

《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）装备制造业基地；
- （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。

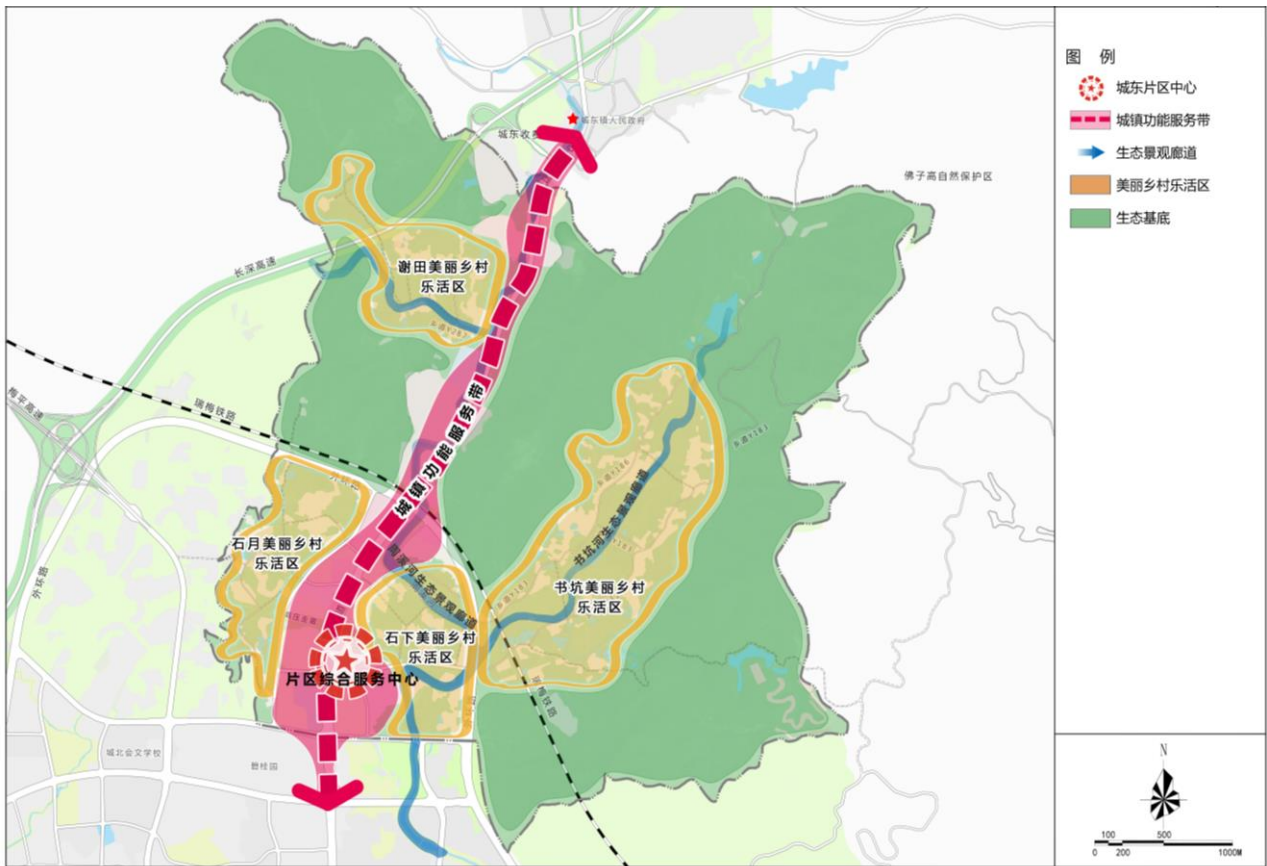


图 2 规划结构图

