

梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划主要内容

一、规划范围

梅州市江北历史城区及攀桂坊片区规划范围，面积约 4.05 平方公里（江北历史城区片区 2.05 平方公里，攀桂坊片区 2.0 平方公里）。

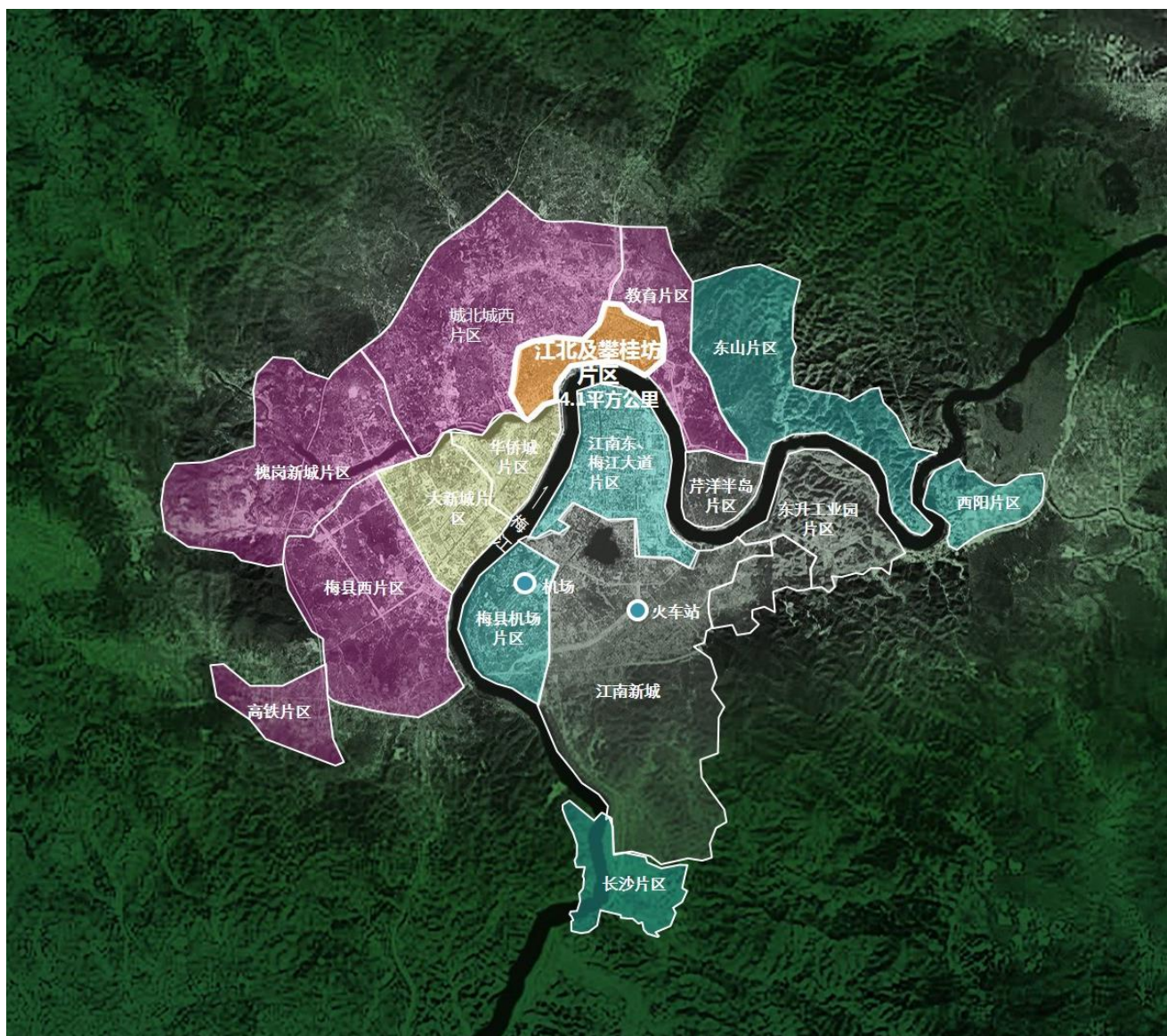


图 1 区位

二、规划原则

（1）保护优先，应保尽保

本次工作重点基于《梅州市历史文化名城保护规划》（2015-2030），结合总规等其他上位及相关规划，以“保护”和“发展”为主要工作目的，以“保护优先”为原则，落实对历

