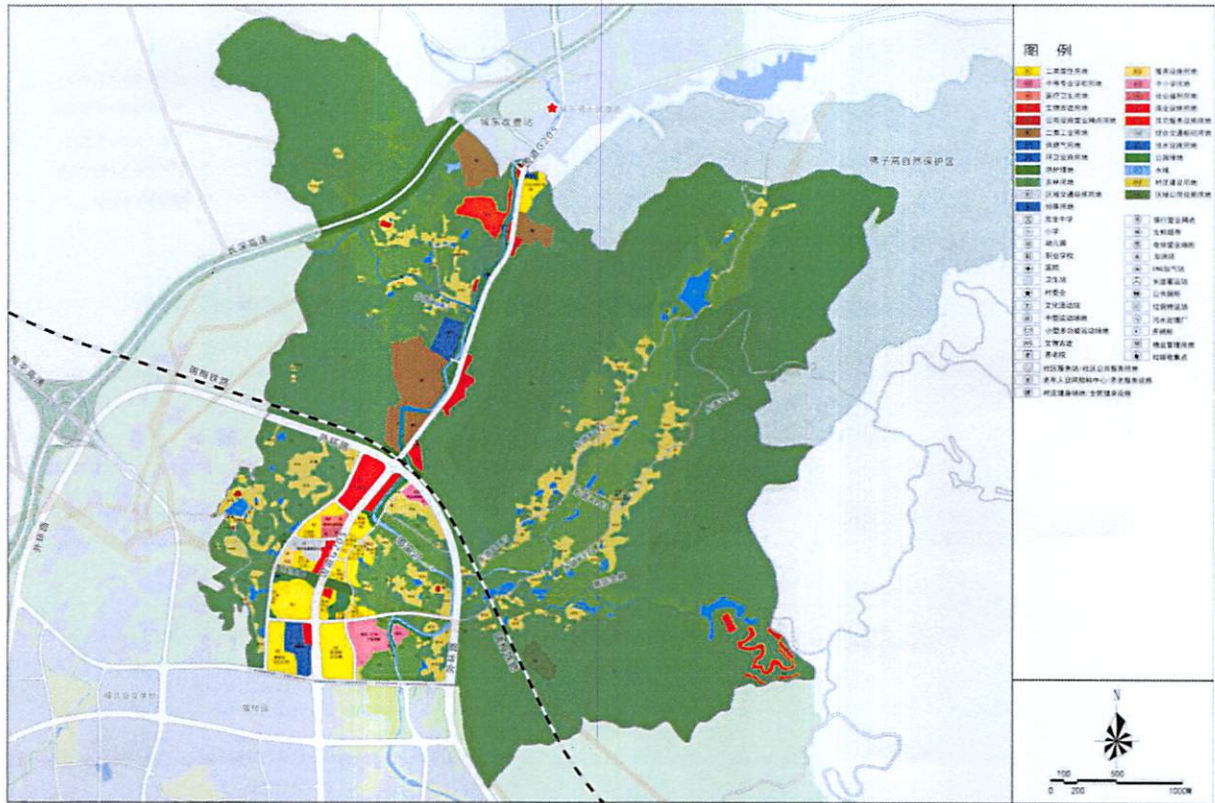


图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

规划形成“一纵一横一环”主干道结构，内部的次干道和支路顺应地形，采用自由式道路网形式。

“一纵”：国道 G205；

“一横”：南侧规划的主干道；

“一环”：外环路。

规划区内城市道路包括主干路、次干路和支路三个等级，具体控制要求如下：

城市主干路。道路红线主要控制宽度为 55m 和 40m，设计时速 40~80km/小时，双向 6~8 车道为主。

城市次干路。道路红线主要控制宽度为 24m，设计时速 30~40km/小时，双向 4 车道。

城市支路。道路红线主要控制宽度为 18m、12m、8.5m、8m，设计时速 20~30km/小时，双向 2 车道。

