

博罗县园洲镇园洲大道北侧 01 单元 部分地块控制性详细规划

博罗县自然资源局

2023 年 2 月

规划成果

文本

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 绿地与开敞空间用地规划.....5

第五章 城市“四线”控制.....6

第六章 建设用地使用强度控制.....7

第七章 建筑规划管理要求.....8

第八章 道路交通规划.....9

第九章 配套设施规划.....10

第十章 市政公用设施规划.....12

第十一章 附 则.....16

附表 1 规划用地汇总表.....17

附表 2 公共设施配置一览表.....17

第一章 总 则

第一条 规划目的

为了加强对博罗县园洲镇园洲大道北侧 01 单元部分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《博罗县园洲镇园洲大道北侧 01 单元部分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)
- 《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》(GB/T39499-2020)

(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)-电力网专项规划》
- 《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》
- 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

规划范围北至沙河大道、西至上兴二路，东至丰平路和上兴四路、南至博罗承创精密工业公司等工业用地，总用地面积约 32.8 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“园洲镇园洲大道北侧 01 单元”的阿拉伯数字代码“01”，地块代码采用阿拉伯数字代码。如 01-01 表示园洲镇园洲大道北侧 01 单元的 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

规划范围内总用地面积约 32.8 公顷，其中，居住用地（07）面积约 10.32 公顷，占总用地面积的比例约 31.46%；公共管理与公共服务用地（08）面积约 9.60 公顷，占总用地面积的比例约 29.27%；商业服务业用地（09）面积约 4.50 公顷，占总用地面积的比例约 13.72%；交通运输用地（12）面积约 5.42 公顷，占总用地面积的比例约 16.53%；绿地与开敞空间用地（14）面积约 1.44 公顷，占总用地面积的比例约 4.39%；陆地水域（17）面积约 1.52 公顷，占总用地面积的比例约 4.63%。

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、交通运输用地和绿地与开敞空间用地等不得任意改变其用途。

第四章 绿地与开敞空间用地规划

第十条 绿地与开敞空间用地规划

规划绿地与开敞空间用地面积 1.44 公顷，占总用地比例为 4.63%，均为公园绿地。

第十一条 公园绿地

规划公园绿地面积约 1.44 公顷。

规划成果

第五章 城市“四线”控制

第十二条 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。

规划不涉及城市黄线。

第十三条 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。

规划城市蓝线用地面积为 1.52 公顷。

第十四条 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。

规划城市绿线用地面积为 1.44 公顷。

第十五条 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。

第六章 建设用地使用强度控制

第十六条 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。

第十七条 容积率

规划二类城镇住宅用地、商业用地的容积率控制为上限，规划未控制用地的容积率依据行业标准确定。

第十八条 绿地率

规划二类城镇住宅用地、中小学用地、商业用地的绿地率按下限控制，规划未控制用地的绿地率依据行业标准确定。

第十九条 建筑密度

规划二类城镇住宅用地、中小学用地、商业用地的建筑密度按上限控制，规划未控制用地的建筑密度依据行业标准确定。

第二十条 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。

第七章 建筑规划管理要求

第二十一条 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图则的相关规定执行。

第二十二条 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。

第八章 道路交通规划

第二十三条 道路系统规划

规划范围内城市道路网由次干路和支路组成。其中：

(1) 次干路：为绿化北路、绿化南路、丰平路和沙河大道；其中绿化北路和绿化南路道路红线宽度均为 18 米，沿排渠两侧单向通行，两条道路组成双向 6 车道；丰平路和沙河大道道路红线宽度分别分 24 米和 21 米，双向 4 车道。

(2) 支路：道路红线宽度为 12-24 米，双向 2-4 车道。

第二十四条 道路交叉口规划

规划范围内交叉口均为平面交叉口，道路交叉口处禁止开口线长度按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）第五十条执行。

第二十五条 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。

第二十六条 配建停车场规划

规划范围内各类用地的机动车和自行车（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。

第九章 配套设施规划

第二十七条 配置规模

规划服务设施按 0.73 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，应对配套设施规模进行重新校核。

