

梅州市人民政府

梅市府函〔2021〕52号

梅州市人民政府关于《梅州市梅县区南口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（程江部分乡村用地）》的批复

市自然资源局：

你局《关于批准〈梅州市梅县区南口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（程江部分乡村用地）〉的请示》（梅市自然资报〔2021〕36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《梅州市梅县区南口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（程江部分乡村用地）》，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.梅州市梅县区南口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（程江部分乡村用地）



附件 1

《梅州市梅县区南口片区控制性详细规划》 主要内容

一、规划范围

南口片区位于梅州市中心城区西部,规划面积约 60.79 平方公里,涉及南口镇、程江镇和扶大高管会。

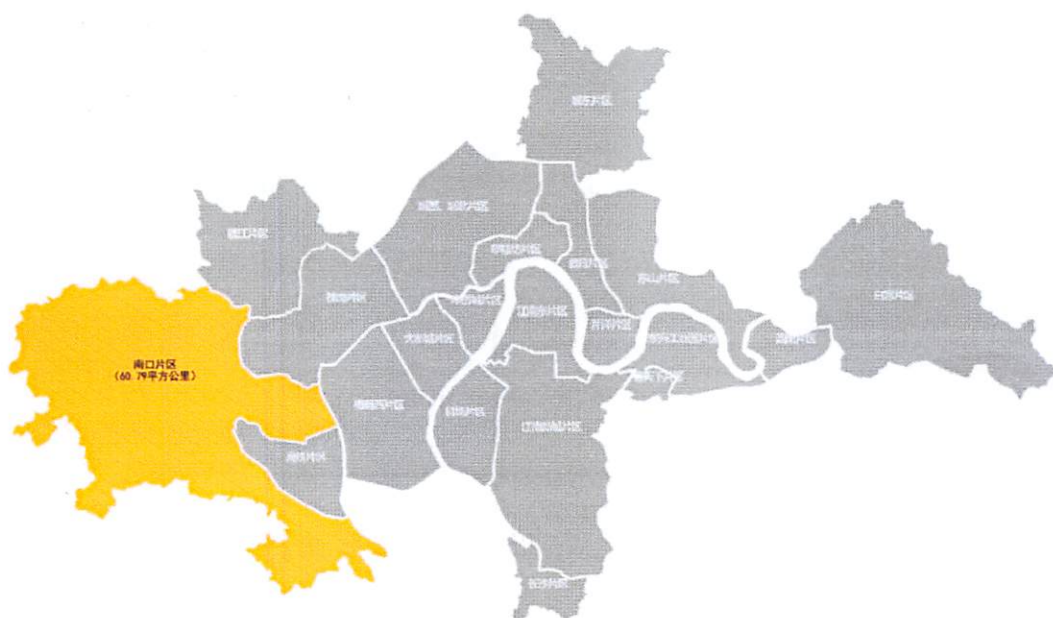


图 1 南口片区区位图

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，应充分结合南口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、功能定位

规划区依托毗邻梅州西站、国道 G205 线的优越交通条件，充分发挥南口的生态、历史、人文优势，发展生态文化旅游、工业物流和精致高效农业，打造成梅州中心城区的西部门户、宜居宜业宜游的生态小镇、彰显客家文化的美丽侨乡。

四、空间结构

基于对规划区的功能定位研究、产业发展引导以及对自然特征、建设条件的综合考虑，确定规划区总体空间结构为“一心两轴多片区”。

“一心”：综合服务中心。在南口镇区建设集镇人民政府、镇卫生院、中心公园、文化中心、商贸中心、中小学、养老院于一体的镇域综合服务中心。

“两轴”：包括产业发展轴和服务联动轴。其中产业发展轴依托国道 G205，在沿线重点发展物流仓储、商业商贸、乡村文旅、

康养休闲等产业，是南口镇产业发展的主要带动轴线。服务联动轴依托省道 S333，串联南口镇的综合服务中心、旅游服务中心、南北两个村庄组团的服务中心，实现各片区的服务功能互补。

