博罗县园洲镇小海片区—养老服务中心及周边地块控制性详细规划—法定文件

（报批稿）

公示稿

博罗县自然资源局

博罗县园洲镇人民政府

广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2022 年 09 月

项目名称：博罗县园洲镇小海片区-养老服务中心及周边地块控制性详细规划

委托方（甲方）： 博罗县园洲镇人民政府

承担方（乙方）： 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

城乡规划编制资质证书等级： 甲　　级

城乡规划编制资质证书编号： 自资规甲字 21440152

院　　长：　　邱衍庆

总工程师：　　马向明

总规划师：　　罗　勇

规划设计成果专用章：

公示稿

规划设计编制完成时间：2022 年 09 月

主编单位：　广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

技术审定：　汪志雄　城乡规划高级工程师-城市发展研究中心主任

技术审核：　李　欣　城乡规划教授级高级工程师-城市发展研究中心副主任

项目负责：　曹海涛　城乡规划高级工程师-技术人员

专业负责：　苏炯恒　给水排水设计工程师-技术人员

项目组成员：

何　芹　城乡规划高级工程师—技术人员

王丽芸　城乡规划工程师—技术人员

姚刘兵　城乡规划助理工程师—技术人员

郑捷航　城乡规划助理工程师—技术人员

李易燃　城乡规划助理工程师—技术人员

袁　波　城乡规划助理工程师—技术人员

胡　帅　城乡规划助理工程师—技术人员

委托单位：　博罗县园洲镇政府

张剑辉　镇党委书记

崔宝珊　镇党委副书记、镇长

马一鸣，镇党委副书记

尹志荣　副镇长

冯健波　镇经济和建设办公室主任

梁润林　镇经济和建设办规划组组长

协作单位：　博罗县自然资源局

张志东　总工程师

朱志全　城乡规划详细股负责人

许正彦　总工程师室副主任

黄主光　城乡规划详细股技术人员

李艳翠　城乡规划详细股技术人员

公示稿

项目技术岗位责任表

广东省城乡规划设计研究院有限责任公司	项目名称	博罗县园洲镇小海片区-养老服务中心及周边地块控制性详细规划
技术地位	**签　名**	**岗位资格**
审　　定		城乡规划高级工程师
审　　核		城乡规划教授级高级工程师
项目负责		城乡规划高级工程师
专业负责		给水排水设计工程师
项目成员		城乡规划高级工程师
项目成员		城乡规划工程师
项目成员		城乡规划助理工程师
项目成员		城乡规划助理工程师
项目成员		城乡规划助理工程师
项目成员		城乡规划助理工程师

公示稿

目 录

第一章 总 则 1
第二章 发展目标与发展规模 5
第三章 地块划分及编码 6
第四章 建设用地性质控制 7
第五章 建设用地使用强度控制 9
第六章 道路交通规划 11
第七章 公共服务设施规划 13
第八章 绿地系统与水系规划 14
第九章 海绵城市规划 15
第十章 市政工程规划 16
第十一章 综合防灾减灾规划 19
第十二章 城市四线管制 20
第十三章 环境保护规划 21
第十四章 附则 23
附 表 24
法定图则 29

公示稿

第一章 总 则

第一条　规划目的

为充分发挥小海河两岸生态景观优势，强化园洲镇多样化、高品质的养老服务设施供给，促进园洲镇养老服务业发展，加快园洲镇养老服务中心项目落地建设。根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》的有关规定，特制定本控规。旨在更好地协调上位及相关规划的管理要求，规范园洲镇养老服务中心项目及周边用地科学合理建设。

第二条　规划范围

本规划范围：东至规划小海路，西至李贺路，南至规划阅江大道，北至园洲大道，规划总面积约25.30公顷（折合379.50亩）。

第三条　规划依据

1．法律法规

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

（3）《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；

（4）《城市规划编制办法》（2006年）；

（5）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011

公示稿

年）；

（6）《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年修正）；

（7）《城市蓝线管理办法》(建设部令第145号);

（8）《城市绿线管理办法》（建设部令第112号）；

（9）《城市黄线管理办法》（建设部令第144号）；

（10）《广东省城乡规划条例》（2013年）；

（11）《广东省绿色建筑条例》（2021年）；

（12）其他相关法律法规。

2．标准规范

（1）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》自然资办发〔2020〕51号;

（2）《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）；

（3）《城镇老年人设施规划规范》（GB 50437-2007）（2018年修订）；

（4）《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2017）；

（5）《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018);

（6）《城市水系规划规范》（GB50513-2009）（2016年修订）；

（7）《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

（8）《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；

（9）《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；

公示稿

（10）《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；

（11）《20kV及以下变电所设计规范》（GB 50053-2013）；

（12）《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）；

（13）《城镇燃气规划规范》（GB/T 51098-2015）；

（14）《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）；

（15）《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47-2016）；

（16）《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；

（17）《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年版）；

（18）其他相关标准、规范、技术导则。

3．政策文件

（1）《广东省人民政府办公厅关于印发广东省加快推进养老服务发展若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23号）；

