

《梅兴华丰产业集聚带现代创业孵化园·梅州综合保税区控制性详细规划》批后公告

《梅兴华丰产业集聚带现代创业孵化园·梅州综合保税区控制性详细规划》已经市人民政府批准实施。根据《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城乡规划条例》有关规定，现予以公布。

一、规划范围

规划区位于梅县区广梅产业园南部。规划区范围东至梅汕高速、西邻广梅汕铁路线、南至松棚站、北至乡道 207，规划总用地约 4.5 平方公里。

二、用地现状

规划区地貌以丘陵为主，区内总体地势坡度较缓，基本适宜建设。

规划区总面积约 451.79 公顷，其中现状建设用地 52.77 公顷，占规划区总用地面积的 11.72%，非建设用地 397.57 公顷，占规划区总用地面积的 88.28%。建设用地以村庄建设用地为主，分布在国道 206 两侧。从整体用地形态而言，规划区现状主要还是以农业活动为主的用地形态。

三、规划方案简介

（一）发展定位

一区两园：梅州综合保税区、创业孵化园、现代物流园。

梅兴华丰产业集聚带现代创业孵化园·梅州综合保税区为梅州市产业园区扩容增效的一个平台，要在梅州承载“大众创业、万众创新”。规划围绕“集约节约、村园共融、向山发展、彰显山地特色”的设计理念，打造“山园相融”特色空间。

（二）主导功能

园区由保税物流、创业孵化、新型工业三大板块功能组成。

（1）保税物流

规划区将在梅兴华丰产业集聚带的发展中承担起重要物流枢纽的职能，发展保税物流、保税加工和保税物流服务等功能，助推梅兴华丰产业集聚带的高起点开发建设，改变梅州市没有综合保税区的历史局面。

（2）创业孵化

创业孵化功能是最能体现打造现代创业孵化园的重要功能，包括创意产业、研究孵化、大数据和互联网+等产业，打造集聚高端人才、高端产业、研发中心于一体的“人才教育产业”配套集聚区，建设成为梅兴华丰产业集聚带的创业孵化中心、搭建成为支撑“大众创业、万众创新”的平台。

（3）新型工业

规划区借助广州（梅州）产业转移工业园的产业基础，依托广州对口帮扶，重点培育机电装备制造、电子信息、新材料等先进制造业，打造成梅兴华丰产业集聚带的重要制造

业基地。

（三）发展规模

1. 人口规模

规划区内的就业人口约 2.3 万人，规划区内的居住人口主要为公和村和松棚村的保留现状人口和安置人口，约为 0.8 万人。

2. 建设用地规模

规划总面积 451.79 公顷，其中建设用地面积 449.77 公顷。

（四）规划主要内容

1. 规划结构

规划结合路网结构、产业分区、生态网络形成“一区两园、两轴一节点”的功能结构。

一区：综合保税区

两园：创业孵化园、现代物流园

创业孵化园位于规划区中部，是梅兴华丰产业集聚带内创新驱动、整合创业资源，孵化创新科技型企业的重要功能区；现代物流园位于规划区中部西侧，是以广梅汕铁路货运为基础，区域配送为特色，产业物流为主导的现代物流园区。

两轴：中央大道发展轴、东西向空间联系轴

沿南北向中央大道打造园区发展主轴，配套各类服务设施，串联各功能区块，同时也是区内景观主轴；东西向空间联系轴是区内主要东西向空间通廊。

一节点：综合服务节点

规划结合综合保税区内综合办公、保税服务等功能打造

保税综合服务节点，同时也可作为创业孵化园的首期启动项目。

2. 道路规划

规划形成“一横两纵”的主干结构和格网状的次干道和支路网络。

一横：规划横一路。

两纵：包括中央大道、改线 G206 国道。

次干道和支路网络：形成相对规则、格网状的次干路和支路格局。结合综合物流园功能布局要求、相关项目分部及其他相关现状实际情况，组织次干路、支路及综合保税区巡场路，提高园区路网密度，提升园区可达性和科学性。

