

博罗县园洲镇上南股份经济合作联合社 YZ-SN-01 地块控制性详细规划

(公示稿)

博罗县自然资源局 博罗县园洲镇人民政府
广州市睿合建筑设计有限公司

2022 年 11 月

目 录

第一章 总 则.....1

第二章 地块划分与编码.....3

第三章 建设用地性质控制.....4

第四章 城市“四线”控制.....5

第五章 建设用地使用强度控制.....6

第六章 建筑规划管理要求.....7

第七章 道路交通运输规划.....8

第八章 市政公用设施规划.....9

第九章 附 则.....13

附表 1 规划用地汇总表.....14

第一章 总 则

第一条 规划目的

为了加强对博罗县园洲镇上南股份经济合作联社 YZ-SN-01 地块的开发建设管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市规划条例》等相关法律法规的规定，编制《博罗县园洲镇上南股份经济合作联社 YZ-SN-01 地块控制性详细规划》（以下简称《规划》）。

第二条 规划依据

（一）相关法律法规规范

- 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令 2019 年第 29 号）
- 《中华人民共和国土地管理法》（主席令 2019 年第 32 号）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 号）
- 《城市规划编制办法》（建设部令 第 146 号）
- 《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）
- 《广东省城乡规划条例》（2013 年）
- 《广东省城市控制性详细规划管理条例》
- 《广东省自然资源厅关于优化控制性详细规划管理工作的指导意见（试行）》
- 《关于加快推进全省国土空间规划工作的通知（粤府函〔2019〕353 号）》
- 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72 号）
- 《广东省水利工程管理条例》
- 《惠州市河道和水利工程管理办法》
- 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- 《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）
- 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）
- 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）

- 《防洪标准》(GB50201-2014)
- 《城市防洪工程设计规范》(GB/T50805-2012)
- 《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014)
- 《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013)
- 《城镇燃气规划规范》(GB/T51098-2015)
- 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)
- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》
- 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)
- 《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)(2016年版)
- 《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)

(二) 上层次及相关规划

- 《博罗县县城总体规划(2011-2025)》
- 《惠州市博罗县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》
- 《博罗县园洲镇总体规划修编(2018-2035年)》
- 《惠州市2020-2035年空间规划(能源保障专题)》(草案)
- 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

本次规划包括研究范围和规划范围,其中,研究范围北至兴园四路,南至沿江路、西至民康路,东至南方路,总用地面积约25.96公顷;规划范围西临中园路、东临博罗县电信局(园洲分局)、北临东晖实验学校、南至东堤路,总用地面积约0.84公顷。

第四条 使用原则

规划区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、惠州市及博罗县的有关政策、法律、规范的规定。

第二章 地块划分与编码

第五条 地块划分及编码

本规划的地块编码采用二级编码体系，即由“规划分区代码-规划地块编码”组成。规划分区代码采用“园洲镇上南股份经济合作社”的汉语拼音首字母组合“YZ-SN”，地块代码采用阿拉伯数字代码。如 YZ-SN-01 表示园洲镇上南股份经济合作社的 01 号地块。

第六条 其它规定

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。

第三章 建设用地性质控制

第七条 土地使用性质

按照规划控制的要求，规划范围内的用地性质按《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，部分用地分至二级类。

第八条 规划用地构成

研究范围内总用地面积约 25.96 公顷，其中居住用地（07）面积约 15.15 公顷，占总用地比例 58.36%；公共管理与公共服务用地（08）面积约 4.74 公顷，占总用地比例 18.26%；商业服务业用地（09）面积约 1.35 公顷，占总用地比例 5.20%；交通运输用地（12）面积约 4.17 公顷，占总用地比例 16.06%；公用设施用地（13）面积约 0.55 公顷，占总用地比例 2.12%。

规划范围内用地均为商业用地（0901），用地面积约 0.84 公顷。

规划用地构成详见附表 1。

第九条 土地使用兼容性

规划范围内进行土地开发时，确需变更规划土地使用性质时，应符合土地使用性质的相容性规定，并经自然资源行政主管部门批准，但公共管理与公共服务用地、交通运输用地和绿公用设施用地等不得任意改变其用途。

第四章 城市“四线”控制

第十条 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。城市黄线的管理按《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）执行。

研究范围内城市黄线面积为 1.06 公顷，为公共设施营业网点用地、通信用地和环卫用地。

第十一条 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建设部 2005 年第 145 号令执行。城市蓝线的管理按《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）执行。