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。

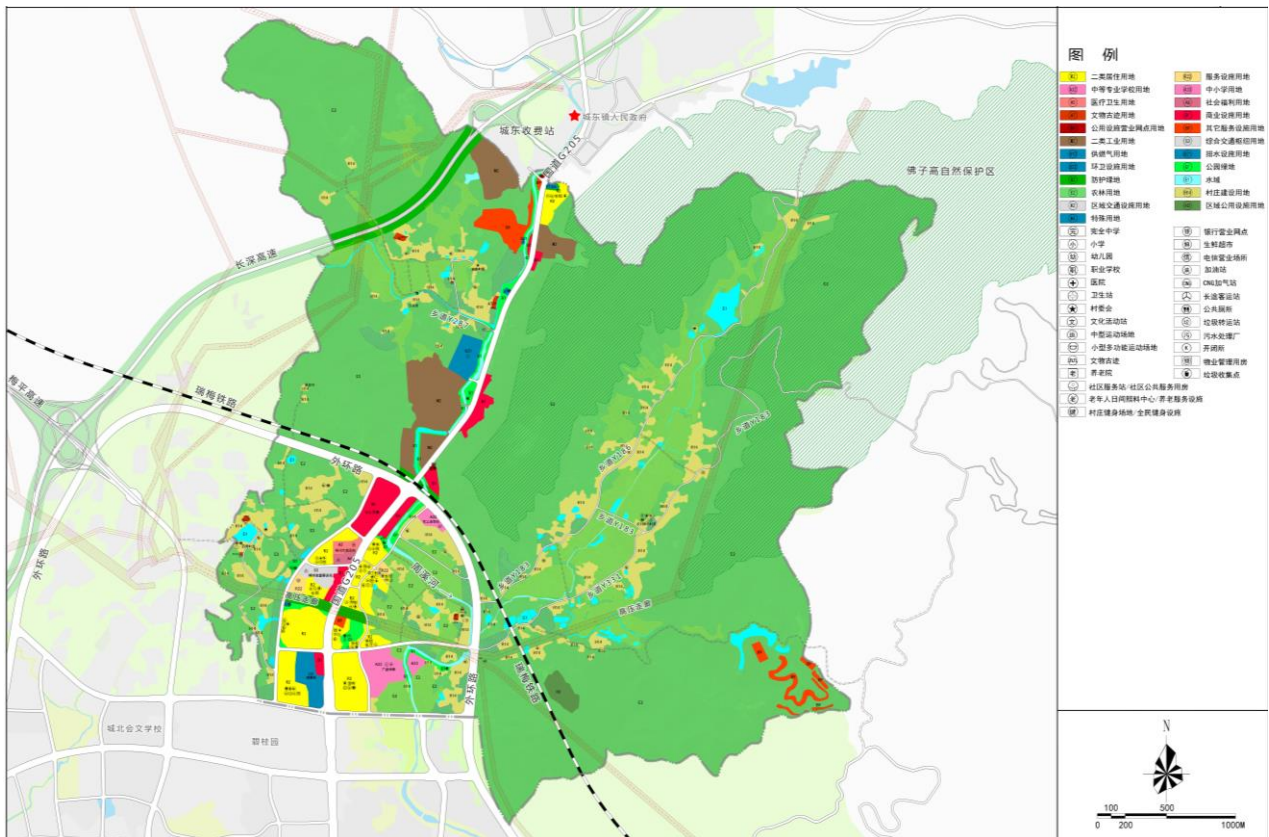


图 3 土地利用规划图

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。

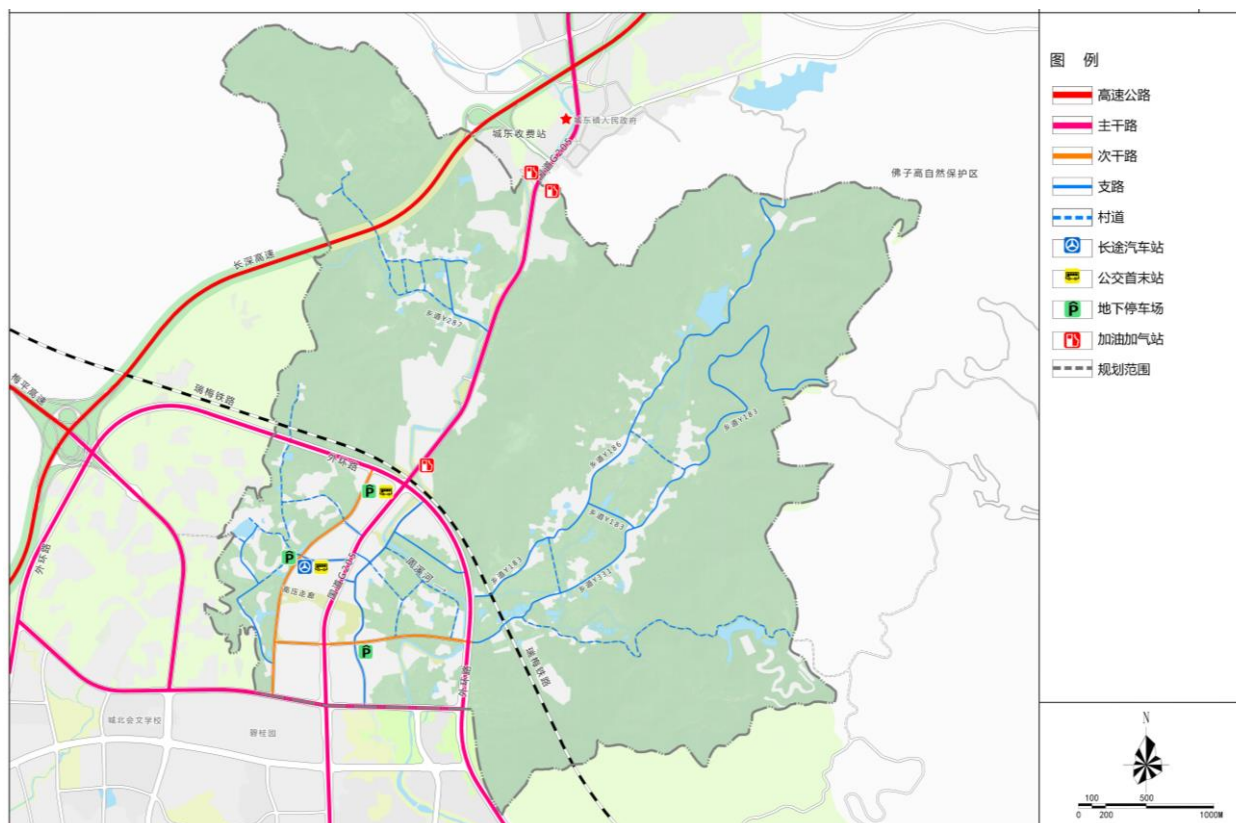