（2）《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》（粤自然资发〔2021〕3号）；

（3）《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法的通知》（惠府办〔2021〕15号）；

（4）其他相关政策文件。

4．相关规划

（1）《惠州市“三线一单”生态环境分区管控方案》；

（2）《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》；

（3）《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》；

公示稿

（4）《博罗县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

（5）《博罗县县城总体规划（2011-2025年）》；

（6）《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；

（7）《博罗沿东江经济带发展规划（2020-2030年）（修订）》；

（8）《园洲镇总体规划修编（2018-2035）》；

（9）其他上层次规划及相关专项规划。

第四条　规划实施

本规划区内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本文件有关规定，本文件未包括内容应符合国家、广东省、惠州市和博罗县的有关法律法规、标准规范及相关政策条款的规定。任何针对本文件中规定内容进行的修改，必须依照相关程序的规定，向博罗县国土空间规划委员会或自然资源主管部门提出申请。本文件是进行下一层次规划设计（修建性详细规划、城市设计等）的依据。

公示稿

第二章 发展目标与发展规模

第五条　发展目标

规划立足小海河两岸现代城市滨水景观和区域独特的生态田园风光，植入先进的养老理念，建设专业化养老服务机构，改善周边生产生活环境，打造集医疗、养老、护理、康复、学习、休闲娱乐为一体的现代化医养示范基地。

第六条　功能定位

区域一流的生态休闲康养活力区、园洲西部高品质养老生活样板区和温暖如家情暖有爱的幸福乐园。

第七条　发展规模

人口规模：规划区内总人口规模为0.066万人。其中养老服务中心老年人口0.014万人，就业岗位人口为0.027万人，居住人口为0.025万人。

用地规模：规划总用地面积25.30公顷，其中建设用地15.81公顷，占总用地面积的62.48%，非建设用地9.49公顷，占总用地面积的37.52%。

公示稿

第三章 地块划分及编码

第八条　地块划分

规划依据道路界线、自然界线和用地性质等要素进行地块划分，共划分1个管理单元，11个地块。

第九条　地块编码

地块编码采用“编制区代码+规划管理单元代码+规划地块代码”三级编码组成。本编制区代码用“小海”的汉语拼音首个字母组合“XH”代表，管理编号及地块编号分别以两位阿拉伯数字表示，次序按一定的顺序编号，如XH-01-01即表示小海片区01号管理单元的01号地块。

第十条　其他规定

本规划所确定的地块界线或细分地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在实际开发建设中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

公示稿

第四章 建设用地性质控制

第十一条　土地使用性质

本规划用地性质分类和代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》规定的城市用地分类和代码分至二级类，个别地块分至一级、三级类。

第十二条　规划用地构成

规划建设用地由城镇建设用地构成；非建设用地由耕地、陆地水域构成。

规划区内城镇建设用地由二类城镇住宅用地（070102）、老年人社会福利用地（080701）、一类工业用地（100101）、城镇道路用地（1207）、消防用地（1310）、公园绿地（1401）构成。

第十三条　土地使用兼容性规定

（1）本规划所确定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，可按照相关规定兼容部分其它用地，土地使用性质变更必须符合《土地使用性质兼容表》（附表3）所规定的土地使用性质兼容要求，并经规划主管部门审核同意；但公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等不得任意改变其用途。

（2）现状土地的使用性质若与本规划规定不符，应按

公示稿

照本规划进行控制、引导和改造。现状取得合法手续的土地，其使用性质与规划用地性质不符时，在满足消防、卫生等条件的前提下，原则上可延续其原有使用功能，并可依据相关规定按程序报建。但该用地改变使用功能时，必须与本规划确定的用地性质相符，并根据周边用地情况完善配套设施。

（3）为满足“三旧”改造和城市更新需求，促进城市功能的合理复合化发展，激发城市发展动力与空间活力，适度鼓励在单一用地兼容的基础上实现进一步用地功能混合。

公示稿

第五章 建设用地使用强度控制

第十四条　土地规划总体控制

（1）规划区内城镇建设用地的各项建设项目必须满足图则开发强度控制指标（含容积率、建筑密度/建筑系数、建筑高度、绿地率）的规定，凡超出图则开发强度控制指标的建设项目，应按程序上报审批。

（2）已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的用地，其技术经济指标及管控要求依据告知书要求执行，图则仅表达配建的公共服务设施及市政公用设施规模。

（3）地块的土地使用强度以计容积率建筑面积为总控制指标，在执行过程中，对图则确定的地块进行合并或细分开发时，应保证土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发总量不变。