“多片区”为综合服务片区、美丽乡村片区、绿色生态区、生态保育区、文旅产业片区、职教物流片区。

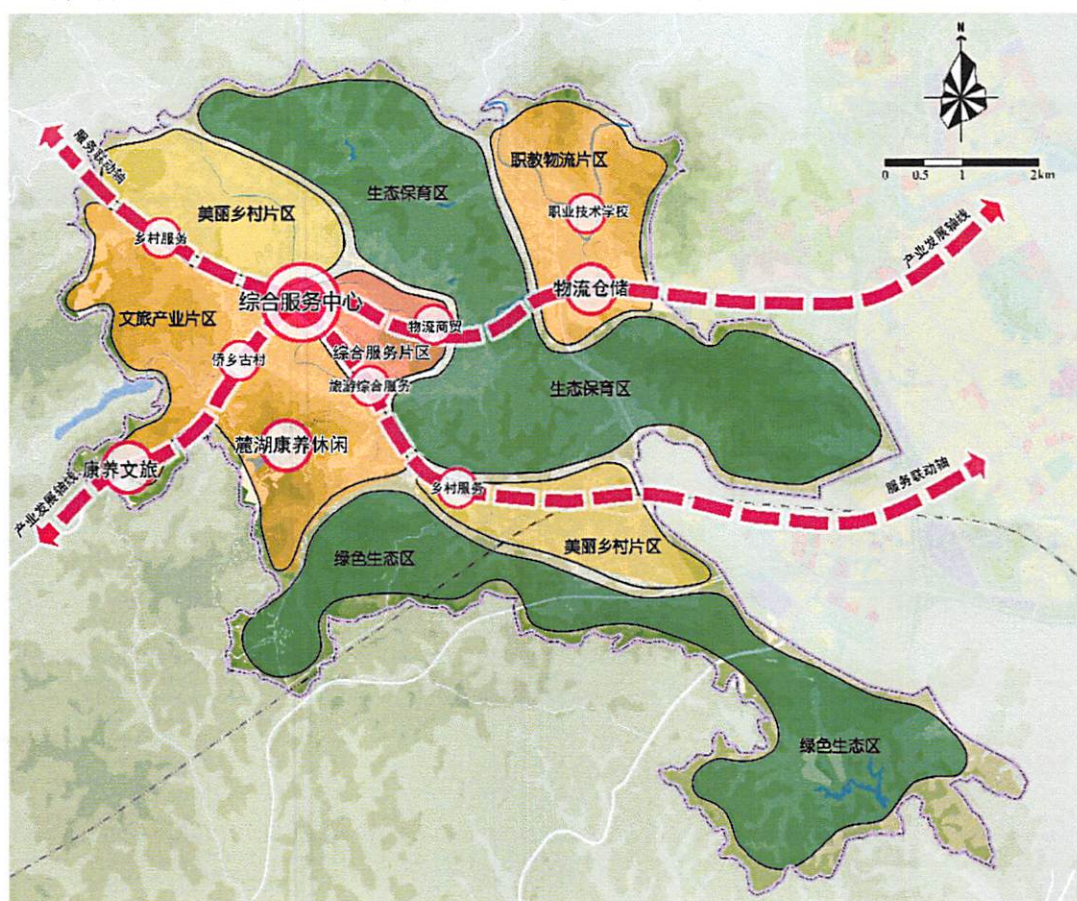


图 2 空间结构图

五、人口规模与建设用地规模

预测常住人口为 3.9 万，设施服务人口约 4.1 万人。规划总用地为 6079.88 公顷，其中建设用地为 726.87 公顷；非建设用地为 5353.01 公顷。

六、土地利用规划

综合南口片区现状、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《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》对各类建设用地细分，形成如下的用地布局。