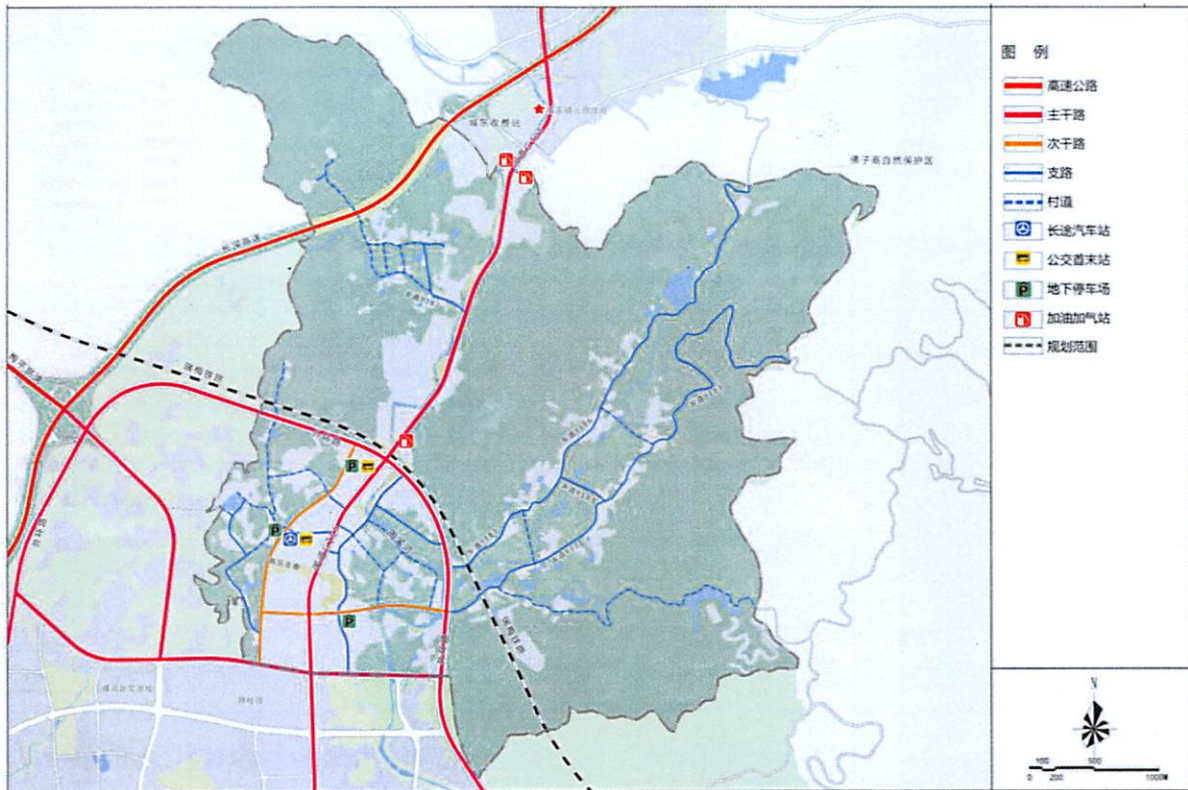


图 4 道路系统规划图

八、公共服务设施规划

采用分级与分类相结合的方法配置公共服务设施。规划范围内公共服务设施体系划分为城市和乡村生活圈。城市公共服务体系包括 1 个十分钟生活圈，2 个五分钟生活圈；乡村公共服务体系以村为单位，设置 4 个村级生活圈。布局包括教育、医疗卫生、文化体育、社会福利、商业服务等五类设施。

教育科研设施：包括市工业学校（现状保留）、广益中学（扩建为十二年制）、3 处幼儿园。

医疗卫生设施：包括梅州大塘医院（现状保留）和 4 处卫生站（现状保留）。

文化体育设施：包括文化活动站 6 处（其中 3 处现状保留）、中型多功能运动场 1 处、小型多功能运动场 2 处、村庄健身设施 13 处（其中 4 处现状保留）。