史城区、文物、历史建筑、历史文化街区风貌区等各种历史要素的保护。

（2）传承创新、可持续发展

在规划中加强对客家历史文化的地域特色文化研究，传承创新客家文化精髓，优化提升区域整体城市形象和综合竞争力，突出标志景观区域，创造城市新形象。

处理好近期建设与长远发展，经济发展与资源环境条件的关系，注重生态环境与历史文化遗产的保护，实施可持续发展战略。

（3）务实科学、适度超前

立足梅州经济、社会、环境现状，科学规划，编制面向实施的可持续发展规划，建设宜居宜业的梅州新城市中心。

同时应体现适度超前的原则，以高标准公服配套、高效交通系统构建、高质量生活环境营造为要求，建设集约、高效、生态、低碳新型城市综合功能区。

三、功能定位

本次规划力争将江北及攀桂坊片区发展成为：**商业、文化、观光旅游等功能的注入复兴古城活力；客家特色浓郁的山水园林城市；客家历史展示区，宜居、宜业新社区。**

四、空间结构

本次规划形成“一心一轴二带八片区”的功能结构：

一心：环湖文体、商业公共服务中心。

一轴：历史城区传统轴线。

二带：对接城北、结合现状、兼顾历史（护城河、文物等）打造一条历史体验带；结合传统骑楼街打造东西向传统商业走廊。

八片区：与功能分区一致包括红杏坊红杏坊民宿体验区、攀桂坊历史文化风貌区、北部现代客都居住区、滨水居住区以及创意办公区、梅州古城区及环湖公共服务区。

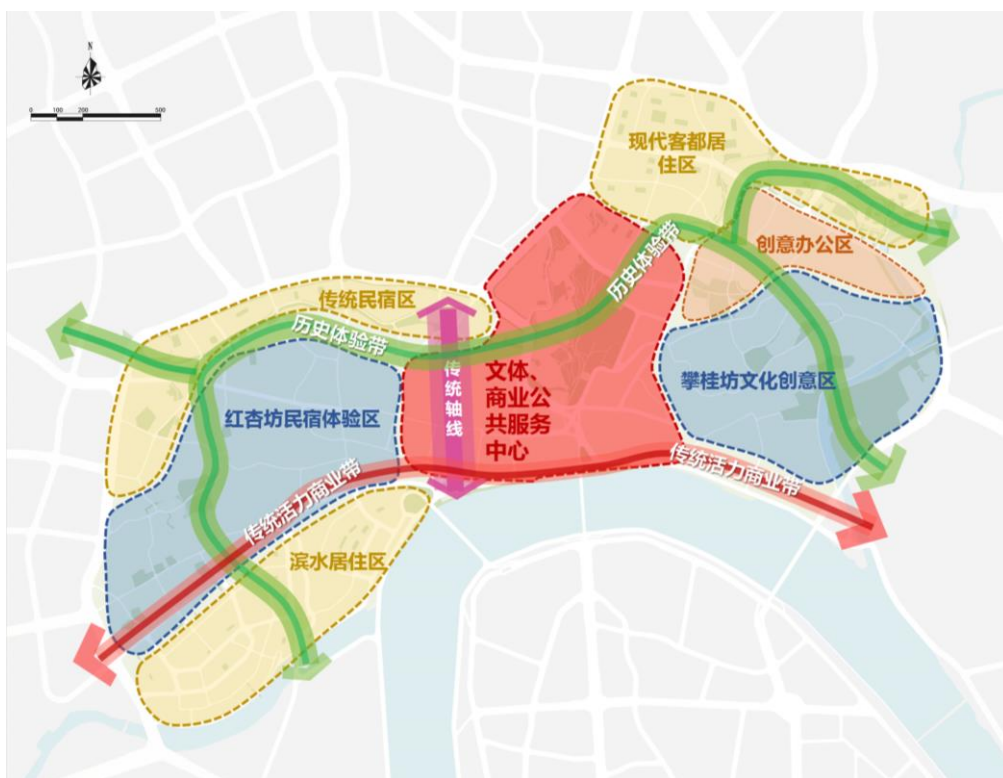


图 2 功能结构图

五、人口规模与建设用地规模

人口规模：规划区可容纳居住总人口约 5.2 万人。

建设用地规模：总用地面积为 405.1 公顷，建设用地面积为 393.18 公顷，非建设用地面积为 11.92 公顷（水域）。

六、土地利用规划

本次规划区范围总面积为 4.05 平方公里，其中城乡建设用地面积为 3.92 平方公里。建设用地总面积为 3.93 平方公里，按江北及攀桂坊片区 5 万人算，人均建设用地面积约 78.6 平方米/人。