第二十八条 公共管理与公共服务设施规划

规划公共管理与公共服务设施包括教育设施、医疗卫生设施和体育设施共 3 类。

(1) 教育设施

规划设置 42 班初中 1 处，位于 01-03 地块，用地面积约 5.02 公顷。

规划设置 48 班小学 1 处，位于 01-04 地块，用地面积约 3.91 公顷。

规划设置 12 班幼儿园 1 所，位于 01-09 地块，用地面积不小于 6709 m²，建筑面积 4003.2-4906.8 m²。

规划设置 3 班托儿所 1 处，与规划幼儿园合建，位于 01-09 地块，建筑面积不小于 800 m²。

(2) 医疗卫生设施

规划结合居住用地设置社区卫生服务站 1 处，建筑面积不小于 150 m²，附设于 01-06 地块。

(3) 体育设施

规划设置社区体育活动场地 1 处，用地面积不小于 1500 m²，附设于 01-06 地块。

第二十九条 市政配套设施规划

规划市政配套设施包括供电设施、通信设施和环卫设施共 3 类。

(1) 供电设施

规划设置配电网开关站 4 处，分别附设于 01-02、01-03、01-06、01-08 地块，建筑面积≥60 m²/处。

(2) 通信设施

规划设置 5G 通信基站机房及配套设施 4 处，分别附设于 01-02、01-03、01-06、01-08

地块，基站机房建筑面积 $\geq 35 \text{ m}^2$ /处。

(3) 环境卫生设施

规划设置公共厕所 2 处，附设于 01-01、01-10 地块，建筑面积 $\geq 80 \text{ m}^2$ /处。

规划设置垃圾收集点 1 处，附设于 01-10 地块，建筑面积 $\geq 10 \text{ m}^2$ 。

公共服务设施以及市政配套设施配置详见附表 2。

第三十条 其它规定

规划确定的配套设施是为本片区及周边片区服务的必不可少的基本设施，地块合并开发时，确定的上述设施进行修改的，应报自然资源行政主管部门审定。

规划成果

第十章 市政公用设施规划

第三十一条 给水工程规划

(1) 用水量预测

规划范围内平均日用水量约 2161m^3 ，最高日用水量约 2809m^3 。

(2) 水源规划

规划范围内用水由规划范围外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。

(3) 给水管网规划

规划沿沙河大道及丰平路敷设 DN300 的生产和生活给水管，沿其他道路敷设 DN200 的生产和生活给水管，给水管宜布置在道路的西、北侧。

第三十二条 污水工程规划

(1) 污水量预测

规划范围内平均日污水量为 $1840\text{m}^3/\text{d}$ 。

(2) 污水设施规划

规划范围内污水通过绿化北路和绿化南路现状 DN600-DN1500 污水主干管排往园洲第一生活污水处理厂和第四生活污水处理厂处理。

(3) 污水管网规划

规划范围内规划污水管管径 DN400-DN1500，污水管布置在道路的西、北侧。

第三十三条 雨水工程规划

(1) 排水体制

研究范围内排水体制采用雨、污分流制。

(2) 雨水流量根据汇水面积采用惠州市暴雨强度公式计算。

(3) 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-d2000。

第三十四条 电力工程规划

(1) 电源规划

规划范围现状用电通过 110KV 腾飞变电站供给，远期由规划 110KV 百胜变电站供给。

(2) 电力设施规划

规划范围内设置 4 座 10kV 配电网开关站。

(3) 用电负荷

规划预测规划范围用电总负荷值约为 4914~15686 千瓦。

(4) 电力电缆沟规划

规划沿道路敷设 6-12 回 10kV 电缆线，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。

第三十五条 通信工程规划

(1) 通信设施规划

规划设置 5G 通信基站机房及配套设施 4 座，5G 通信基站机房及配套设施的实际数量及位置应结合通信部门的需求作调整。

(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 $\phi 110$ 。

第三十六条 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。

第三十七条 环境卫生设施规划

规划范围内设置生活垃圾收集点 1 处,位于丰平路东侧的 01-10 地块,用地面积不小于 10 平方米,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。

规划范围内设置公共厕所 2 处,分别位于 01-01、01-10 地块,建筑面积不小于 80 平方米。

第三十八条 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。各种地下管线交叉时最小垂直净距宜符合《城市工程管线综合规划规范》要求。

