

# 博罗县江南片区HK-A01、HK-A02地块 控制性详细规划

法定文件

博罗县自然资源局

2022年11月

# 博罗县人民政府

博府函〔2022〕228号

## 博罗县人民政府关于同意《罗浮山南门片区 NM-02-42 地块控制性详细规划调整 建议及调整草案》等议题的批复

县自然资源局：

你局《关于提请审批〈罗浮山南门片区 NM-02-42 地块控制性详细规划调整建议及调整草案〉等议题的请示》（博自然资〔2022〕407号）收悉。经研究，原则同意《罗浮山南门片区 NM-02-42 地块控制性详细规划调整建议及调整草案》等 27 个议题所确定的规划条件、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。具体请你局会同县住房城乡建设局、教育局，县代建项目事务中心，罗阳街道办、长宁镇政府、麻陂镇政府、杨村镇政府等单位依法依规组织实施。

此复



博罗县江南片区HK-A01、HK-A02地块  
控制性详细规划

法定文件·法定文本

## 目录

第一章 总则 .....	1
第二章 发展目标 .....	4
第三章 地块划分及编码 .....	4
第四章 用地分类及指标控制 .....	5
第五章 建设用地使用强度控制 .....	6
第六章 道路交通规划 .....	8
第七章 公共开放空间与公共服务设施规划 .....	9
第八章 市政公用设施规划 .....	10
第九章 城市四线控制 .....	12
第十章 海绵城市建设指引 .....	13
第十一章 附则 .....	14
附表一：土地利用规划用地统计 .....	15
附表二：公共服务设施与市政公用设施一览表 .....	15
附表三：道路断面一览表 .....	16
附表四：主要项目配建停车场（库）停车位指标一览表 .....	16
附表五：地块规划控制指标一览表 .....	17

# 第一章 总则

## 第一条 规划目的

为加强对博罗县江南片区HK-A01、HK-A02地块（以下简称“规划区”）建设的科学引导与管理，促进片区集聚发展，保证规划区合理有序的开发建设，结合规划区现状及未来发展的趋势判断，引导和管控项目开发建设，特组织编制《博罗县江南片区HK-A01、HK-A02地块控制性详细规划》（以下简称“《规划》”）。

## 第二条 规划依据

### （一）法律法规

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令743号）；
- （4）《中华人民共和国水法》（2016年）；
- （5）《中华人民共和国森林法》；
- （6）《广东省林地保护管理条例》
- （7）《城市规划编制办法》（建设部令第146号）
- （8）《广东省城乡规划条例》（2013）；
- （9）《广东省城市控制性详细规划管理条例（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）；
- （10）《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》。

### （二）上层次规划和相关规划

- （1）《惠州市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》；
- （2）《博罗县燃气发展规划（2015-2030年）》；
- （3）《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；
- （4）《博罗县县城总体规划（2011-2025年）》；
- （5）《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》；
- （6）《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案（2018~2020年）》；
- （7）《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》。

### （三）技术规范与相关政策

- （1）《产业结构调整指导目录（2019年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第29号）；

- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
- (3) 《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）；
- (4) 《镇规划标准》（GB 50188-2007）；
- (5) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；
- (6) 《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）；
- (7) 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；
- (8) 《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）；
- (9) 《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
- (10) 《防洪标准》（GB 50201-2014）；
- (11) 《城市防洪工程设计规范》（GB/T 50805-2012）；
- (12) 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
- (13) 《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）；
- (14) 《城镇燃气设计规范》（GB 50028-2006）（2020修订版）；
- (15) 《广东省绿色建筑条例》；
- (16) 《惠州市城市地下管线管理办法》（2016）；
- (17) 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）；
- (18) 《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》（博府〔2021〕11号）；
- (19) 《广东省发展改革委关于下达广东省2021年重点建设项目计划的通知》（粤发改重点〔2021〕95号）；
- (20) 《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》（粤自然资源发〔2021〕3号）；
- (21) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
- (22) 国家、省、市的其他有关法规、规范、标准与政策等。

