

博罗智能装备产业园园洲片区（起步区） 控制性详细规划

（法定文件）

惠州市博罗县自然资源局

二〇二三年一月

目录

第一章 总则 2

第二章 发展定位与规模..... 4

第三章 地块划分及编码..... 5

第四章 土地使用控制..... 6

第五章 建设用地控制..... 8

第六章 公共设施..... 11

第七章 综合交通..... 13

第八章 市政工程..... 18

第九章 绿地系统与景观风貌规划..... 23

第十章 城市控制线规划管控..... 26

第十一章 综合防灾规划..... 27

第十二章 规划实施..... 29

第十三章 附则..... 31

附表..... 32

第一章 总则

第一条 规划背景

博罗智能装备产业园是惠州市“3+7”工业园区（3 个国家级园区+7 县区各新建 1 个千亿园区）格局的重要组成部分，是博罗县产业集聚升级发展和新型城镇化的最重要的发展平台之一。博罗智能装备产业园园洲片区紧邻东莞桥头、企石，南有东江傍城而过，北靠岭南第一名岳罗浮山，是莞惠融合区域的关键节点；也是惠州博罗县“一带一圈一区”空间结构中东江经济带的双核之一。

为加快博罗智能装备产业园建设，特组织编制《博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划》。

第二条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《城市规划编制办法》；
4. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
5. 《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》；
6. 《博罗县国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）；
7. 《博罗县园洲镇总体规划修编（2018-2035 年）》；
8. 《博罗县园洲镇时尚产业城控制性详细规划》
9. 《广东省城乡规划条例》；
10. 《广东省城市控制性详细规划管理条例》；

11. 《广东省城市控制性详细规划编制指引》;
12. 《(广东省)关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见(暂行)》;
13. 其它国家及地方相关法律、法规、政策、标准和规范。

第三条 规划范围

规划区位于博罗县园洲镇东南部片区，西至从莞深高速，北至禾田路、杨花路，东至时尚大道、博美路，南至沿江路、上园路，规划总用地面积约 419.68 公顷（6295 亩）。

第二章 发展定位与规模

第四条 功能定位

博罗智能装备产业园园洲片区定位为国内一流先进智造园区、湾区创新成果转换高地、惠州三生融合示范城区。起步区为园洲片区门户客厅，产城融合示范组团。

第五条 发展规模

人口规模：规划总人口约 1.5 万人。

用地规模：规划用地面积约 419.68 公顷，其中城市建设用地面积约 285.06 公顷，农村宅基地约 16.09 公顷；非建设用地面积约 118.52 公顷。

第三章 地块划分及编码

第六条 地块划分

规划区代码以“园洲片区”的“园洲”二字汉语拼音首字母“YZ”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 4 个管理单元。

第七条 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 YZ-01-01 即表示园洲片区 01 号管理单元的 01 号地块。

第八条 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

第九条 用地构成

规划用地由建设用地和非建设用地构成。其中：建设用地包括居住用地(07)、公共管理与公共服务用地(08)、商业服务业用地(09)、工矿用地(10)、交通运输用地(12)、公用设施用地(13)、绿地与开敞空间用地(14)。非建设用地包括耕地(01)、陆地水域(17)和其他用农地(一般耕地/园地/林地/草地/湿地/其他土地)。

规划范围内城市建设用地共七大类，其中居住用地 17.06 公顷，公共管理与公共服务用地 11.45 公顷，商业服务业用地 7.44 公顷，工矿用地 152.07 公顷，交通运输用地 73.78 公顷，公用设施用地 6.56 公顷，绿地与开敞空间用地 16.7 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。

国土空间规划

第五章 建设用地控制

第十一条 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，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。

第十二条 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%；城镇住宅用地绿地率不得低于 35%；商业服务业用地与商业文化混合用地（商业服务业用地+文化用地）绿地率不得低于 20%；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）和《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）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。

第十三条 建设用地建筑高度控制

建设用地建筑高度均为上限规定。商业服务业用地与商业文化混合用地（商业服务业用地+文化用地）的建筑高度不超过 100 米；公共管理与公共服务设施用地中，医院用地建筑高度不超过 54 米，幼儿园用地的建筑高度不超过 12 米，其余用地的建筑高度不超过 24 米；工业用地的建筑高度不超过 54 米；城镇住宅用地的建筑高度不超过 54 米。

第十四条 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用地中，文化用地的建筑密度不超过 45%，教育用地的建筑密度不超过 30%，医疗卫生用地的建筑密度不超过 35%；商业服务业用地与商业文化混合用地（商业服务业用地+文化用地）建筑密度不超过 45%；城镇住宅用地的建筑密度不超过 25%。

第十五条 产业社区引导

积极鼓励企业开放围墙，增加沿街功能界面，依托产业社区建设产业共享服务中心，安排企业研究机构、共享实验室、孵化器、加速器、中试基地、检测中心等科创设施，形成产业创新转化服务平台；同时，强化产业社区小型商业服务设施、街心公园及公共交流空间的建设和完善文化、体育等社区级基本公共服务。

第十六条 地下空间开发引导

围绕轨道站点核心区域进行 TOD 综合开发，引导 TOD 片区适度复合开发地下空间，依托竖向立体开发和横向联通开发，实现功能协调互补和空间互联互通，促进城市空间复合高效利用。

第十七条 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。

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。

若图则中部分地块用地面积和建筑面积等控制指标，因计算口径原因，与已出让土地的实际情况不符时，容积率、配套设施以及其他指标应保持不变。

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 公共设施

第十八条 设施配置要求

本规划设施服务配套按 1.5 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。

第十九条 公共管理与公共服务设施规划

(1) 行政管理与社区服务设施

规划新建 1 处社区服务站，结合居住用地布置，位于 YZ-02-05 地块，每处建筑面积 1000~1300 平方米，社区服务站含社区居委会、社区警务室和文化活动站；规划新建 1 处社区警务室，位于 YZ-01-46 地块。

(2) 文化设施

规划新建文化活动中心 1 处，占地面积 0.8~1.2 公顷，位于 YZ-02-19 地块。结合各居住区中心规划新建文化活动站 2 处，分别位于 YZ-02-17、YZ-04-03 地块。