规划不涉及城市蓝线。

第十二条 城市绿线

城市绿线是城市各类绿地范围的控制线。城市绿线的管理按《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）执行。

规划不涉及城市绿线。

第十三条 城市紫线

城市紫线是指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。

规划不涉及城市紫线。

第五章 建设用地使用强度控制

第十四条 总体要求

(1) 规划范围内建设用地的各项建设项目必须满足图则确定的控制指标（含容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率）的规定，凡超出图则控制指标的建设项目，应按程序上报审批。

(2) 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 容积率

规划商业用地的容积率按上限控制，规划未控制的用地的容积率依据行业标准确定。

第十六条 绿地率

规划商业用地的绿地率按下限控制，规划未控制的用地的绿地率依据行业标准确定。

第十七条 建筑密度

规划商业用地的建筑密度按上限控制，规划未控制的用地的建筑密度依据行业标准确定。

第十八条 其他规定

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。

第六章 建筑规划管理要求

第十九条 建筑间距

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中的相关规定执行。

建筑退让道路红线、用地界线的标准应按照法定图则的相关规定执行，本规划地块范围的建筑退让道路红线、用地界线的最小距离为 10 米，最大距离为 15 米。

第二十条 建筑物退让

沿建筑基地用地界线和沿城市道路、公路、河道、排洪渠以及电力线路保护范围内的建筑物，其退让距离必须符合消防、地下管线、防汛、文物保护和交通安全等方面的要求。

建筑退让城市道路红线用地的使用应服从城市规划建设的需要。

第七章 道路交通规划

第二十一条 道路系统规划

研究范围内城市道路网由主干路、次干路和支路组成。其中：

- (1) 主干路：为沿江路，道路红线宽度为 24 米，双向四车道。
- (2) 次干路：为兴园三路和兴园四路，道路红线宽度均为 24 米，均为双向四车道。
- (3) 支路：道路红线宽度为 9-24 米，双向 2-4 车道。

第二十二条 道路红线内用地控制要求

道路红线内用地为道路及道路绿化专用，禁止建设与道路交通设施无关的建筑物和构筑物。

第二十三条 配建停车场规划

规划范围内建筑项目的机动车和自行车（含电动）停车位配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）第五十七条和第五十八条执行。

第八章 市政公用设施规划

第二十四条 给水工程规划

(1) 水源规划

根据《博罗县园洲镇总体规划修编（2018-2035 年）》，园洲镇远期采用生活给水系统和生产给水系统，现状第一自来水厂和第二自来水厂作为生产用水水源，规划的第三自来水厂作为生活饮用水水源。第一自来水厂、第二自来水厂及第三自来水厂规划规模分别为 4 万 m^3/d 、12.5 万 m^3/d 和 10 万 m^3/d 。

(2) 用水量预测

研究范围内最高日用水量约 2651.5 m^3 。规划范围内最高日用水量约 109.2 m^3 。

(3) 给水管网规划

规划沿兴园四路敷设 DN400 的生产和生活给水管，沿其他道路敷设管径 DN200 的生产和生活给水管，给水管宜布置在道路的西、北侧。

第二十五条 污水工程规划

(1) 污水量预测

研究范围的污水排放系数取 0.8，根据用水量预测结果，研究范围内的污水量为 1851.3 m^3/d ，规划范围内平均日污水量为 67.2 m^3/d 。

(2) 污水设施规划

根据《博罗县园洲镇总体规划修编（2018-2035 年）》，研究范围内的污水排往园洲第一生活污水处理厂处理。园洲第一生活污水处理厂的规模为 3 万 m^3/d 。

(3) 污水管网规划

研究范围内污水通过中园路规划的 DN600 污水管排往园洲第一污水处理厂，污水管布置在道路的西、北侧，规划污水管管径 DN400-DN600。

第二十六条 雨水工程规划

(1) 雨水流量根据汇水面积采用惠州市暴雨强度公式计算。

(2) 雨水系统规划

研究范围内雨水管布置在道路的东、南侧，规划管渠断面 d600-d1800。

第二十七条 电力工程规划

(1) 电源规划

研究范围用电通过规划的 110KV 百胜变电站供给。

(2) 用电负荷

根据《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014)，结合《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020 年)，采用单位建设用地负荷指标法，预测研究范围用电总负荷值约为 3770.6~12235.6 千瓦，规划范围用电总负荷值约为 252~672 千瓦。