第十五条　建设用地容积率控制

规划一类工业用地的容积率按1.6~2.5区间控制；老年人社会福利用地的容积率按1.5的上限控制。已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的用地，其技术经济指标及管控要求依据告知书要求执行。

第十六条　建设用地建筑密度控制

规划一类工业用地的建筑密度不低于30%；老年人社会

公示稿

福利用地的建筑密度不超过40%。已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的用地，其技术经济指标及管控要求依据告知书要求执行。

第十七条　建设用地建筑高度控制

规划建设用地的建筑高度按上限控制。规划老年人社会福利用地的建筑高度不超过15米；一类工业用地的建筑高度不超过24米。已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的用地，其技术经济指标及管控要求依据告知书要求执行。

第十八条　建设用地绿地率控制

规划一类工业用地的绿地率15%-20%; 老年人社会福利用地的绿地率不低于30%。已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的用地，其技术经济指标及管控要求依据告知书要求执行。

公示稿

第六章 道路交通规划

第十九条　城市道路系统

规划区道路系统形成主干路、次干路和支路三个等级。

主干道：包括阅江大道和园洲大道。其中园洲大道红线宽度为 36 米，双向 6 车道；阅江大道近期红线宽度为 24 米，双向 4 车道；远期按红线宽度 36 米或 50 米，双向 6 或 8 车道进行控制。

次干道：包括李贺路和小海路，红线宽度均为 24 米，按双向四车道实施。

支路：包括支路 J、支路 K、支路 L、支路 M 和支路 N 五条，设计红线宽度均为 12 米，按双向两车道实施。

第二十条　交通设施规划

社会停车场：规划附建社会停车场 1 处，位于 XH-01-04 地块，重点服务规划区及周边用地。

配建停车场：规划区机动车停车场（库）和自行车（含电动）停车配建标准分别按照《惠州市城乡规划管理技术规定（2020 年）》的规定进行配建。

公交站点：规划配建公交站点 3 个，分别位于 XH-01-02、XH-01-05、XH-01-09 地块。

充电设施规划：本次规划新建住宅停车场、汽车库按照

公示稿

不低于10%的比例建设安装充电设施。对于新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目配建的停车场、汽车库按照不低于20%的比例建设安装充电设施，新建公共停车场及新增的路内收费站停车位按照不低于30%的比例建设快速充电桩。建设的电动汽车充电基础设施宜尽量设置在地上停车位。停车场、汽车库充电设施建设比例根据电动汽车产业的发展现状及国家政策要求需要调整的，按照上级文件要求执行。

第二十一条 慢行交通规划

规划沿城市道路设置骑行道，沿小海河两岸设置步行道。同时结合沿线景观、地形设置景观廊架、自行车租赁点等，为居民和游客提供安全、舒适的居住生活和观光旅游环境。

第二十二条 道路交叉口规划

规划区主次干路交叉口形式为：主次干路相交均为信号灯管理平面交叉口。道路交叉口禁止开口线控制距离按从道路红线的交点算起，禁止开口线长度按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）控制。

公示稿

第七章 公共服务设施规划

第二十三条 规划设施配置规模

本规划公共服务设施按0.066万人的规模进行配置，当实际人口规模超过规划人口规模时，应对本规划配套设施规模进行重新校核。

第二十四条 公共管理与公共服务设施规划

考虑规划区自身规模限制，规划布置体育设施、医疗卫生设施、社会福利设施三类公共服务设施。

（1）体育设施

规划附建社区体育活动场地1处，位于XH-01-06地块，建筑面积为500-1000平方米。

（2）医疗卫生设施

规划附建医务室1处，位于XH-01-09地块，建筑面积为150-270平方米，专门用于养老服务中心健康护理、康复指导、消毒隔离、健康教育、防疫卫生等医疗服务。

（3）社会福利设施

规划养老服务中心1处，位于XH-01-09地块，用地面积为2102平方米。

公示稿

第八章 绿地系统与水系规划

第二十五条 绿地系统布局

依托小海河等自然水系和现状农田，打造生态廊道和生态斑块，构建“一河一园”的绿地空间格局。其中“一河”为小海河现代滨水景观带，“一园”为小海公园，从而形成蓝绿交融、多景观要素复合的生态空间结构。

第二十六条 公园绿地规划

规划绿地与开敞空间用地面积7.03公顷，均为公园绿地，重点打造小海公园。

第二十七条 水系生态规划

打通小海河与东江、沙河和李村排渠之间的断点，实现水系连通，沿小海河建设生态驳岸，同时构筑绿色廊道。

公示稿

第九章 海绵城市规划

第二十八条 海绵城市规划

规划区年径流总量控制率为70%。各地块开发建设在保证年径流总量控制率达标的基础上可进行调整，各类规划用地的海绵城市控制指标见附表6。

第二十九条 绿色建筑规划

规划区的民用绿色建筑应符合绿色建筑二星级以上的标准。大力推广绿色设计、绿色施工，规划区内养老服务中心、大型厂房等全面执行绿色建筑标准，绿色建筑建设的增量成本纳入投资预算。