### 第三条 规划范围

规划范围位于江南大道以南横坑行政村，西至佳兆业东江新城以东，北至江南大道，东至客家源已供用地，总用地面积为28.0842公顷。

江南变电站和九年一贯制学校均位于本次规划范围内。变电站地块用地面积为0.3648公顷，九年一贯制学校用地面积5.2182公顷。

## 第四条 规划原则

### （1）生态优先

保护规划范围生态环境，维持景观风貌，以生态保护为前提，促进生态环境保护与经济的协调发展；在坚持生态优先的原则下，协调统筹用地布局，开展生态修复工作，完善生态保护措施，增加规划范围绿地空间，提升生态环境质量。

### （2）区域协调发展

以全方位、系统化、协同化的视角出发，提升规划范围与博罗县城及周边区域经济、社会、生态环境等方面的互联互通，根据博罗县总体规划等上位规划的相关指引，充分考虑规划范围与博罗县的协调发展，对规划范围建设用地提出控制要求。

### （3）因地制宜、科学推导

以环境容量为基准，在城镇环境质量保持较高水准前提下，推导规划范围内合理的人口容量、开发建设量以及地块控制指标，对现有设施布局进行评估并提出改善建议，对公共设施服务半径、公共空间可达性等进行模拟。

### （4）合理布局、功能明确

充分调研和尊重规划范围现状，明确规划范围发展方向与规模，合理利用规划范围土地，统筹协调规划范围空间布局、交通系统、绿地系统、配套设施、环境风貌等内容，强调规划设计与规划管理的衔接。

## 第五条 使用原则

规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本规划的有关规定。本规划未包括的内容应符合国家、广东省及惠州市的有关政策、法律、规范的规定。

## 第六条 生效日期

本规划自经博罗县人民政府批准之日起生效。

## 第七条 法定文件的法定效力

本法定文件是依据《博罗县江南片区HK-A01、HK-A02地块控制性详细规划》说明书并结合规划区的实际情况和发展需要而制定的，是县自然资源行政主管部门实施规划管理的操作依据。

法定文件包括法定文本和法定图则，两者应配合使用。

规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应执行本规划。下层次的规划也应按照本规划的原则和具体要求进行编制。

## 第八条 规划解释部门

本规划由博罗县自然资源局负责解释。

## 第二章 发展目标

### 第九条 发展目标

遵循“生态、低碳、智慧、开放”的原则，并密切联系客观实际，结合气候、风向、地形、地貌及周边环境进行设计。依托生态景观的优势，建设以教育、生态公园为一体的生态休闲片区。

### 第十条 发展规模

用地规模：规划范围总用地面积为28.0842公顷。其中中小学用地5.2182公顷，占比18.58%；城镇道路用地4.7284公顷，占比16.84%；供电用地0.3648公顷，占比1.30%；公园绿地13.5027公顷，占比48.08%；防护绿地4.2701公顷，占比15.20%。

## 第三章 地块划分及编码

### 第十一条 地块编码及方式

本规划区共划分为1个街坊2个地块5个细分地块。在划分街坊的基础上，结合街坊的道路、土地使用性质、批租情况或自然界线进行地块划分，采用三级编码的方法，即“街坊代码——地块代码——细分地块代码”。如地块HK—A01—01由地块，表示HK街坊A01地块01细分地块。

### 第十二条 其他规定

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

(2) 受制于规划编制过程中所获取的地形图、影像图的精准度，以及部分规划道路边线与实际建设道路边线存在的偏差，地块的计算指标用地界线、权属界线可根据实际情况进行合理微调、修正。

(3) 本规划的地块编码与规划条件告知书不相符的，以本规划为准，其地块控制指标不变。

## 第四章 用地分类及指标控制

### 第十三条 用地分类

按照规划控制的要求及项目的具体情况，地块的用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》原则上分至三级类，部分地块分至二级类。规划有以下用地分类：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）。

规划范围总用地面积为28.0842公顷。其中中小学用地5.2182公顷，占比18.58%；城镇道路用地4.7284公顷，占比16.84%；供电用地0.3648公顷，占比1.30%；公园绿地13.5027公顷，占比48.08%；防护绿地4.2701公顷，占比15.20%。

### 第十四条 规划指标控制

（1）控制指标分为强制性指标和指导性指标两类，强制性指标必须严格执行，指导性指标参照执行。强制性指标包括用地性质、建筑密度、容积率、绿地率、公用设施、道路和交通设施等，其余为指导性指标。

