

省技师学院周边片区控制性详细规划

法定文件

批后公示

博罗县自然资源局

广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

二〇二二年十月

博罗县人民政府

博府函〔2022〕226号

博罗县人民政府关于同意《省技师学院 周边片区控制性详细规划》的批复

县自然资源局：

你局《关于提请审批〈省技师学院周边片区控制性详细规划〉（草案）的请示》（博自然资〔2022〕409号）收悉。经研究，原则同意《省技师学院周边片区控制性详细规划》。该规划所确定的规划条件、控制指标，任何单位和个人不得随意更改，如因发展确需修改，必须严格按《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等规定程序上报审批。具体请你局会同罗阳街道办等单位依法依规组织实施。

此复。



抄送：罗阳街道办。

目 录

第一章 总 则.....	1
第二章 发展定位与规模.....	3
第三章 地块划分及编码.....	4
第四章 土地使用控制.....	5
第五章 建设用地使用强度控制.....	7
第六章 城市控制线规划管控.....	10
第七章 道路交规划.....	11
第八章 公共服务设施规划.....	15
第九章 绿地系统与景观风貌规划.....	17
第十章 市政公用设施规划.....	19
第十一章 综合防灾规划.....	25
第十二章 附则.....	27
附 录.....	29
附 表.....	30

第一章 总 则

第一条 规划背景

省技师学院周边片区位于博罗智能装备产业园阅江片区内,紧邻在建的博罗高铁新城,区位优势明显。位于规划区北部的广东省技师学院新校区项目是广东省重要民生保障项目,现已全面启动土规调整和征地安置工作。位于规划区南部的义和西区工业园是罗阳街道开发较早的产业园区,当前面临产业发展落后、土地利用低效、园区风貌不佳等问题,博罗县近年来全面铺开义和、小金等片区综合整治工作。为保障广东省技师学院新校区等重点项目建设,加快推动片区产业升级和风貌整治,促进片区高质量发展,编制本规划。

第二条 规划依据

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年);
6. 《博罗县县城总体规划(2011-2025年)》;
7. 《惠州市博罗县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》;

8. 《博罗县发展建设规划（2012-2030年）》；
9. 《广东省城乡规划条例》（2013年）；
10. 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年修正）；
11. 国家及地方其他相关法律、法规、政策、标准和规范。

第三条 规划范围

规划范围东至文昌路、西至西区西二路、南至规划振兴大道、北至规划北环路，规划总面积212.62公顷（3189.3亩）。

第四条 规划实施

规划区内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，向城市规划委员会或城乡规划行政主管部门提出申请。本文件是进行下一层次规划设计的依据。

第二章 发展定位与规模

第五条 功能定位

惠州市高等职业技术教育高地、博罗县沿东江经济带产学研一体化基地、罗阳街道老旧工业区“工改工”示范区。

第六条 发展规模

人口规模：规划总人口约1.81万人（不含广东省技师学院新校区人口），其中规划城镇住宅用地可容纳约1.63万人，现状保留住宅用地可容纳约0.18万人。同时，本次控规市政设施配套除考虑以上人口外，还将省技师学院建成后在校师生（约1.55万人）一并纳入规划考虑。

用地规模：规划建设用地面积194.55公顷，其中城市建设用地面积190.17公顷。

第三章 地块划分及编码

第七条 地块划分

规划区代码以“义和片区”的“义和”二字汉语拼音首字母组合，结合规划结构、道路界线、用地性质和自然界线等要素，共划分2个管理单元。

第八条 地块编码

地块编码采用“管理单元+地块代码”的二级编码办法，地块代码以两位阿拉伯数字表示，如YH-03-01即表示义和片区03号管理单元的01号地块。

第九条 其他规定

本规划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。

第四章 土地使用控制

第十条 用地构成

规划城市建设用地190.17公顷，其中，工矿用地40.82公顷，占21.46%；居住用地26.55公顷，占13.96%；公共管理与公共服务用地81.06公顷，占42.63%；商业服务业用地5.21公顷，占2.74%；交通运输用地29.83公顷，占15.69%；公用设施用地0.37公顷，占0.20%；绿地与开敞空间用地6.32公顷，占3.20%。规划保留农村宅基地4.38公顷。规划非建设用地18.07公顷，其中耕地17.91公顷，沟渠0.16公顷。

城乡用地和城市建设用地构成详见附表1和附表2。

第十一条 土地使用性质兼容性的规定

(1) 本规划确定的用地性质为地块的主导用地性质，可按照相关规定兼容部分其它用地。规划范围内进行土地开发时，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批准，但公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场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进行报建。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。

批后公示

第五章 建设用地使用强度控制

第十二条 建设用地容积率控制

规划公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、居住用地的容积率控制为上限控制指标，工业用地的容积率控制为区间控制指标。规划区内工业用地的容积率取值为1.6-2.5，住宅用地的容积率取值不超过3.1；城镇社区服务设施用地的容积率不超过2.0；公共管理与公共服务用地的容积率不超过1.0；商业服务业用地的容积率取值不超过3.0。公用设施用地的容积率按相关主管部门依据不同行业的特点所制定的建设标准确定。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。

第十三条 建设用地绿地率控制

工业用地绿地率控制为15%-20%，其他类型用地绿地率均为下限规定。公共管理与公共服务用地绿地率不低于35%；居住用地绿地率不得低于35%；商业服务业用地绿地率不得低于30%；单位附属绿地率指标应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）和《广东省城市绿化条例》的要求。公园绿地率应根据公园类型和面积确定，并符合《公园设计规范》

(GB51192-2016)的相关要求。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。

第十四条 建设用地建筑高度控制

建设用地建筑高度均为上限规定。公共管理与公共服务设施用地的建筑高度不超过24米，其中高等教育用地的建筑高度不超过54米；住宅用地的建筑高度不超过80米；城镇社区服务设施用地不超过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。

第十五条 建设用地建筑密度控制

工业用地的建筑密度不低于30%。其他类型用地建筑密度均为上限规定，公共管理与公共服务设施用地的建筑密度不超过30%；商业服务业用地建筑密度和城镇社区服务设施用地不超过40%；住宅用地的建筑密度不超过22%，其中二类城镇住宅用地兼容商业用地的建筑密度不超过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。

第十六条 其他规定

规划区内城市建设用地的各项建设项目必须满足图则

建筑容量控制指标（含建筑容积率、建筑密度/建筑系数、建筑高度、绿地率）的规定。

若图则中部分地块用地面积和容积率等控制指标，因计算口径原因，与已出让土地的实际情况不符时，在保证总建筑面积不变的基础上，按最新的计算指标用地面积的计算方式对容积率进行反算，其他指标以及配套设施均保持不变。

地块的土地使用强度以计容积率建筑面积为总控制指标，在图则执行过程中，遇到以下特殊情况时，土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发总量应保持不变。

- （1）对图则确定的地块进行了合并开发的；
- （2）对图则确定的地块进行了细分开发的。

第六章 城市控制线规划管控

第十七条 城市控制线类型

本规划划定的城市控制线类型有城市绿线、城市黄线、城市蓝线。属于城市控制线控制的地块，其建设应符合相关规定。

第十八条 城市绿线

本规划将公园绿地、防护用地划入城市绿线，划定面积6.32公顷。

第十九条 城市黄线

本规划将社会停车场用地、排水用地、环卫用地划入城市黄线，划定面积1.07公顷。

第二十条 城市蓝线

本规划划定的城市蓝线控制范围共0.47公顷。

第七章 道路交通规划

第二十一条 城市道路系统

规划形成“三横四纵”的路网结构。“三横”指国道G324线（广汕公路）、振兴大道和北环路，“四纵”指西区西二路-云步路、华苑路-博义路、西区东四路和文昌路。

主干道：国道G324线（广汕公路）、振兴大道和北环路。广汕公路和振兴大道道路红线宽度均为60米，北环路道路红线宽度为32米。

次干道：包括西区西二路、云步路、华苑路、博义路、文昌路和西区东四路。西区西二路道路红线宽度为30米，云步路、华苑路、博义路、文昌路和西区东四路道路红线宽度为24米。