第三十条　装配式建筑规划

作为惠州市装配式建筑重点推进片区，规划近期老年人社会福利用地、工业用地的装配式建筑占新建建筑面积的比例不低于29%和24%。

公示稿

第十章 市政工程规划

第三十一条 给水工程规划

规划最高日用水量约0.05万吨/日。规划区用水主要由规划区外现状园洲水厂（设计规模20万吨/日）供水，取水水源均为东江。规划保留园洲大道DN800的给水干管，并新建DN400的给水干管，形成道路双侧布管格局。沿其他次干道和支路布置给水支管，管径为DN150-DN300。

第三十二条 污水工程规划

规划平均日污水量为0.034万吨/日。近期规划区的污水排往白马围片区的一体化污水处理设施处理。远期待白马围片区的白马围污水处理厂建成后，规划区内污水排至白马围污水处理厂进行统一处理。规划沿园洲大道布置DN500的污水干管，沿其他次干道和支路布置DN400污水支管。

第三十三条 雨水工程规划

规划雨水管渠设计重现期为3年一遇，雨水管道沿规划道路进行敷设，管径范围为DN700-DN1200。

第三十四条 电力工程规划

规划用电负荷约0.16万千瓦，规划区内用电由西侧现状110kV铭盛站和规划110kV长寿站联合供给。

公示稿

规划附建10kV开关站和10kV配电所各3个，两者联体建设，均附建于XH-01-02地块、XH-01-04地块、XH-01-09地块。规划开关站采用四进线规格预留，每个建筑面积可分为6米×25米和8米×25米；每个配电所建筑面积不小于6米×8米。规划10kV埋地电缆线沿主要道路呈环状布置，电缆沟尺寸为2.79米×1.85米、2.29米×1.85米和1.8米×1.22米。

第三十五条 电信工程规划

规划固定电话480线，移动电话720线，宽带用户343户，有线电视199端。规划区的通信需求由规划区外的园洲电信局站及周边邮政所提供。规划沿园洲大道布置通信干管，尺寸为16孔φ110mm管道；沿其余道路布置通信支管，尺寸为12孔φ110mm管道。规划附建5G通信基站1个，选址位于XH-01-04地块。

第三十六条 燃气工程规划

规划天然气年用气量为7.13万Nm^3/年，高峰小时用气量为28.84Nm^3/小时；液化石油气的年用气量为1.39万Nm^3/年，高峰小时用气量为5.61Nm^3/小时。

规划用气以天然气为主，液化石油气为辅。天然气主要由园洲门站（高峰小时流量50000Nm^3/h，占地约1公顷）供给，以及园洲LNG气化站（规模为6×150m^3，占地约4公顷）进行调峰；液化石油气由园洲镇现有的液化石油气瓶装供应

公示稿

站进行供应。规划沿园洲大道敷设中压燃气干管，管径为dn315，沿其余道路敷设中压燃气支管，管径为dn160。

第三十七条 环卫工程规划

规划生活垃圾产生量0.634吨/日。垃圾经收集、分类后运送至博罗县光大环保生态园的垃圾焚烧发电厂进行处理。

规划附建生活垃圾收集点3个，分别附建于XH-01-02地块、XH-01-06地块和XH-01-09地块，每个建筑面积不小于10平方米，鼓励采用密闭形式建设。

规划附建公共厕所1座，附建于XH-01-06地块，建筑面积为60-120平方米。

公示稿

第十一章 综合防灾减灾规划

第三十八条 防洪排涝规划

防洪标准：规划小海河按照30年一遇的防洪标准进行设防。排涝标准：规划按10年一遇24小时暴雨1天排干的排涝标准设防。

第三十九条 抗震防灾规划

规划房屋建筑工程和市政基础设施工程按抗震设防烈度6度要求进行设防。规划结合公园绿地建设应急避难场所2处，人均有效避难面积不小于1平方米。

第四十条　消防规划

规划布置一级普通消防站1处，位于XH-01-03地块，用地面积为8101平方米。

第四十一条 人防规划

按照二类重点人民防空设防城市的标准，规划人防工程总面积不小于 0.06 万平方米，并以园洲大道、李贺路、阅江大道作为主要疏散通道。

公示稿

第十二章 城市四线管制

第四十二条 管控要求

本规划“四线”主要为城市蓝线、城市绿线和城市黄线。规划划定的城市蓝线、城市绿线和城市黄线一经批准不得擅自调整。如因规划区发展和产业结构变化等原因确实需要调整的，应当依法依规进行。