（2）各地块指标必须符合法定图则所规定。

（3）已出具规划条件告知书地块的相关控制指标以告知书为准。

### 第十五条 配套设施控制

（1）本规划规定的市政配套设施、道路及停车设施，在满足相关规范的前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于配套设施近期实施等条件下，可对其具体用地范围及布局进行合理的微调。

（2）同一红线地块内的小区级配套设施，在保证规模不变的前提下，其具体位置可结合下层次相关规划局部调整。

### 第十六条 地块界线的管制

本次规划地块界线控制结合地籍权属线、城镇道路、公共开放空间以及配套设施综合考虑，当地籍权属线与道路、公共开放空间及配套设施冲突时可适当调整。对已批地块用地权属线确实需要调整的地块，按照不同权属遵循地块总开发规模不变的原则统一规划。规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分，并遵循地块总开发规模不变的原则统一规划。对须预留公共开放空间、公共走廊和景观视廊的地块，政府保留细分地块的优先权。

## 第十七条 建筑基地规模的管制

(1) 用地面积小于3000平方米的零散用地不宜单独用于城镇住宅用地开发。

(2) 对于同一权属主体的相邻地块可进行合并开发，但开发总量不得突破合并前各地块建筑总量之和。

## 第十八条 土地使用兼容性

严格限制交通运输用地、绿地与开敞空间用地向其他用途用地转变；已出具规划条件告知书的地块按告知书的要求执行。

现有合法的建设用地与本规划规定不符，应按照本规划进行控制、引导和改造。现状合法的土地用途与本规划规定用途不符的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，原则上可继续保持其现有使用功能，该土地要求进行改造与重建时，必须与本规划规定的用途相符。

# 第五章 建设用地使用强度控制

## 第十九条 总体要求

地块的土地使用强度以各地块容积率为控制指标，各地块开发建设时的土地使用强度不得突破法定图则规定的指标。

## 第二十条 土地开发强度的管制

(1) 本规划建设用地内各项建设项目必须满足本图则建筑容量控制指标的规定，各地块建筑容量指标详见法定图则的规定。凡突破图则控制指标的建设项目，应由自然资源主管部门提出调整意见，再报博罗县人民政府批准。

(2) 本规划中对确定的道路与交通设施及公用设施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) 本规划中建设用地若与国土空间规划不符，应待国土空间规划调整为建设用地后方可使用。该类地块的控制指标不予规定，其控制指标在使用时依据国家、省、市相关规定和技术规范，进行专项研究后确定。

(4) 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不符，以出让土地的实际为准，但总建筑面积将保持一致。

(5) 规划的实施过程中，遇到以下特殊情况时，开发建设总量应保持不变：①细分地块进行合并开发的；②对地块进行细分开发的。

## 第二十一条 配套设施的管制

(1) 配套设施主要为公共服务设施与市政公用设施。

(2) 法定文件中为整个片区服务的基本设施，原则上不得减少数量或压缩用地规模。确需作出改变的，可在不违反法定文件规定的前提下，经自然资源主管部门批准，根据修建性详细规划适当调整配套设施的位置。若配套设施与相邻规划编制区有冲突时，可在更大的区域内进行统筹协调。

(3) 市政配套设施与周边相邻的生活性建筑的最小间距应符合专项设计及相关规范标准的规定。

(4) 基于与相邻编制区相协调的考虑，政府保留在相邻地块之间敷设公共市政管线的权利。

## 第二十二条 容积率

对中小学用地进行计容建筑面积下限管控，供电用地的容积率控制为上限，独立占地的绿地、配套设施必须予以严格落实；其他要求配建的非独立占地设施可依据实际开发情况确定布局位置，但配建规模不得缩减。

## 第二十三条 建筑物间距的管制

任何建筑物间距必须按照国家有关日照、通风、消防、卫生、防灾、工程管线埋设和建筑设计规范以及《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）中相关规定执行。

## 第二十四条 建筑物体量的管制

建筑物退让道路红线的标准应参照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）中相关规定执行。

## 第二十五条 建筑物造型、色彩的管制

(1) 由单体建筑体量来决定群体的体量组合。任何成片、成街、成组的建筑群体，在一定高度范围内形成错落有致的建筑组合形态，同时把握好建筑的尺度感，保持景观视廊通畅，使得建筑体量、建筑形体的组合空间与环境尺度协调。