支路：各地块通行与出入的主要道路，有学前路、西区东横一路、西区东横二路、西区西路、西区西一路、西区东路、新角路、古松路、农盛路、农昌路。其中，学前路、西区东横一路、西区东横二路、西区西路、西区西一路、西区东路、新角路、古松路道路红线宽度为15米，农盛路道路红线宽度为12米，农昌路道路红线宽度为7米。

本规划具体道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均以批准的工程方案为准；道路名称除已按法定程序批

准的外，均以规划暂定名，最终以批准的相关路名规划为准。

第二十二条 道路交叉口控制

道路交叉口采用展宽式灯控平交或灯控平交控制。规划区内展宽式灯控平交主要应用于次干道及以上的道路交叉口，包括国道G324线（广汕公路）与云步路、文昌路道路交叉口，北环路与云步路、华苑路和文昌路道路交叉口，振兴大道与西区西二路、博义路、西区东四路道路交叉口等7处，其余道路交叉口为灯控平交控制。

国道G324线（广汕公路）与西区西一路、古松路和农盛路道路交叉口均采用右进右出的方式。

第二十三条 静态交通规划

（1）停车设施规划

公共停车场：规划区规划有社会停车场1处，用地面积0.69公顷，位于YH-04-16，同时结合建筑物配建地下停车库和少量路边临时停车的方式来解决义和片区车位供需矛盾。

配建停车场：规划区机动车停车场（库）和自行车（含电动）停车配建的标准分别按照《惠州市城乡管理技术规定》（2020年）的规定执行。

（2）公交场站规划

为解决省技师学院建成后师生乘公交出行需求，规划结合省技师学院东南侧商业用地兼容设置公交场站，在未来实

施“三旧”改造予以落实，场站面积应符合相关专项规划要求。

（3）加油加气站设施规划

规划保留现状加油站并升级改造为加油加气站，用地面积0.48公顷，位于YH-04-05地块。

（4）充电设施规划

本次规划新建住宅配建停车位应100%设置充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场设置充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于20%，每2000辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。

第二十四条 机动车出入口控制要求

道路交叉口禁止开口线控制距离应符合《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2020年）的有关规定。城市主干路上开设机动车出入口应严格控制，建设项目在城市道路上开设机动车出入口应符合下列规定：机动车出入口尽可能远离交叉口；相邻地块建筑应尽可能共建机动车出入口通道；在城市道路交叉口附近开设机动车道口时，不得设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内。

第二十五条 道路竖向规划

道路竖向设计应综合考虑地形、排水防涝以及工程管网的敷设等要求，按照国家相关规范及规划区高程控制要素进

行设计，规划区最小纵坡不应小于0.3%，最大纵坡应符合现行《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ83-2016要求。

规划路面标高为+10.50m~+64.00m；规划新建道路纵坡小于0.3%时，建设实施过程中可通过增加变坡点进行竖向设计，以及设置锯齿形边沟或采取其他排水设施。

批后公示

第八章 公共服务设施规划

第二十六条 设施配置要求

本规划设施服务配套按1.81万人的规模进行配置，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。

第二十七条 公共管理与公共服务设施规划

(1) 行政办公设施

规划结合横江尾村委会改造建设社区服务站，建筑面积不小于1200平方米，其中，社区服务站含社区居委会、社区警务室和文化活动站，均依托住宅用地配建。

(2) 文化设施

规划新建3处文化活动站，每处建筑面积不小于300平方米。

(3) 教育设施

规划保留义和小学（24班小学）、华苑幼儿园（12班）；规划保留并升级扩建义和中学，班级数由原来16班扩张至24班，占地面积2.45公顷；规划区新建1所27班九年一贯制学校（其中小学18班，初中9班），占地面积2.65公顷，建筑面积不小于10000平方米；规划新建1所12班幼儿园，占地面积0.54公顷，建筑面积不小于5000平方米（含幼儿园4100平

平方米和托儿所900平方米)。

(4) 体育设施

规划新建1处社区社区体育活动场地，占地面积不小于3000平方米，结合公园绿地建设；规划新建3处小型多功能运动场地，每处占地面积不小于800平方米，结合公园绿地及附属绿地建设；规划新建6处室外综合健身场地（含老年户外活动场地），每处占地面积不小于250平方米，结合公园绿地及附属绿地建设。

(5) 医疗卫生设施

规划结合住宅用地配建3处社区卫生服务站，每处建筑面积不小于250平方米。

(6) 社会福利设施

规划结合住宅用地配建3处老年人日间照料中心，每处建筑面积不小于500平方米。

(7) 商业服务设施

规划新建1处综合市场，建筑面积不小于1500平方米；规划新建1处肉菜市场，建筑面积不小于1000平方米。

第九章 绿地系统与景观风貌规划

第二十八条 绿地与广场用地规划

规划绿地与广场用地面积6.32公顷。规划公园绿地2处，用地面积6.17公顷，包括华苑公园、振兴公园等。规划防护绿地1处，用地面积0.15公顷。

第二十九条 街道与公共空间设计指引

以华苑路、云步路、博义路、西区西二路、北环路为示范，加强街道空间设计，通过加强建筑第五立面改造、保障慢行空间、增加沿路园林绿化、完善街头小品等措施，促进对休闲游憩、娱乐消费等活动，打造美丽园区、品质住区。

第三十条 建筑风貌设计导引

新建居住类建筑外立面风格以现代简约风格为主；新建产业园区建筑外立面风格应轻巧、简洁、明快；建筑群体应在建筑风格、色彩、材质等统一协调。各风貌区的建筑外立面风格应与博罗县城建筑风貌总体要求相协调。

第三十一条 绿色建筑设计导引

近期城镇新建建筑中绿色建筑面积占比以达到70%为目标。远期实现城镇绿色建筑占新建建筑比重100%，全面实施绿色建筑验收和绿色运行，既有建筑绿色化改造实现全覆

盖，将规划区打造成为博罗县绿色建筑特色示范区。

（1）新建建筑全面实施绿色化建造。新建建筑应普及绿色建筑技术，实现绿色建筑全覆盖，推动高星级绿色建筑建设。适时提高重点项目和大型项目的绿色建筑星级水平，鼓励新建民用建筑项目满足二星级或以上绿色建筑要求。积极引导绿色施工，全面开展绿色建筑验收与运行标识评价工作，加强绿色建筑管理，建立并实施绿色建筑节能、节水、室内外环境维护等管理制度。

（2）推进既有建筑实施绿色化改造。加强规划区既有建筑摸排，建设既有建筑信息平台。结合三旧改造项目，加快既有建筑进行绿色节能改造的进度。

（3）打造绿色建筑示范区。通过提升可再生能源建筑应用质量、提高绿色建筑建设标准，大力推广应用绿色建材和装配式建筑、加强绿色建筑关键技术研究、严格执行绿色建筑在规划、设计、施工、竣工验收等环节的节能监督措施、完善绿色建筑保障措施等方式，全力支持规划区建设绿色建筑示范区。

第十章 市政公用设施规划

第三十二条 给水工程规划

(1) 供水规模预测。最高日用水量约0.90万吨/日。

(2) 供水设施及水源规划。近期主要由义和水厂（设计规模1.8万吨/日）供水，远期主要由罗阳新水厂（设计规模20万吨/日）进行供水。

(3) 供水管网敷设。规划区以环状管网的布置形式，沿振兴大道敷设DN1000的供水主干管，沿广汕公路双侧敷设DN500的供水主干管，沿北环路南侧敷设DN400的供水次干管，其余道路敷设DN150-DN300的供水支管。

第三十三条 污水工程规划

(1) 污水量预测。规划平均日污水量约0.59万吨/日。

(2) 污水设施规划。片区污水主要由规划区南侧的义和污水处理厂（设计规模10万吨/日）进行集中处理。

(3) 污水管网建设。充分衔接国道G324线（广汕公路）、西区西二路、区西路、西区东路、新角路、西区中路等道路的DN400-DN1200的现状污水管，规划沿振兴大道敷设DN1600污水主干管，并沿规划支路补充DN400-DN700的污水支管。