(3) 教育设施

规划新建 1 所 45 班九年一贯制学校，位于 YZ-02-07 地块，占地面积约 4.37 公顷。规划新建 1 所 12 班幼儿园和 1 所 9 班幼儿园，分别位于 YZ-02-04 地块和 YZ-04-04 地块，地块内均增设 1 处 3 班托儿所。

(4) 体育设施

规划新建 4 处社区体育活动场地，分别位于 YZ-02-05、YZ-02-19、YZ-04-03、YZ-04-06 地块，结合各地块附属绿地建设，每处占地

面积约 0.3 公顷。

（5）医疗卫生设施

规划新建 1 所 500 床综合医院，位于 YZ-04-07 地块，占地面积约 5.04 公顷；规划新建 3 处社区卫生服务站，位于 YZ-02-05、YZ-02-17、YZ-04-03 地块，建筑面积 150~270 平方米。

（6）社会福利设施

规划新建 2 处老年人日间照料中心，位于 YZ-02-05、YZ-04-03、地块，结合居住用地配建，每处建筑面积 ≥ 450 平方米。

（7）商业设施

规划新建 1 处邮政支局，位于 YZ-02-17 地块，建筑面积约 1500 平方米；规划新建 1 处邮政所，位于 YZ-04-06 地块，建筑面积约 100 平方米。

第二十条 公共管理与公共服务设施一般规定

本规划中公共设施数量、规模不得减少或取消，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于公共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。如因专项规划、工程设计和实施建设需要有所调整，应按相关程序进行。

本规划中以点位控制的公共设施，其图例所在的位置为规划建议位置。在保证用地规模及合理服务半径的前提下，其具体位置及界线可在管理单元内优化调整。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在单元范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。

第七章 综合交通

规划区内预留东莞轨道 R3 线跨东江北延线（博罗段，终端接入广汕铁路罗浮山站）的线站位空间条件。依托城市轨道大幅提升园洲镇与东莞企石镇、松山湖及滨海湾新区等核心地区交通联系，带动莞惠边界融合发展，助力园洲镇乃至博罗县构建开放新格局。规划区内预留设置轨道站点 1 座，同步配套地面常规公交站、共享单车停放点，形成轨道+公交、轨道+慢行、公交+慢行的无缝接驳系统。

协调推进园洲镇内（规划区以西）深莞增城际铁路（东线方案）线站位空间条件预留研究，争取增设园洲站，进一步强化与区域联系。

第二十一条 区域高快速路系统

规划区及周边依托“一横一纵”高速公路快速联系穗莞深惠核心城区。“一横”为济广高速公路（规划区外）；“一纵”为从莞深高速公路。

从莞深高速公路在规划区西南侧增加园洲南互通（进出口），直接服务规划区。

第二十二条 城市道路系统

规划区道路系统由主干路、次干路和支路三个等级构成。

主干路：规划形成“三横五纵”主干路系统格局。“三横”为杨花路、绿化路和上园路（南段）；“五纵”为上园路（北段）、兴尚路、尚德路、广园路和时尚大道。时尚大道道路红线宽度均为 60 米，上园路道路红线宽度为 52~68 米，绿化路道路红线宽度为 48~68 米，广园路道路红线宽度为 48 米，杨花路、兴尚路和尚德路道路红线宽度

为 38 米；其中，广园路、兴尚路的道路红线宽度均为最低红线宽度，部分路段根据已批用地情况进行微调。

次干路：次干路红线宽度主要分为三类，一类为 36 米，第二类为 30 米，第三类为 24 米。

支路：支路红线宽度主要包括 18 米、16 米、15 米和 12 米，以应对不同的交通需求和道路特征。

第二十三条 道路断面管控

机动车道宽度：40 米红线以上道路，大车道 3.75 米，小车道 3.5 米；40 米红线以下道路断面，大车道 3.5~3.75 米，小车道 3.0~3.5 米。

非机动车道：主干路以上非机动车道与人行道同高设置，中间软隔离，机非分离、人车分离；其余道路机动车流量不大，以慢行为主，可机非混行。

已设计的道路，具体道路断面形式与已批准的工程方案协调确定。

第二十四条 道路交叉口控制

规划区内道路交叉口主要采用展宽式灯控平交、灯控平交及右进右出三类控制方式。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，其余道路交叉口为灯控平交控制和右进右出控制。

第二十五条 机动车开口控制

道路交叉口禁止开口线控制距离应符合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）的有关规定。城市主干路上设置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。

第二十六条 交通设施规划

（1）公交场站规划

综合车场：规划区内规划公交综合车场 1 处，位于 YZ-01-04 地块，用地面积约 1.7 公顷。

公交首末站：规划区内规划公交首末站 1 处，位于 YZ-02-19 地块，与建筑联合建设，建筑面积约 6000 平方米。

（2）停车设施规划

公共停车场：规划区内公共停车泊位需求 300 个，为集约化利用土地，不设置独立占地公共停车场，采用与建筑复合建设模式提供公共停车服务。其中，大型公共停车场 1 处，位于 YZ-02-19 地块，提供泊位 1300 个（其中地块自身配建车位 1000 个，公共停车位 300 个）。

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《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）的规定执行。

（3）加油加气站规划

规划区范围内未规划加油加气站。利用周边两个加油站（中石化田头站、中油惠大站）综合提升为加油加气两用站，可服务于规划区。

（4）充电设施

规划区新建住宅配建停车位应 100%设置充电设施或预留设施安装条件；大型公共建筑配建停车场、社会公共停车场设置充电设施或预留安装条件的车位比例不低于 20%，每 2000 辆电动汽车至少配套一座公共充电站。

第二十七条 道路竖向规划

(1) 技术标准

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。

规划区最小纵坡不宜小于 0.3%，最大纵坡应符合现行《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012（2016 年版）要求。

(2) 竖向安全要求

根据城市竖向规范要求，建设用地外围设防洪（潮）堤时，其用地高程应按排涝控制高程加安全超高确定，规划区内邻近水系的市政道路及建设用地高程应不低于水系最高运行水位加安全超高。

(3) 道路竖向管控

规划区内除时尚大道与沿江路、从莞深高速与杨花路、从莞深高速与绿化路采用分离式立体交叉外，其余道路交叉口均为平面交叉口；立交节点满足净空 5.0 米以上要求，同时跨东江通道满足东江航运净空要求。