3. 地块划分与指标控制

规划区内地块划分主要遵循以下原则与划分思路：

（1）以土地利用规划为依据，满足城市红线、绿线、蓝线等专业规划的要求。

（2）便于规划管理和分片开发分期建设的需要，有利于修建性详细规划的编制和土地出让。

（3）界限应具有明显的可识别性，如河流、城市道路等地物。

（4）规划地块划分尽可能兼顾地块的土地使用权和产权边界。

（5）地块划分有利于制定建设控制引导原则。

为便于规划管理和建设实施的操作，规划区共划分为 4 个管理单元。其中，每个规划管理单元包括数量不等的地块。

地块编码采用三级 8 位编码方法，由规划区码，规划管理单元、分地块号组成。地块用地性质代表地块土地使用的

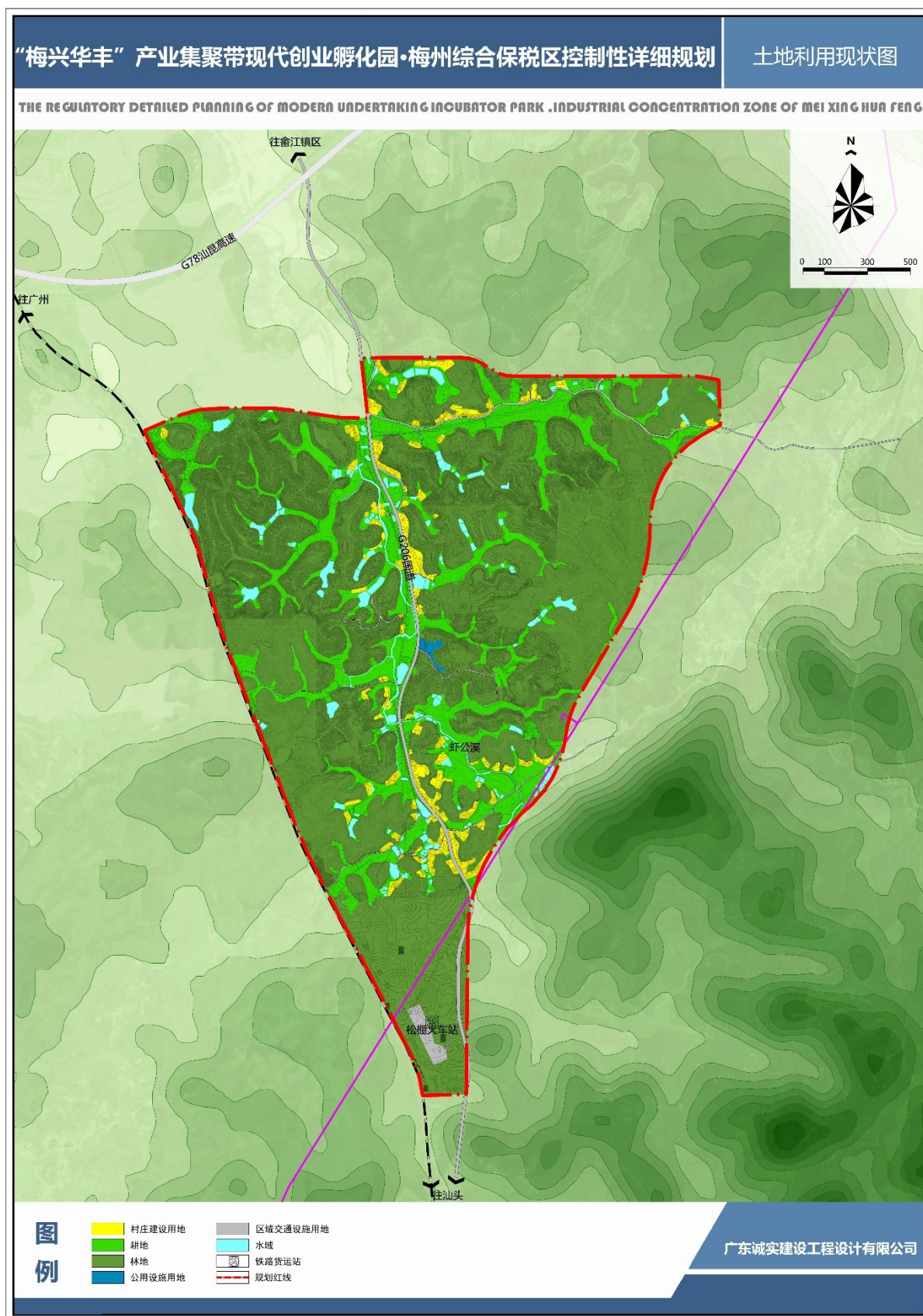
主导性质。

本规划必须遵照执行的法定强制性指标共 6 项,分别是:土地使用性质、建筑密度、建筑限高、容积率、绿地率、配套设施。除以上内容外,其余为指导性内容,是参照执行的指标。包括:人口数、建筑形式、建筑色彩等。