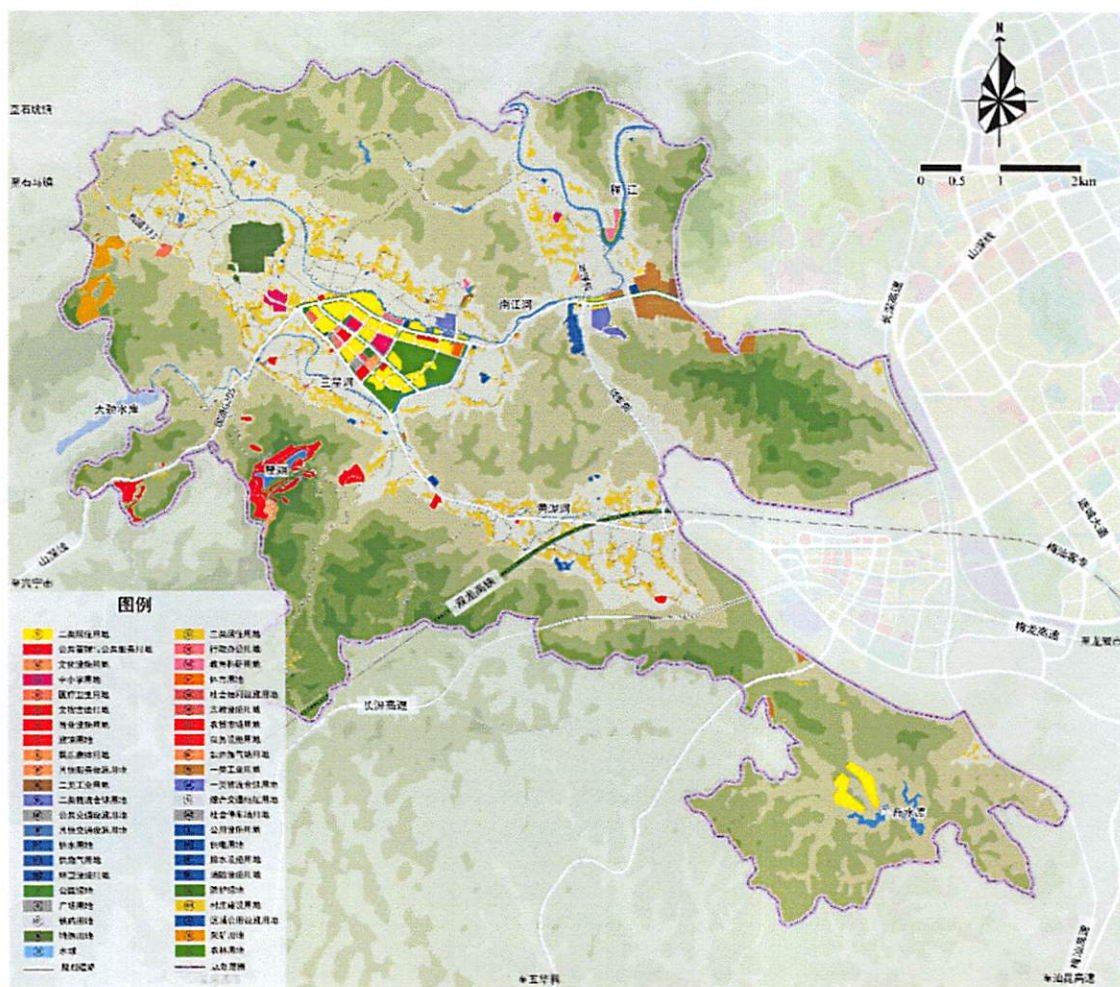


图3 土地利用规划图

规划区总建设用地为 726.87 公顷，其中城市建设用地 287.78 公顷，村庄建设用地 229.51 公顷，区域交通设施用地 138.04 公顷，区域公用设施用地 11.44 公顷，特殊用地 34.59 公顷，采矿用地 25.50

公顷。城市建设用地中，居住用地面积约 75.79 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积约 32.30 公顷，商业服务业设施用地面积约 48.61 公顷，工业用地面积约 50.4 公顷，道路与交通设施用地面积约 30.61 公顷，公用设施用地面积约 5.64 公顷，绿地与广场用地面积约 31.05 公顷。

七、道路交通规划

在现有对外道路的基础上，将现状国道 G205、县道 X026 拓宽至 40m，县道 X026 升级为省道 S333，将县道 X969 升级为省道 S223。加强片区与其他片区的交通联系，实现与高铁片区、梅县新城西片区、槐岗片区及周边城镇的高效联系。

