

博罗县园洲镇 YZ16-01 地块

控制性详细规划

(草案)

法定文件

(法定文本、法定图则)

批前公示稿

博罗县自然资源局

博罗县园洲镇人民政府

二〇二四年九月

01 法定文本

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 发展目标与发展规模	3
第三章 土地利用与控制	4
第四章 支撑体系规划	6
第五章 海绵城市及绿色建筑建设指引	10
第六章 规划实施的措施与建议	11
附录 1 规划建设用地统计表	13
附录 2 地块控制指标一览表	14

第一章 总则

第一条 规划目的

为指导惠州市博罗县第八人民医院项目地块的开发建设，支撑打造博罗县西部次翼医疗中心统筹安排各项用地布局和相关专项工程规划，加强规划和建设管理，提供开发地块的规划审批依据，特制定《博罗县 YZ16-01 地块控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第二条 法律效力

本规划是指导项目地块开发建设的法定文件。自本规划批准公布之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应符合法定文本和法定图则的规定，并应符合国家、广东省和惠州市有关法规、标准的规定。下一层次规划（修建性详细规划、城市设计等）也应遵循本规划的原则和具体要求进行编制。本规划成果由法定文件（法定文本、法定图则）、技术文件（说明书、图集）构成，法定文本、法定图则具备同等法律效力，二者同时使用不可分割。

第三条 规划审批与规划调整

文字**粗体字及下划线（示例）**标识的部分为本次规划明确的强制性内容，城乡规划行政主管部门提供规划设计条件，审查建设项目，不得违背强制性内容。调整规划强制性内容的，城乡规划行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的，应当进行公示，调整后必须并经国土空间规划委员会审议通过报博罗县人民政府同意后，按照法定编制、审批程序进行。

第四条 规划实施

本规划经博罗县人民政府批准后，自公布之日起开始实施。本规划的解释权属惠州市博罗县自然资源局。本规划中未包括的内容应符合国家、广东省、惠州市的有关法律、政策、规范相关条款的规定。

第五条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修正）；
- (4) 《城市规划编制办法》（2005 年）；
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (6) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 修正）；
- (7) 《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）；
- (8) 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）；
- (9) 《惠州市海绵城市规划建设技术导则》；
- (10) 《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》（2023 年）；
- (11) 其他相关法律法规的有关规定要求。
- (12) 《惠州市医疗卫生服务体系“十四五”规划》；
- (13) 《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》；
- (14) 《惠州市海绵城市专项规划》；
- (15) 《博罗县卫生与健康事业发展“十四五”规划》；
- (16) 《博罗县医疗卫生体系规划（2016-2020 年）》；
- (17) 《博罗县人民政府关于印发博罗县卫生与健康事业发展“十四五”规划的通知》（博府〔2022〕27 号）；
- (18) 《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (19) 《博罗县园洲镇国土空间总体规划（2021-2035）》（征求意见稿）；
- (20) 《综合医院建设标准》（建标 110-2021）；
- (21) 《综合医院建筑设计规范》（GB 51039-2014）；
- (22) 《县级综合医院设备配置标准》（WS/T819—2023）；
- (23) 《广东省绿色建筑条例》；
- (24) 《城市电力规划规范》（GB 50293-2014）；

- (25) 《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）；
- (26) 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；
- (27) 《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
- (28) 《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）；

其他国家相关的法律法规、技术规范和政府提供的相关规划资料、批准文件。

第六条 规划范围

规划区东临富民路、南临教育路，西临影湖路、北临秀丽路，规划范围约 36566.65 平方米。

第二章 发展目标与发展规模

第七条 规划定位

规划区的发展目标为：园洲镇卫生院部分用地拟原址拆除新建惠州市博罗县第八人民医院，将建成为设计床位规模 151 张，集医疗、预防、保健、康复、急救于一体的二级综合医院，支撑打造博罗县西部次翼医疗中心。

第八条 发展规模

规划区总用地面积为 36566.65 平方米，均为建设用地。其中包括其中医疗卫生用地 17752.01 平方米，二类城镇住宅用地 13596.58 平方米，城镇村道路用地 5218.01 平方米。

规划区人口规模约 1112 人，其中包括居住人口 840 人，就业人口 272 人。

第三章 土地利用与控制

第九条 用地布局

本次规划以《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南》（2023 年）为依据，按照总体功能布局安排土地用途，用地细分为三级类。其中规划用地包括：

（一）医院用地

规划医院用地面积 17752.07 平方米，占总用地比例为 49%。

（二）二类城镇住宅用地

规划二类城镇住宅用地面积 13596.58 平方米，以保留现状为主，占总用地比例为 37%。

（三）城镇村道路用地

规划城镇村道路用地面积 5218.01 平方米，以保留现状为主，占总用地比例为 14%。。

第十条 土地使用兼容性

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。规划区内进行土地开发时，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，但公共服务设施用地、市政公用设施用地、绿地与广场用地等不得任意改变其用途。