第三十四条 雨水工程规划

(1) 雨水管渠设计重现期。规划区的雨水管渠设计重

现期选用3年一遇，重要干道、重要区域或短期积水即能引起较严重后果的位置，选用5年一遇。

(2) 雨水分区。主要形成两个雨水分区，其中分区一包括西区东四路以东的区域；分区二包括西区东四路以西的区域，以及规划范围内的整个振兴大道汇水分区。

(3) 雨水管网规划。分区一：国道G324线（广汕公路）及农昌路的现状DN600雨水管和 $3.0\text{m} \times 2.0\text{m}$ 的雨水箱涵，规划沿其他道路敷设DN600-DN1200的雨水管，汇入义和中心排渠；分区二：沿振兴大道双侧布管及雨水箱涵，其中雨水管管径为DN1000-DN1200，雨水箱涵尺寸为 $1.5\text{m} \times 1.0\text{m}$ - $1.5\text{m} \times 1.2\text{m}$ ，沿西区西路敷设 $2\text{m} \times 1.5\text{m}$ - $2\text{m} \times 2\text{m}$ 的箱涵，沿其他道路敷设DN700-DN1400的雨水管，汇入云步排渠。

(4) 海绵城市建设指引。规划区内年径流总量控制率不低于70%，年径流污染控制率不低于60%，雨水资源利用率3%以上，雨水管渠设计重现期为3-5年一遇，内涝防治标准为20年一遇24小时暴雨1天排干。

第三十五条 电力工程规划

(1) 电力负荷预测。规划最大电负荷约7.38万千瓦。人均综合用电负荷为2.20千瓦/人，单位建设用地面积负荷为4.46万千瓦/平方公里，与规划区的教育与工业功能定位一致。

(2) 开关站规划。规划配建 9 个 10kV 开关站，每处建筑面积不小于 100 平方米，电源取自现状 220kV 义和站和规划 110kV 新涌变电站。

(3) 电网规划。规划拆除北侧及南侧的现状义和-罗阳 110kV 架空线、义和-光明 110kV 架空线。远期沿广汕公路规划有 110kV 电力电缆 4 回，分别为 220kV 义和站至 110kV 新涌站 2 回、220kV 义和站至 110kV 罗阳站 2 回。规划将沿广汕公路敷设的现状 10kV 电缆线路由 6 线电缆通道扩建为 24 线电缆通道，远期广汕公路为双侧 24 线电缆通道。规划在振兴大道新建双侧 24 线电缆通道，在北环新建 16 线电缆通道，其余道路新建 6 线或 12 线电缆通道。

第三十六条 通信工程规划

(1) 通信规模预测。规划固定电话 2.32 万线，移动电话 4.2 万卡号，宽带用户 1.75 万户，有线电视用户 1.16 万户。

(2) 通信基站规划。贯彻共建共享原则，统筹基础电信企业现有基站资源，共设置 11 处通信基站，主要依托公园、居住区、工业用地内的公共空间等用地附建。

(4) 通信网规划。通信管道建设和城市建设应同步进行，市政通信管道覆盖率达到 100%。扩建广汕公路两侧敷设的通信管为双侧 24 孔，沿振兴大道、北环路敷设 18 孔通信

管；扩建文昌路、西区四路、博义路、西区东四路等道路通信管为8-16孔；其他道路敷设8-12孔通信管。

第三十七条 燃气工程规划

(1) 燃气气化率：规划区内气化率达到100%，其中管道气占95%，瓶装液化石油气占5%。

(2) 用气量预测：管道天然气全年供气量约为481.0万Nm³/a，依据用气高峰系数和供气规模，计算出管道天然气的峰值流量约为：1928.3Nm³/h。瓶装液化石油气年用气量为：19.2万kg/a。

(3) 燃气气源规划：燃气气源规划以管道天然气作为首选气源，液化石油气作为过渡和应急气源，规划区燃气现状气源有两部分，一是接自惠州市惠城区数码园天然气门站的管输气为主，二是接龙溪富士康LNG气化站为辅，二者目前皆在运行，且已经形成惠城区、罗阳和龙溪互通；规划气源为园洲天然气门站，预计2023年底可实现供气。

(4) 燃气管网规划：本次规划采用中压A一级管网系统，管网设计压力0.4MPa。中压管网从门站调压站出来后，将天然气送至用户，在用户处设箱式(柜式)调压器，减至低压后供用户使用。规划范围燃气输配系统的组成包括中压燃气干管、中压燃气支管、各级调压箱(柜)、低压燃气支管及各类燃气具等。

第三十八条 环卫工程规划

(1) 垃圾预测量。规划区生活垃圾产量约为21.7吨/日。

(2) 生活垃圾收集站点规划。推进垃圾分类，生活垃圾收集站点按分类收集垃圾容器间建设。规划设置4处生活垃圾收集站点，每处用地面积不小于120平方米，与周围建筑物的间距应不小于8米，鼓励采用密闭形式建设。

(3) 垃圾转运站规划。规划新建1处垃圾转运站，设计转运量50吨/日，用地面积0.21公顷，位于YH-04-12地块，与环卫工人作息站、再生资源回收站点、公共厕所合建。

(4) 再生资源回收站点规划。规划新建再生资源回收站点1座，建筑面积不小于150平方米，位于YH-04-12地块，与垃圾转运站、环卫工人作息站、公共厕所合建。

(5) 环卫工人作息站规划。规划新建1处环卫工人作息站，建筑面积不小于100平方米，位于YH-04-12地块，结合垃圾转运站建设。

(6) 公共厕所规划。规划新建公共厕所8座，每处建筑面积不小于80平方米，主要依托其他商业服务业用地、公园绿地、环卫用地、高等教育用地、社会停车场用地、住宅小区公共空间建设，新增公厕全部采用水冲式公厕，不低于二类公共厕所设置标准。

第三十九条 管线综合规划

(1) 管线平面规划。根据道路横断面布置工程管线于人行道或非机动车道下面，位置受限制时，可布置在机动车道或绿化带下面；工程管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、给水(配水)、燃气(配气)、燃气(输气)、给水(输水)、污水、雨水；工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距应符合《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016)的要求。

(2) 管线竖向规划。工程管线的最小覆土深度应符合《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016)。当受条件限制不能满足要求时，可采取安全措施减少其最小覆土深度；当工程管线交叉敷设时，管线自地表面向下的排列顺序宜为：通信、电力、燃气、给水、雨水、污水。给水和排水管线应按自上而下的顺序敷设，且工程管线交叉时的最小垂直净距应符合《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016)的要求。

第十一章 综合防灾规划

第四十条 防洪排涝规划

(1) 防洪标准。本次规划按30年一遇设防。

(2) 排涝标准。规划区排涝标准为20年一遇24小时暴雨1天排干，居民住宅和商业建筑物底层不进水，道路中一条机动车道的积水深度不超过15厘米。

(3) 设施规划。规划对路边干渠、水塘进行拓宽或疏浚，扩大排水能力。远期可结合海绵城市建设，促进雨水资源的利用和生态环境保护。

第四十一条 抗震防灾规划

(1) 抗震防灾标准。根据《中国地震烈度区划图》，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。

(2) 避震疏散场地。依托规划区的公园绿地、社会停车场、学校操场等建设紧急避震疏散场地，规划依托中小学、九年一贯制学校、高等职业学校等设施规划建设避灾场所，确保规划区室外避难疏散场地不少于3处，人均有效避难面积不小于1平方米。

(3) 生命线系统规划。包括对外交通、供水、供电、通信、医疗卫生、粮食供应和消防等生命线系统工程，应按照国家相关的抗震设防标准进行设防，建筑物必须按抗震烈度6

度设防。

第四十二条 消防规划

(1) 消防站规划。结合《博罗县县城总体规划(2011-2025年)》的消防站选址,在规划区外东侧设置1处消防站,可满足规划区的消防要求。

(2) 消防供水规划。规划消防供水来自环状市政管网,市政供水管网管径不低于DN150,以满足消防供水要求;市政消防栓间距不大于120米,且距路边不应超过2米,距房屋外墙不宜小于5米。当道路宽度大于60米时,应在道路两侧设消防栓,并宜靠近十字路口。

(3) 消防通道规划。消防通道结合规划道路统一建设,各地块应有2-3条出入口与主干道连接。消防通道建设应满足《城市消防规划规范》(GB51080-2015)的要求。

