

博罗县园洲镇沥东村环城北路北侧地段 部分地块控制性详细规划

规划成果

博罗县自然资源局

2023 年 5 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沥东村 YZLD-01 单元的开发建设管理,根据博罗县“三旧”改造工作领导小组(2022-1 次)会议审议精神、《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城市规划条例》等相关法律法规的规定,编制《博罗县园洲镇沥东村环城北路北侧地段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辦法》
- 《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

规划范围北临广惠高速公路(距离高速公路边界约80米),西至现状水渠和泰山石膏广东有限公司,东至北园二路,南至环城北路,总用地面积约15.69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三级编码体系，即由“规划分区代码-管理单元-规划地块编码”组成。规划分区代码采用“园洲镇沥东村”，管理单元和地块代码采用阿拉伯数字代码。如 YZLD-01-01 表示园洲镇沥东村 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 15.69 公顷，其中二类工业用地（100102）面积约 13.44 公顷，占总用地面积的比例约 85.66%，城镇道路用地（1207）面积约 2.00 公顷，占总用地面积的比例约 12.75%；规划公园绿地+河流水面（1401+1701）用地面积约 0.25 公顷，占总用地面积的比例约 1.59%。

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兼容性规定，并经自然资源行政主管部门批准，但交通运输用地、公园绿地+河流水面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。

规划不涉及城市黄线。

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必须满足图则确定的控制指标（含容积率、建筑限高、建筑系数、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

规划用地的容积率按下限控制，控制在 ≥ 1.2 。

因生产工艺需求确需提高容积率的工业项目，可匹配招商项目实际情况，由园洲镇政府或县科工信局提出申请，提请县国土空间规划委员会审议并经县政府批准后实施。

第十六条 绿地率

规划用地的绿地率按区间控制，控制在 15%-20%之间。

第十七条 建筑系数

规划用地的建筑系数按下限控制，建筑系数 $\geq 30\%$ 。

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。

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。

第二十一条 其他规定

(1) 本项目应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》(惠市住建函[2023]11号)的要求执行。

(2) 本项目应按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》(DBJ/T 15-201-2020)《关于推进我县绿色建筑发展的通知》(博住建函[2021]191号)等文件的要求，按照绿色建筑一星级及以上标准进行设计和建设。

第七章 道路交通规划

第二十二条 道路系统规划

规划范围内道路系统由高速公路、主干路、次干路和支路组成。其中：

- (1) 高速公路：为惠肇高速，道路红线宽 42 米，与环城北路高架共线；
- (2) 主干路：为环城北路，道路红线宽 60 米，惠肇高速位于中央高架共线，桥下空间为城市道路，双向 8 车道；
- (3) 次干路：为规划横一路，道路红线宽 24 米，双向 4 车道；
- (4) 支路：道路红线宽 12-21 米，双向 2-4 车道。

第二十三条 道路交叉口规划

规划范围内除惠肇高速高架桥外，其余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。

第二十四条 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。

第二十五条 交通设施规划

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。

第八章 市政公用设施规划

第二十六条 给水工程规划

(1) 用水量预测

规划范围内平均日用水量约 $1404\text{m}^3/\text{d}$ ，最高日用水量约 $1825.2\text{m}^3/\text{d}$ 。

(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

规划沿惠肇高速辅道敷设 DN600 的生产和生活给水管，沿其他道路敷设 DN200-DN300 的生产和生活给水管，给水管宜布置在道路的西、北侧。

第二十七条 污水工程规划

(1) 污水量预测

规划范围内平均日污水量为 $1182.7\text{m}^3/\text{d}$ 。

(2) 污水设施规划

规划范围内的污水排往环保园污水处理厂（处理规模为 4.5 万立方米/天）处理。

(3) 污水管网规划

规划范围内污水通过接入环城北路现状 DN400 污水管排往环保园污水处理厂处理，污水管布置在道路的西、北侧，规划污水管管径 DN400。

第二十八条 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

规划充分利用现状沿纵一路、横二路和纵二路敷设的雨水管（渠），新规划雨水管道与现状雨水管（渠）进行有效衔接。规划新增雨水管布置在道路的东、南侧，规划管渠断面 $d600-B \times H=3000 \times 2000$ 。

第二十九条 电力工程规划

(1) 电源规划

规划范围用电通过规划的 110kV 马岗变电站供给。

(2) 电力设施规划

规划范围内设置 2 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 2718~6780 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 电缆线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，电缆沟尺寸应符合电力部门使用要求。

第三十条 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 2 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 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 $\Phi 110$ 。

第三十一条 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。

第三十二条 环境卫生设施规划

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。

第三十三条 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。

第三十四条 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现状镇区专职消防站统筹解决，远期由范围外约 1 公里处规划消防站解决。

（2）防震工程规划

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。

（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。

第九章 附 则

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第三十七条 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	10			工矿用地	13.44	85.66
		100102		二类工业用地	13.44	85.66
2	12			交通运输用地	2.00	12.75
		1207		城镇道路用地	2.00	12.75
3	—	1401+1701		公园绿地+河流水面	0.25	1.59
合计					15.69	100.00

