

《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。

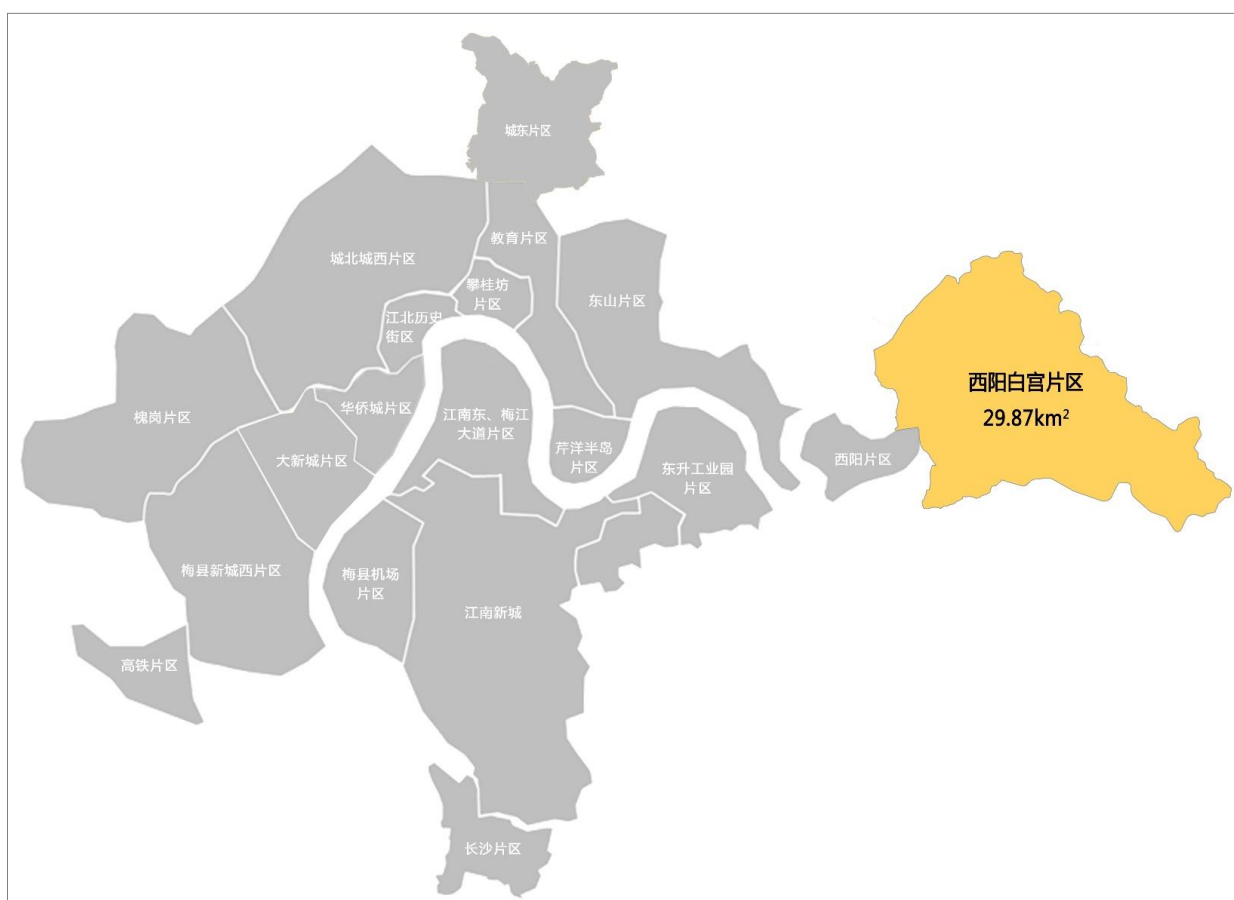


图 1 区位

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。

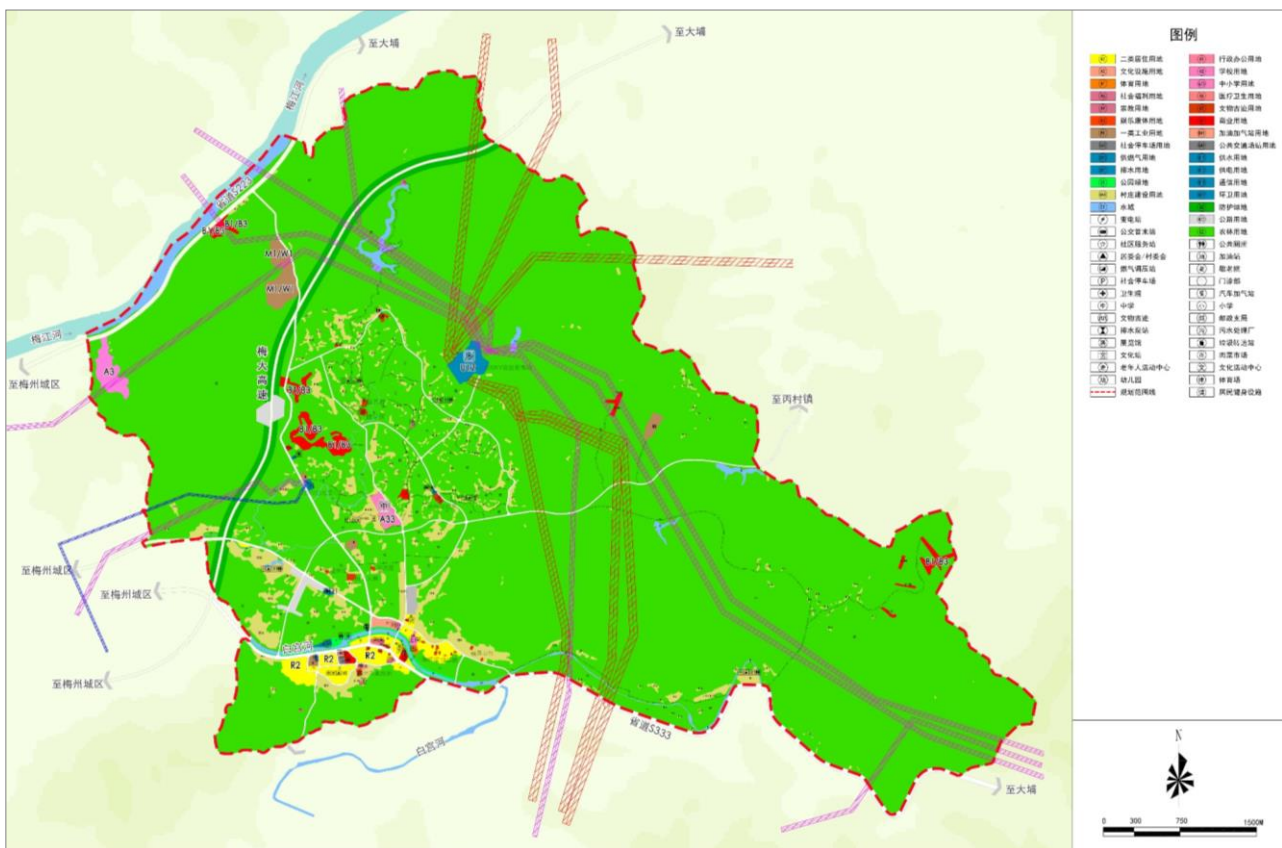