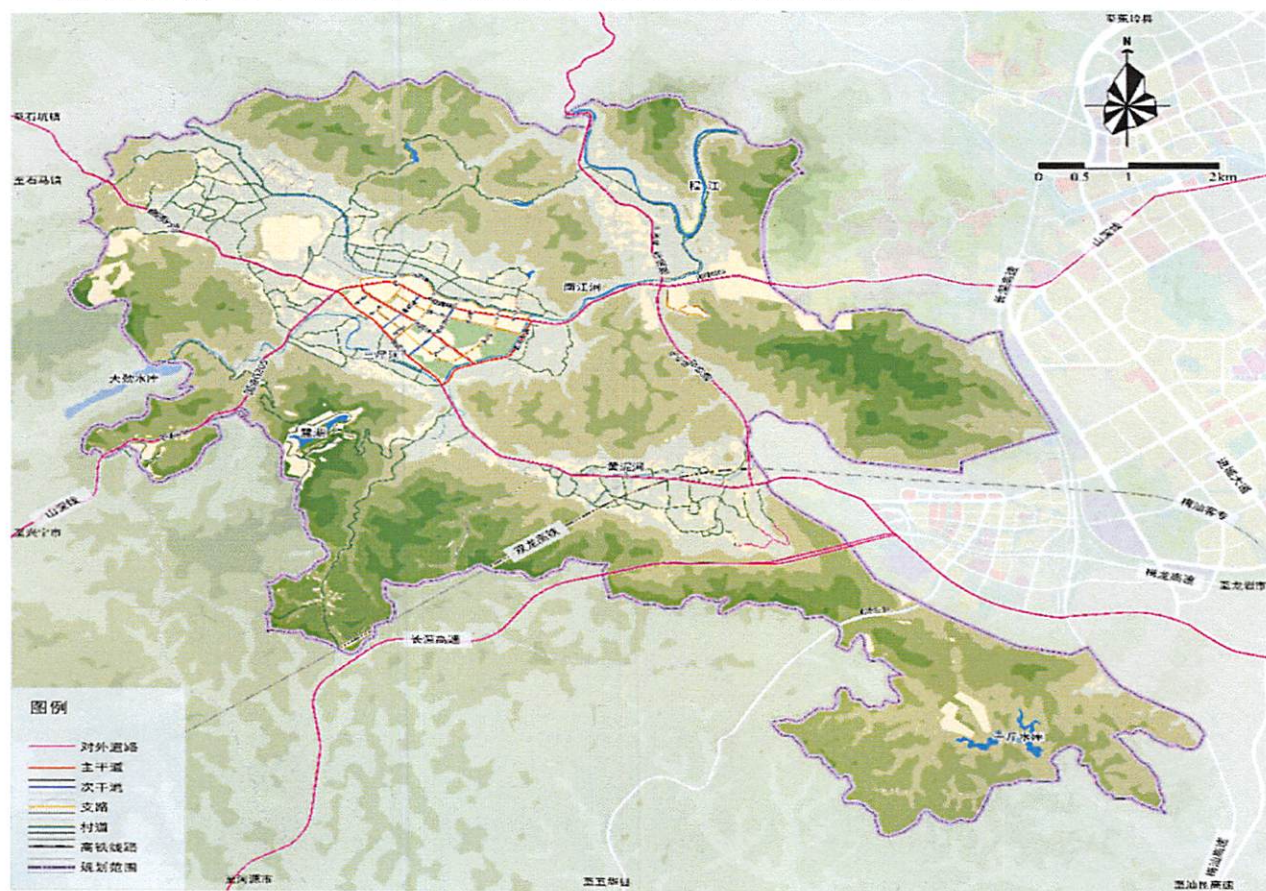


图 4 道路系统规划图

规划区南口镇区内的城市道路网按照主干道、次干道、支路、村道四级体系进行设计。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 36、40 米，设计时速 40km/h—60km/h，主线双向 6—8 车道。

城市次干路：道路红线控制宽度 24 米，设计时速 30km/h—40km/h，双向 4 车道。

城市支路：道路红线控制宽度 18 米、12 米、8 米，设计时速 20km/h—30km/h，双向 2—4 车道。

村道：道路红线控制宽度 8 米以下，设计时速 20km/h，双向 2 车道。

八、公共服务设施规划

根据《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》《梅州市城市规划管理技术规定》《城市普通中小学校校舍建设标准》《梅州市加强住宅区配套中小学校幼儿园建设与管理工作的实施意见》中关于公共服务设施各项的设置规定，结合南口片区实际情况，各类独立用地公共服务设施均按 4.1 万人进行配置。主要规划设施如下：