博罗县园洲镇沥东村环城北路北侧地段部分地块控制性详细规划

图 则

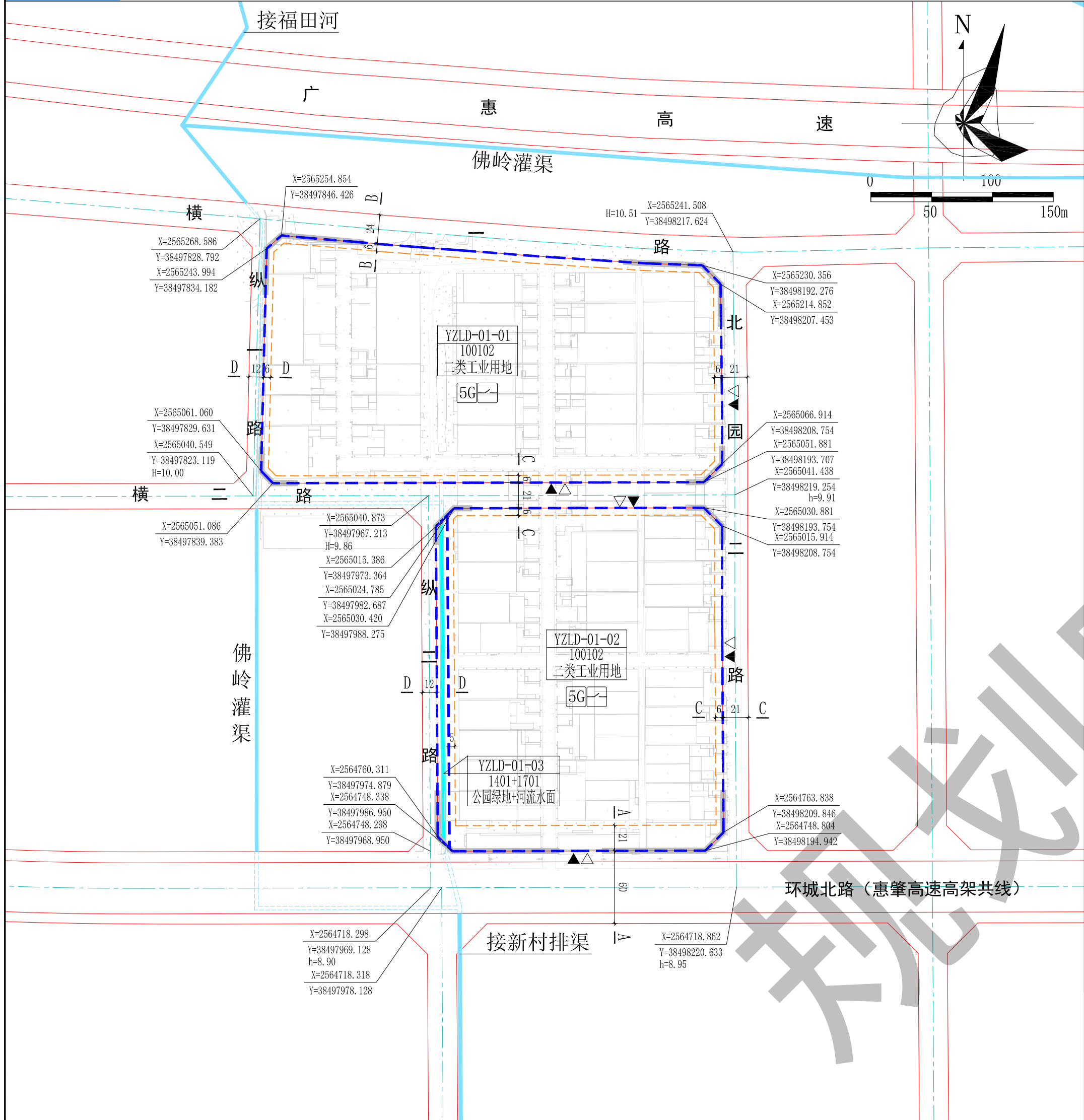


图 例

- YZLD-01-01

地块编码
- 100102

用地用海分类代码
- H=10.51

规划道路标高
- h=8.95

现状道路标高
- 道路红线
- 道路中心线
- 禁止机动车开口路段
- 5G

5G通信基站

计算指标用地界线多层建筑控制线机动车出入口人行出入口

A A

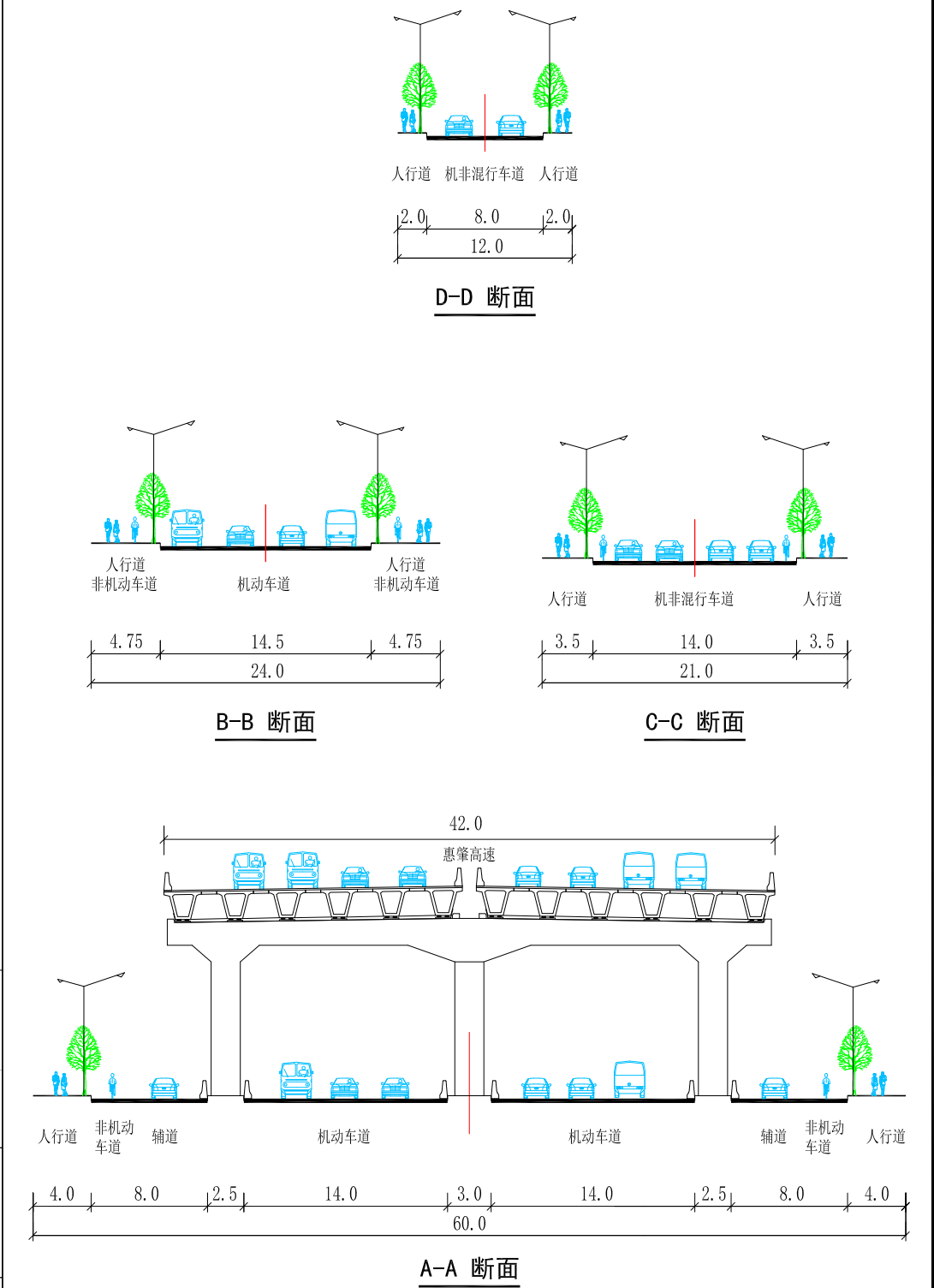
道路横断面水域暗渠配电网开关站

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、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。
- 5、规划范围内城市建设用地的各项建设必须满足图则开发强度控制指标（含容积率、建筑系数、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。
- 6、因生产工艺需求确需提高容积率的工业项目，可匹配招商项目实际情况，由园洲镇政府或县科工信局提出申请，提请县国土空间规划委员会审议并经县政府批准后实施。
- 7、YZLD-01-01和YZLD-01-02地块进行细分时，细分地块之间的多层建筑控制线退让地块划分界线不小于6米，高层建筑控制线退让地块划分界线不小于15米。
- 8、YZLD-01-01和YZLD-01-02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、在满足河道行洪要求的基础上，YZLD-01-03地块中的绿地及水域界线，可根据具体设计进行调整。
- 10、本项目应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函[2023]11号）的要求执行。
- 11、本项目应按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T 15-201-2020）《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函[2021]191号）等文件的要求，按照绿色建筑一星级及以上标准进行设计和建设。
- 12、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。
- 13、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。
- 14、本项目建设前，应按照环保部门的要求开展土壤污染状况调查和评估工作，保障用地土壤环境安全。
- 15、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。



道路横断面示意图



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	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	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)	
YZLD-01-01	100102	二类工业用地	—	71055	≥85266	≥1.2	≥30	15-20	—	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（高层行政办公及生活服务设施用房应设置地下停车库，地下停车比例≥70%）	—	—	5G通信基站机房及配套设施	建筑面积≥35	—
YZLD-01-02	100102	二类工业用地	—	63378	≥76053	≥1.2	≥30	15-20	—	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（高层行政办公及生活服务设施用房应设置地下停车库，地下停车比例≥70%）	—	—	5G通信基站机房及配套设施	建筑面积≥35	—
YZLD-01-03	1401+1701	公园绿地+河流水面	—	2511	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—