第四十三条 人防工程规划

(1) 人防工程面积预测。惠州市为国家二类重点人民防空设防城市,人防工程规划标准按《人民防空工程战术技术要求》确定。其中规划区专业队工程、配套工程等结合相应的部门综合考虑。人员掩蔽工程按照人均1.5平方米设置人防设施,留城人数按照常住人口40%计算,人防工程总面积不小于1.09万平方米。

(2) 城市管线及配套工程。城市供水、供电、燃气和

通信管线的布置应采用地下敷设，并形成整体网络，应逐步增加地下设施，以满足人防的需要。硬件防护与软件防护相协调，建设和完善人防工程体系、通信警报体系、人防组织指挥体系、人口疏散体系。

（3）疏散规划。统筹协调城市道路、抗震、消防和人防规划的要求，设立城市避灾疏散通道，城市避灾主要疏散通道包括国道G324线（广汕公路）、云步路、振兴大道、北环路等主要道路，城市主要防灾疏散道路在两侧建筑物倒塌后，应该仍然保留7米的宽度，两侧建筑物的倒塌宽度按照建筑高度的一半计算。

第十二章 附则

第四十四条 成果组成

本规划由法定文件（法定文本、法定图则、管理图则）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。

第四十五条 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。

第四十六条 规划修改

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

第四十七条 解释权

本规划文本及图则的解释权以及规划实施过程中对各种问题的协调处理，由博罗县城乡规划行政主管部门负责。

附录

附录一 文本用词说明

1. 为便于在执行本规划文本条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样作的用词：

正面词采用“宜”；

反面词采用“不宜”。

(4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2. 本规划文本条文中指定按其它有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

附表

附表1 城乡用地汇总表

用地类型	用地代码	用地名称	面积（公顷）	比例
建设用地	小计		194.55	91.50
	——	城市建设用地	190.17	89.44
	0703	农村宅基地	4.38	2.06
非建设用地	小计		18.07	8.50
	01	耕地	17.91	8.42
	1705	沟渠	0.16	0.08
总计			212.62	100.00

附表2 城市建设用地平衡表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积(公顷)	比例(%)
07			居住用地	26.55	13.96
	0701		城镇住宅用地	26.08	13.71
		070102	二类城镇住宅用地	26.08	13.71
	0702		城镇社区服务设施用地	0.47	0.25
08			公共管理与公共服务用地	81.06	42.63
	0804		教育用地	81.06	42.63
		080401	高等教育用地	73.28	38.54
		080403	中小学用地	7.04	3.70
		080404	幼儿园用地	0.74	0.39
09			商业服务业用地	5.21	2.74
	0901		商业用地	5.21	2.74
		090105	公用设施营业网点用地	0.48	0.25
10			工矿用地	40.82	21.46
	1001		工业用地	40.82	21.46
		100101	一类工业用地	40.82	21.46
12			交通运输用地	29.83	15.69
	1207		城镇道路用地	29.14	15.32
	1208		交通场站用地	0.69	0.37
		120803	社会停车场用地	0.69	0.37
13			公用设施用地	0.37	0.20
	1302		排水用地	0.16	0.09
	1309		环卫用地	0.21	0.11
14			绿地与开敞空间用地	6.32	3.32
	1401		公园绿地	6.17	3.24
	1402		防护绿地	0.15	0.08
总计				190.17	100.00

附表3 公共服务设施规划汇总表

类别	设施名称	数量 (处)	一般规模 (m ² /处)		所在地块	备注
			地块面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
行政管理设施	社区服务站 (含社区居委会、社区警务室、文化活动室)	1	—	≥1200	YH-04-23	规划新建 联合建设
文化设施	文化活动站	3	—	≥600	YH-03-01; YH-04-15; YH-04-25	规划新建 联合建设
教育设施	职业技术专科学校	1	732199	—	YH-03-09	规划新建 独立占地
	九年一贯制学校	1	26456	—	YH-04-14	规划新建 27班九年一贯制学校(18班小学、9班初中)
	初中	1	24503	—	YH-03-10	升级改造 24班初中
	小学	1	19440	—		规划保留24班义和小学
	幼儿园	2	1961	—	YH-03-02	规划保留12班幼儿园
			5423	≥4100	YH-04-08	规划新建 12班幼儿园
	托儿所	1	—	≥900	YH-04-08	规划新建 与幼儿园联合建设
体育设施	社区社区体育活动场地	1	≥3000	—	YH-04-13	规划新建 联合建设
	小型多功能运动场地	3	≥800	—	YH-03-03; YH-04-07; YH-04-25	规划新建 联合建设
	室外综合健身场地	6	≥250	—	YH-03-03; YH-03-07; YH-04-09; YH-04-13; YH-04-23;	规划新建 联合建设,含老年 户外活动场地

					YH-04-25	
医疗卫生设施	社区卫生服务站	3	≥ 250	---	YH-03-03; YH-04-07; YH-04-23	规划新建 联合建设
社会福利设施	老年人日间照料中心	3	---	≥ 500	YH-03-03; YH-04-07; YH-04-15	规划新建 联合建设
商业服务设施	综合市场	1	---	≥ 1500	YH-04-23	规划新建 联合建设
	肉菜市场	1	---	≥ 1000	YH-04-23	规划新建 联合建设
	加油加气站	1	4764	---	YH-04-05	升级改造 独立占地
交通设施	社会停车场	1	6942	---	YH-04-16	规划新建 独立占地
市政公用设施	垃圾转运站	1	2099	---	YH-04-12	规划新建 独立占地
	环卫工人作息站	1	---	≥ 100	YH-04-12	规划新建 联合建设
	公共厕所	8	---	≥ 80	YH-03-03、 YH-03-07、 YH-03-11、 YH-04-05、 YH-04-07、 YH-04-12、 YH-04-16、 YH-04-24	规划新建 联合建设
	再生资源回收站点	1	---	≥ 150	YH-04-12	规划新建 联合建设
	生活垃圾收集站点	4	≥ 120	---	YH-03-07、 YH-03-09、 YH-04-07、 YH-04-24	规划新建 联合建设
	通信基站	11	---	≥ 35	YH-03-06、 YH-03-07、 YH-03-09、 YH-03-11、 YH-04-02、 YH-04-03、 YH-04-17、 YH-04-23、 YH-04-25	规划新建 联合建设
	开关站	8	---	≥ 100	YH-03-01、	规划新建

				YH-03-05、 YH-03-09、 YH-03-10、 YH-04-06、 YH-04-07、 YH-04-24	联合建设
排水泵站	1	——	——	YH-04-18	现状保留

批后公示

附表4 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	行政办公	≥35
	中小学	≥35
	幼儿园	≥35
商业服务业用地	商业服务	≥30
工矿用地	工业用地	15-20
市政公用设施用地		——