行政办公设施：行政办公中心 1 处，包括镇政府、派出所等镇行政机关；居委会 5 处。

社区服务设施：社区服务站 5 处。

文化设施：南口文化活动中心 1 处；车陂文化展览中心 1 处；文化站 5 处；图书馆 1 处；老年人活动中心 5 处。

教育设施：扩建南口中学；规划九年一贯制学校1处；规划南口小学1处；规划南口职业技术学校1处；规划幼儿园5处。

体育设施：规划南口体育中心1处；规划游泳设施1处。

医疗卫生设施：扩建南口卫生院；新建1处南口康复中心；规划社区卫生站5处。

社会福利设施：规划南口敬老院1处。

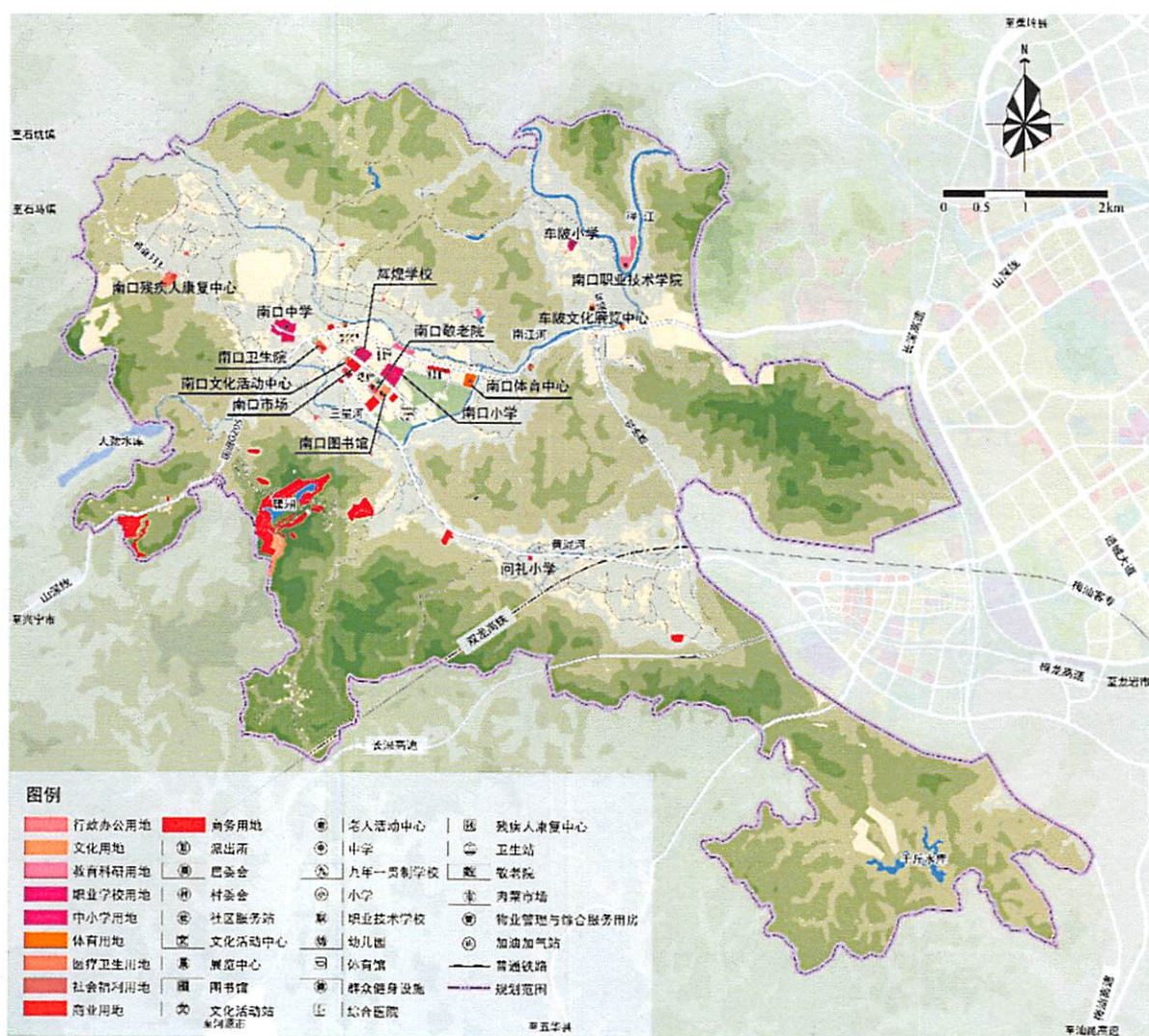


图5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

规划区的蓝绿体系主要由公园绿地、防护绿地、广场用地和水域构成，结合休闲、娱乐、健身等功能，构成由绿道系统串联的层级丰富、功能复合、到达方便的网络系统。

十、景观风貌控制

南口镇区建筑风格以简约的现代风格为主，滨水、沿山和历史保护建筑周边的建筑采用传统客家建筑风格，建筑色彩以白色、灰色为主。

乡村新建住房鼓励采用原有宅基地插建及拆旧建新的方式，根据《梅州市规范农村建房管理实施办法（试行）》，建筑层数不超过4层，建筑高度不超过15米，总建筑面积不超过450平方米，鼓励采用坡屋顶，实现对建筑风貌的统一控制，体现地方特色。

十一、市政工程系统规划

规划区在南口镇区新增镇区水厂和南口镇污水运管中心。在侨乡村、龙塘村、车陂村、葵黄村规划新增村级污水处理站。保留南口镇垃圾压缩中转站，规划新增9处垃圾收集站。完善供水、排水、电力、通信、燃气等管网系统。