社会福利设施：包括社区服务站 2 处、村委会 4 处（现状保留）、养老院 1 处、老年人日间照料中心 6 处。

商业服务设施：包括肉菜市场 1 处、电信营业网点 1 处、银行营业网点 1 处。

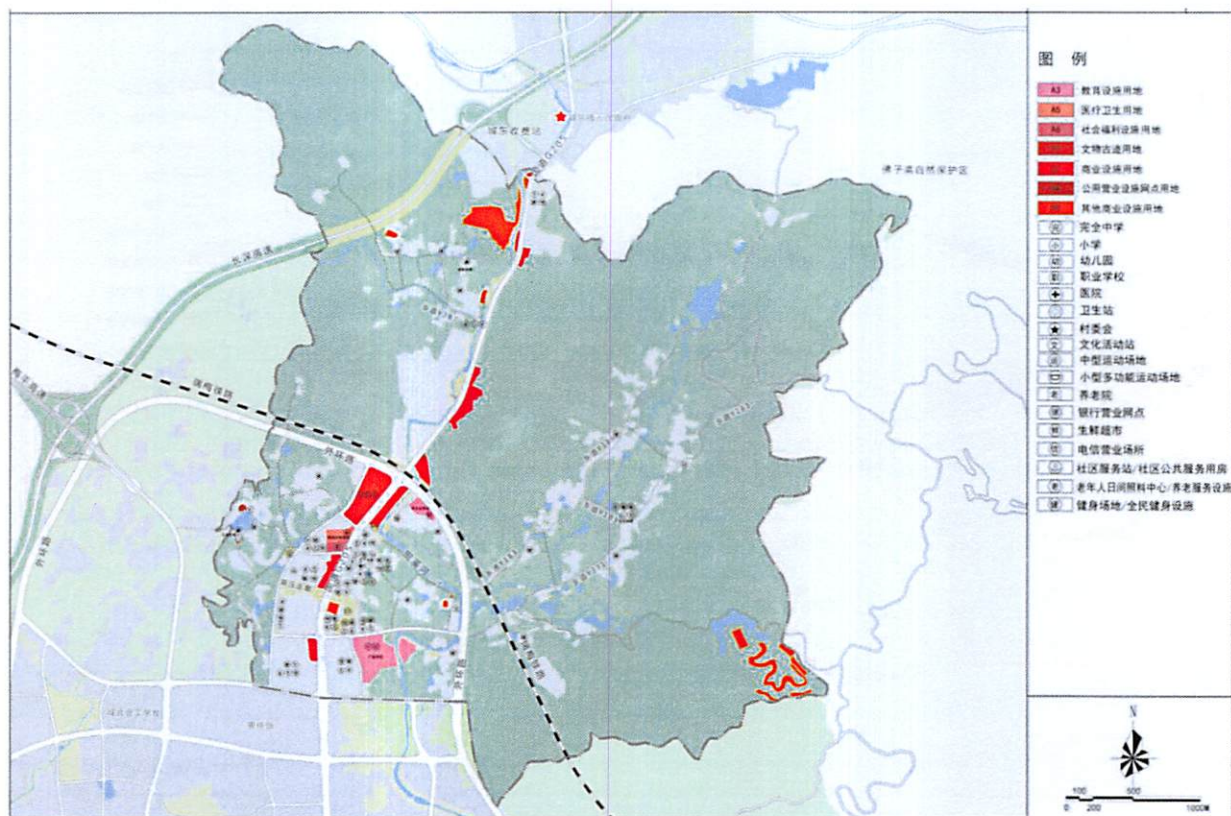


图 5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

依托佛子高自然保护区、周边自然山体及现状农田，构建“一带，两片，四廊，多点”的绿地景观结构。

规划绿地与广场用地面积为 32.48 公顷，占城市建设用地的 13.77%，其中公园绿地 13.21 公顷、防护绿地 19.27 公顷。

公园绿地主要分布在周溪河两岸，人均公园绿地面积为 5.39 平方米。

十、市政工程系统规划

规划范围内保留 1 处村级污水处理站、5 座公共厕所、2 座加油站；规划新增 1 座谢田污水处理厂、8 处村级污水处理站、2 处开闭所、2 处垃圾转运站、13 座公共厕所、1 座 CNG 加气站。

《梅州市中心城区乡村建设用地控制性详细规划》 (西阳白宫部分乡村用地) 主要内容

一、规划范围

规划区位于梅州市中心城区东部，北邻梅江，南靠省道 S333，西接西阳片区，东至郑均村、咀头村，包括新联、四平、江子上、太平、龙岗、阁公岭 6 个村庄的全部用地及鲤溪村的部分用地。规划总面积约 29.87 平方公里。