批后公示

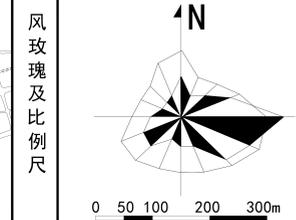
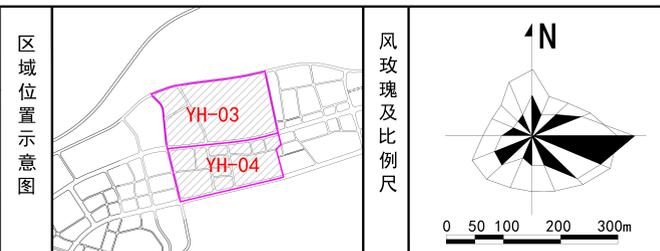
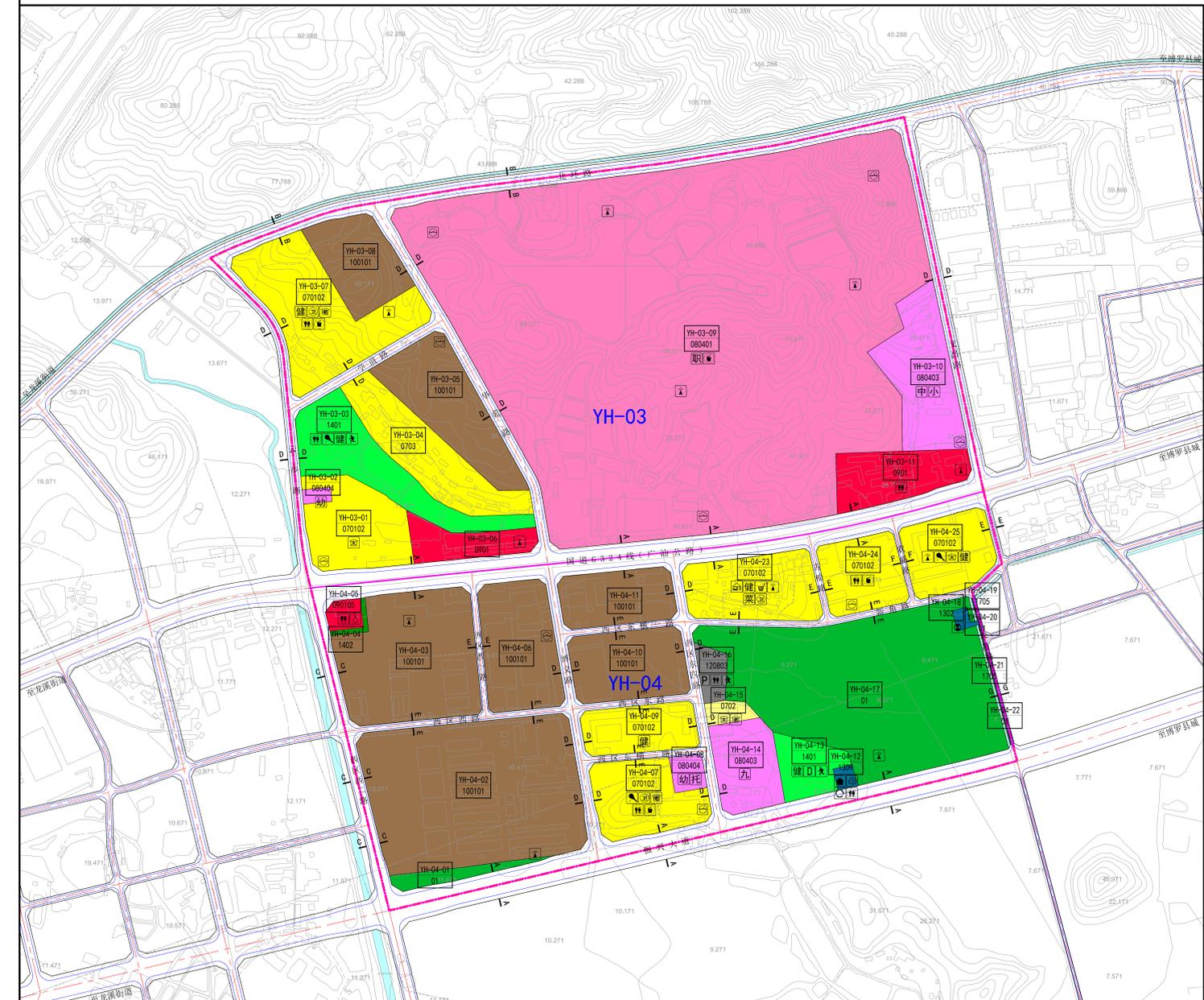
附表5 规划用地海绵城市控制指标表

项目类型	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
居住用地	07	65~75	≥50	≥60	≥30	60~70	≥40	≥50	≥20
公共管理与公共服务设施用地	08	60~70	≥50	≥60	≥40	55~65	≥40	≥50	≥30
商业服务业用地	09	60~70	≥50	≥60	≥20	55~65	≥40	≥50	≥10
工矿用地	10	60~70	≥50	≥50	≥20	55~65	≥40	≥50	≥10
交通运输用地	1207	50~60	≥20	≥20	—	40~50	≥10	≥15	—
	12 (除1207外)	60~70	≥20	≥15	—	50~60	≥10	≥40	—
绿地与开敞空间用地	1401、1402	80~90	≥30	≥60	—	75~85	≥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。

省技师学院周边片区控制性详细规划

法定图则



图例	说明
070102 二类城镇住宅用地	社区服务站
0702 城镇社区服务设施用地	垃圾转运站
0703 农村宅基地	老年人日间照料中心
080401 高等教育用地	职业技术学校
080403 中小学用地	九年一贯制学校
080404 幼儿园用地	初中
0901 商业用地	小学
090105 公用设施营业网点用地	幼儿园
100101 一类工业用地	托儿所
120803 社会停车场用地	社区体育活动场地
1401 公园绿地	小型多功能运动场地
1402 防护绿地	室外综合健身场地
1302 排水用地	社区卫生服务站
1309 环卫用地	综合市场
1705 沟渠	生活垃圾收集站点
01 耕地	再生资源回收点
环卫工人作息站	
垃圾转运站	
公共厕所	
加油加气站	
开关站	
通信基站	
污水泵站	
室外应急避难场所	
YH-03 管理单元编码	
地块编号	
用地性质	
道路断面编号	
规划道路	
规划范围	
管理单元范围	

规划说明

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。
2. 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，并经博罗县城乡规划行政主管部门同意。公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开放空间用地等原则上不予以变更其用地性质。
3. 图中中建筑后退线为多层建筑后退线，高层建筑后退线城市道路需加退5米，后退用地红线的距离不小于15米。
4. 图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。

二、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和保持一致。
2. 规划中对公用设施用地、绿地与开放空间用地、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。
3. 旧城改造的用地开发强度应通过旧城改造专项研究，并按程序上报审批后确定，改造后的绿地率不低于25%。

三、道路交通管制
1. 配建停车场的数量规模应根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。

四、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。

五、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、垃圾转运站、变电站等配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应符合相关规范要求。
3. 各新建项目须按新能源汽车充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
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司
2022年10月

地块控制指标一览表

管理单元编码	地块编号	用地编码	用地名称	土地用途兼容性	计容指标用地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	兼容建筑容积率	公共配套设施		市政公用设施		配建停车位	备注	
											种类	规模	种类	规模			
YH-03	YH-03-01	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	38696	—	—	—	—	—	文化服务站	建筑面积≥300平方米	开关站	建筑面积≥100平方米	—	现状保留	
	YH-03-02	080404	幼儿园用地	—	1961	—	—	—	—	—	12班幼儿园	用地面积≥800平方米	—	—	—	现状保留	
	YH-03-03	1401	公园绿地	120803	45449	—	—	—	—	—	室外综合健身场地(含老年户外休闲场地)	用地面积≥250平方米	公共厕所	建筑面积≥80平方米	车位/公顷游憩面积≥4.0个	—	
	YH-03-04	0703	农村宅基地	43805	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留	
	YH-03-05	100101	一类工业用地	110101	46655	74648-116638	1.6-2.5	≥30	15-20	—	—	—	—	—	—	—	教学实践基地
	YH-03-06	0901	商业用地	—	17789	≤44471	≤2.5	≤40	≥30	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-03-07	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	66156	≤205084	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	—	—	—	—	—	—	—
	YH-03-08	100101	一类工业用地	110101	32016	51225-80039	1.6-2.5	≥30	15-20	—	—	—	—	—	—	—	教学实践基地
	YH-03-09	080401	高等教育用地	—	732832	≤732832	≤1.0	≤30	≥35	54	—	—	—	—	—	—	广东省技师学院(新校区)
	YH-03-10	080403	中小学用地	—	43943	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	升级改造
YH-04	YH-04-11	0901	商业用地	120802	29571	≤88712	≤3.0	≤40	≥30	—	—	—	—	—	—	—	结合三旧改造规划处公交站场，建设面积根据公交站场专项规划要求落实
	YH-04-01	01	耕地	—	7804	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-02	100101	一类工业用地	110101	141270	226033-353176	1.6-2.5	≥30	15-20	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-03	100101	一类工业用地	110101	78397	125435-195992	1.6-2.5	≥30	15-20	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-04	1402	防护绿地	—	1480	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-05	020105	公用设施营业网点用地	—	4764	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-06	100101	一类工业用地	110101	44391	71026-110978	1.6-2.5	≥30	15-20	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-07	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	34173	≤105935	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-08	080403	幼儿园用地	—	5423	≥5000	—	—	≤35	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-09	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	25058	≤77680	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-10	100101	一类工业用地	110101	36920	59073-92301	1.6-2.5	≥30	15-20	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-11	100101	一类工业用地	110101	28503	45605-71258	1.6-2.5	≥30	15-20	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-12	1309	环卫用地	—	2099	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-13	1401	公园绿地	120803	16250	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	YH-04-14	080403	中小学用地	—	26456	≥10000	—	—	≥35	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-15	0702	城镇社区服务设施用地	—	4713	≤9426	≤2.0	≤40	≥35	24	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-16	120803	社会停车场用地	—	6942	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-17	01	耕地	—	170629	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-18	1302	排水用地	—	1641	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-19	1705	沟渠	—	264	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-20	1402	防护绿地	—	101	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-21	1705	沟渠	—	1373	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-22	1402	防护绿地	—	542	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-23	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	39096	≤121198	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-24	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	27489	≤85216	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-25	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	30125	≤93388	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	—	—	—	—	—	—	—	