附件 2

《梅州市中心城区乡村建设用地控制详规划 (程江部分乡村用地)》主要内容

一、规划范围

本次规划范围(程江部分乡村用地)位于梅州市中心城区西部,包括长滩村和墩上村部分区域。规划总用地面积为 14.4 平方公里。



图 1 区位图

二、规划原则

生态性原则——依托规划区内优越的生态资源,严格控程江生态廊道,注重滨水岸线设计及其景观与周边地块的衔接,减

少发展可能导致的生态破坏。

特色性原则——充分尊重现状基础，因地制宜确定开发控制要求，建设延续历史印记、富有地方特色的城郊乡村生活示范区。

科学性原则——采用高效、集约、开放的空间布局与交通组织方式，科学构建公共设施配套体系、市政公用设施体系。

可操作性原则——通过用地兼容性、地块和路网弹性控制等手段，为未来发展预留弹性空间，制定合理分期实施方案，使规划更具可操作性。

三、发展目标和功能定位

（一）发展目标。

规划区位于梅州中心城区外围地带，结合区内山水资源及现状村庄格局，片区发展目标定位为生态维育涵养区、乡村生活示范区和城郊特色休闲旅游度假目的地。

（二）功能定位。

依托片区实际，规划以生态为基底，将片区打造为梅州中心城区外围的生态维育、田园生活、生态旅游、科普展示等四大主导功能于一体的生态示范区。

四、空间结构

规划构筑“一心一带五片区”的整体空间结构。

（一）一心：是指依托长滩村委会、长滩文化活动中心等打造的公共服务中心；