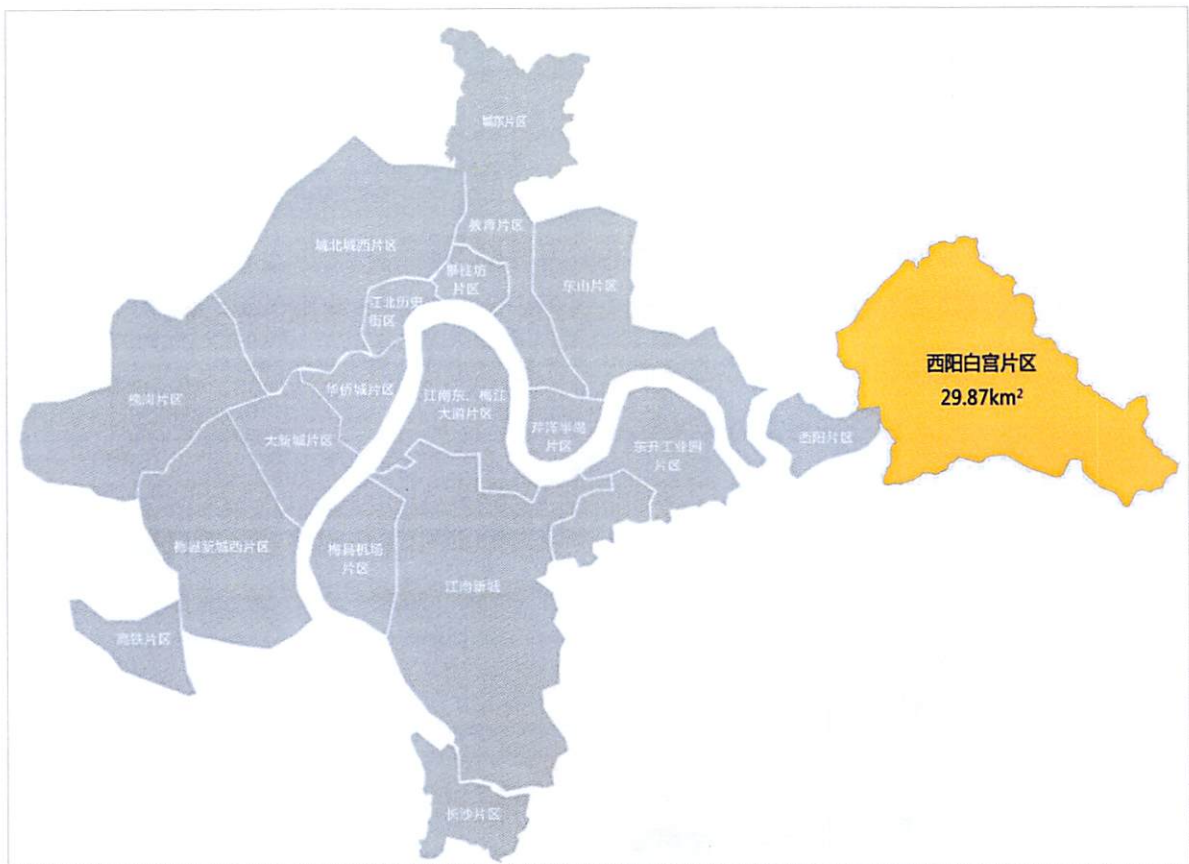


图 1 区位

二、规划原则

生态性原则——充分尊重现状，因地制宜，减少发展可能导致的生态破坏，营造绿色生态、环境优美的空间。

特色性原则——依托联芳楼、林风眠故居等历史人文资源，发展以客家文化为主的特色项目，创建具有丰富文化魅力和运营活力的城市空间。

可操作性原则——在用地组织上保持足够的弹性和灵活性，考虑不同类型用地及各功能分区之间的兼容性，既满足现实要求，也为未来的扩展留有足够空间，以适应环境变化。

三、发展目标与功能定位

(一) 发展目标

落实上层次规划对片区的发展要求，结合本区特点，将本规划区发展目标定位为风眠故里、农旅小镇。

(二) 功能定位

- (1) 可以进行传统民居游览、客家文化研习的重要场所；
- (2) 为梅州中心城区提供优质农副产品的供应基地；
- (3) 城市近郊宜居宜业宜游的魅力客家小镇。