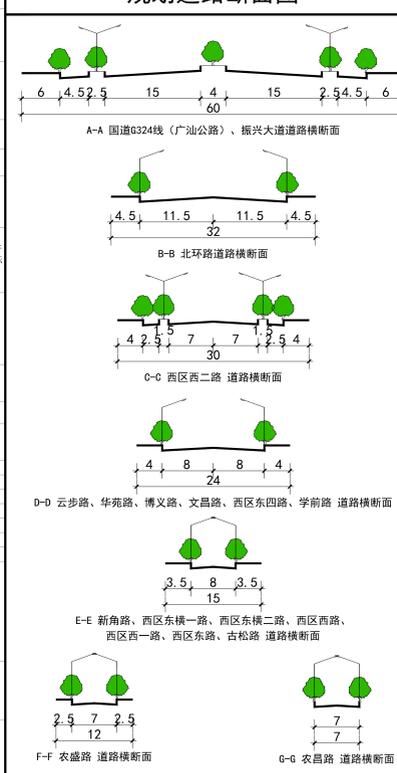
城乡用地汇总表

用地类型	用地代码	用地名称	面积(公顷)	比例(%)
建设用地	—	小计	194.55	91.56
	—	城市建设用地	190.17	89.44
	0703	农村宅基地	4.38	2.06
非建设用地	01	耕地	18.07	8.42
	1205	沟渠	0.16	0.08
	总计	—	212.62	100.00

城市建设用地平衡表

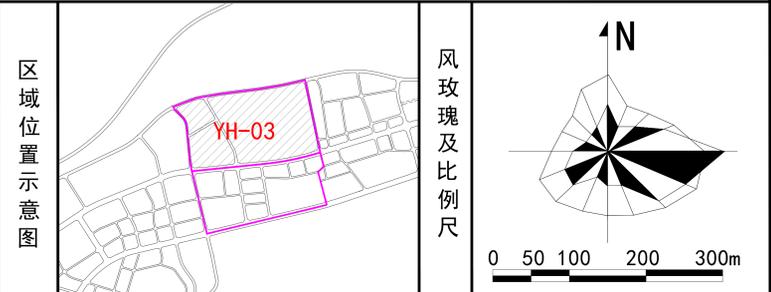
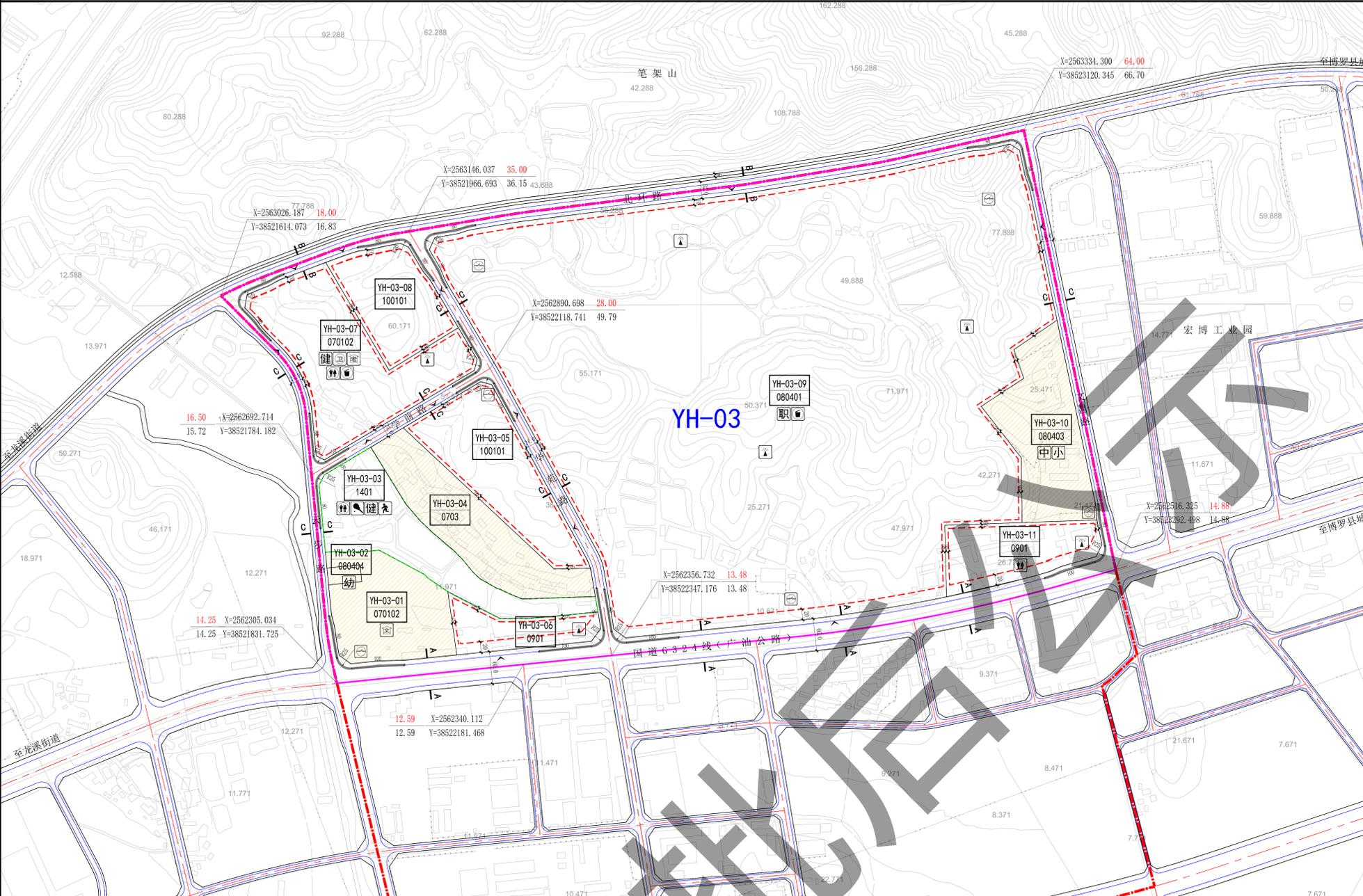
一级类	二级类	三级类	类别名称	面积(公顷)	比例(%)
07	0701	070101	居住用地	26.55	13.96
		070102	城镇住宅用地	26.08	13.71
		070103	二类城镇住宅用地	26.08	13.71
		070104	城镇社区服务设施用地	0.47	0.25
		070105	公共管理与公共服务用地	81.06	42.63
		070106	教育用地	81.06	42.63
		070107	中小学用地	7.94	3.70
		070108	幼儿园用地	0.74	0.39
		070109	商业服务业用地	5.21	2.74
		070110	高中用地	5.21	2.74
08	0801	080101	公用设施营业网点用地	0.48	0.25
		080102	工业用地	40.82	21.46
		080103	一类工业用地	40.82	21.46
09	0901	090101	一类工业用地	40.82	21.46
		090102	交通用地	29.83	15.69
		090103	城镇道路用地	29.14	15.32
10	1001	100101	交通站场用地	0.69	0.37
		100102	社会停车场用地	0.69	0.37
		100103	公用设施用地	0.37	0.20
11	1101	110101	环卫用地	0.16	0.09
		110102	环卫用地	0.16	0.09
		110103	绿地与开敞空间用地	0.21	0.11
12	1207	120701	公园绿地	0.17	0.08
		120702	防护绿地	0.15	0.08
		120703	防护绿地	0.15	0.08
总计	—	—	190.17	100.00	