（二）一带：即程江河生态廊带，依托程江河打造的“滨水

活力带”，描绘片区“山水景观画廊”景观特色；

（三）五片区：乡村生态生活区、生态农业体验区、山地农业种植区、生态保育区、生态工业区。

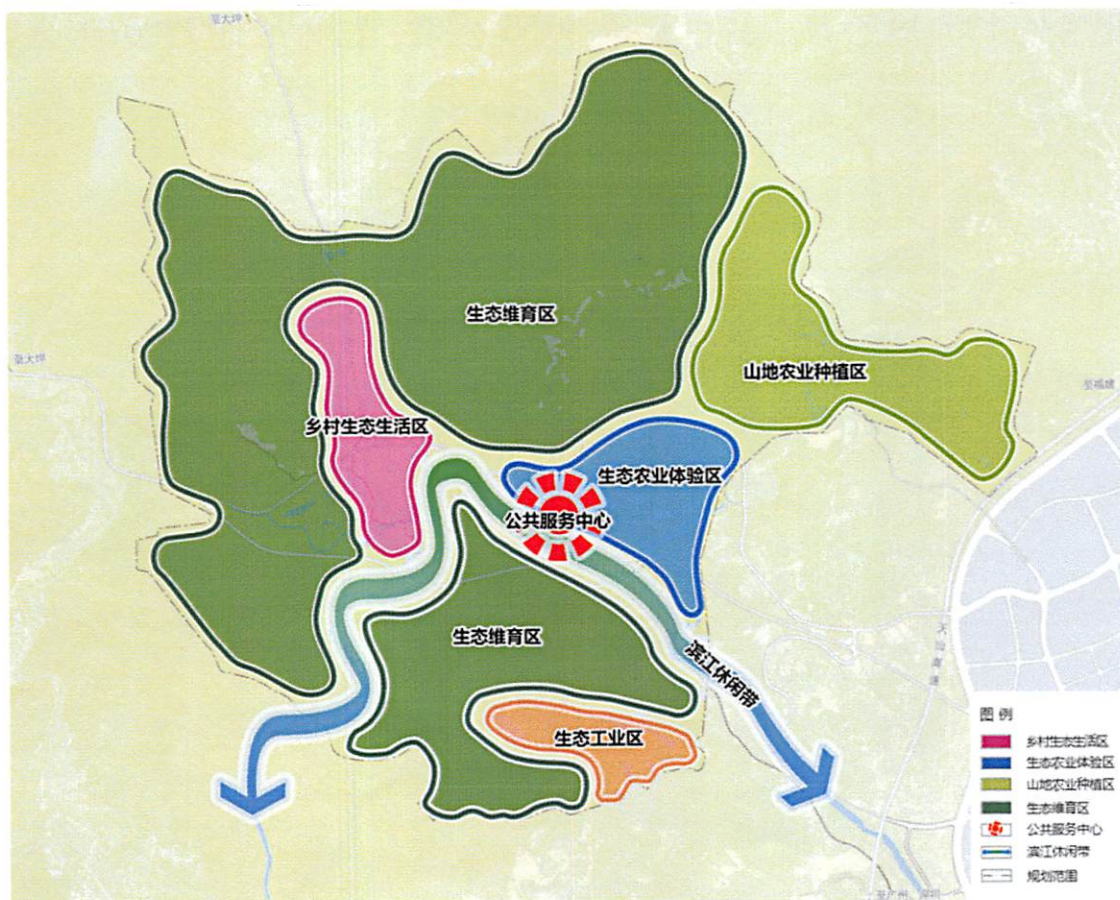


图2 功能结构规划图

五、人口规模与建设用地规模

人口规模：规划区居住总人口约 0.35 万人（均为村庄户籍人口）。建设用地规模：规划区总建设用地为 88.78 公顷。

六、土地利用规划

结合片区现状、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，并根据《村庄建设用地分类指南》等相关

(一)快速路：西部快速路线位，道路按二级公路设计，路基宽度 16.5 米，设计时速 60 公里/时，双向 4 车道。

(二)村主路:指升级改造的 Y242 乡道和 Y243 乡道,道路红线控制宽度 12—20 米,设计时速 10—20 公里/时,双向 4 车道。

(三) 村支路：道路红线控制宽度 7 米，设计时速 5—10 公里/时，双向 2 车道。

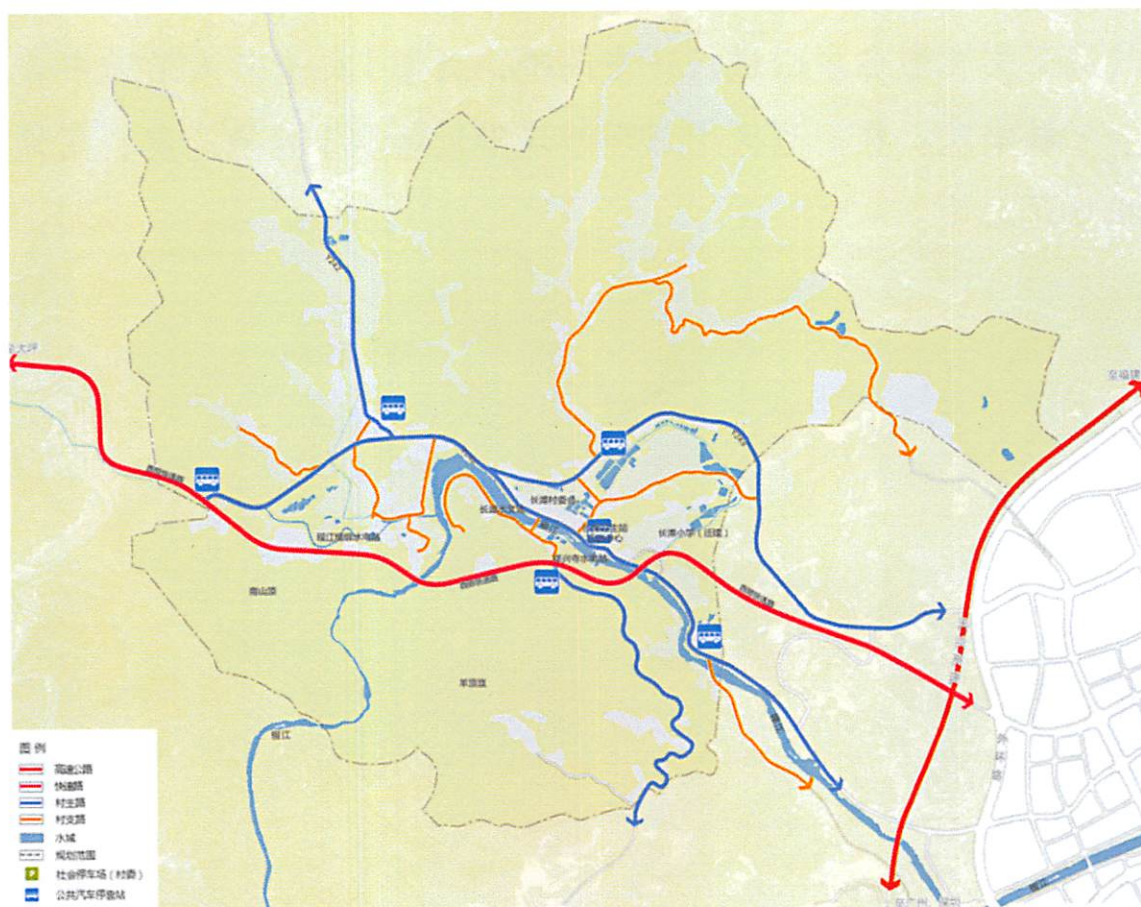


图 4 道路系统规划图

八、公共服务设施规划

鉴于本次规划区主要为乡村地区，因此规划区在公共服务设施配套上参考《乡村公共服务设施规划标准（CECS354：2013）》