四、空间结构

规划形成“两带三心三区”的整体空间结构。

“两带”为白宫河滨水景观带、城镇南北产业发展带。

“三心”为城镇综合服务中心、现代农业科创中心、文旅产业服务中心。

“三区”为城镇功能集聚区、产业发展区、生态保护区。

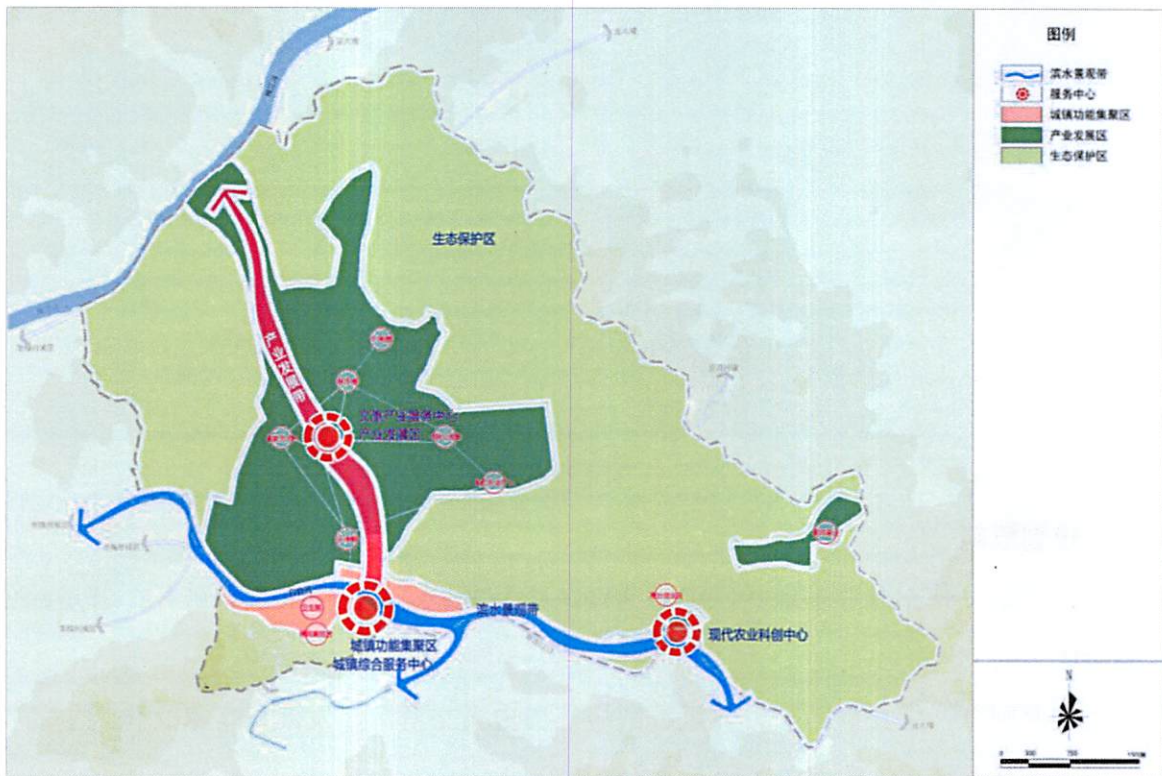


图 2 规划结构图

五、人口规模与建设用地规模

规划区总用地为 2986.89hm²，其中建设用地为 352.90hm²；非建设用地为 2633.99hm²。规划居住人口约 1.4 万人（含 0.3 万村庄户籍人口）。

六、土地利用规划

综合考虑打造功能复合的白宫镇区、衔接落实重点建设项目、控制建设用地增量、预留弹性空间等要求，并结合《城乡用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2018）》（征求意见稿）对各类建设用地细分，形成如下的用地布局。

规划区总建设用地为 352.90 公顷，其中城市建设用地 176.80 公顷，区域交通设施用地 52.73 公顷，村庄建设用地 123.37 公顷。城市建设用地中，居住用地面积约 27.39 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积约 22.04 公顷，商业服务业设施用地面积约 17.11 公顷，工业用地面积约 13.09 公顷，道路与交通设施用地面积约 31.44 公顷，公用设施用地面积约 10.61 公顷，绿地与广场用地面积约 55.11 公顷。