规划路面标高为+5.0~+20 米。对于现状保留道路，纵坡小于 0.3% 的路段应逐步进行改造或应采用特殊的排水措施；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。

第二十八条 其他规定

对于主、次干路道路方案主体线形、规模、功能基本与规划相符，道路及桥梁的线位、横断面进行微调的视为符合本规划；在编制下阶段规划时，结合城市设计及空间布局对支路进行优化视为符合本规划。

征求意见稿

第八章 市政工程

第二十九条 给水工程

(1) 用水量预测

预测规划区内最高日用水量为 1.76 万立方米/日，日变化系数为 1.3。

(2) 给水设施及水源规划

规划区内居民生活用水由范围外北侧的规划第三自来水厂供给，水源取自显岗水库；区内生产及其他用途用水主要来自范围外西侧现状第一自来水厂，水源取自东江。

(3) 给水管网规划

规划区内按生活、生产布置两套管网，尽量采用环状管网供水方式，保障片区供水安全，规划管网尺寸为 DN300~DN800。

第三十条 污水工程

(1) 污水量预测

预测规划区内污水量为 1.11 万立方米/日。

(2) 污水系统规划

规划区严格采用雨污分流排水体制，污水集中由西侧规划污水厂进行集中处理，规划规模为 2.5 万立方米/日，该规划污水厂按工业污水厂标准建设，尾水排放标准达到一级 A 标准。污水厂位于 YZ-01-29 地块，占地面积约 3.4 公顷。

(3) 污水管网规划

结合地形、规划道路完善片区污水管网系统，规划管网尺寸为

d400~d1000 。

第三十一条 雨水工程

(1) 雨水管渠设计重现期

规划区内雨水管渠设计重现期采用 3 年,对于重要路段采用 5 年。

(2) 雨水管网规划

规划区雨水按照雨水按照“高水高排、低水低排”原则,就近分散排入附近水体,规划区内雨水分南北两片分别排入中心排洪渠及园洲南干渠,雨水管网结合道路及规划竖向合理布置。

(3) 海绵城市建设指引

因地制宜开展海绵城市建设,通过“渗、滞、蓄、净、用、排”等海绵措施,最大限度地减少城市开发建设对水文循环的影响。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。

第三十二条 电力工程

(1) 负荷预测。

预测规划区内最大电力负荷 17.5 万千瓦~26.1 万千瓦。

(2) 电力设施规划

区内规划新建 3 座 110 千伏变电站,分别位于 YZ-01-31、YZ-01-45 和 YZ-04-01 地块,采用独立占地方式建设,用地面积分别约为 0.8 公顷、0.8 公顷和 1.0 公顷,单座规模 3×63 兆伏安。

(3) 10 千伏开关站规划

区内共规划 3 座 10 千伏开关站,分别位于 YZ-01-05、YZ-04-22

地块以及 YZ-03 单元，采用附建方式建设，每座需预留建筑面积约 150 平方米。

（4）电力管网规划

电力管线主要以电缆方式铺设，重点建设 2.5 米×2 米、2.0 米×1.5 米、1.8 米×1.2 米等规格电缆沟，规划电缆沟原则上布置在道路的东侧、南侧。

第三十三条 通信工程

（1）用户预测。

预测规划区内固定通信用户数量 3 万线~4 万线；移动通信用户数量 5.5 万卡；有线电视用户数量 0.5 万户。

（2）通信设施规划

区内规划新建 1 座邮政支局，采用附建方式建设，位于 YZ-02-17 地块，建筑面积约 1500 平方米。规划新建 2 座通信汇聚机房，采用附建方式建设，分别位于 YZ-02-07 和 YZ-04-03 地块，单座建筑面积约 200 平方米。规划新建 1 座有线电视分前端机房，采用附建方式建设，位于 YZ-04-03 地块，建筑面积约 400 平方米。规划新建 1 处邮政所，采用附建方式建设，位于 YZ-04-06，单处建筑面积约 100 平方米。按服务半径 250 米标准设置 23 座 5G 宏基站，其中独立式基站 7 座和附建式基站 16 座。独立式基站，结合周边设施附设机房，每座预留建筑面积约 35 平方米。附建式基站，结合建筑设备房附设机房，每座预留建筑面积约 35 平方米。

（3）通信管网规划

规划互联互通的通信管网，管孔数 8 孔~32 孔，规划通信管道原则上布置在道路的西侧、北侧。

第三十四条 燃气工程

(1) 用气量预测

预测远期天然气用气量约 939 万立方米/年，高峰小时用气量约 2969 标准立方米/小时。

(2) 气源与场站规划

依托园洲管道气输配系统，区内远期由园洲门站接收上游气源，调压后给用户供气。

(3) 燃气管网规划

全面规划建设中压输配气网络，管径为 DN150~DN300。主干管网环状布置，保证供气的安全可靠性；中压配气网络，尽量靠近用户，满足各类用气需求。

第三十五条 环卫工程

(1) 垃圾产生量

预测生活垃圾处理量约 31.32 吨/日，厨余垃圾约 5.22 吨/日，大件垃圾 0.63 吨/日，建筑垃圾 1.3 万吨/年。

(2) 垃圾收集处理规划

以“无害化、减量化、资源化”为原则，全面落实垃圾“分类投放、分类收集、分类运输、分类处理”；生活垃圾、餐厨垃圾运至光大博罗环保生态园处理；有害垃圾和医疗垃圾运往位于惠东县的省危险废物示范基地处理。

（3）垃圾转运设施规划

区内新增 1 座垃圾转运站，占地面积约 2.1 公顷，转运规模约 90~150 吨/日，站内附建再生资源回收点，位于 YZ-01-35 地块，附带服务周边区域。

规划新建 8 处公共厕所，分别位于 YZ-01-04、YZ-01-07、YZ-01-35、YZ-02-03、YZ-02-17、YZ-04-03、YZ-04-06 地块以及 YZ-03 单元，均为附建。每处建筑面积 60-120 平方米。

规划新建 5 处环卫工人作息站，分别位于 YZ-01-07、YZ-01-35、YZ-02-03、YZ-04-06 地块以及 YZ-03 单元，均为附建，每处建筑面积 60-150 平方米。