第四十三条 城市蓝线

本规划将小海河纳入城市蓝线控制范围，划定面积 4.85 公顷。规划区城市蓝线管理按照《城市蓝线管理办法》执行。

第四十四条 城市绿线

本规划将小海河两岸的公园绿地纳入城市绿线控制范围，划定面积 6.51 公顷。城市绿线管理按照《城市绿线管理办法》执行。

第四十五条 城市黄线

本规划将消防站纳入城市黄线，划定面积 0.81 公顷。城市黄线管理按照《城市黄线管理办法》执行。

公示稿

第十三章 环境保护规划

第四十六条 大气环境保护

严格执行《中华人民共和国大气污染防治法》《环境空气质量标准》(GB3095-2012)以及其它大气环境保护行业标准及相关法律法规。规划小海片区按照二类环境空气功能区的标准建设，并逐步向一类环境空气功能区的目标靠近。

第四十七条 水环境保护

严格执行《中华人民共和国水污染防治法》《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)以及其它相关法律法规。规划小海河水质不能低于国家《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)的III类水环境控制标准。

第四十八条 声环境保护

严格执行《中华人民共和国噪声污染防治条例》《声环境质量标准》(GB3069-2008)《城镇区域环境噪声标准》（GB3096-93）以及其它声环境保护行业标准。规划养老服务中心按 0 类声环境功能区的标准建设，即昼间不大于 50dB，夜间不大于 40dB。

第四十九条 固体废弃物处理规划

规划区内应实现工业固体废弃物的安全处置率达到

公示稿

100%、生活垃圾收集率>80%、生活垃圾无害化处置率>85%。片区实行垃圾分类与定点收集，生活垃圾统一运送至博罗县光大环保生态园内的垃圾焚烧发电厂进行集中无害化处理，服装废料等工业垃圾应当进行资源回收利用。

公示稿

第十四章 附则

第五十条　成果组成

本规划由法定文件（法定文本、法定图则）和技术文件（说明书、技术图件）组成。文本和图则具有同等法律效力，二者同时使用，不可分割。

第五十一条 生效日期

本规划经博罗县人民政府批准之日起生效，自公布之日起开始实施。

第五十二条 规划修改

确需对本规划调整或修改的，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》等的有关规定。

第五十三条 解释权

本规划文本及图则的解释权由博罗县自然资源主管部门负责。

公示稿

附 表

附表 1 用地结构规划一览表

用地名称		用地面积（hm^2）	占总用地比例（%）
建设用地		**15.81**	**62.48**
其中	城镇建设用地	15.81	62.48
非建设用地		**9.49**	**37.52**
其中	耕地	4.64	18.35
	陆地水域	4.85	19.17
合计		**25.30**	**100**

附表 2 城镇建设用地平衡表

用地代码		用地名称	用地面积（hm^2）	占城镇建设用地的比例（%）
07	**居住用地**		**0.87**	**5.50**
	070102	二类城镇住宅用地	0.87	5.50
08	**公共管理与公共服务用地**		**0.21**	**1.33**
	080701	老年人社会福利用地	0.21	1.33
10	**工矿用地**		**2.43**	**15.36**
	100101	一类工业用地	2.43	15.36
12	**交通运输用地**		**4.46**	**28.19**
	1207	城镇道路用地	4.46	28.19
13	**公用设施用地**		**0.81**	**5.12**
	1310	消防用地	0.81	5.12
14	**绿地与开敞空间用地**		**7.03**	**44.50**
	1401	公园绿地	**7.03**	**44.50**
合计		**城镇建设用地**	**15.81**	**100**

公示稿

附表 3 土地利用兼容性规定

可相兼容用地类型 / 用地主导性质		二类城镇住宅用地	机关团体用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	商业用地	一类工业用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地
		070102	**0801**	**0803**	**0804**	**0805**	**0806**	**09**	**100101**	**1208**	**13**	**1401**	**1402**
二类城镇住宅用地	**070102**	●	△	△	△	△	△	●	△	△	△	△	╳
一类工业用地	**100101**	╳	╳	△	△	△	╳	●	●	△	△	△	△
公用设施用地	**13**	╳	╳	╳	╳	╳	╳	╳	╳	╳	●	△	△
公园绿地	**1401**	╳	╳	╳	╳	╳	╳	╳	╳	╳	╳	●	╳

注：（1）●为允许兼容，╳为不允许兼容，△为自然资源主管部门根据具体条件和规划要求确定允许或不允许兼容，未列入“建设用地兼容性表”的，由自然资源主管部门根据对周围环境影响和基础设施条件，具体核定兼容范围。（2）严格限制中小学、市政公用设施、道路、绿地、广场用地向其他用途用地转变，鼓励逆向用地兼容。（3）此表只适用于规划条件出具前。（4）当法律、法规、规章、政策有明文规定的，依照相关规定执行。