4. 市政公用工程

以规划区用地及人口规模为参照,结合道路、场地竖向进行布置。

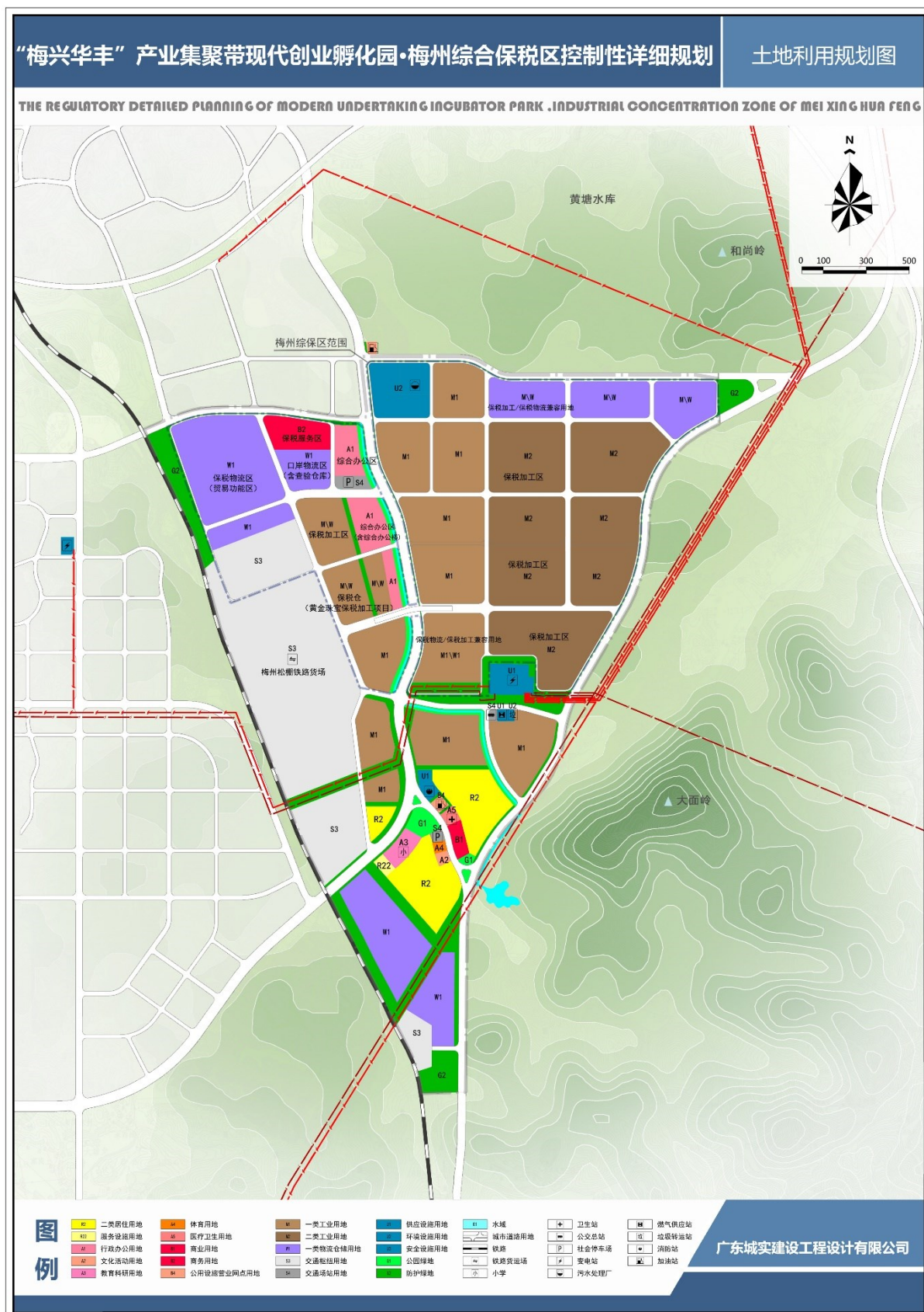