1、居住用地（R）

居住用地主要为二类居住用地，总用地面积约 195.46 公顷，占城市建设用地面积的 49.71%。其中住宅用地（R21）约 173.2 公顷，占城市建设用地面积的 44.05%；服务设施用地（R22）约 1.08 公顷，占城市建设用地面积的 0.27%；居住兼容商业用地（R2B1）约 6.36 公顷，占城市建设用地面积的 1.62%；居住兼容商务用地（R2B2）约 14.82 公顷，占城市建设用地面积的 3.77%。

2、公共管理与公共服务用地（A）

公共管理与公共服务设施用地包括行政办公用地、文化设施用地、教育科研用地、医疗卫生用地、社会福利设施用地、文物古迹用地及宗教用地，总用地面积为 50.21 公顷，占城

市建设用地的 12.77%。其中：

行政办公用地（A1）：规划范围内的行政办公设施主要分布在东山大道、仲元路。沿东山大道主要有梅州市公路局、梅江区交通局等；沿仲元路主要有梅江区人民政府、派出所、工会大厦、水利局等。规划区内行政办公用地总用地面积约为 6.07 公顷，占城市建设用地的 1.54%。

文化设施用地（A2）：主要分布在侨新路东侧的梅州市电视台及其他文化设施用地。总用地面积约为 1.48 公顷，占城市建设用地的 0.38%。

教育科研用地（A3）：包括高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）。总用地面积约为 28.42 公顷，占城市建设用地的 7.23 %。中等职业技术学校 5 所——梅江区广播电视大学、湖北荆州职院梅州分校、梅县经委技术学校、成人中等卫生专业学校、梅江区教师进修学校等；中学 3 所——梅县高级中学、黄遵宪中学、梅州中学；小学 8 所。此外，区内共有幼儿园 15 所。

医疗卫生用地（A5）：主要是梅松路东侧客都骨科医院、武警门诊部；公园路西侧梅县人民医院等地。总用地面积约 2.0 公顷，占城市建设用地面积的 0.51%。

社会福利用地（A6）：保留 4 处敬老院，结合邻里中心规划 4 处老年活动中心（不独立占地）。总用地面积约 0.57 公顷，占城市建设用地面积的 0.14%。

文物古迹用地（A7）：规划区内保留多处文物古迹用地，占地较大的为学宫、梅县博物馆等建筑。总用地面积 4.48 公顷，占城市建设用地面积的 1.14%。

宗教设施用地（A9）：规划保留现状 5 处宗教设施用地，主要是位于泰康路西侧的基督教协会，规划区北部的社宫，规划区西南端的梅江区佛教居士林。总用地面积约 0.65 公顷，占城市建设用地面积的 0.17%。

3、商业服务业设施用地（B）

规划商业服务业设施用地包括商业用地、商务用地、公用设施营业网点用地及商住用地，总用地面积 54.15 公顷，占城市建设用地的 13.77%。

商业用地（B1）：规划区内商业用地主要分布在中部。商业用地面积约为 52.92 公顷，占城市建设用地的 13.46%。

商务用地（B2）：规划区内的商务用地主要集中在江边路的北侧用地。为适应城市发展的不可预测性，扩大用地弹性开发，部分商务设施用地可兼容商业用地性质。总用地面积为 1.23 公顷，占城市建设用地的 0.31%。

4、道路与交通设施用地（S）

城市道路用地（S1）：规划区内基本保留现状道路，落实总规及市政专项规划中梅州大道、梅松路等连接周边的主干道。道路用地总面积约 59.68 公顷，占城市建设用地的 15.18%。