(2) 通过整体设计对建筑色彩加以适度的引导和约束，形成和谐有序的城市视觉形象，并通过特定的色彩空间彰显城市文化内涵。

## 第二十六条 其他规定

已出具规划条件告知书地块的相关控制指标以告知书为准。

## 第六章 道路交通规划

### 第二十七条 路网规划

规划范围形成“一横两纵”的主要路网布局。“一横”指江南大道，“两纵”为规划纵一路、规划纵二路。

道路等级分主干路、次干路、支路：

(1) 主干路：江南大道（红线宽度52.5m）、规划纵一路（红线宽度42m）。

(2) 次干路：规划纵二路（红线宽度30m）。

(3) 支路：规划横一路（红线宽度20m）、规划纵三路（红线宽度20m）。

规划实施时，范围内道路网密度不得少于 $5.40\text{km}/\text{km}^2$ 。

各道路断面控制要求详见附表三。

### 第二十八条 道路交叉口规划

规划范围内平面交叉口主要包括展宽式信号平交、信号平交、无控平交和右进右出式平交四种类型。其中主干道与主干道交叉采用展宽式信号平交形式；主干道与次干道、次干道与次干道交叉采用信号平交形式；次干道与支路、支路与支路交叉采用无控平交形式；支路与主干道交叉口宜采用右进右出式平交类型。

### 第二十九条 道路红线管制

法定文件确定的主、次干道应严格执行，支路网的道路红线在保证交叉口位置的前提下，可结合用地开发情况进行微调，但必须报自然资源主管部门审批。政府保留在主、次干道红线范围内增加港湾式公交车站、交叉口展宽和人行过街设施（包括空中和地下）的权利。

道路红线宽度、道路主要控制点坐标、标高、道路转弯半径及交通出入口方位必须按法定图则执行，实施过程确需作变更时，必须经自然资源主管部门核准。

道路红线内用地为道路及道路绿化专用，任何与道路交通无关的建筑和构筑物的改建、扩建和新建均不得占用道路用地。

### 第三十条 交通设施规划

各地块必须按其使用性质和开发强度设置足够停车位。设置标准应符合图则的要求。

因建设需要，地块性质或建筑容量需进行调整时，配建停车位也须做出相应的变动。

本区的机动车位配置标准参照《惠州市城乡管理技术规定》（2020年）执行，详见附表四《主要项目配建停车场（库）停车位指标一览表》。停车场应避免干扰居民的日常生活和侵占绿地，尽可能做到人车分流，可采用多种停车方式，宜优先采用地下停车方式。

### **第三十一条 新建道路管制**

规划范围内新建道路应当严格遵守本规划法定图则中的道路断面、道路退让距离，并明确新建筑物的后退建筑红线、用地边界的最小距离等，保证城镇道路建设的标准化和规范化。

### **第三十二条 特殊设施管制**

应根据建筑物退缩距离和无障碍设计要求等，合理安排步行空间系统，并制定跨越道路或相邻基地间的连通系统（包括空中和地下）的留设规定。

## **第七章 公共开放空间与公共服务设施规划**

### **第三十三条 绿地系统规划**

公园绿地：规划公园绿地13.5027公顷，占规划建设用地48.08%。

防护绿地：防护绿地指具有卫生、隔离和安全防护作用的绿地。主要分布在变电站周围作为安全防护以及高压线的安全防护。防护绿地用地面积共4.2701公顷，占规划建设用地15.20%。

规划范围内所有道路均应按照规划的道路断面配置行道树和绿化隔离设施。绿地及公共开放空间的管制：

（1）规划确定的绿带和步行景观廊道等公共开放空间，其数量和面积原则上只能增加，不得减少。

（2）规划确定绿带和步行景观廊道等公共开放空间的设计（包含使用性质、绿化覆盖率、种植种类与数量等），应符合《公园设计规范》（CJJ48-92）和《惠州市城乡管理技术规定》（2020年）的要求。