公示稿

附表 4 用地与建筑兼容性规定

用地类别 建筑性质	居住用地（07）	公共管理与公共服务用地（08）	交通运输用地（12）	公用设施用地（13）	绿地与开敞空间用地（14）
居住建筑/住宅建筑	●	×	×	×	×
商业建筑	△	●	×	×	×
公共建筑/办公建筑	△	△	×	△	×
工业建筑	△	●	△	●	×
综合建筑	△	●	×	×	×
市政建筑	×	×	×	●	×
交通建筑	×	△	△	△	×
停车场建筑	△	△	●	△	×

注：●允许设置；△有条件经批准后可设置；×不允许设置。建筑分类主要参考建设部、国家质检总局发布的《民用建筑设计通则（GB50352-2005）》对民用建筑的分类标准。

附表 5 单位附属绿地绿地率规划指标表

用地类型	单位类别	绿地率（%）
公共管理与公共服务用地	老人服务中心	≥30
公用设施用地	消防站	≥20
工业用地	一类工业用地	15-20

公示稿

附表 6 规划用地海绵城市控制指标表

用地类型		新建项目（%）				改造项目（%）			
		年径流总量控制率	下凹式绿地率	透水铺装率	绿色屋顶率	年径流总量控制率	下凹式绿地率	透水铺装率	绿色屋顶率
居住		65～75	≥50	≥60	≥30	60～70	≥40	≥50	≥20
公建		60～70	≥50	≥60	≥40	55～65	≥40	≥50	≥30
商业		60～70	≥50	≥60	≥20	55～65	≥40	≥50	≥10
工业		60～70	≥50	≥50	≥20	55～65	≥40	≥50	≥10
道路	城市道路	50～60	≥20	≥20	—	40～50	≥10	≥15	—
	场站设施	60～70	≥20	≥15	—	50～60	≥10	≥40	—
绿地		80～90	≥30	≥60	—	75～85	≥20	≥50	——
广场		65～75	≥50	≥50	—	60～70	≥20	≥50	——

注：本表确定的控制指标，除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证年径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

公示稿

附表 7 公共服务设施规划汇总表

类别	设施名称	数量（处）	一般规模（m²/处）		所在地块	备注
			地块面积（m²）	建筑面积（m²）		
体育设施	体育活动场地	1	——	500-1000	XH-01-06	规划新建联合建设
医疗卫生设施	医务室	1	——	150-270	XH-01-09	规划新建联合建设
社会福利设施	养老服务中心	1	2102	≤2414	XH-01-09	规划新建独立占地
市政公用设施	开关站	3	——	60-200	XH-01-02 XH-01-04 XH-01-09	规划新建联合建设
	配电所	3	——	70-100	XH-01-02 XH-01-04 XH-01-09	规划新建联合建设
	5G 通信基站	1	——	——	XH-01-04	规划新建联合建设
	公共厕所	1	——	60-120	XH-01-06	规划新建联合建设
	生活垃圾收集点	3	——	≥10	XH-01-02 XH-01-06 XH-01-09	规划新建联合建设