第三十六条 管线综合工程

（1）管线平面规划

各道路市政管线采用直埋方式敷设，以道路中心线为界，宜在东、南侧依次布置雨水管道(渠)、给水管道、电力线路，西、北侧依次布置污水管道、燃气管道、通信线路。当工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序为：电力管线、通信管线、燃气管线、给水管线、雨水管线、污水管线。道路红线宽度大于等于 40 米时，雨水、污水、给水管道原则上双侧布置。

（2）管线竖向规划

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》(GB50289-2016)的规定。

第九章 绿地系统与景观风貌规划

第三十七条 绿地与开敞空间用地规划

规划绿地与开敞空间用地面积约 16.7 公顷。其中，规划公园绿地用地面积约 14.04 公顷，主要包括绿化路南侧以及上园路东侧的带状公园。

规划防护绿地面积约 2.65 公顷。

第三十八条 建筑风貌设计引导

新建居住类建筑现代居住建筑风格为主。临公共空间（公园、水系等）呈现“内高、外低”高度分布形态，建筑形式与周边环境协调统一，颜色以白色、浅灰、浅黄为主。

新建产业类建筑以现代化的建筑风格为主。建筑设计应轻巧、简洁、明快，颜色以暖色、浅色为主。

各类型建筑风格应互相协调统一。

第三十九条 街道与公共空间设计引导

凸显片区山水资源特征，强化道路景观廊道、门户区域的景观风貌品质，构建特色鲜明的城市风貌。

（1）城市天际线

保护并充分利用规划区独特的山水资源条件、岭南特色河涌与围塘肌理、田园景观特质，塑造从东江-“园洲绿芯”-罗浮山的景观视线通廊，重点控制公共开放空间两侧建筑高度，营造舒缓优美的城市天际线。

（2）景观大道

打造时尚大道、上园路、尚德路、绿化路等特色景观大道，建立“两横两纵”的门户性景观廊道，适度选取观花观叶植物、特色化景观小品等设施，提升道路沿线景观风貌。

（3）生活性街道

规划博安路、田舍路、田玉路、田村路、竹园路等为生活性街道，街道设计充分结合开放空间，注重慢行体验，沿线建筑物界面宜提供超过 50%的积极界面，用以供给零售商业、餐馆、娱乐等用途。

（4）特色街区

结合中部“园洲绿芯”，在其东北侧打造慢行友好特色街区，鼓励预留地面慢行通道、公共开放空间等，街区内建筑设计应严格控制面宽，并与中部核心都市田园景观风貌相协调。

第四十条 绿色建筑设计引导

规划区应贯彻落实绿色发展理念，推进绿色建筑高质量发展，节约资源，保护环境。新建建筑应实现绿色建筑全覆盖，并适当提高重点项目和大型项目的绿色建筑星级水平，大型公共建筑能耗监测覆盖率达到 100%。

提高绿色建筑建设标准，推广外遮阳、节能窗、新型墙体材料等绿色建材以及装配式建筑等绿色建设方式。加强绿色建筑管理，从立项、设计、施工、验收等各个环节，确立建筑节能全过程全方位监管闭合机制。

重点推动工业区的监管监测。加强工业大气污染及工业固体废弃物污染防治，对规划区的废气、废水及废弃物按国家有关环保要求，

限期治理达标排放。企业单位向大气排放污染物时，应当符合大气污染物排放标准，遵守重点大气污染物排放总量控制要求。同时企业单位应当根据经济、技术条件对其产生的工业固体废物加以利用，对暂时不能利用的，按照规定建设贮存设施、场所，安全分类存放，或者采取无害化处置措施。此外各工业园区应完善环保基础设施，完成清洁生产审核，深化污染治理，减少污染排放。所有新建工业项目均应按行业进入专业化园区，鼓励现有工业企业向专业化园区集聚发展，强化工业园区和产业基地规范管理，推进生态工业园区建设。

第十章 城市控制线规划管控

第四十一条 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、城市黄线和城市蓝线。
属于城市控制线控制的地块，其建设应符合相关规定。

第四十二条 城市绿线

本规划将公园绿地划入城市绿线，划定面积约 14.04 公顷。

第四十三条 城市黄线

城市黄线是指规划确定的对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。本次划定黄线控制范围具体包括污水处理设施、垃圾转运站、变电站等各类市政设施。

第四十四条 城市蓝线

城市蓝线指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。本次划定的蓝线保护范围包括中心排洪渠、园洲南干渠等水域的保护范围。

第十一章 综合防灾规划

第四十五条 防洪排涝规划

东江按 100 年一遇设防，中心排洪渠及园洲南干渠按 20 年一遇设防。规划区内排涝标准采用 20 年一遇。按规划标准对区内河道及排渠进行综合整治，增大排水能力，保障其行洪畅通，同时结合海绵城市建设，通过海绵化改造，增设蓄水、渗水海绵设施，提升区域防洪排涝水平。

第四十六条 抗震防灾规划

根据《中国地震烈度区划图》，规划区按地震基本烈度Ⅵ度设防。

区内规划 3 处固定避难场所，其中 1 处为室内避难场所、2 处为室外避难场所。结合规划区的学校操场、公园、绿地等设置。按覆盖片区居住人口 30%考虑，避难人口约 0.5 万人，人均有效避难面积不小于 1.5 平方米。

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，应按照相关的抗震设防标准进行设防。

第四十七条 人防工程规划

规划区的人防工程规划以二类人防重点城市的设防标准来考虑。

人防工程总规模按战时留城人口 50%计算，留城人口掩蔽面积按每人 1 平方米计，所需人防掩蔽面积约 0.8 万平方米。城市新建民用建筑（含改建、扩建），应按照国家有关规定修建战时可用于防空的地下室。

第四十八条 消防规划

区内规划 1 座普通消防站,位于 YZ-01-36 地块,占地面积约 3200 平方米,满足“接到报警 5 分钟内消防队到达责任区边缘”的要求,消防站责任区面积控制在 5 平方公里左右。消防站应按抗震烈度提高一级设防,耐火等级不应低于二级。

公示稿

第十二章 规划实施

第四十九条 实施原则

按照“生态保护优先、公共设施优先、重大项目优先”的开发原则，遵循片区整体规划安排，结合基础设施建设和先导项目引入的实际情况，分类管控，远近结合，加强规划区精细化管理。