（3）绿地中除园林建筑、绿化生产管理的少量建筑物、构筑物及法定图则所确定的配套设施、市政设施、公共交通设施外，严禁建设其他任何建筑。

（4）绿地系统的环境建设应符合以下规定：道路两侧的绿地应根据街景需要结合相邻用地、建筑物等进行设计，不应被广告牌、商业性建筑物等遮挡，保证路段内的连续性。

(5) 各建设地块的绿地率不得突破《地块规划控制指标一览表》中的规定。

(6) 规划确定的绿线、蓝线控制范围内的绿地须严格保护，作为城市的开放空间，不得占用。

### 第三十四条 公共服务设施规划

(1) 公共服务设施：规划按照1.5~2.0万人服务规模配备了九年一贯制学校，规划小学36个班，初中18个班。详见附表二。

## 第八章 市政公用设施规划

### 第三十五条 给水工程规划

用水量预测：规划范围最高日用水量为1035m<sup>3</sup>/d，平均日用水量为767m<sup>3</sup>/d。

水源规划：规划区内不设水厂，规划区给水近期接现状罗阳第二水厂，罗阳第二水厂目前供水规模为6万吨/d，水厂现在以东江水源为主，稿树下水库作为应急备用水源。可满足规划区用水需求。

远期接规划江南新区水厂，《博罗县县城总体规划（2011-2025）》规划新建的江南新区水厂供水规模为5万吨/d，供水水源为东江。

给水管网规划：规划范围给水管结合道路布置，采用环状管网，以提高供水安全性和可靠性，规划给水管管径为DN300-DN600mm。

### 第三十六条 污水工程规划

污水量预测：规划范围平均日污水总量为304.2m<sup>3</sup>/d。

排水体制：区内排水体制采用雨、污分流制。

污水处理设施：规划范围污水由江南新城南部污水处理厂处理，《博罗县县城总体规划（2011-2025）》规划的南部污水处理厂处理规模为4万吨/d。

污水管网规划：在现有排水系统基础上，根据地形走势及污水总排出的方向，以及道路宽度布置污水管道，规划污水管管径为DN500-DN800mm。

### 第三十七条 雨水、防洪工程规划

雨水工程规划：规划结合路网布置雨水管渠，充分利用地形，多采用正交式布置，使雨水管渠尽量以最短的距离、较小管径、重力流排入水体，尽量避免设置雨水泵站；对于规划范围内现有的明渠、边沟、合流管道等，尽量利用。各种不同直径的管道在检查井内相连接，采用水面平接或管顶平接。雨水干管管径最小采用DN500mm。

管渠规划：与周边区域排水规划和东江水系统协调，沿道路铺设雨水管（管径DN500—DN1000mm）。

规划区防洪设计标准为50年一遇，规划区按30年一遇排涝标准，24小时暴雨1天排除，且满足建成区不成灾的要求。

### 第三十八条 电力工程规划

负荷预测：预测规划范围内总用电负荷约为1495~3953KW。

电源规划：规划范围电源来自规划区江南110kV变电站。

电力走廊及电力通道：规划区内保留现状110KV湖光线，规划新增南北向的110KV高压线。110kV高压走廊控制宽度为30米。

电力电缆沟规划：规划采用环网供电，电力电缆沿电力电缆沟敷设，规划新建市政道路时，在道路施工同期建设电力电缆沟，避免出现重复开挖造成资源浪费。电缆沟宜采用隐蔽式，原则上一般建设在道路西侧、北侧人行道下。主要断面采用2.79×1.85米、2.39×1.85米等断面形式。

道路交叉口应预留足够数量的过路管，采用HDPE管，并根据需要及规定预留足够数量的横过管。

### 第三十九条 通信工程规划

在新建或改造道路同时，原则上应在道路东侧、南侧人行道下统一规划建设综合通信管群。如现状管道布置情况与之不符，在不影响其它管线的情况下可保留，否则需结合道路改造及其它管线情况进行统一整改。

综合通信管群除传统电信业务外还包含数据业务、移动通信、交通监控和有线电视等各种信息传输所需管孔，应在道路施工同期统一设计施工，避免营运商各自为政，重复开挖。通信管道采用PVC管群，埋深需符合要求，管径采用 $\phi 98$ 。道路交叉口应预留足够数量过路管，并根据要求预留足够数量的横过管。