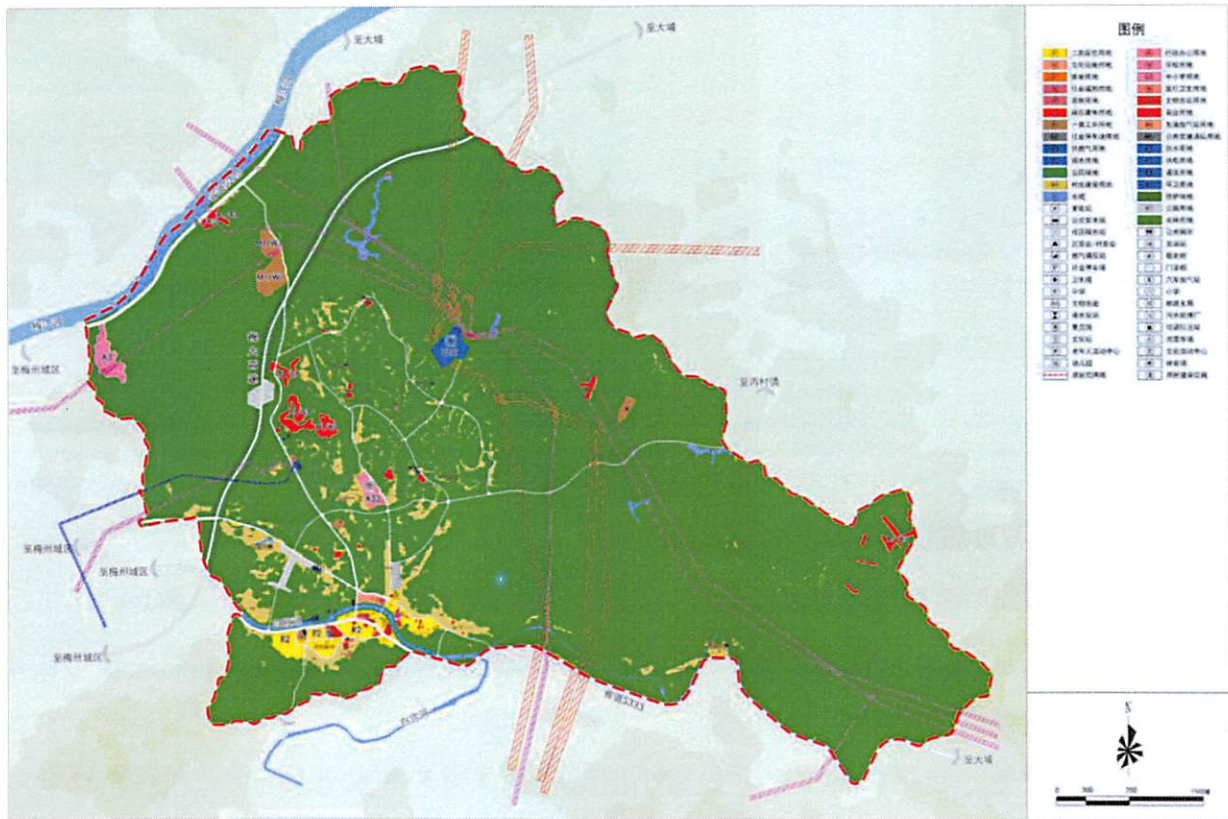


图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

规划区主要通过省道 S223、S333 及梅大高速与梅州城区、大埔县、丙雁文化旅游特色功能区等相联系。内部形成“工字型”主干路网加自由式支路网的道路结构。

片区主干路：包括省道 S223、S333，道路红线主要控制为 40 米、30 米，设计时速 40-60 公里/小时，双向 4-6 车道为主。路网长度 10.59 千米，密度为 0.35 千米/平方千米。

片区次干路：道路红线主要控制宽度为 18 米、12 米，设计时速 20-30 公里/小时，双向 2-4 车道为主。路网长度 29.87 千米，密度为 1.00 千米/平方千米。

城市支路：道路红线主要控制宽度为 8 米及以下，设计时速 10-20 公里/小时，双向 2 车道为主。路网长度 19.73 千米，密度为 0.66 千米/平方千米。