（1）分类管控+远近结合。优先完善公共设施和明确意向的落地项目，逐步完善用地建设。对于近期落地项目采用地块管控，对地块的容积率、建筑密度等关键性指标和支路线型、断面等进行空间管控；对于尚未明确项目地块采用单元管控，优先保障单元内的公共服务设施和骨干性交通基础设施。

（2）加强精细化管理。为确保优质的城市形态顺利落地，对于城市形态重点区域提出城市设计图则管控。同时，严格遵循规划实施与审批程序，注重环境污染防治工作和自然生态保护工作，在土地利用和城市景观上加强引导管控。

第五十条 综合开发

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。

第五十一条 历史文化和古树名木

规划实施中涉及不可移动文物、历史风貌区、历史建筑、历史风貌区线索及历史建筑线索和古树名木的,应以相关主管部门核准的名录或数据为准,并按相关主管部门确定的保护实施方案及其相关管理规定执行。

历史风貌区

第十三章 附则

第五十二条 成果构成

本规划由规划文本和图表组成。

第五十三条 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。

第五十四条 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。

第五十五条 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。

附表

附表 1 城乡用地汇总表

用地类型	用地名称	面积（公顷）	比例
建设用地	城市建设用地	285.06	67.92%
	农村宅基地	16.09	3.83%
	小计	301.16	71.76%
非建设用地	耕地 （永久基本农田）	6.80	1.62%
	其他农用地 （一般耕地/园地/林地/草地/ 湿地/其他土地）	93.25	22.22%
	陆地水域	18.47	4.40%
	小计	118.52	28.24%
总计		419.68	100.00%

附表 2 城市建设用地平衡表

用地代码			类别名称			用地面积（公顷）			占建设用地比例		
一级类	二级类	三级类	一级类	二级类	三级类	一级类	二级类	三级类	一级类	二级类	三级类
07	0701	070102	居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	17.06	17.06	17.06	5.99%	5.99%	5.99%
08	0803	——	公共管理与公共服务用地	文化用地	——	11.45	0.97	——	4.02%	0.34%	——
	0804	080403		教育用地	中小学用地		5.43	4.37		1.91%	1.53%
		080404			幼儿园用地			1.06		0.37%	
		0806		080601	医疗卫生用地		医院用地	5.04		5.04	1.77%
09	09	——	商业服务业用地	商业服务业用地	——	7.44	4.05	——	2.61%	1.42%	——
	09+0803	——		商业服务业用地+文化用地	——		3.39	——		1.19%	——
10	1001	100101	工矿用地	工业用地	一类工业用地	152.07	152.07	60.71	53.35%	53.35%	21.30%
		100102			二类工业用地			91.36			32.05%
12	1207	——	交通运输用地	城镇道路用地	——	73.78	72.06	——	25.88%	25.28%	——
	1208	120802		交通场站用地	公共交通场站用地		1.72	1.72		0.60%	0.60%
13	1302	——	公用设施用地	排水用地	——	6.56	3.41	——	2.30%	1.20%	——
	1303	——		供电用地	——		2.61	——		0.92%	——
	1309	——		环卫用地	——		0.21	——		0.07%	——
	1310	——		消防用地	——		0.32	——		0.11%	——
14	1401	——	绿地与开敞空间用地	公园绿地	——	16.70	14.04	——	5.86%	4.93%	——
	1402	——		防护绿地	——		2.65	——		0.93%	——
总计						285.06	——	——	100.00%	——	——

附表 3 公共服务设施规划汇总表

类型	设施名称	数量 (处)	一般规模 (m²/处)		所在地块	备注
			建筑面积	地块面积		
行政管理 与社区服务设施	社区警务室	1	200-300	——	YZ-01-46	规划新建 联合建设
	社区服务站 (含社区居委会、社区警务室和文化活动站)	1	1000-1300	500-800	YZ-02-05	规划新建 独立占地
文化设施	自然展览馆	1	——	——	YZ-03 单元 (1 处)	规划新建 独立占地
	文化活动中心	1	3000-6000	3000-12000	YZ-02-19	规划新建 独立占地
	文化活动站	2	300-750	——	YZ-02-17 YZ-04-03	规划新建 联合建设
教育设施	45 班九年一贯制学校	1	≥16800	≥41600	YZ-02-07	规划新建 独立占地
	12 班幼儿园	1	≥4100	≥5240	YZ-02-04	规划新建 独立占地
	9 班幼儿园	1	≥3200	≥4300	YZ-04-04	规划新建 独立占地
	托儿所	2	≥800	——	YZ-02-04 YZ-04-04	规划新建 联合建设
体育设施	社区体育活动场地	4	500-1000	1500-3000	YZ-02-05 YZ-02-19 YZ-04-03 YZ-04-06	规划新建 独立占地
医疗卫生设施	500 床综合医院	1	≥57500	38400-57500	YZ-04-07	规划新建 独立占地
	社区卫生服务站	3	150-270	——	YZ-02-05 YZ-02-17 YZ-04-03	规划新建 联合建设
社会福利设施	老年人日间照料中心	2	≥450	——	YZ-02-05 YZ-04-03	规划新建 联合建设
商业设施	邮政支局	1	≥1500	——	YZ-02-17	规划新建 联合建设
	邮政所	1	100-150	——	YZ-04-06	规划新建 联合建设

公用设施	垃圾转运站		1500-2500	——	YZ-01-35	规划新建 联合建设
	再生资源回收站点		100-150	——	YZ-01-35	规划新建 联合建设
	公共厕所	8	60-120	——	YZ-01-04 YZ-01-07 YZ-01-35 YZ-02-03 YZ-02-17 YZ-03 (1 处) YZ-04-03 YZ-04-06	规划新建 联合建设
	环卫工人作息站	5	60-150	——	YZ-01-07 YZ-01-35 YZ-02-03 YZ-03 (1 处) YZ-04-06	规划新建 联合建设
	110kv 变电站	3	—	≥8000	YZ-01-31	规划新建 独立占地
					YZ-01-45	规划新建 独立占地
					YZ-04-01	规划新建 独立占地
	通信汇聚机房	2	—	——	YZ-02-07 YZ-04-03	规划新建 联合建设
	配电网开关站 10 千伏开关站	3	——	——	YZ-01-05 YZ-03 (1 处) YZ04-22	规划新建 联合建设