规划道路断面图



省技师学院周边片区控制性详细规划

管理图则 (YH-03)



图例	
	文化活动站
	老年人日间照料中心
	职业技术专科学校
	初中
	小学
	幼儿园
	小型多功能运动场地
	室外综合健身场地
	社区卫生服务站
	生活垃圾收集站点
	公共厕所
	开关站
	通信基站
	室外应急避难场所
	YH-03 管理单元编码
	用地性质
	道路断面编号
	规划道路
	管理单元范围
	地块边界线
	禁止开口线
	建筑后退线
	城市绿线
	道路标高
	地块出入口
	R20 转弯半径
	道路控制坐标点
	现状保留用地
	规划范围

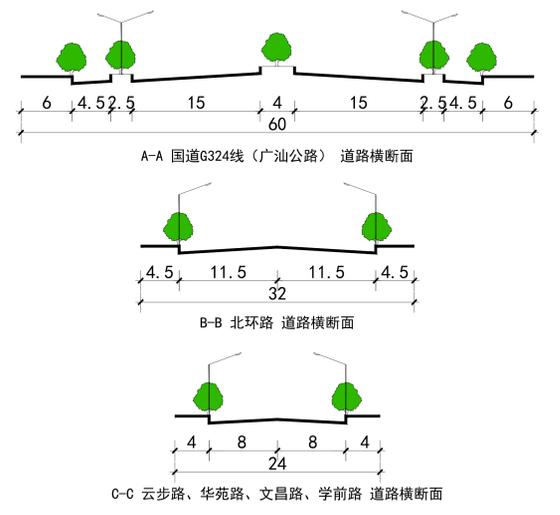
规划说明

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。
2. 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，并经博罗县城乡规划行政主管部门同意。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. 图则中建筑后退线为多层建筑后退线，高层建筑后退城市道路需加退5米，退让用地红线的距离不小于15米。
3. 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分开开发的，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。
3. 旧城改造的用地开发强度应通过旧城改造专项研究，并按程序上报审批后确定，改造后的绿地率不低于25%。
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、绿地及公共开敞管制
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敞空间数量与面积。
2. 绿地与公共开敞空间设计参照《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、垃圾转运站、变电站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电桩基础设施建设要求进行配建，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。

地块控制指标一览表

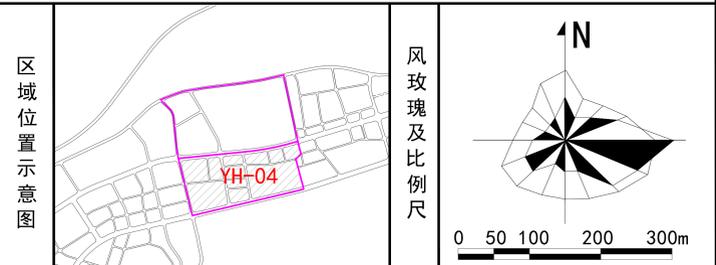
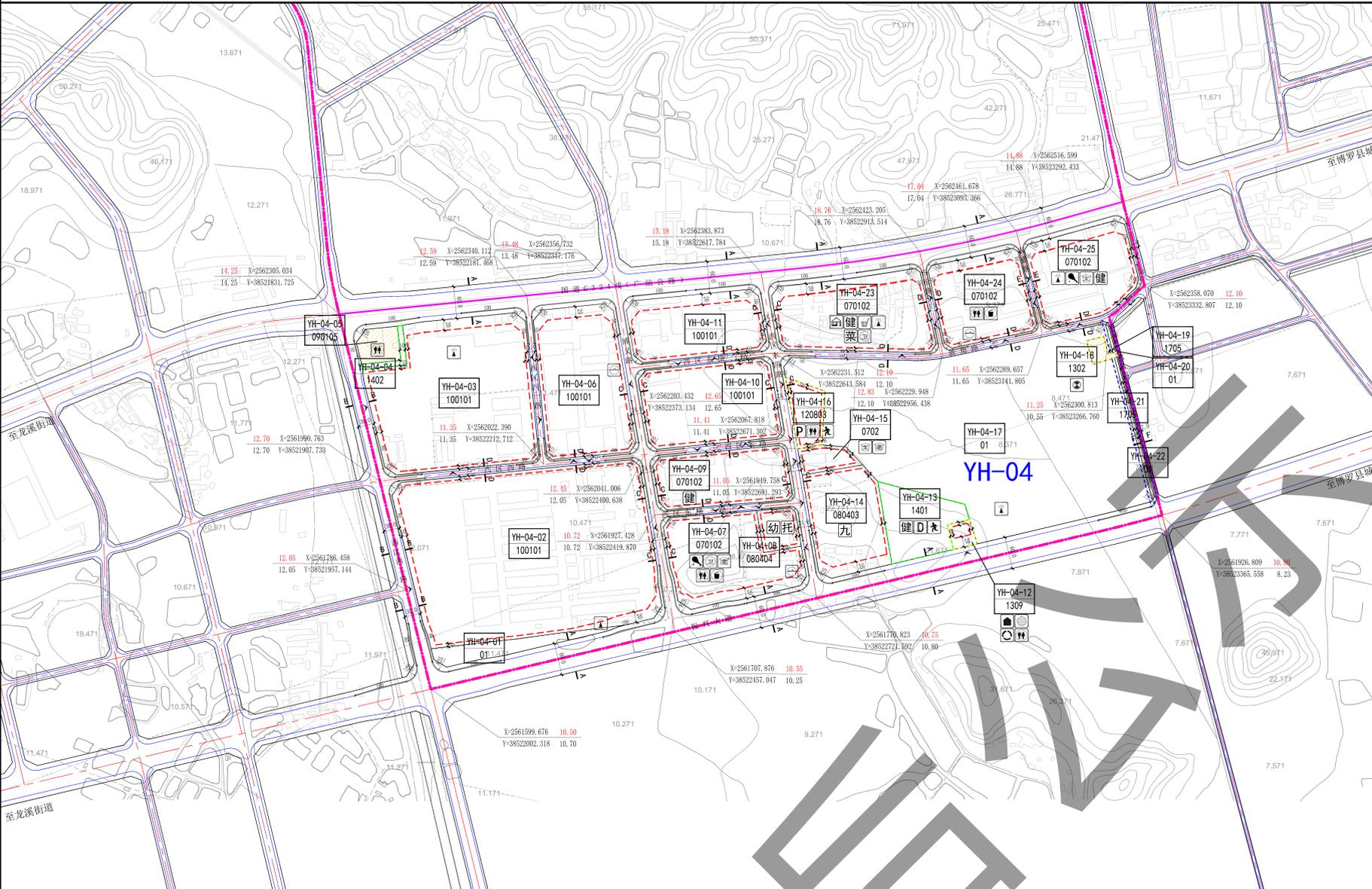
管理单元编码	地块编号	用地编码	用地名称	土地使用兼容性	计容指标用地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	兼容建筑面积兼容比例	公共服务设施		市政公用设施		配建停车位	备注	
												种类	规模	种类	规模			
YH-03	YH-03-01	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	38696	---	---	---	---	---	---	文化活动站	建筑面积≥300平方米	开关站	建筑面积≥100平方米	---	现状保留	
	YH-03-02	080404	幼儿园用地	---	1961	---	---	---	---	---	---	12班幼儿园	用地面积≥800平方米	公共厕所	建筑面积≥80平方米	车位/公顷游览面积≥4.0个	现状保留	
	YH-03-03	1309	公园绿地	120803	45449	---	---	---	---	---	---	室外综合健身场地 (含老年户外场地)	用地面积≥250平方米	公共厕所	建筑面积≥80平方米	---	现状保留	
	YH-03-04	0703	农村宅基地	---	43805	---	---	---	---	---	---	仓储建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	---	开关站	建筑面积≥100平方米	行政办公及生活服务设施每100平方米计容容积率建筑面积≥1.0个; 厂房、仓库每100平方米计容容积率建筑面积≥0.3个	教学实践基地	
	YH-03-05	100101	一类工业用地	110101	46655	74648-116638	1.6-2.5	≥30	15-20	---	---	商业服务业建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	室外综合健身场地 (含老年户外场地)	用地面积≥250平方米	通信基站	建筑面积≥35平方米	车位/100平方米计容容积率建筑面积≥1.0个	---
	YH-03-06	0901	商业用地	---	17789	≤44471	≤2.5	≤40	≥30	---	---	商业服务业建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	老年人日间照料中心	建筑面积≥450平方米	公共厕所	建筑面积≥80平方米	---	---
	YH-03-07	070102	二类城镇住宅用地	0901、0702	66156	≤205082	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	---	社区卫生服务站	建筑面积≥250平方米	通信基站	建筑面积≥35平方米	车位/100平方米计容容积率建筑面积≥1.0个	---	
	YH-03-08	100101	一类工业用地	110101	32016	51225-80039	1.6-2.5	≥30	15-20	---	---	仓储建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	---	---	---	行政办公及生活服务设施每100平方米计容容积率建筑面积≥1.0个; 厂房、仓库每100平方米计容容积率建筑面积≥0.3个	教学实践基地	
	YH-03-09	080401	高等教育用地	---	732832	≤732832	≤1.0	≤30	≥35	54	---	职业技术专科学校	---	3处通信基站	每处建筑面积≥35平方米	3处开关站	每处建筑面积≥100平方米	广东省技师学院 (新校区)
	YH-03-10	080403	中小学用地	---	43943	---	---	---	---	---	---	24班小学 24班中学	---	生活垃圾收集站点	用地面积≥120平方米	开关站	建筑面积≥100平方米	升级改造
	YH-03-11	0901	商业用地	120802	29571	≤88712	≤3.0	≤40	≥30	---	---	公共厕所	建筑面积≥80平方米	通信基站	建筑面积≥35平方米	车位/100平方米计容容积率建筑面积≥1.0个	结合三旧改造规划1处公交场站, 建设面积根据公交场站专项规划要求落实	