(3) 电力电缆沟规划

10KV 电力管道沿市政道路的西侧或北侧的人行道下敷设，埋深不少于 0.7 米。沿同一方向敷设的电缆数量小于 6 根时宜采用套管直埋方式敷设；当电缆数量大于 6 根时，宜采用电缆沟敷设，电缆沟尺寸应符合供电部门使用要求。

第二十八条 通信工程规划

(1) 通信设施规划

规划设置 5G 通信基站 1 座，5G 通信基站的实际数量及位置应结合通信部门的需求作调整。移动基站所需建筑面积 ≥ 35 平方米/处，各移动通信营运商应相互协调，公平竞争，合理有序发展，确保网络全覆盖。

(2) 通信管道

规划沿道路敷设 8-16 孔的通信管群，通信管道采用 PVC 管群，埋深需符合要求，管径采用 $\phi 110$ 。

第二十九条 燃气工程规划

(1) 气源规划

规划采用天然气作为气源。规划管道气气源来自规划的园洲中高压调压站。

(2) 管网布置

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。主要管径为 DN150—DN200,构成环状管网,以提高规划区供气的安全可靠性。

第三十条 环境卫生设施规划

研究范围内设置垃圾转运站 1 处,位于博罗县电信局园洲分局以北、电信路西侧,规划范围内垃圾经统一收运后,转运至临近垃圾设施集中处理。

第三十一条 管线综合工程规划

(1) 管线平面综合

管线平面布置必须具备独立的空间与必要的平行间距,避免重叠敷设,以保证管线施工时不影响其他管线及现状管线的安全。

沿城市道路布置的工程管线应与道路中心线平行,从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为通信管、给水配水管、燃气配气管、电力管、给水输水管、燃气输气管、雨水排水管、污水排水管。

当电力、电信、燃气管线只在道路一侧布置时,电力管线宜布置在东、北侧,电信、燃气管线宜布置在西、南侧。

管线的平面最小间距需满足《城市工程管线综合规划规范》要求。

(2) 管线竖向综合

管线竖向布置与管线的埋深及管径的大小紧密联系,各种管线不应在垂直方向上重叠直埋敷设,管线之间要有足够的垂直距离,确保管线走向畅通。

当工程管线交叉敷设时,自地表面向下的排列顺序宜为:电力管线、通信管线、燃气管线、给水管线、雨水排水管线、污水排水管线。

第三十二条 综合防灾规划

（1）消防工程规划

本次规划研究范围内未设置消防站，根据《博罗县园洲镇总体规划修编（2018-2035 年）》，片区内的消防服务由规划区北侧约 650 米处的现状消防站统筹解决。

（2）防震工程规划

根据《博罗县园洲镇地震小区划综合研究报告》和《博罗县园洲镇总体规划修编（2018-2035 年）》，园洲场地范围内未来 50 年超越概率 10% 的地震烈度为 VI 度，按《建筑抗震设计规范》（GB50011-2001）地基抗震措施的有关要求，饱和沙土或粉土一般可不考虑对地基进行处理。

避震疏散通道结合城市道路交通、人防疏散通道和消防要求统一考虑。充分利用东晖实验学校操场作为避震疏散场地。

（3）人防工程规划

惠州市为国家二类重点人民防空设防城市，规划区应按照二类防空城市的要求进行设防。

（4）防洪排涝工程规划

防洪按 20 年一遇洪水的防洪标准进行规划设计，排涝标准采用 10 年一遇洪水 24 小时不成灾。

第九章 附 则

第三十三条 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。

第三十四条 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》（主席令 2019 年第 29 号）、《广东省城乡规划条例》（2013 年）、《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》（粤自然资发〔2021〕3 号）的有关规定。

第三十五条 生效日期和解释权

本规划自博罗县人民政府批准公布之日起执行。本规划由博罗县自然资源局和博罗县园洲镇人民政府负责解释。

附表 1 规划用地汇总表

序号	用地用海分类代码			用地名称	面积(公顷)	占总用地比例(%)
	一级类	二级类	三级类			
1	07			居住用地	15.15	58.36
		070102		二类城镇住宅用地	14.05	54.12
		0703		农村宅基地	1.10	4.24
2	08			公共管理与公共服务用地	4.74	18.26
		0803		文化用地	0.35	1.35
		080403		中小学用地	4.16	16.02
		0805		体育用地	0.23	0.89
3	09			商业服务业用地	1.35	5.20
		0901		商业用地	0.84	3.24
		090105		公共设施营业网点用地	0.51	1.96
4	12			交通运输用地	4.17	16.06
		1207		城镇道路用地	4.17	16.06
5	13			公用设施用地	0.55	2.12
		1306		通信用地	0.44	1.69
		1309		环卫用地	0.11	0.42
合计					25.96	100.00