图 4 道路系统规划图

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。

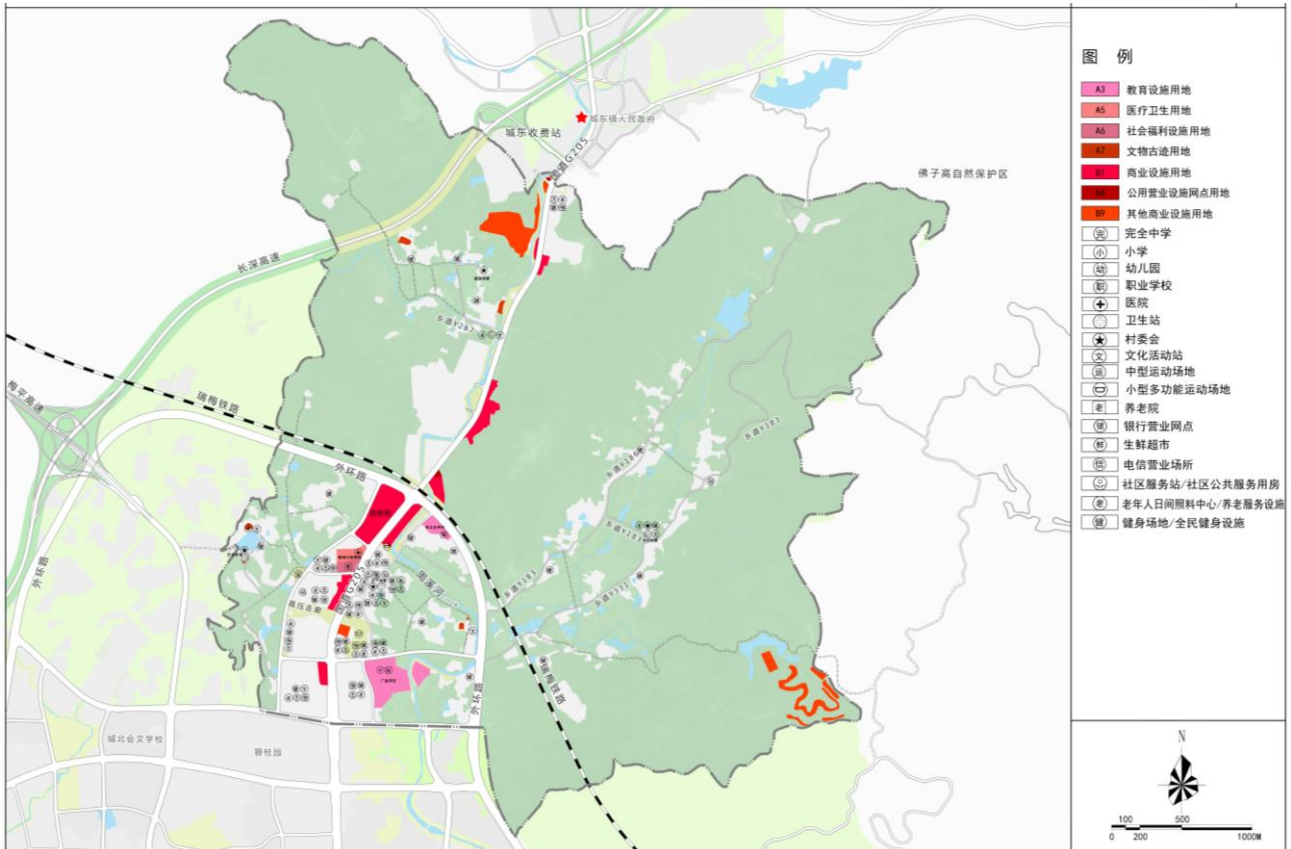


图 5 公共服务设施规划图

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。