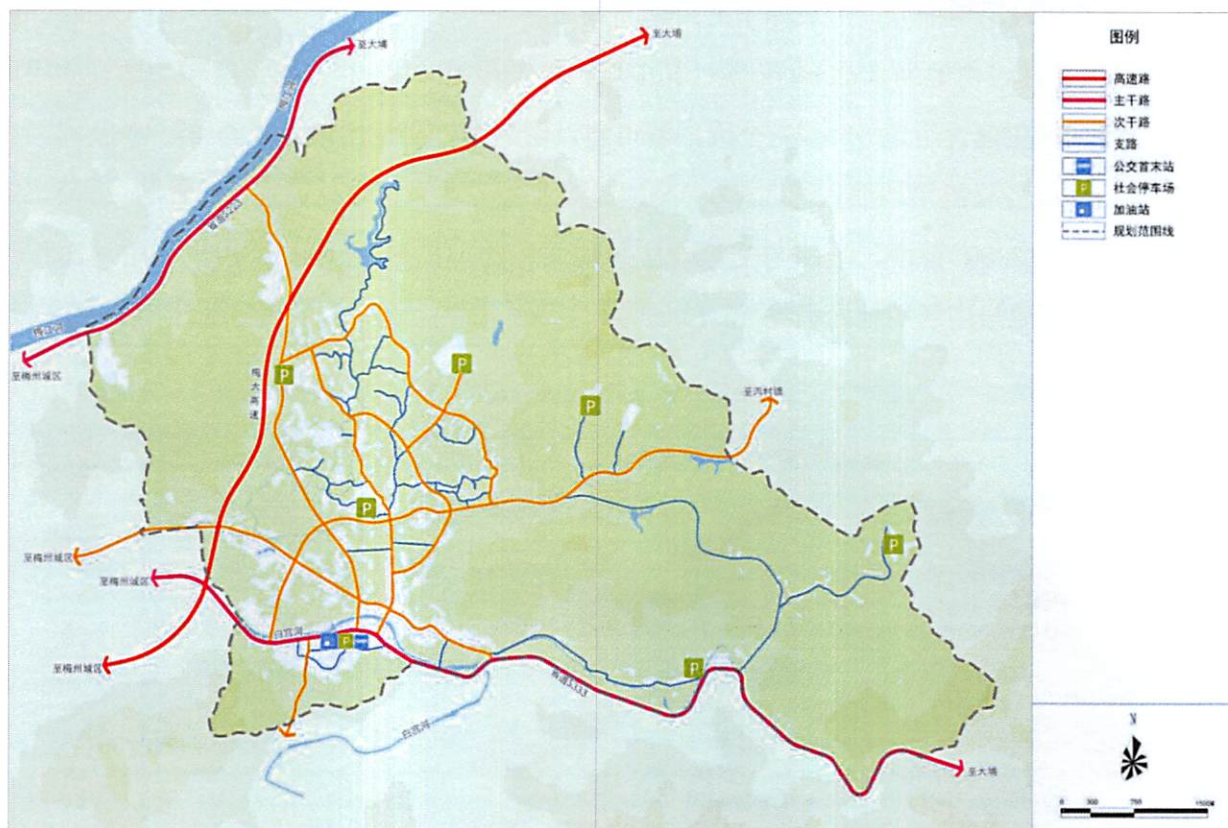


图 4 道路系统规划图

八、公共服务设施规划

参考国家相关标准和规范要求，基于“生活圈”配置模式，采用基本生活圈、一次生活圈、二次生活圈的三级公共服务设施配置体系，布局包括教育、医疗卫生、文旅体育、社会福利、社区服务等五类设施。

教育科研设施：包括白宫中学、白宫小学（现状保留）和幼儿园 4 处（其中规划 1 处）。

医疗卫生设施：包括白宫华侨医院（现状保留）、梅州市残疾人康复医院（现状保留）、7 处卫生站。

文旅体育设施：包括文化活动中心 1 处、林风眠纪念馆 1 处、体育活动中心 1 处、居民健身场地 6 处、文化站 7 处；其中，位于村中的文化站同址配建旅游驿站、旅游厕所、旅游停车场等。