博罗县园洲镇上南股份经济合作社YZ-SN-01地块控制性详细规划

——图则

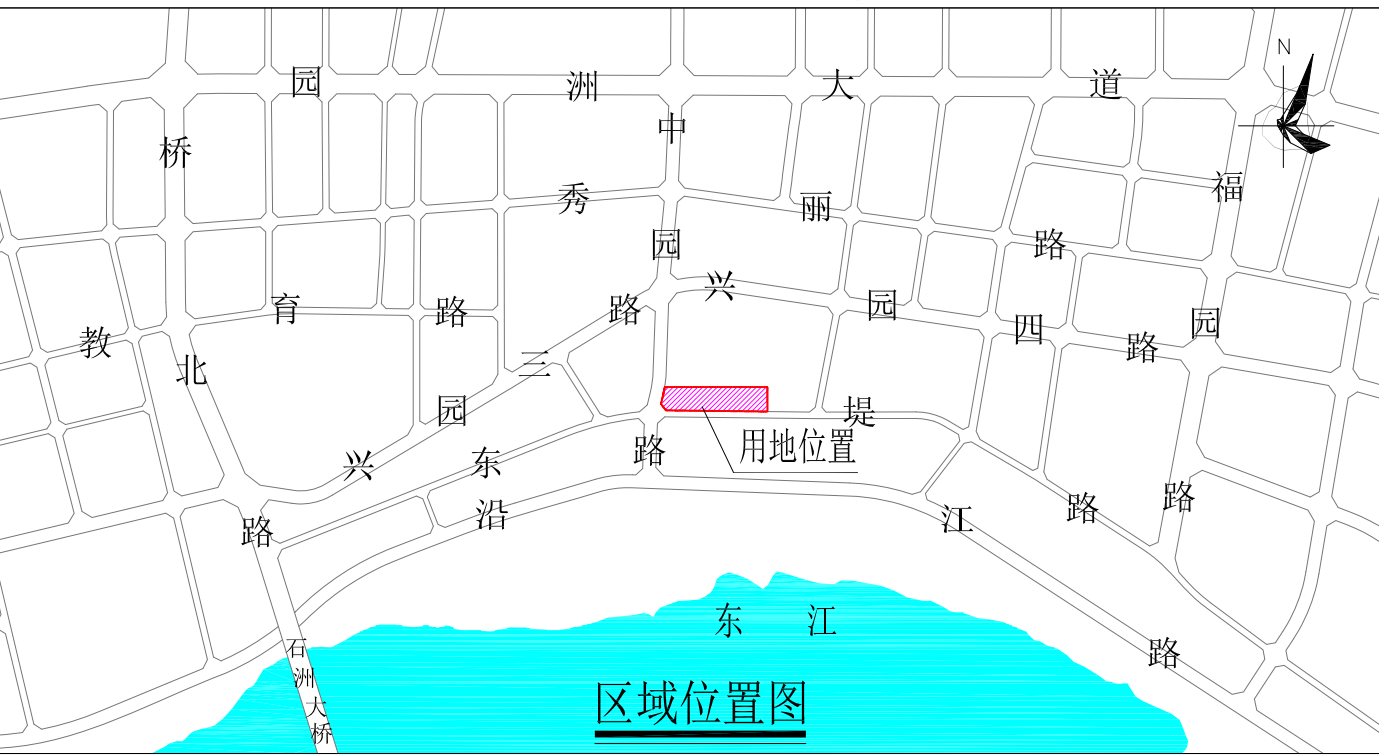
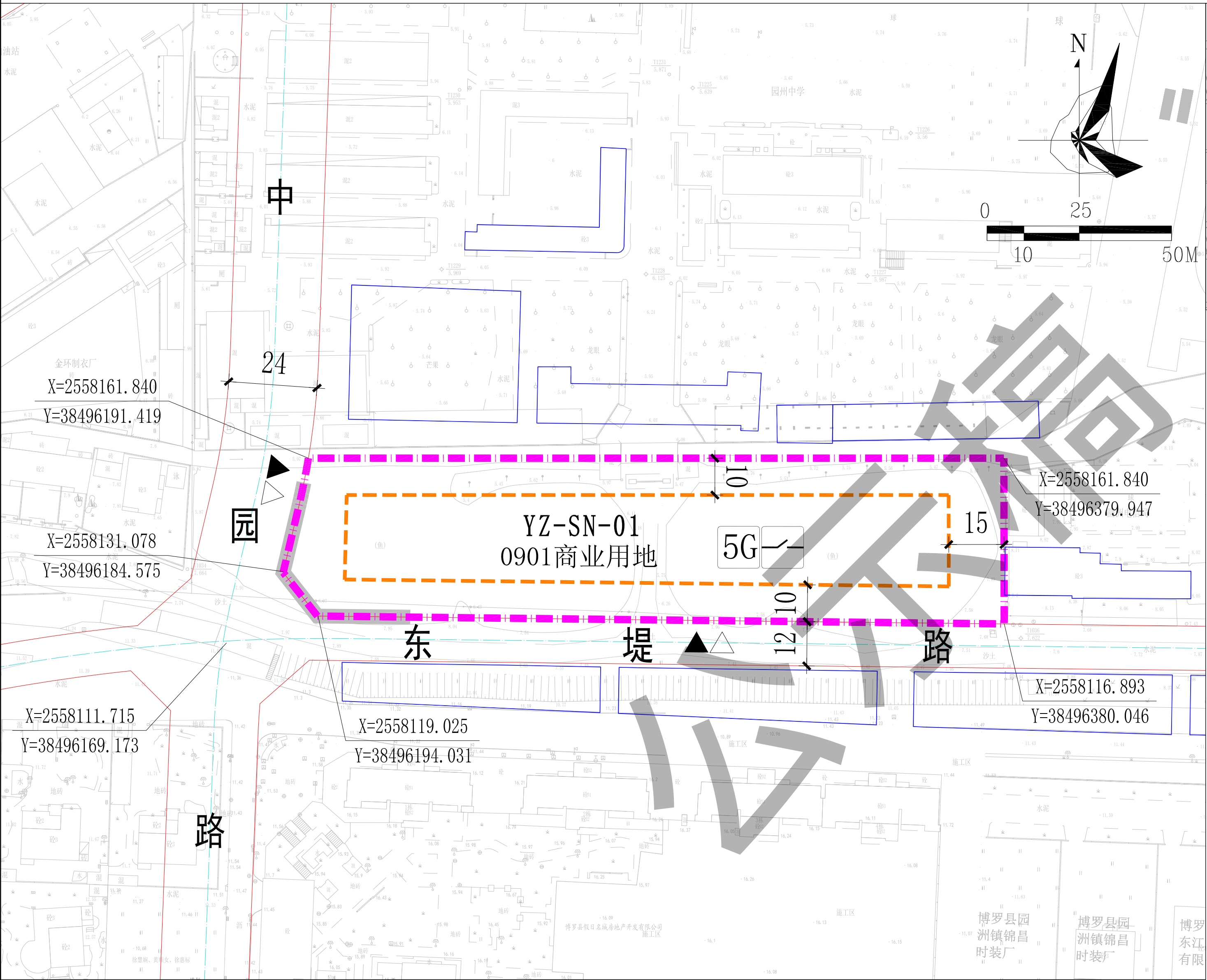