第十一条 地块划分

为了与土地开发出让的具体条件相适应，规划充分考虑功能布局的同时，结合用地性质、道路界线和自然界线等要素，对土地进行了地块划分，并以地块编码的形式标明。

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，在实际开发建设中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。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。

第十二条 地块编码

规划区属于园洲镇 16 单元，代码为“YZ16”，结合周边已编规划情况，确定规划区地块编码为“YZ16-01”单元，细分 3 个地块以两位阿拉伯数字表示，故地块编码分别为“YZ16-01-01”、“YZ16-01-02”和“YZ16-01-03”。

第十三条 规划土地利用强度控制

规划确定每一块用地的主导使用性质不能轻易更改，规划区地块的用地面积、容积率、计容建筑面积等应符合表 4-2 的规定。

表 4-2：地块控制指标一览表

单元地块编码	用地用海分类编码	用地用海分类名称	用地面积 (平方米)	容积率 (FAR)	计容建筑面积 (平方米)	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	配建车位 (个)	备注
YZ16-01-01	080601	医院用地	17752.06	≤ 2.0	≤ 3504.1	≤ 35	≤ 60	≥ 25	每 100 平方米计容建筑面积至少配置 1.2 个标准小汽车停车位;每 100 平方米建筑面积至少配置 0.5 个自行车(电动车)停车位	该地块属于医院改建、扩建项目,绿地率根据建设诉求及地方管理要求适当调整。
YZ16-01-02	070102	二类城镇住宅用地	2108.5	—	—	—	—	—	—	保留现状
YZ16-01-03	070102	二类城镇住宅用地	1108.05	—	—	—	—	—	—	保留现状

第十四条 建筑红线后退距离控制

规划 YZ16-01-01 地块控制多层建筑退让用地红线 6 米，高层建筑退让用地红线 15 米。

第十五条 四线控制

四线包括黄线、绿线、蓝线、紫线，本规划中不涉及四线控制内容。

第十六条 坐标系控制

坐标系采用 2000 国家大地坐标系，高程采用 1985 国家高程基准。

第四章 支撑体系规划

第十七条 道路系统规划

规划区周边有 4 条城市道路，均为支路等级，形成“两横两纵”的路网结构。其中“两横”分别为北侧秀丽路，道路红线宽度 15 米，双向 2 车道；南侧为教育路，道路红线宽度 12 米，双向 2 车道。“两纵”为东侧富民路，道路红线宽度 12 米，双向 2 车道；西侧影湖路，道路红线宽度 15 米，双向 2 车道。

规划区中部预留一条南北向建议性道路，道路红线宽度 7 米，在后期建设中道路线型可根据实际需求进行微调，但不可取消。

第十八条 公共服务设施规划

规划构建“街坊级”公共中心服务体系，建议配置设施类别为便民服务设施。

规划生活性配套设施按现状居住人口规模 840 人配置。规划居住用地为保留现状，本次规划对公共服务设施配置不做强制要求。建议设置垃圾收集点 1 处，占地面积 20-100 平方米，宜独立占地；设置微型消防站 1 处，占地面积 50-100 平方米，可联合建设。

第十九条 竖向工程规划

规划区周边均为现状道路，且现状道路竖向满足使用需求，本规划不对现状道路竖向进行调整。

规划区周边路段最低点标高为 4.86 米，地块场地设计标高应比现状道路的最低段高出 0.2 米-0.5 米即可满足实际需求，本次规划区控制高程为 5.94 米。场地地面排水坡度均不小于 0.2%，场地道路主干路最小纵坡为 0.3%，最大纵坡不大于 8%，内部道路广场的最小坡度不小于 0.3%。

第二十条 给水工程规划

(1) 水源规划

规划区内近远期均由园洲镇水厂进行供水，供水规模 12.5 万吨/日，取水水源为东江，其水量、水压能满足规划区内使用需求。

（2）用水量预测

规划区内用水主要包括医院用地和居住用地生活用水。规划区内最高日用水量为 260.93 立方米/日。

（3）给水管网规划

现有 DN200 供水管道沿规划区周边的市政道路敷设。

第二十一条 污水工程规划

（1）污水量预测

规划区内最高日污水量 234.84 立方米/日。

（2）污水管网规划

规划区排水采用雨污分流排放体制。规划区中医院用地的排放应与非医疗污水分开排放。医院用地内部配置埋地式污水处理站，医疗区的污废水采用独立的排水系统处理达标后再排至市政污水管网。非医疗污水经预处理后排入城市污水排水管道。现状污水管接口位于影湖路和教育路，为 DN400 污水管，向北经影湖路排入园洲第一、第二污水处理厂。