社区服务设施：包括养老院 1 处（现状保留）、老年人活动中心 7 处、社区居委会/村委会 7 处。

商业商务设施：包括客家风情街坊 1 处、旅游服务中心 1 处、肉菜市场 1 处（现状保留）。

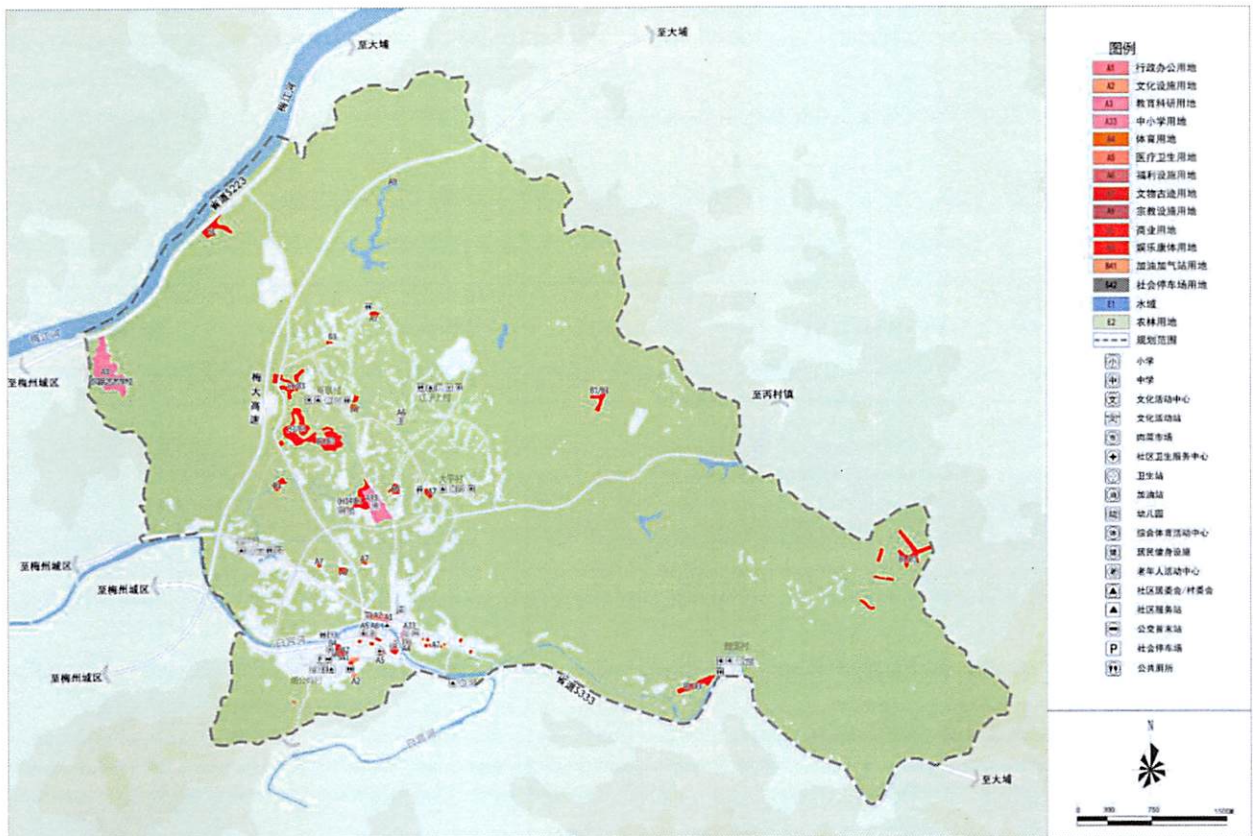


图 5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

依托白宫山水及现状农田，按照“显山露水、通廊控制”的原则，构建“一带、二廊、多节点”的绿地景观系统布局结构。

规划绿地与广场用地面积为 55.11 公顷，占城市建设用地的 29.99%，其中公园绿地 6.33 公顷、防护绿地 48.78 公顷。

公园绿地主要分布在白宫河两岸，人均公园绿地面积为 5.75 平方米。

十、市政工程系统规划

规划保留现状 500 千伏嘉应变电站、110 千伏白宫变电站、邮政支局、电信支局、白宫镇级污水处理厂、电排站、垃圾中转站（现状在建）、公厕各 1 处，原址改造加油站 1 处，规划新增垃圾中转站 2 处、公共厕所 6 处、加气站 1 处。

公开方式：主动公开

抄送：市人大常委会办公室，梅江区、梅县区人民政府。