	5G 通信基站	23	——	——	YZ-01-04 YZ-01-07 YZ-01-11 YZ-01-18 YZ-01-21 YZ-01-22 YZ-01-23 YZ-01-24 YZ-01-28 YZ-01-33 YZ-01-37 YZ-01-43 YZ-01-47 YZ-02-01 YZ-02-05 YZ-02-17 YZ-03 (4 处) YZ-04-03 YZ-04-06 YZ-04-12	规划新建 联合建设
--	---------	----	----	----	--	--------------

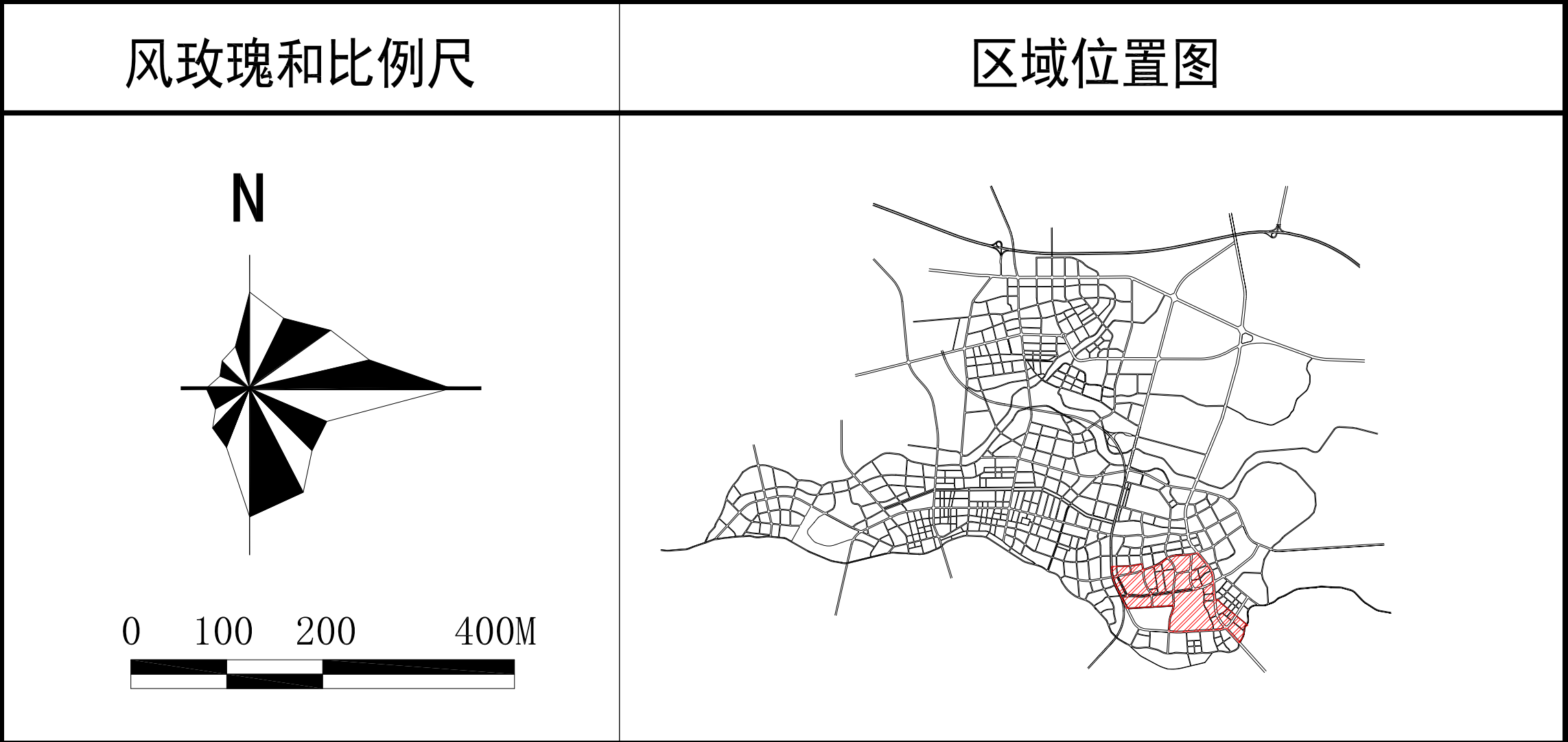
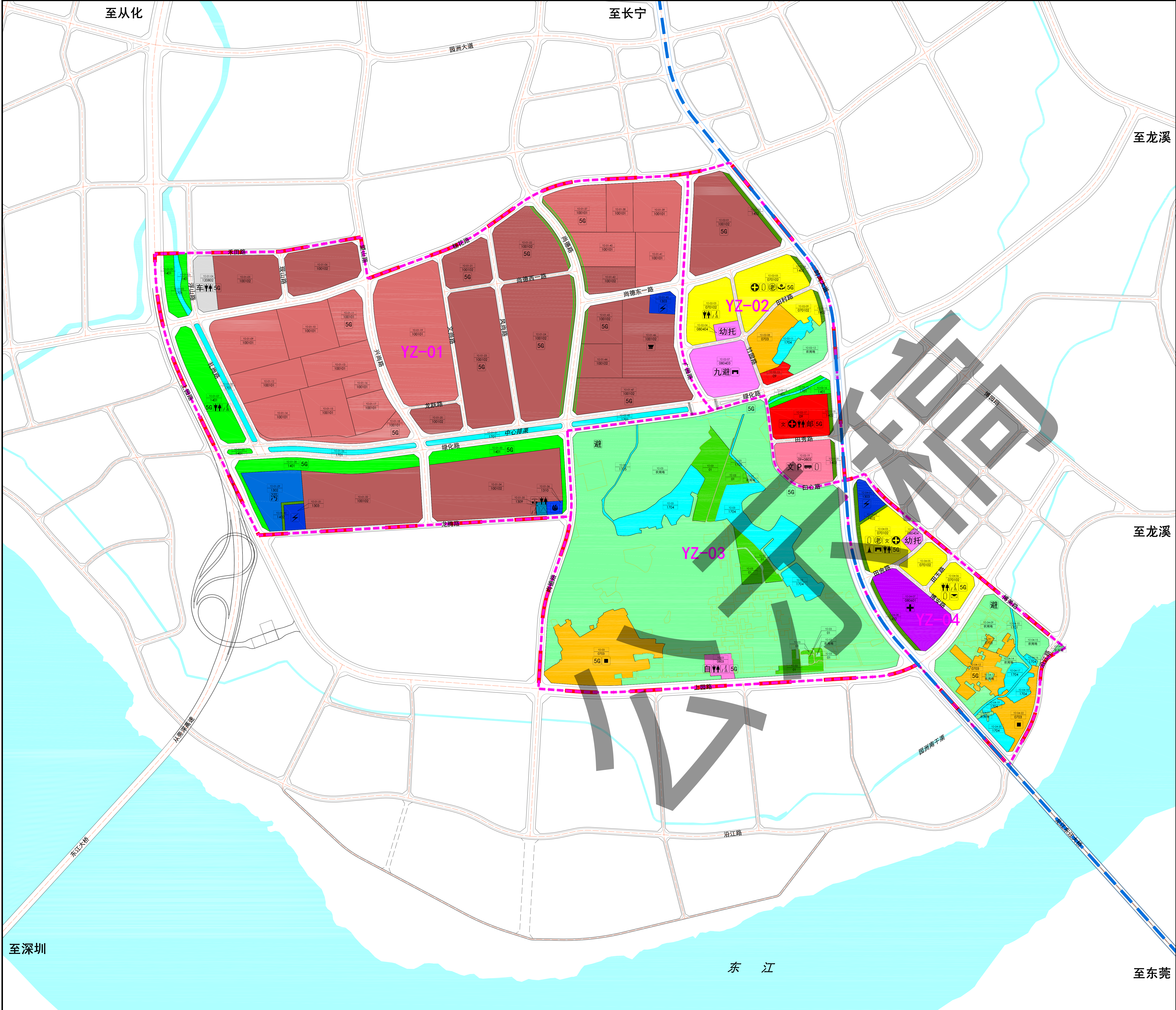
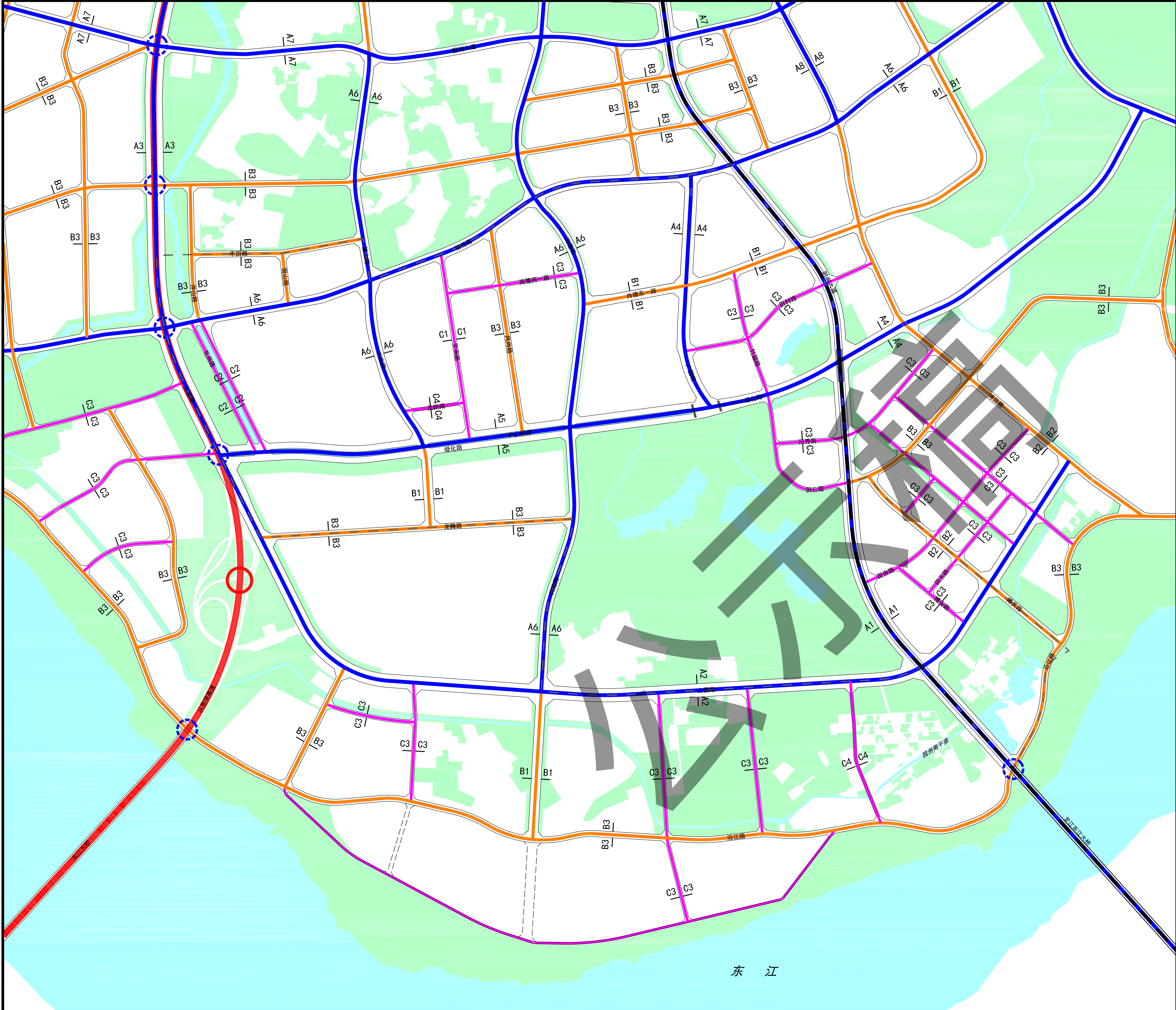