### 第四十条 燃气工程规划

规划原则：远近结合，合理利用能源，满足各种用户的要求，符合国家有关规程、规范及规定的要求。确保供气的安全、稳定、可靠，同时又能经济合理，尽量减少投资和占地。

气源规划：规划范围采用管道天然气（博罗LNG气化站）。规划采用双气源供气方式，主并建立LNG气化站，作为调峰、应急气源。

用气量预测：总用气量11.6万 $m^3$ /年。高峰小时供气59立方米/小时。

管网建设：天然气输配管网压力级制为中压A一级，直埋敷设在道路东侧以及南侧的人行道内，设计压力为0.4Mpa。管网主要管径为 De110~De315，构成环状管网，以提高规划区供气的安全可靠性。管材可采用燃气专用PE管或无缝钢管等。

#### 第四十一条 环卫设施规划

规划1座独立式公共厕所，结合绿地或主体建筑设置，公共厕所的服务半径按300~500m设置。

垃圾收集点：规沿商业街道50~100m、交通干道100~200m、一般道路200~400m的间距设置。

#### 第四十二条 管线综合规划

根据《惠州市区管线工程规划建设管理规定》及各工程规划图进行管线综合规划。

本规划综合设置了给水、污水、雨水、电力、电信、燃气等管线。

电信管线为综合电信管群，包括了电信业务、数据业务、移动通信、交通监控、有线电视等各种信息传输所需管孔。

各种工程管线交叉时，自地面向下排列的顺序为：电信电缆、电力电缆、燃气管道、给水管道、排水管道。

各种管线、构筑物、树木之间的水平和垂直距离应按照《惠州市区管线工程规划建设管理规定》的要求保持必要的间距。

#### 第四十三条 其它规定

规划确定的公共服务设施与市政公用设施是为规划范围服务的必不可少的基本设施，不得随意减少数量或规模。

规划雨水、污水、电力、环卫等市政设施，可在专项规划中进行深化，确需对本规划确定的上述设施进行修改的，应报自然资源主管部门审定。

## 第九章 城市四线控制

#### 第四十四条 城市蓝线

城市蓝线是城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线，城市蓝线的划定和管理按照《城市蓝线管理办法》（建设部2005年第145号令）执行。规划范围内不涉及城市蓝线。

#### 第四十五条 城市绿线

城市绿线是城市各类绿地范围的控制线。城市绿线的划定和管理，按照《城市绿线管理办法》（建设部2002年第112号令）执行。本次规划所划定的城市绿线为公园绿地、防护绿地。

#### 第四十六条 城市黄线

城市黄线是城市规划中确定的对城市发展全局有影响、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。本次规划所划定的城市黄线为供电用地。

#### 第四十七条 城市紫线

城市紫线是国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。规划范围内不涉及城市紫线。

### 第十章 海绵城市建设指引

#### 第四十八条 控制指标

(1) 规划范围内年径流总量控制率为70%，海绵城市建设控制指标中，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。

(2) 排入自然水体的雨水要经过岸线净化，严格控制地表径流产生的非溶解性污染物进入排水系统，规划范围年径流污染控制率不低于60%。

#### 第四十九条 建设指引

倡导采用下沉式绿地、透水铺装、植被缓冲带、生态护岸等低影响开发技术，通过源头截污和过程阻断的方法降低水流速度、延长水流时间、减轻地表径流进入水体的面源污染负荷；旧区主要结合公园、河湖水体、湿地滞洪区等建设雨水滞蓄设施，通过控制雨水排放时间，实现雨水的沉淀与净化。

## 第十一章 附则

### 第五十条 成果组成

本规划法定文件由法定文本和法定图则组成。法定文本和法定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 规划修改

规划如需调整或修改，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》的有关规定。

规划成果

附表一：土地利用规划用地统计

用地用海分类代码		用地名称	用地面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）
建设用地	08	公共管理与公共服务用地	5.2182	18.58
		080403 中小学用地	5.2182	18.58
	12	交通运输用地	4.7284	16.84
		1207 城镇道路用地	4.7284	16.84
	13	公用设施用地	0.3648	1.30
		1303 供电用地	0.3648	1.30
	14	绿地与开敞空间用地	17.7728	63.28
		1401 公园绿地	13.5027	48.08
		1402 防护绿地	4.2701	15.20
	总计			28.0842