第三十九条 综合防灾规划

（1）消防工程规划

规划范围内未设置消防站，规划范围内的消防服务由西侧约 2.2 公里处的现状镇区专职消防站统筹解决。

（2）防震工程规划

规划范围内的沙河大道、丰平路为主要疏散通道，其余道路为辅助疏散通道；规划充分利用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

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

第十一章 附 则

第四十条 成果组成

本规划法定文件由文本和图则组成。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》（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。

第四十二条 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	10.32	31.46
		070102		二类城镇住宅用地	10.32	31.46
2	08			公共管理与公共服务用地	9.60	29.27
		080403		中小学用地	8.93	27.23
		080404		幼儿园用地	0.67	2.04
3	09			商业服务业用地	4.50	13.72
		0901		商业用地	4.50	13.72
4	12			交通运输用地	5.42	16.53
		1207		城镇道路用地	5.42	16.53
5	14			绿地与开敞空间用地	1.44	4.39
		1401		公园绿地	1.44	4.39
6	17			陆地水域	1.52	4.63
		1701		河流水面	1.52	4.63
合计					32.80	100.00

附表 2 公共设施配置一览表

设施类别	项目名称	数量		用地规模	所在地块号		备注
		总量	规划		现状保留	规划	
教育设施	初中	1	1	50218 m ²	—	01-03	—
	小学	1	1	39049 m ²	—	01-04	—
	幼儿园	1	1	6709 m ²	—	01-09	12 班
	托儿所	1	1		—	01-09	3 班
医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	1	—	—	01-06	建筑面积≥150 m ²
体育设施	社区体育活动场地	1	1	—	—	01-06	用地面积≥1500 m ²
供电设施	配电网开关站	4	4	—	—	01-02、01-03 01-06、01-08	建筑面积≥60 m ²
通信设施	5G 通信基站机房及配套设施	4	4	—	—	01-02、01-03 01-06、01-08	建筑面积≥35 m ²
环卫设施	公共厕所	2	2	—	—	01-01、01-10	建筑面积≥80 m ²
	生活垃圾收集点	1	1	—	—	01-10	用地面积≥10 m ²