附图一：土地使用现状图



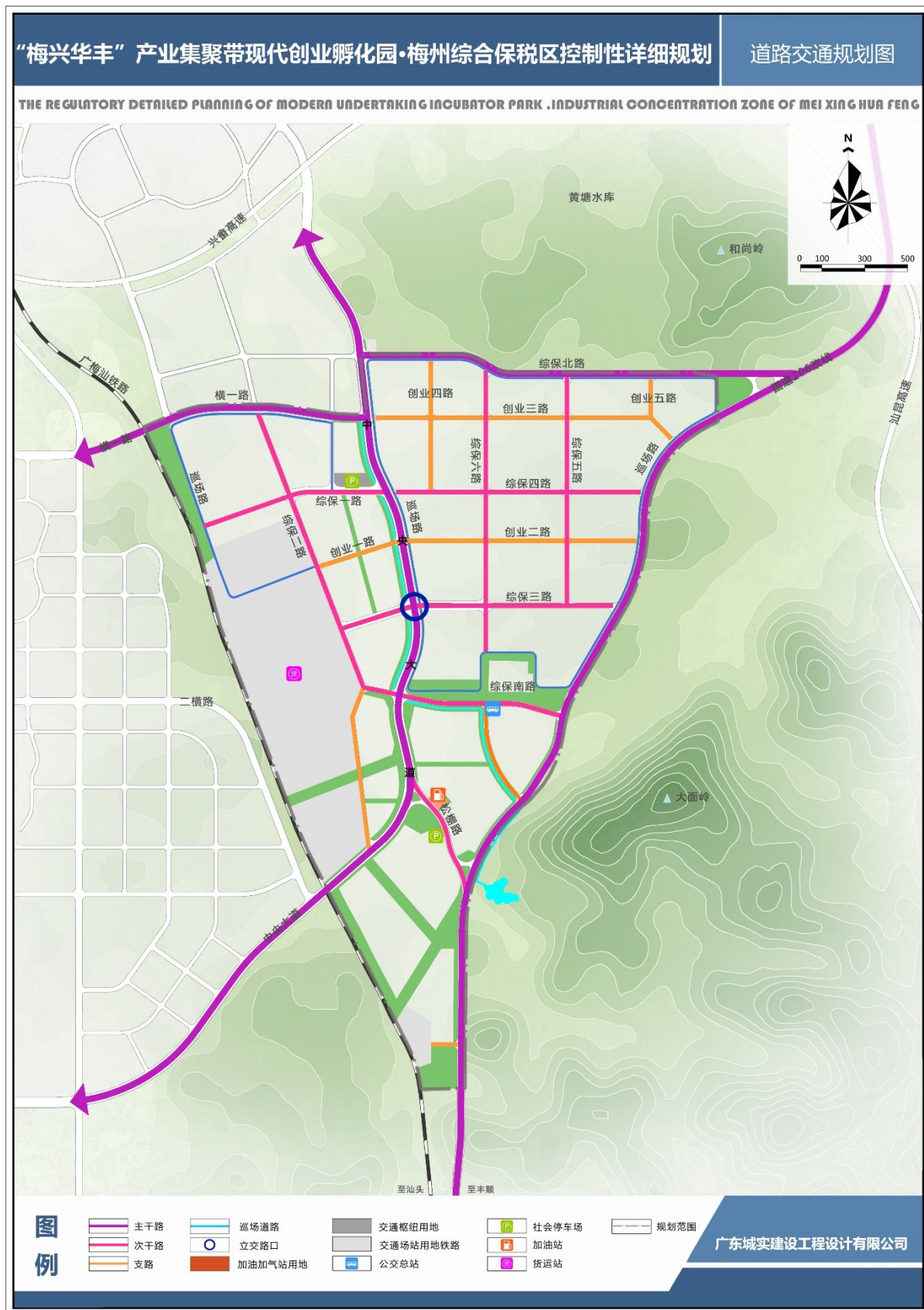
附图二：功能结构规划图