附表二：公共服务设施与市政公用设施一览表

项目名称		数量	规模		服务规模（万人）	备注
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	用地面积(m <sup>2</sup> )		
教育设施	九年一贯制学校（寄宿制）	1	≥32490	52182	1.5-2.0	小学 36 个班， 初中 18 个班
公用设施	公共厕所	1	60~120	—	—	—

附表三：道路断面一览表

分类	序号	断面符号	宽度 (m)	道路断面形式
主干道	1	A-A	52.5	5M (人) +7M (辅道) +2M (绿) +15M (车) +5M (绿) +15M (车) +3.5M (人)
	2	B-B	42	3M (人) +1.5M (绿) +3.5M (非) +2.5M (绿) +10.5M (车) +10.5M (车) +2.5M (绿) +3.5M (非) +1.5M (绿) +3M (人)
次干道	3	C-C	30	3.5M (人) +1.5M (绿) +20M (车) +1.5M (绿) +3.5M (人)
支路	4	D-D	20	2.5M (人) +1.5M (绿) +2.5M (非) +7M (车) +2.5M (非) +1.5M (绿) +2.5M (人)

附表四：主要项目配建停车场（库）停车位指标一览表

建筑物类型	分类	单位	标准 (个)
公共管理与公共服务	教育	车位/100m <sup>2</sup> 计容积率建筑面积	≥0.3

附表五：地块规划控制指标一览表

地块控制指标表												
地块编号	用地名称	用地代码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	土地兼 容性	配套设 施	停车标 准	备注
HK-A01-01	供电用地	1303	3648	≤1.0	≤3648	---	---	---	---	---	---	按照110kv变电站设计标准进行规划建设
HK-A01-02	防护绿地	1402	6255	---	---	---	---	---	---	---	---	---
HK-A01-03	防护绿地	1402	36446	---	---	---	---	---	---	---	---	---
HK-A01-04	公园绿地	1401	135027	---	---	---	---	---	---	公共厕所	---	---
HK-A02-01	中小学用地	080403	52182	---	≥32490	≤30	≥35	---	---	小学36个班， 初中18个班	每100m <sup>2</sup> 计容积率建筑 面积≥ 0.3个	九年一贯制学校(寄宿制)