5、公用设施用地（U）

规划区内的公用设施用地主要为供应设施用地、环境设施用地及安全设施用地。总用地面积 1.28 公顷，占城市建设用地的 0.33%。

供应设施（U1）：包括供电用地、供燃气用地和通信用地。用地面积约为 0.8 公顷，占城市建设用地面积的 0.2%。

环卫用地（U22）：主要为环卫设施用地，用地面积约 0.12 公顷，占城市建设用地面积的 0.03%。

安全设施用地（U3）：主要为消防设施用地，顺风路南侧梅州市消防中队用地。用地面积约为 0.36 公顷，占城市建设用地面积的 0.09%。

6、绿地与广场用地

规划绿地与广场用地总面积 32.40 公顷，占城市建设用地面积的 8.24%。人均公共绿地与广场用地面积为 6.48 平方米/人。

（1）公园绿地

规划公园绿地总面积 31.79 公顷，占城市建设用地面积的 8.09%。包括红杏坊公园、桥头公园、文化公园、攀桂坊公园的公园绿地。

（2）广场用地

规划广场用地 0.61 公顷，占城市建设用地面积的 0.16%。包括金南路西侧的两处广场，梅兴路西侧的一处广场。大大提升旧城内开放空间的数量，满足市民的休闲游乐需求。