规划成果

图则

博罗县园洲镇园洲大道北侧01单元部分地块控制性详细规划

图 则

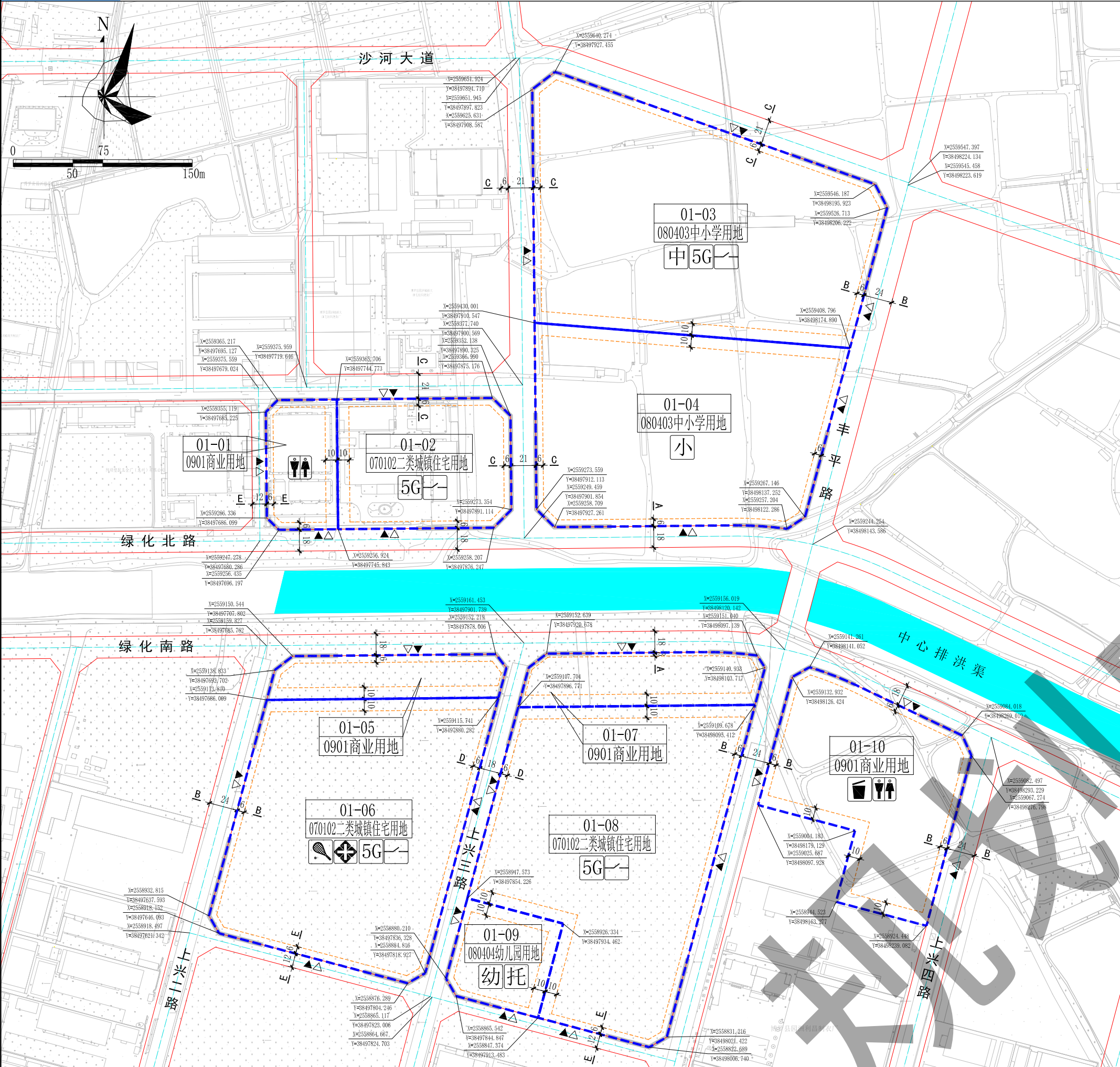


图 例

- 01-01

地块编码
- 0901

用地用海分类代码
- 道路红线
- 道路中心线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑控制线
- 河流水面
- 机动车出入口
- 人行出入口
- 禁止机动车开口路段
- 幼