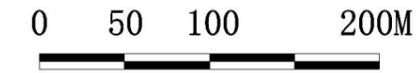
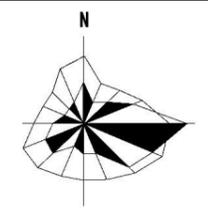
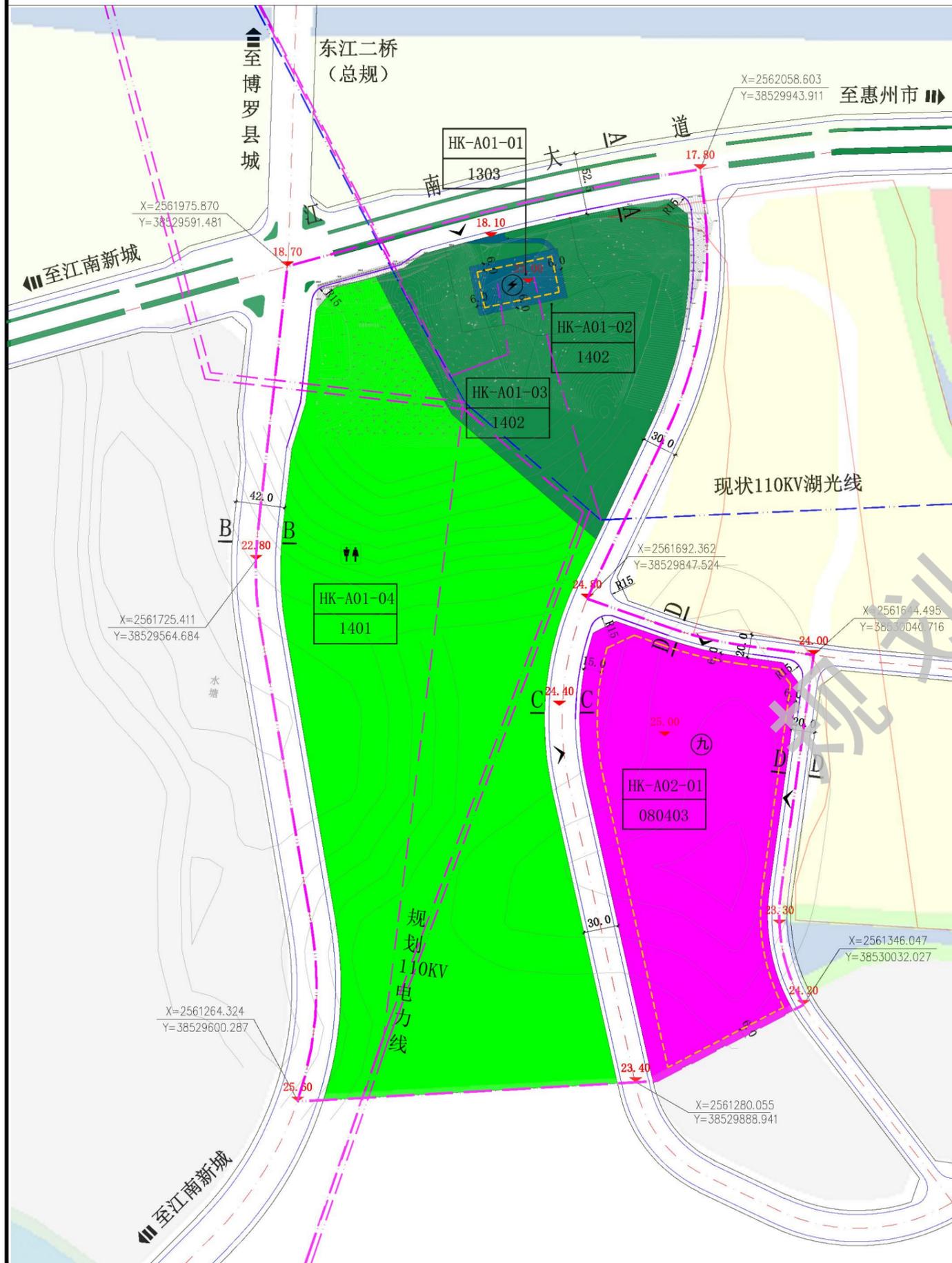
博罗县江南片区HK-A01、HK-A02地块

控制性详细规划

法定文件·法定图则

# 博罗县江南片区HK-A01、HK-A02地块控制性详细规划

## ——法定图则



**说明:**

- 1、本图则采用2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准, 图则尺寸均以米计。
- 2、本图则对细分土地的使用性质及土地使用兼容性、容积率、建筑密度、建筑限高等有关要求进行了控制。
- 3、规划所确定的地块界线, 并不一定代表实际开发的用地红线范围, 在获得自然资源主管部门批准后, 具体开发建设可根据实际情况对地块进行合并或对地块进行细分。
- 4、规划地块的容积率、建筑密度、绿地率等规划指标按地块总用地面积计算。
- 5、建筑应符合《惠州市装配式建筑专项规划(2018-2025)》关于装配式建筑的规定, 符合《广东省绿色建筑条例》《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》《惠州市绿色建筑质量提升三年行动方案(2018~2020年)》等关于绿色建筑的要求。
- 6、规划涉及使用林地的, 须在符合林地保护利用规划的基础上, 依法依规办理林业用地和林木采伐手续。
- 7、建设项目建设前, 建设单位应按照有关行政审批要求, 履行水土保持审批手续。
- 8、其他事项应符合国家及广东省有关规范、标准。



地块控制指标表

地块编号	用地名称	用地代码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	土地兼容性	配套设施	停车标准	备注
HK-A01-01	供电用地	1303	3648	≤1.0	≤3648	---	---	---	---	---	---	按照110kv变电站设计标准进行规划建设
HK-A01-02	防护绿地	1402	6255	---	---	---	---	---	---	---	---	---
HK-A01-03	防护绿地	1402	36446	---	---	---	---	---	---	---	---	---
HK-A01-04	公园绿地	1401	135027	---	---	---	---	---	---	公共厕所	---	---
HK-A02-01	中小用地	080403	52182	---	≥32490	≤30	≥35	---	---	小学36个班, 初中18个班	每100m <sup>2</sup> 计容积率建筑面积≥0.3个	九年一贯制学校(寄宿制)