图 3 土地利用规划图

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）。

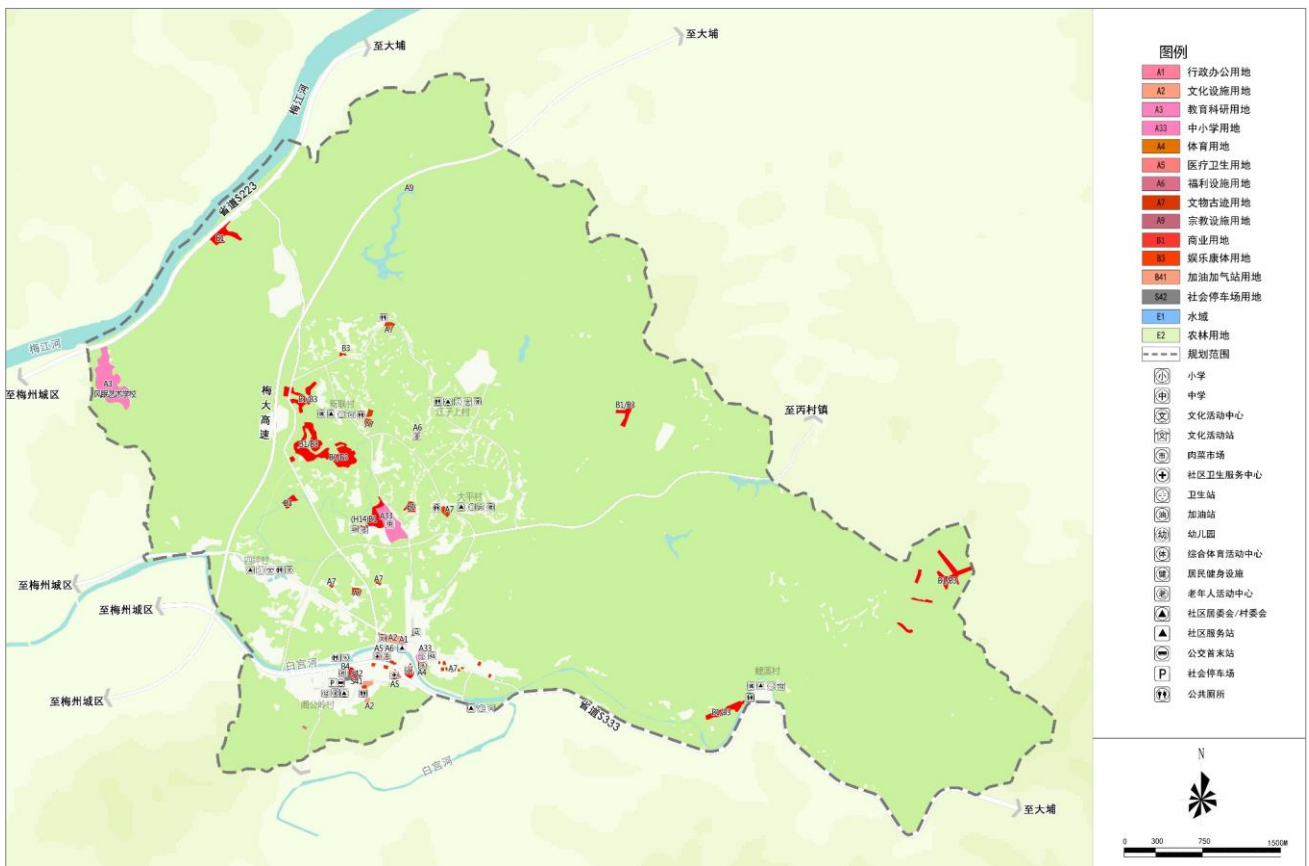


图 5 公共服务设施规划图

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。