幼儿园
- 托

托儿所
- 中

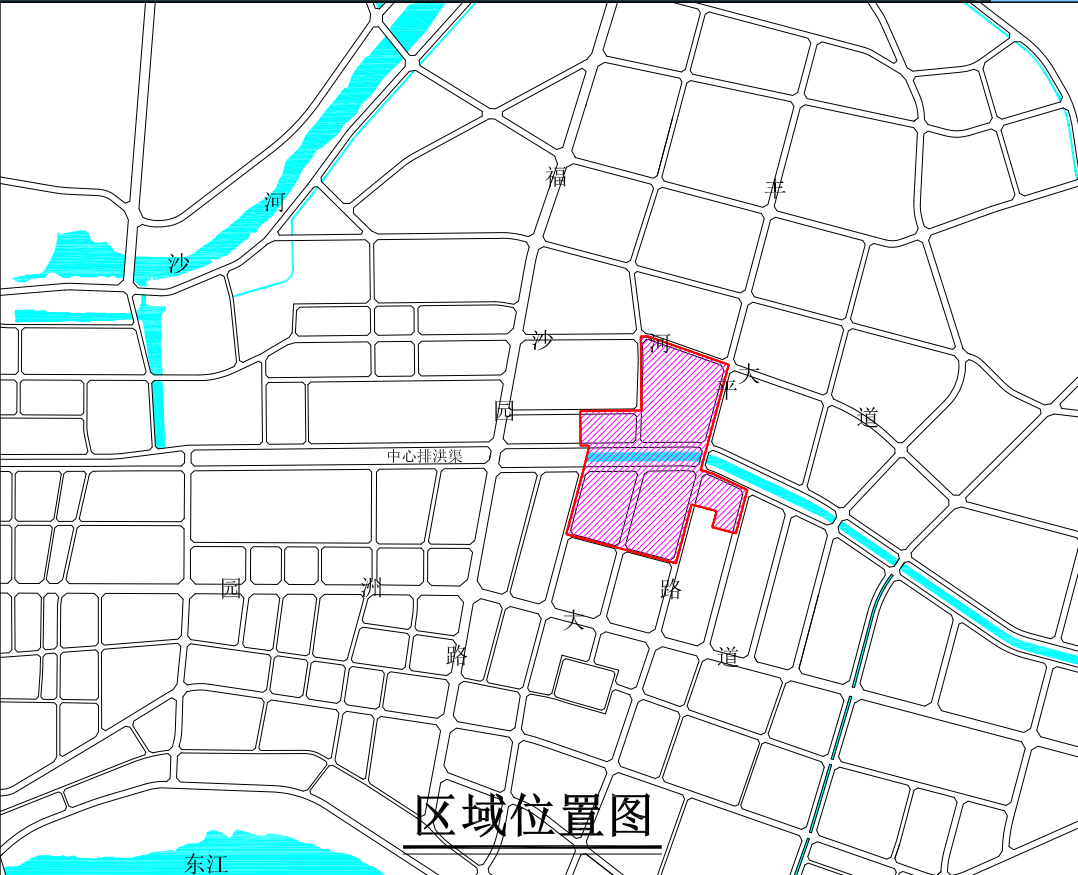
初中
- 小

小学
- 社区体育活动场地
- 社区卫生服务站
- 公共厕所
- 生活垃圾收集点
- 5G

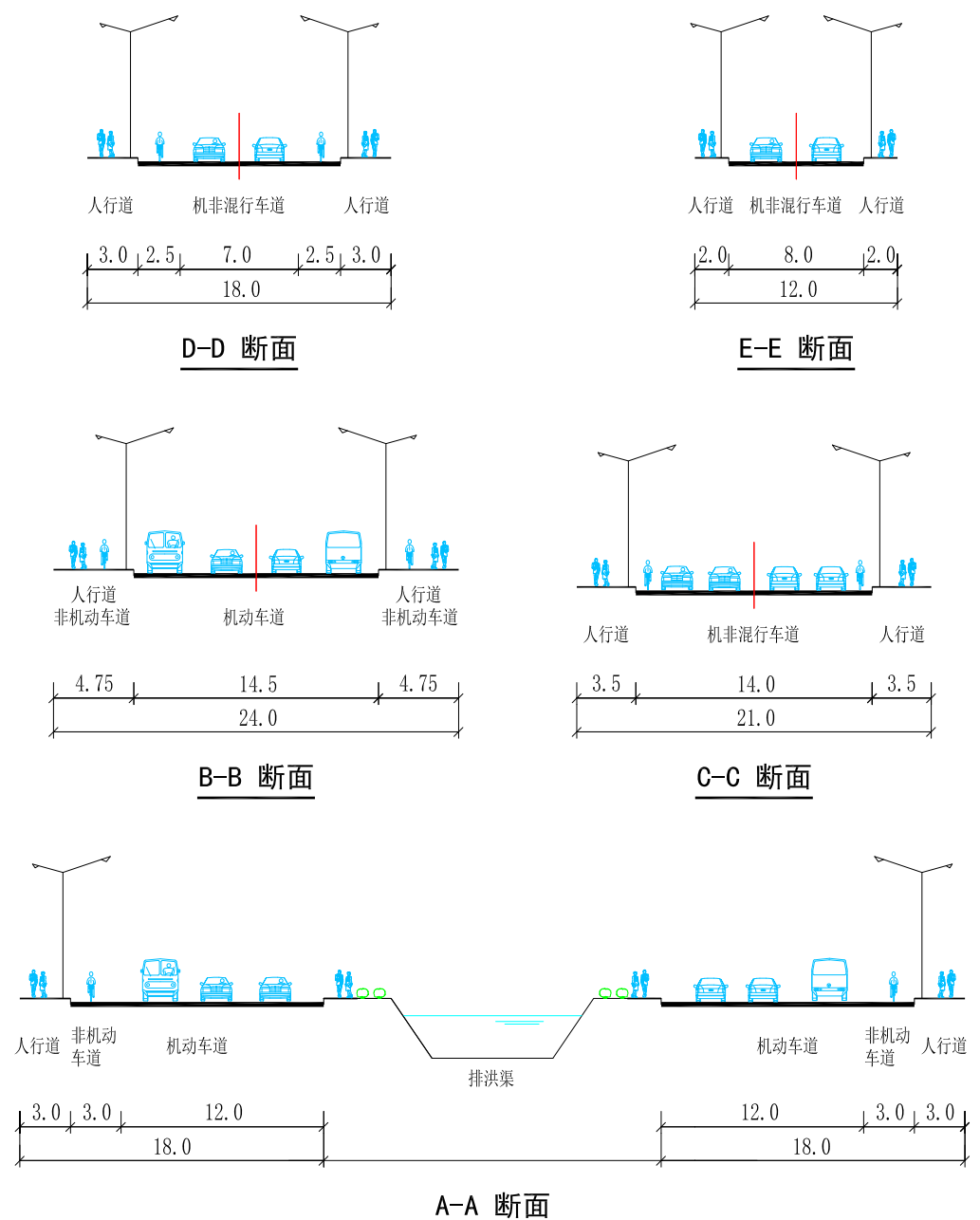
5G通信基站机房及配套设施
- 配电网开关站

说明

- 1、本图中尺寸均以米计，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。
- 3、本规划计算指标用地面积确定：临城市道路的用地算至道路红线，其他按用地划分边界线计算。
- 4、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。
- 5、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，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。
- 6、规划建设用地若与国土空间规划（三区三线划定成果）不符，应待用地调入城镇开发边界后方可使用
- 7、绿化北路、绿化南路为现状道路，其标高以现场实测为准。
- 8、01-02、01-03、01-06和01-08地块在开发建设时，应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）及通信主管部门相关要求开展5G通信基站机房及配套设施等通信基础设施建设或预留。
- 9、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。
- 10、本项目与周边污染源的卫生防护距离需满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》（GB/T39499-2020）的有关规定。
- 11、本项目建设前，应按照水利部门要求履行水土保持审批手续。
- 12、本图则未明确的技术经济指标、以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。



道路横断面规划图



地块技术经济指标一览表

地块编码	用地用海分类代码	土地使用性质	土地使用兼容性	计算指标用地面积 (m²)	计容积率建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	计容建筑面积兼容比例 (%)	机动车停车位配建标准	公共服务设施		市政公用设施		备注
												项目	规模 (m²)	项目	规模 (m²)	
01-01	0901	商业用地	—	6389	≤19167	≤3.0	≤35	≥25	≤80	—	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—	—	公共厕所	建筑面积≥60	—