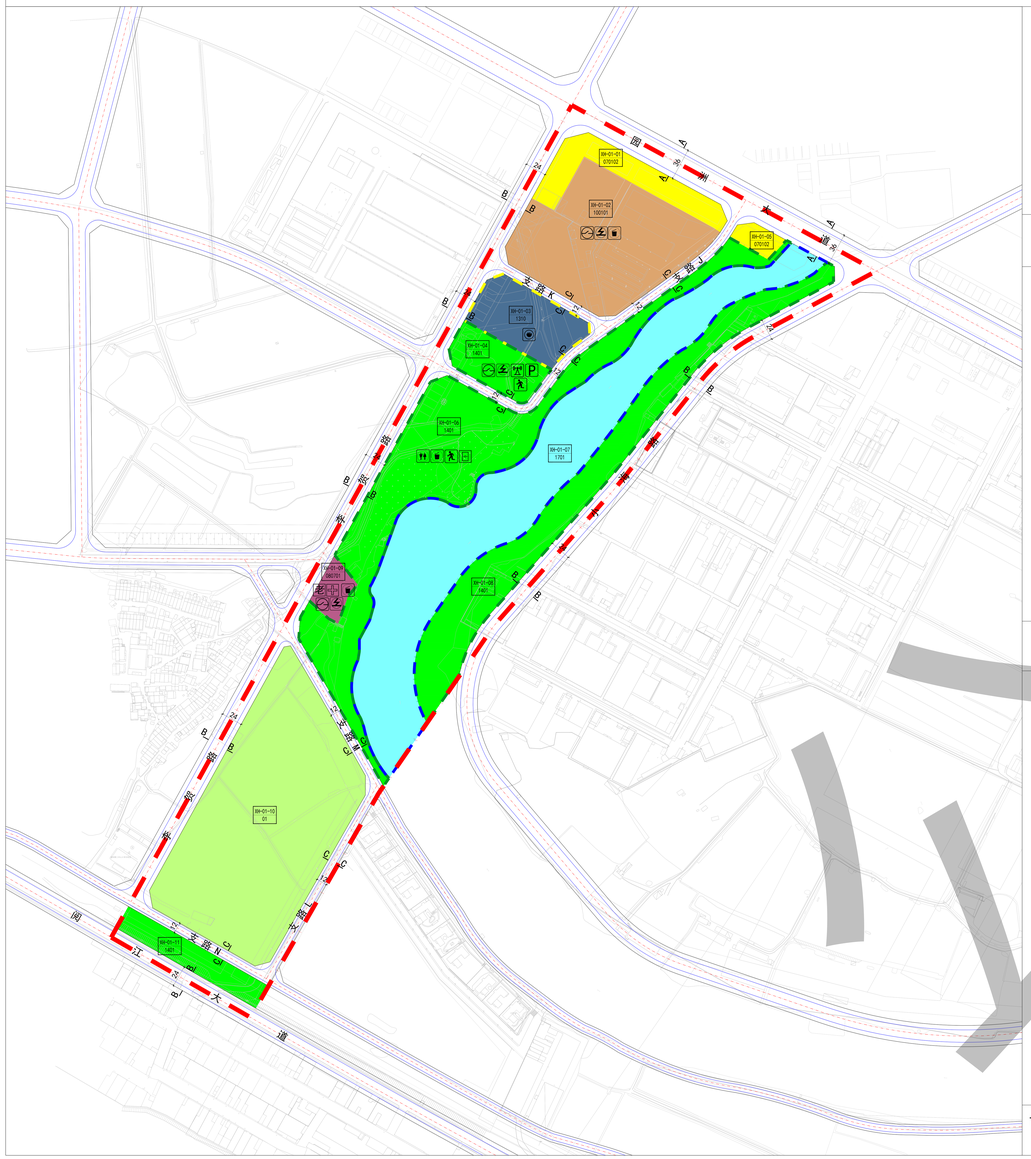
公示稿

法定图则

公示稿

博罗县园洲镇小海片区-养老服务中心及周边地块控制性详细规划

法定图则



区域位置示意图

风玫瑰及比例尺

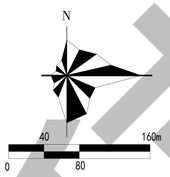


图 例

- 01 耕地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 080701 老年人社会福利用地
- 100101 一类工业用地
- 1310 消防用地
- 1401 公园绿地
- 1701 河流水面
- 规划范围
- XH-01-01 070102 地块编号 用地性质
- 城市蓝线
- 城市绿线
- 城市黄线
- 道路断面编号
- 规划道路
- 养老服务中心
- 卫生服务站
- 消防站
- 社区体育活动场地
- 社会停车场
- 生活垃圾收集点
- 公共厕所
- 应急避难场所
- 开关站
- 配电所
- 5G通信基站

规 划 控 制 条 文

一、地块界线管制

1. 规划所确定的地块界线并不代表实际开发的用地红线范围，在地块开发建设中可依据实际情况对地块进行细分或合并。

二、土地使用管制

1. 地块实际开发建设中，确需变更规划土地使用性质的，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经博罗县自然资源行政主管部门同意。公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等原则上不予以变更其用地性质。
2. 图则中地块若涉及已有规划审批或已发设计条件书等政府批件的用地，以相关政府审批材料为准。

三、土地开发强度管制

1. 对地块进行合并或者细分开发的，开发建设总量应与地块调整前规划安排的各地块开发强度总和保持一致。
2. 规划中对公用设施用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地等的容积率不予规定，其开发强度应根据功能需求并按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

四、道路交通管制

1. 配建停车场的数量规模应依据建设工程性质和规模确定，停车位标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》及相关标准的要求确定。
2. 各项道路交通工程在规划实施时，在符合低影响开发、消防、交通安全等前提下，应满足《城市道路交叉口规划规范》关于道路交叉口转弯半径及安全视距等相关规定。
3. 图中道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。

五、绿地及公共开放空间管制

1. 在地块开发建设中不得违反规划要求随意缩减绿地与公共开放空间数量与面积。
2. 绿地与公共开放空间设计参照《城市居住区规划设计标准》的要求。

六、配套设施管制

1. 本图则中已确定的配套设施需按照规划的要求严格予以落实，图则中未明确用地范围的配建公共设施，应按规划规定的数量和规模在修建性详细规划中予以落实。
2. 公共厕所、生活垃圾收集点、开关站、配电所等配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应满足相关规范要求。
3. 各新建项目须按新能源汽车充换电基础设施建设要求进行配建，并应在项目建设方案中予以落实。

七、本规划应严格落实上位国土空间规划的强制性要求，与上位规划相冲突的，应遵从上位规划规定。

博罗县自然资源局　博罗县园洲镇人民政府　广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2022年09月