7、水域及农林用地

规划水域面积 11.92 公顷，占总用地面积 2.94%。

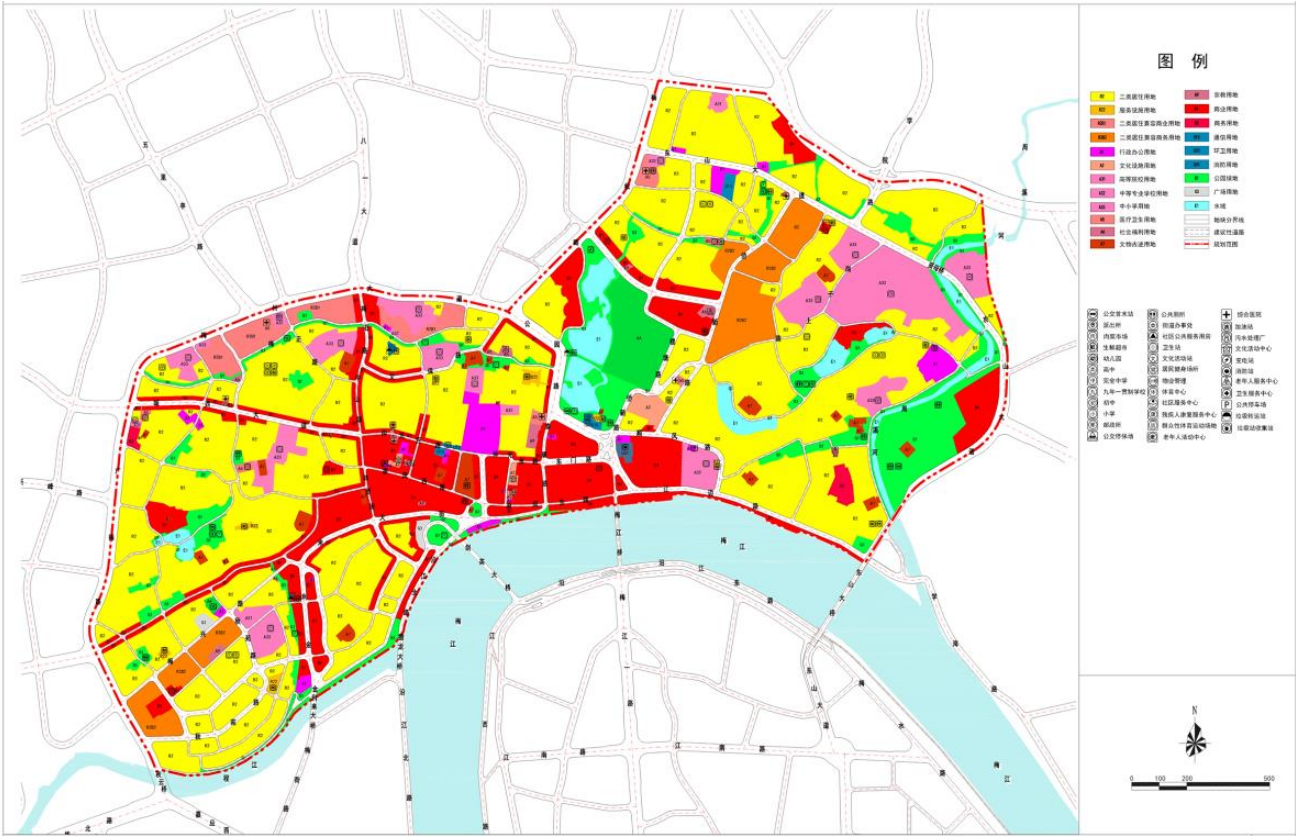


图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

1、交通规划策略

- (1) 对接区域，联系周边
- (2) 增加支路，合理优化

2、道路系统规划

- (1) 主干道、次干道与总规及市政专项规划一致。
- (2) 本次控规主要增加控制道路为支路，街巷为建议街巷。

道路网密度：

8.8 公里/平方公里，密度合理（根据规范，中等城市道路网密度 7-9.5 合理）