01-02	070102	二类城镇住宅用地	0901（商业用地）	15595	≤46785	≤3.0	≤30（其中二类城镇住宅部分≤22）	≥30	≤80	商业建筑面积≤20%	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—	—	5G通信基站机房及配套设施	建筑面积≥35	—
01-03	080403	中小学用地	—	50218	≥18900	—	≤30	≥30	—	—	每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	初中	42班	5G通信基站机房及配套设施	建筑面积≥35	—
01-04	080403	中小学用地	—	39049	≥15120	—	≤30	≥30	—	—	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	小学	48班	配电网开关站	建筑面积≥60	—
01-05	0901	商业用地	—	6953	≤10429	≤1.5	≤45	≥10	≤36	—	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—	—	—	—	—
01-06	070102	二类城镇住宅用地	0901（商业用地）	42051	≤130358	≤3.1	≤30（其中二类城镇住宅部分≤22）	≥30	≤80	商业建筑面积≤5%	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	社区卫生服务站	建筑面积150-270	5G通信基站机房及配套设施	建筑面积≥35	—
01-07	0901	商业用地	—	8679	≤13018	≤1.5	≤45	≥10	≤36	—	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—	—	配电网开关站	建筑面积≥60	—
01-08	070102	二类城镇住宅用地	0901（商业用地）	45563	≤141245	≤3.1	≤30（其中二类城镇住宅部分≤22）	≥30	≤80	商业建筑面积≤5%	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—	—	5G通信基站机房及配套设施	建筑面积≥35	—
01-09	080404	幼儿园用地	—	6709	4803.2-5706.8	—	—	—	—	—	每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	幼儿园（12班）	建筑面积4003.2-4906.8	—	—	—
01-10	0901	商业用地	—	22945	≤45890	≤2.0	≤30	≥30	≤54	—	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—	—	配电网开关站	建筑面积≥60	—
												托儿所（3班）	建筑面积≥800	—	—	—
												—	—	生活垃圾收集点	用地面积≥10	—
												—	—	公共厕所	建筑面积≥60	—