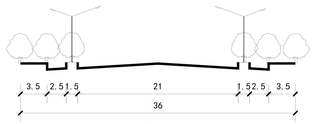
地块指标规划控制一览表

地块编号	用地代码	用地名称	计算指标用地面积（㎡）	计算容积率建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）	公共服务设施		市政公用设施		机动车停车位（个）	备注
									种类	规模	种类	规模		
XH-01-01	070102	二类城镇住宅用地	7240	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
XH-01-02	100101	一类工业用地	24288	38860-60720	1.6-2.5	≥30	15-20	≤24	——	——	开关站 配电所 生活垃圾收集点	建筑面积≥60-200㎡ 建筑面积≥70-100㎡ 建筑面积≥10㎡	每100㎡计算容积率面积不少于0.3个	规划提升
XH-01-03	1310	消防用地	8101	——	——	——	——	——			——	——	——	规划
XH-01-04	1401	公园绿地	5514	——	——	——	——	——	——	——	开关站 配电所 充电桩 5G通信基站	建筑面积≥60-200㎡ 建筑面积≥70-100㎡ —— ——	——	规划
XH-01-05	070102	二类城镇住宅用地	1455	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
XH-01-06	1401	公园绿地	34928	——	——	——	——	——	社区体育活动场地	建筑面积≥500-1000㎡	生活垃圾收集点 公共厕所	建筑面积≥10㎡ 建筑面积≥60-120㎡	——	规划
XH-01-07	1701	河流水面	48503	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
XH-01-08	1401	公园绿地	24677	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划
XH-01-09	080701	老年人社会福利用地	2102	≤2414	≤1.5	≤40	≥30	≤15	养老服务中心 医务室 ——	建筑面积≤2414㎡ 建筑面积≥150-270㎡ ——	开关站 配电所 生活垃圾收集点	建筑面积≥60-200㎡ 建筑面积≥70-100㎡ 建筑面积≥10㎡	每100㎡计算容积率面积不少于0.4个	规划
XH-01-10	01	耕地	46438	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
XH-01-11	1401	公园绿地	5230	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划

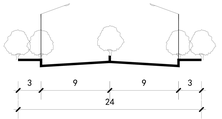
规划用地汇总表

用地代码			用地性质	面积（hm²）	比例（%）
01			耕地	4.64	18.35
07	0701		居住用地	0.87	3.44
		070102	城镇住宅用地	0.87	3.44
			二类城镇住宅用地	0.87	3.44
08	0807		公共管理与公共服务设施用地	0.21	0.83
		080701	社会福利用地	0.21	0.83
			老年人社会福利用地	0.21	0.83
10	1001		工矿用地	2.43	9.60
		100101	工业用地	2.43	9.60
			一类工业用地	2.43	9.60
12	1207		交通运输用地	4.46	17.61
			城镇道路用地	4.46	17.61
13	1310		公用设施用地	0.81	3.20
			消防用地	0.81	3.20
14	1401		绿地与开敞空间用地	7.03	27.80
			公园绿地	7.03	27.80
17	1701		陆地水域	4.85	19.17
			河流水面	4.85	19.17
总计				25.30	100

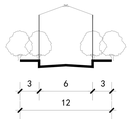
道路标准横断面



A-A 道路横断面



B-B 道路横断面



C-C 道路横断面

公示稿

博罗县园洲镇小海片区-养老服务中心及周边地块控制性详细规划

H=7.25 X=2558763.069 h=7.25 Y=38492112.348
X=2558655.807 H=6.85 Y=38492309.354 h=6.85
X=2558575.406 H=6.76 Y=38492457.025 h=6.76
H=7.08 X=2558590.355 h=7.08 Y=38492016.428
X=2558511.070 H=6.24 Y=38492153.171 h=6.24
H=6.65 X=2558474.670 h=6.65 Y=38491952.517
H=6.06 X=2558248.694 h=6.06 Y=38491827.673
H=5.80 X=2558175.083 h=5.58 Y=38491787.005
X=2558150.508 H=6.85 Y=38492009.327 h=7.02
X=2558101.916 H=6.85 Y=38491830.144 h=7.02
H=6.65 X=2557861.502 h=6.65 Y=38491613.763
X=2557993.191 H=5.85 Y=38491892.144 h=5.85
H=9.68 X=2557821.106 h=9.68 Y=38491591.446
X=2557774.296 H=6.72 Y=38491767.116 h=6.72
H=9.75 X=2557730.499 h=9.75 Y=38491749.010
XH-01-01 070102
XH-01-02 100101
XH-01-03 1310
XH-01-04 1401
XH-01-05 070102
XH-01-06 1401
XH-01-07 1701
XH-01-08 1401
XH-01-09 080701
XH-01-10 01
XH-01-11 1401
惠博大道
园洲大道
园洲大桥
园洲大桥西路
园洲大桥东路
园洲大桥南路
园洲大桥北路