图 例

- 道路红线

道路中心线

计算指标用地界线

多层建筑控制线

现状建筑轮廓
- 人流出入口

机动车出入口

机动车禁止开口路段

5G

5G通信基站机房及配套设施

配电网开关站

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (㎡/个)	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	1. 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。
2	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面，外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线架设物设置。基站机房宜附设在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。 3. 通信基站应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。

说明：

1、本图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。

2、规划区内城市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、绿地率）的规定，凡超出图则建筑容量控制指标的建设项目，应按程序上报审批。

3、“用地技术经济指标一览表”规划用地性质和用地用海分类代码依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》执行。

4、YZ-SN-01地块南侧和西侧道路为现状道路，标高以实测为准。

5、YZ-SN-01地块建设时，需满足与周边已建建筑的防火、日照建筑的管控要求，避免对周边已建建筑造成不利影响。

6、YZ-SN-01地块停车位配建标准依据《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）执行。

7、本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑建设要求。

8、本图则未明确的技术经济指标，及未详细规定的内容，按照《惠州市城乡规划管理技术规定》以及国家、省、市相关技术规范执行。

用地技术经济指标一览表

用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积（㎡）	容积率	计容积率建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	适建性
YZ-SN-01	0901	商业用地	8399	≤3.1	≤26036	≤30	≤100	≥30	商业及配套设施