中特大型村庄进行村公共服务设施配套，规划重点强化完善幼儿园、小学、村级卫生站、敬老院等公共设施建设。

幼儿园：本次规划区结合新建小学新增1处幼儿园。

小学：结合梅县区教育设施近期建设计划，于规划区西侧新建1处1800人规模的小学，规划用地面积2.02公顷。

村级卫生站：保留现状卫生站并进行提升，不再新增。

老年人活动中心：保留现状1处老年人活动中心，远期将现状滩下文化服务中心进行适当改造，新增1处老年人活动中心。

敬老院：在规划区中部现沙场附近新增1处敬老院，用地面积0.67公顷。

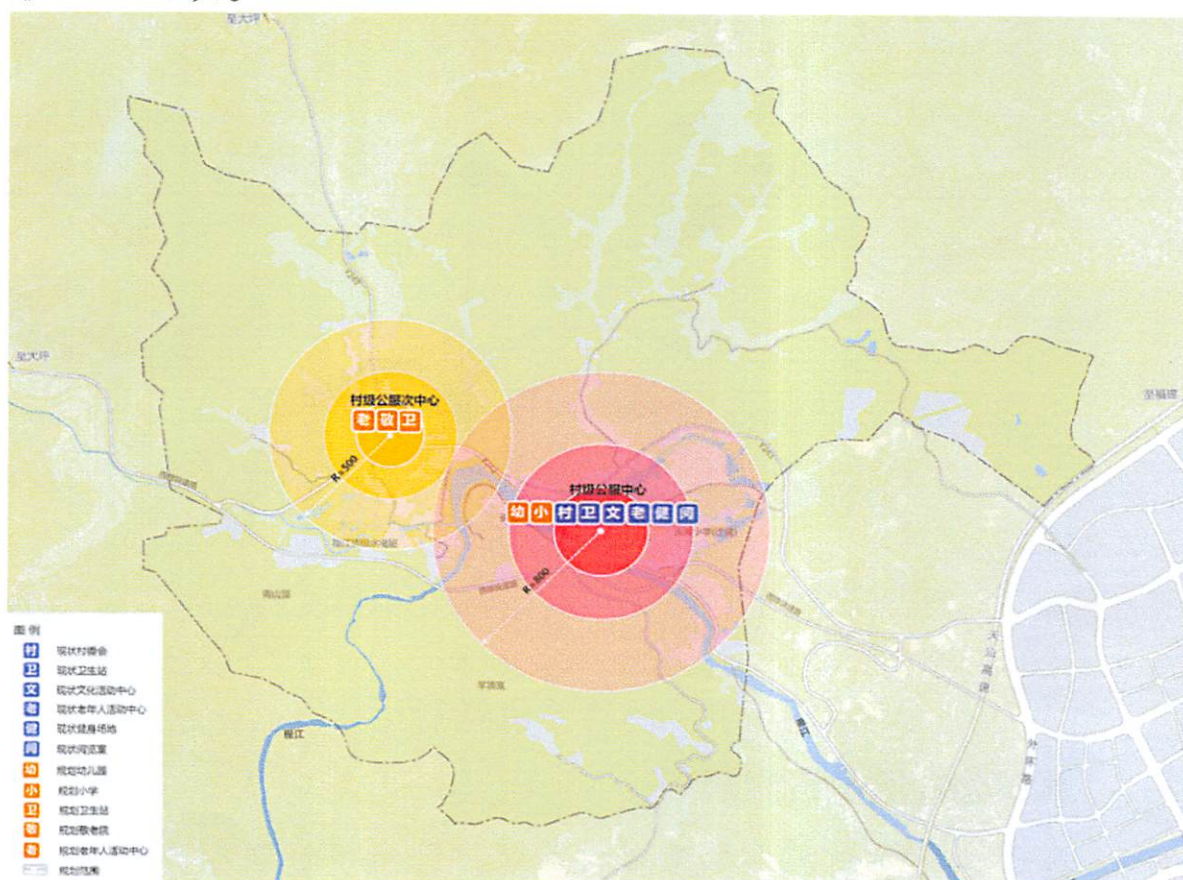


图5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

规划区位于乡村，为节约用地指标，不再单独规划公园绿地，通过保留与完善、净化与联通、保护与涵养三大策略，整合规划区内景观生态格局中的斑块（建设用地）、廊道（山间溪流、主要道路）、基质（生态林地）三大系统，完善总体生态格局。

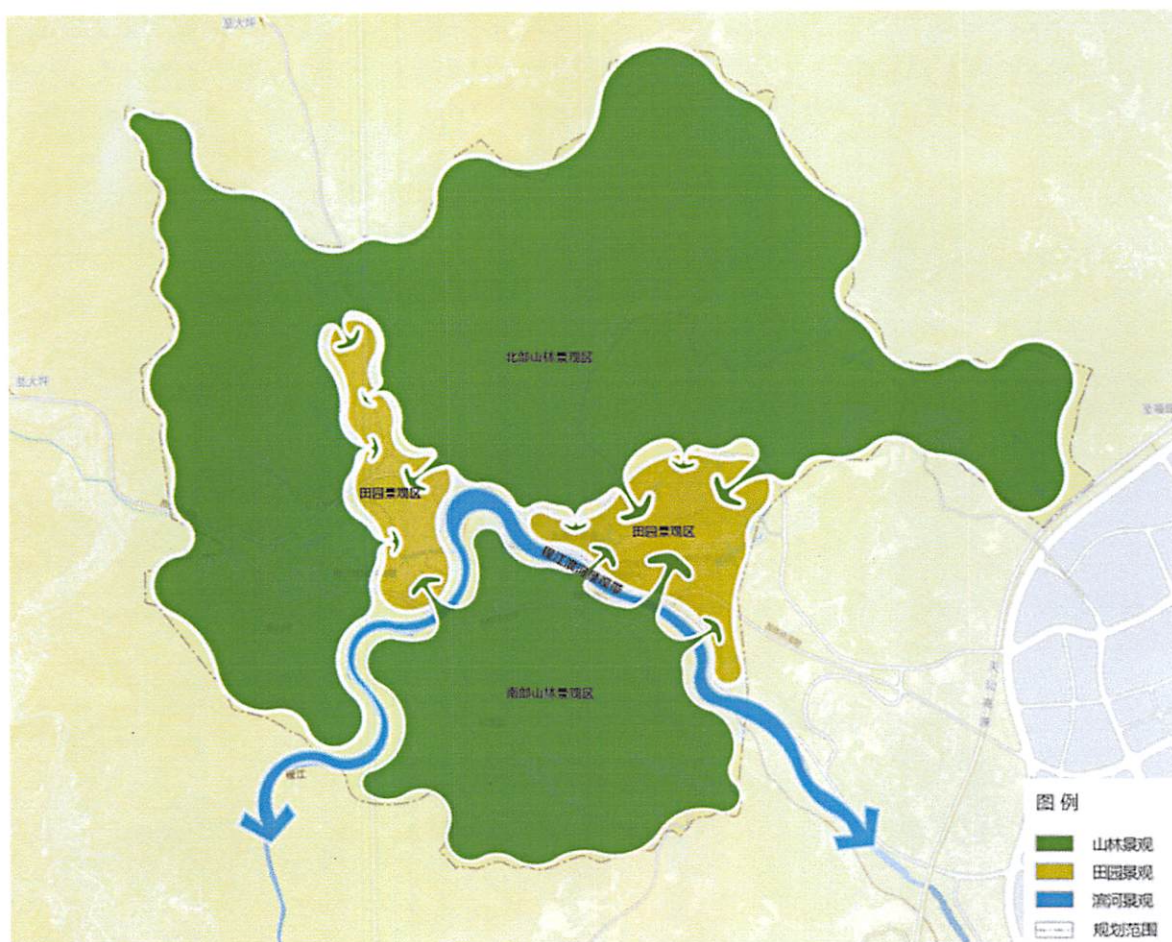


图6 绿地景观规划图

十、市政工程规划

进一步完善供水、排水、电力、通信、燃气等管网系统，保留现状2座水电站（程江梯级水电站和祥兴寺水电站）、2处公厕，规划新增3处村级污水处理站、1处开闭所、5处公厕等。

公开方式：主动公开

抄送：市人大常委会办公室，梅县区人民政府。