图 例	
农用地 01 070102 0703 0803 080403 080404 080601 09 09+0803 100101 100102 120802 1302 1303 1309 1310 农用地 耕地 二类城镇住宅用地 农村宅基地 文化用地 中小学用地 幼儿园用地 医院用地 商业服务业用地 商业服务业用地+文化用地 一类工业用地 二类工业用地 公共交通场站用地 排水用地 供电用地 环卫用地 消防用地	1401 1402 1701 1704 1705 公园绿地 防护绿地 河流水面 坑塘水面 沟渠 规划道路 弹性道路 轨道线 轨道站点 规划范围 管理单元范围 管理单元编码 地块编码 建议性绿地 建议性河道 耕地保护范围
幼儿园 托儿所 九年一贯制学校 医院 社区卫生服务站 文化活动中心 文化服务站 自然展览馆 社区体育场地 社区服务站 社区警务室 老年人日间照料中心 公交综合车场 公交场站 社会停车场（库）	邮政支局 邮政所 通信汇聚机房 有线电视分前端机房 变电站 10千伏开关站 污水处理厂 消防站 应急避难场所 垃圾转运站 公共厕所 环卫工人作息站 再生资源回收站点 5G通信基站

博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划

项目名称	博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划				
审 定		校 对		设 计 号	
审 核		设 计		图 别	控规总图
项目负责				图 号	01
专业负责		制 图		日 期	2023. 01



风玫瑰和比例尺

区域位置图

图 例

- 高速公路
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 高速出入口
- 分离式立交
- 断面标符
- 陆地水域
- 道路用地
- 弹性道路
- 轨道线
- 轨道站点
- 规划范围

博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划

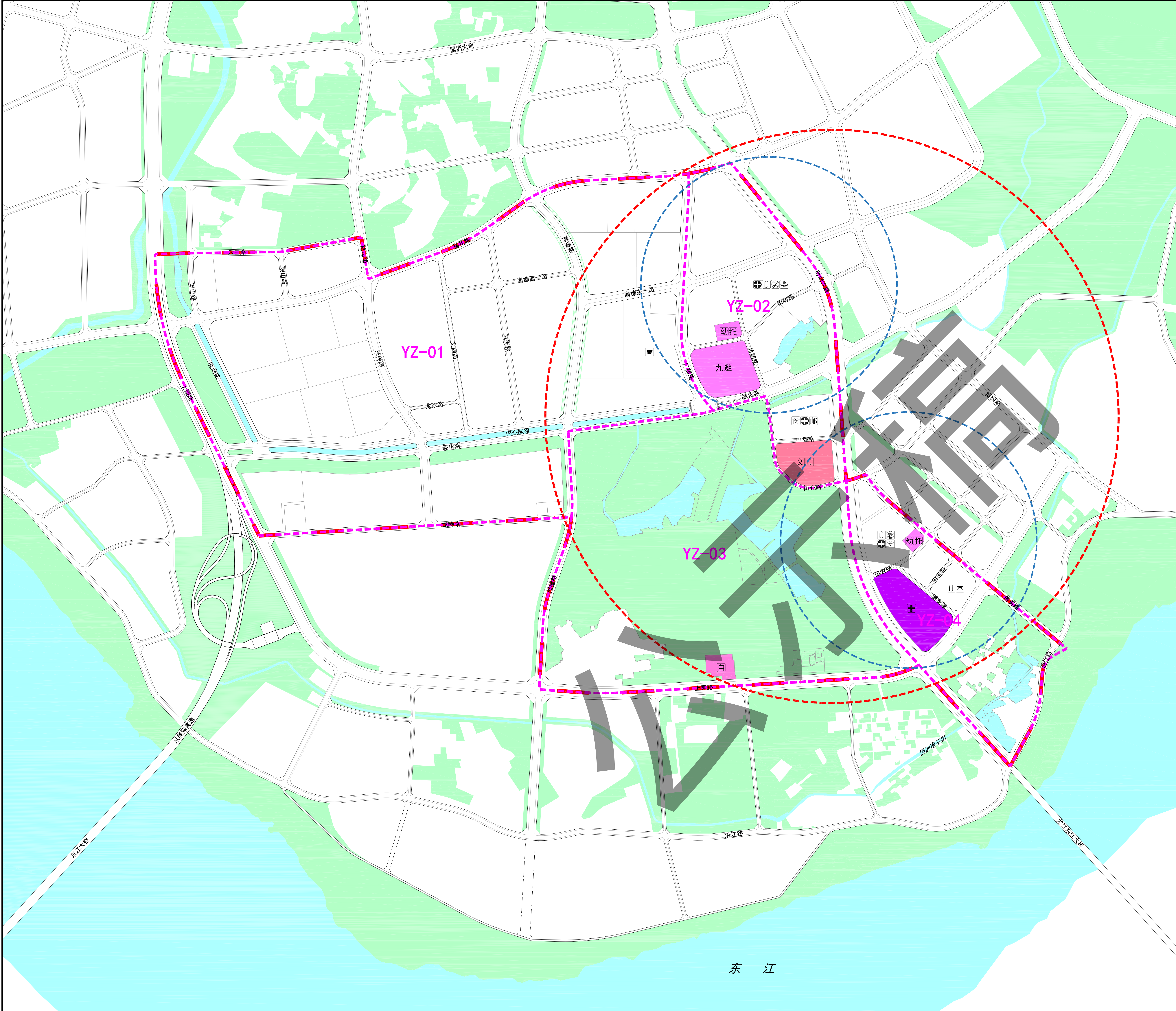
项目名称		博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划			
审 定		校 对		设 计 号	
审 核		设 计		图 别	控规总图
项目负责				图 号	02
专业负责		制 图		日 期	2023. 01



博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划

项目名称		博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划			
审 定		校 对		设 计 号	
审 核		设 计		图 别	控规总图
项目负责				图 号	03
专业负责		制 图		日 期	2023. 01

道路横断面规划图



风玫瑰和比例尺

0 100 200 400M

区域位置图

图 例

- 0803

文化用地
- 080403

中小学用地
- 080404

幼儿园用地
- 080401

医院用地
- 09+0803

商业服务业用地+文化用地
- 幼

幼儿园
- 托

托儿所
- 九

九年一贯制学校
- +

医院
- 文

社区卫生服务站
- 文

文化活动中心
- 文

文化活动站
- 自

自然展览馆
- 0

社区体育场地
- 0

社区服务站
- 0

社区警务室
- 0

老年人日间照料中心
- 邮

邮政支局
- 邮

邮政所
- 5

5分钟生活圈范围
- 15

15分钟生活圈范围
- 规划范围
- 管理单元范围
- YZ-01

管理单元编码
- 规划道路

博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划

项目名称		博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）控制性详细规划			
审 定		校 对		公共服务设施规划图	设 计 号
审 核		设 计			图 别 控规总图
项目负责					图 号 04
专业负责		制 图			日 期 2023. 01