规划道路横断面



省技师学院周边片区控制性详细规划

管理图则 (YH-04)



图例	
	社区服务站
	文化活动站
	老年人日间照料中心
	九年一贯制学校
	托儿所
	社区体育场地
	小型多功能运动场地
	室外综合健身场地
	社区卫生服务站
	综合市场
	再生资源回收点
	环卫工人作息站
	垃圾转运站
	公共厕所
	加油加气站
	社会停车场
	开关站
	通信基站
	污水泵站
	室外应急避难场所
	管理单元编码
	地块编号
	用地性质
	道路控制线
	地块出入口
	道路控制点
	现状保留地
	管理单元范围
	地块边界线
	禁止开口线
	建筑后退线
	城市蓝线
	城市黄线
	道路标高
	转弯半径

规划说明

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实际情况对地块进行细分或合并。
2. 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，并经博罗县城乡规划行政主管部门同意。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。
3. 旧城改造的用地开发强度应通过旧城改造专项研究，并按程序上报审批后确定，改造后的绿地率不低于25%。

二、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。
3. 旧城改造的用地开发强度应通过旧城改造专项研究，并按程序上报审批后确定，改造后的绿地率不低于25%。

三、道路交通管制
1. 配建停车场的数量规模应根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范》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，应符合低影响开发、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。

四、绿地及公共开放管制
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。

五、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、垃圾转运站、变电站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. 各新建项目按新能源汽车充电桩基础设施建设要求进行配建，应在项目建设方案中予以落实。

六、其他管制
1. 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。

地块控制指标一览表

管理单元编码	地块编号	用地编码	用地名称	土地使用兼容性	容积率	计容建筑面积 (m²)	容积	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	兼容建筑面积占比	公共配套设施		市政公用设施		配建停车位	备注		
												种类	规模	种类	规模				
YH-04-01	01	耕地	耕地	—	7804	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-02	100101	一类工业用地	一类工业用地	110101	141270	226033-353176	1.6-2.5	≥30	15-20	—	仓储建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	—	—	通信基站	建筑面积≥35平方米	行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个；厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—	—	
YH-04-03	100101	一类工业用地	一类工业用地	110101	78397	125435-195992	1.6-2.5	≥30	15-20	—	仓储建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	—	—	通信基站	建筑面积≥35平方米	行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个；厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—	—	
YH-04-04	1402	防护绿地	防护绿地	—	1480	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-05	090105	公用设施营业网点用地	公用设施营业网点用地	—	4764	—	—	—	—	—	—	—	—	公共厕所	建筑面积≥80平方米	—	—	升级改造	
YH-04-06	100101	一类工业用地	一类工业用地	110101	44391	71026-110978	1.6-2.5	≥30	15-20	—	仓储建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	—	—	开关站	建筑面积≥100平方米	行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个；厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—	—	
YH-04-07	070102	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	0901、0702	34173	≤105935	≤3.1	≤30	≥35	80	商业服务业建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	小型多功能运动场地 用地面积≥800平方米 社区卫生服务站 建筑面积≥250平方米 老年人日间照料中心 建筑面积≥1000平方米 12班幼儿园 建筑面积≥1100平方米 3班托儿所 建筑面积≥900平方米	公共厕所 建筑面积≥80平方米 生活垃圾收集站 用地面积≥120平方米	—	—	车位/100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—		
YH-04-08	80403	幼儿园用地	幼儿园用地	—	5423	≥5000	—	≤30	≥35	—	—	—	—	—	—	—	—	规划	
YH-04-09	070102	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	0901、0702	25058	≤77680	≤3.1	≤30	≥35	80	商业服务业建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	室外综合健身场地（含老年户外休闲场地） 用地面积≥250平方米	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-10	100101	一类工业用地	一类工业用地	110101	36920	59073-92301	1.6-2.5	≥30	15-20	—	仓储建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	—	—	—	—	行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个；厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—	—	
YH-04-11	100101	一类工业用地	一类工业用地	110101	28503	45605-71258	1.6-2.5	≥30	15-20	—	仓储建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	—	—	—	—	行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个；厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—	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	
YH-04-12	1309	环卫用地	环卫用地	—	2099	—	—	—	—	—	—	—	—	环卫工人作息站 建筑面积≥100平方米 垃圾转运站 建筑面积≥150平方米 再生资源回收站 建筑面积≥80平方米	—	—	—	规划	
YH-04-13	1401	公园绿地	公园绿地	120803	16250	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
YH-04-14	080403	中小学用地	中小学用地	—	26456	≥10000	—	≤30	≥35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	规划
YH-04-15	0702	城镇社区服务设施用地	城镇社区服务设施用地	—	4713	≤9426	≤2.0	≤40	≥35	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-16	120803	社会停车场用地	社会停车场用地	—	6949	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-17	01	耕地	耕地	—	170629	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-18	1302	排水用地	排水用地	—	1641	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-19	1705	沟渠	沟渠	—	264	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-20	1402	防护绿地	防护绿地	—	101	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-21	1705	沟渠	沟渠	—	1573	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-22	1402	防护绿地	防护绿地	—	542	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-23	070102	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	0901、0702	39096	≤121198	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	商业服务业建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	社区服务站（含社区居委会、社区警务室和文化活动室） 建筑面积≥1300平方米 室外综合健身场地（含老年户外休闲场地） 用地面积≥250平方米 综合市场 建筑面积≥1500平方米 农贸市场 建筑面积≥1000平方米 社区卫生服务站 建筑面积≥250平方米	通信基站 建筑面积≥35平方米	—	—	—	—	—	
YH-04-24	070102	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	0901、0702	27489	≤85216	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	商业服务业建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	—	—	—	—	—	—	—	—
YH-04-25	070102	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	0901、0702	30125	≤93388	≤3.1	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≥35	80	商业服务业建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%	小型多功能运动场地 用地面积≥800平方米 文化活动站 建筑面积≥300平方米 室外综合健身场地（含老年户外休闲场地） 用地面积≥250平方米	公共厕所 建筑面积≥80平方米 生活垃圾收集站 用地面积≥120平方米 开关站 建筑面积≥100平方米	通信基站 建筑面积≥35平方米	—	—	—	—	

规划道路横断面