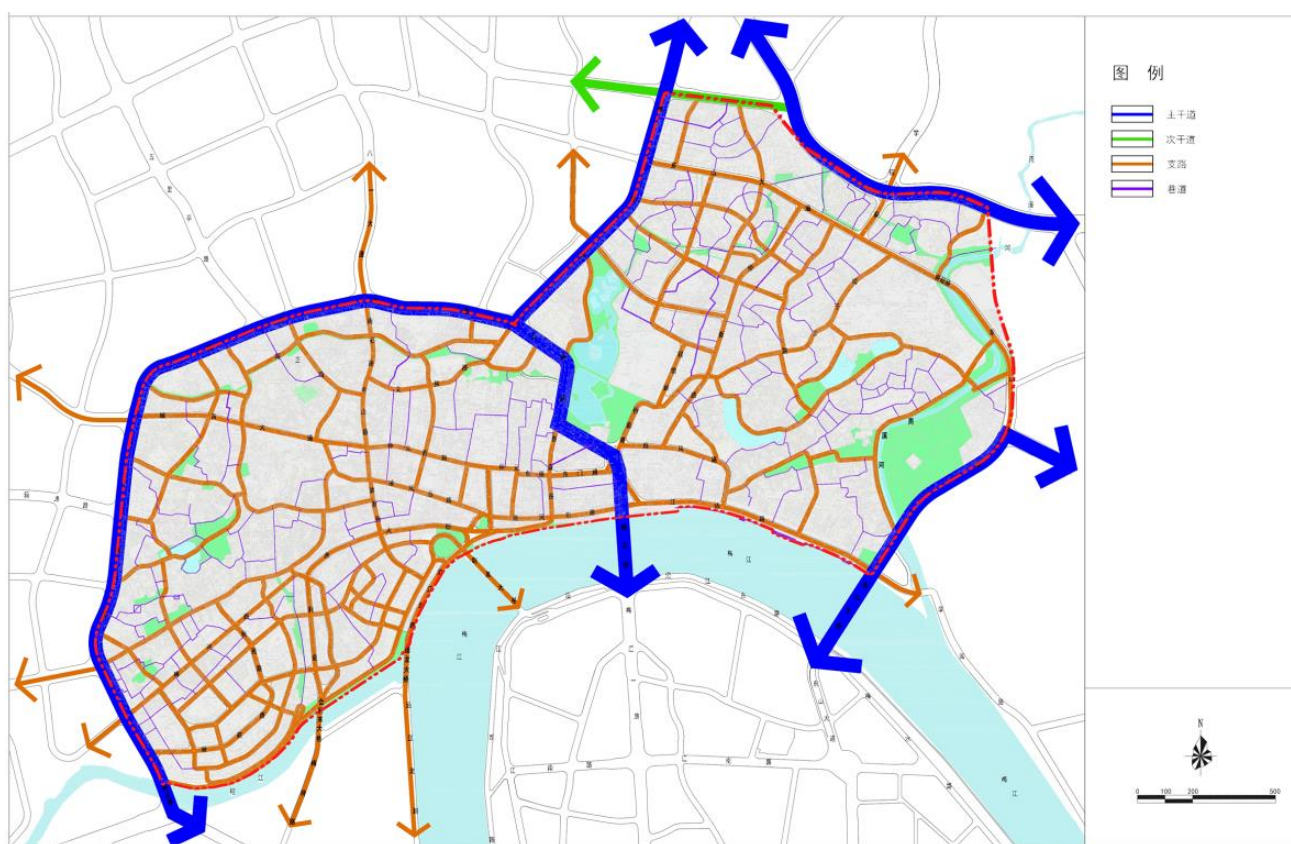


图 4 道路交通规划图

八、公共服务设施规划

规划范围内公共管理与公共服务设施用地面积为 50.21 公顷，占城市建设总用地的 12.77%。具体各类配套设施用地如下：

1、教育设施

规划范围内中小学用地共 26.72 公顷，占城市建设用地的 6.80%。规划共设 15 处幼儿园，8 所小学，2 所完全中学，1 所初中。

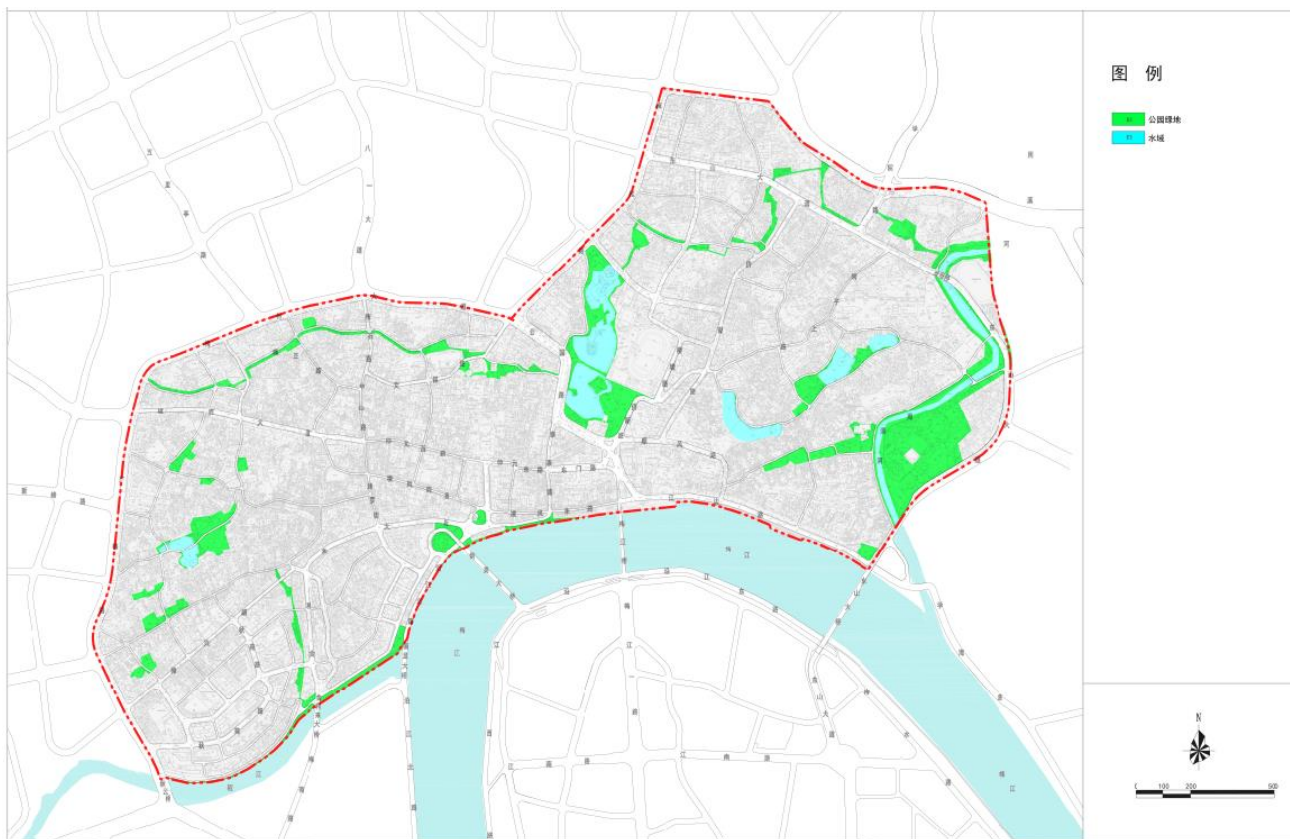


图 6 绿地系统规划图