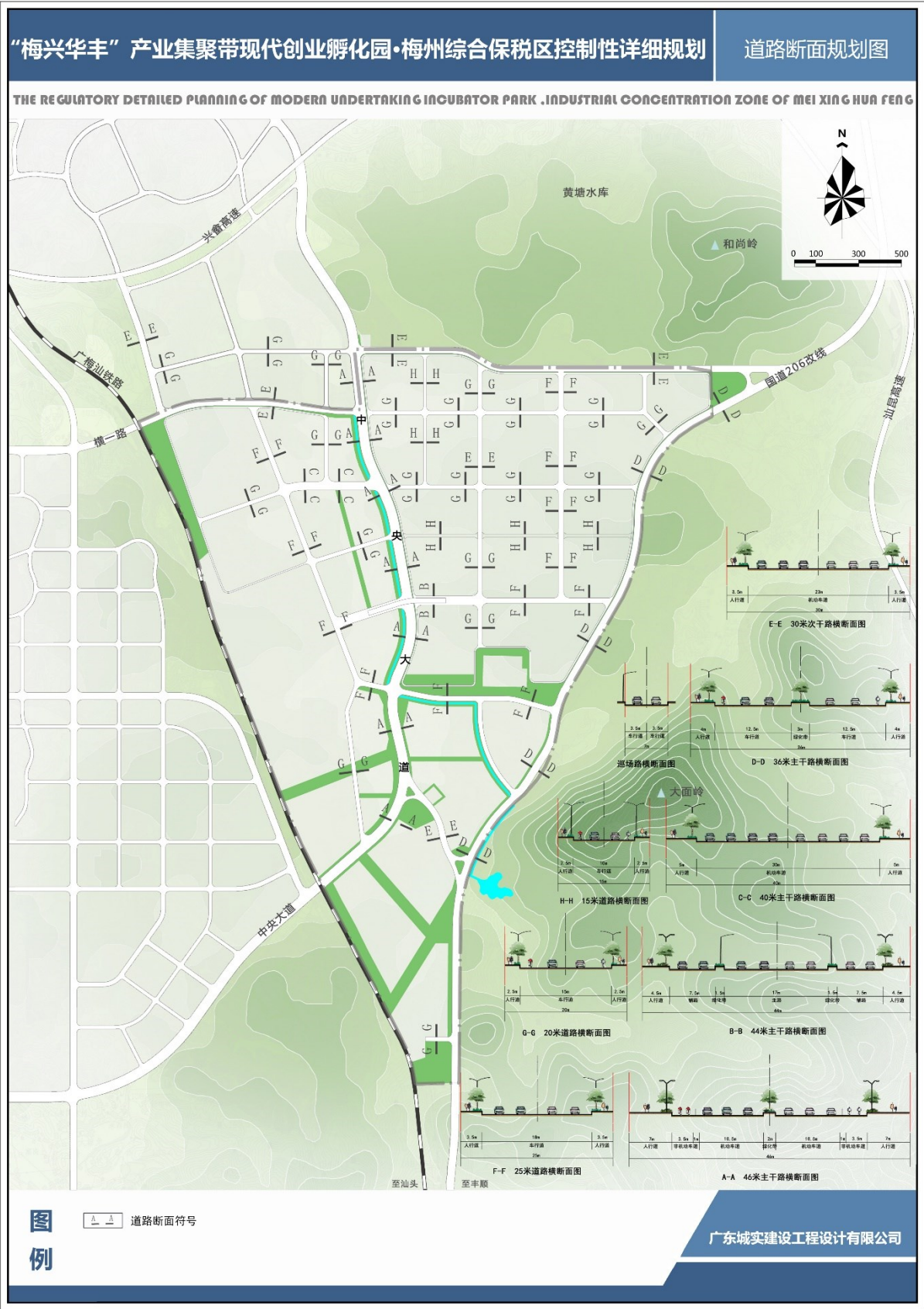
附图三：土地使用规划图



附图四： 道路交通规划图



附图五：道路断面规划图



附图六：开发强度分区图