第二十二条 雨水工程规划

（1）设计重现期

适度提高管渠设计重现期，规划管渠设计重现期为 10 年一遇。

（2）雨水管网规划

逐步完善雨水排放系统，确保规划区的雨水排水安全。室外场地雨水通过室外地面设置雨水口收集地面雨水，与屋面雨水收集汇总后通过室外雨水管网排至市政雨水系统。现状雨水管为 d1200，位于富民路和秀丽路。

第二十三条 电力工程规划

(1) 用电负荷需求

预测规划区内用电负荷需求为 2554-2962 千瓦。

(2) 电力系统规划

电源从 220kV 秀丽路变电站引入，由 10kV 线路接入规划区。市政高压供电采用“双回路电源”供电，两路电源为同时使用（互为备用），由市政两个不同变电站各引来一路（10kV 及以上）高压专线至变配电房。

第二十四条 通信工程规划

(1) 通信需求预测

预测规划区内通信线路需求为 204 线。

(2) 通信工程管线

本次规划按照电信、电视、网络三网合一的原则建设。通信线路统一接入规划区东侧桥北路市政规划电信电缆。

第二十五条 燃气工程规划

(1) 用气量预测

预测规划区用气量 289.3 万 $\text{MJ} \cdot \text{a}$ ；天然气热值取 34.2 $\text{MJ}/\text{立方米}$ ，合计 26 万立方米/年。

(2) 燃气工程管线

现状 DN315 中压燃气管线敷设于秀丽路北侧，满足规划区使用需求。

第二十六条 环卫工程规划

生活垃圾和粪便无害化处理率达到 100%。生活垃圾清运率达到 100%。

预测规划区最大垃圾量 1112 $\text{kg}/\text{天}$ 。规划区产生的垃圾通过统一收集后进行分类，再集中送往下南村垃圾转运站处理。

第二十七条 综合防灾规划

（1）防洪规划

规划区防洪标准为 20 年一遇，排涝标准为 10 年一遇不成灾。居民住宅和工商业建筑低层不进水，道路中一条车道积水深度不超过 15 厘米。

（2）防震减灾规划

规划区地震设防烈度按照Ⅵ度确定，设计基本地震加速度值为 0.05g，规划区第八人民医院建设工程应考虑按高于本地区抗震设防烈度一度的要求加强其抗震设防。

（3）人民防空规划

惠州市为国家二类重点人民防空设防城市，规划区应按二类防空城市的要求进行设防。应做好关键技术和物资器材储备，紧急疏散采取就近、就地疏散的原则，人口疏散以汽车运输为主，人员掩蔽工程结合城市规划建设同步进行。

（4）消防系统规划

消防站。规划区处在东北部现状园洲镇消防所 15 分钟的服务范围内，本区消防任务由园洲镇统筹考虑。

消防用水。近期消防水源由镇区给水管网提供，从市政路东侧接入一条 DN200 给水管接入医院院区形成环状供水，供院区生活、消防用水。

消防设施。采用地上式室外消火栓，沿工程周边布置，距建筑外墙不小于 5m，距道路边不大于 2m。消火栓按保护半径 150m、间距 120m、并保证建筑消防扑救面的一侧不少于 2 个的原则进行布置，供消防车取水，同时，可通过水泵接合器向室内消防系统补水。

消防通道。道路规划设计应符合消防要求，消防车通道间的距离不宜超过 160 米，消防车道净高净宽不小于 4 米，保证消防车在地块内畅通无阻。在住院楼北侧沿长边设置消防登高面。消防设计应符合《建筑防火通用规范》

（GB55037-2022）的要求。

第二十八条 环境保护规划

（1）水环境控制

规划区内均不涉及一级、二级饮用水源保护区。规划区内水质管理目标不应低于《地表水环境质量标准（GB3838-2002）》中的 III 类水质标准。

单元内城镇生活污水处理厂出水水质 COD、氨氮、总磷排放执行国家《地表水环境质量》（GB3838-2002）V 类标准，其余指标执行国家《城镇污水处理厂污染物排放标》（GB18918-2002）一级 A 标准与广东省《水污染物排放限值》较严值的标准。城镇污水处理厂、涉水企业应采取有效措施，防止事故废水直接排入水体。

（2）大气环境控制

根据《惠州市“三线一单”生态环境分区管控方案》，规划区按照陆域重点保护单元管控。建立环境监测预警制度，加强污染天气预警预报；生产、储存和使用有毒有害气体的企业（有毒有害气体的企业指列入《有毒有害大气污染物名录》的以及其他对人体健康和生态环境造成危害的气体），需建立有毒有害气体环境风险预警体系。

（3）声环境控制

规划区内声环境功能区为一类区，因规划区位于集镇，声环境质量按照《声环境质量标准》（GB3096-2008）二类标准控制。

第五章 海绵城市及绿色建筑建设指引

第二十九条 海绵城市规划

确定规划区的海绵城市总目标为：年径流总量控制率不低于 70%、年径流污染控制率不低于 60%、雨水管渠设计重现期为 10 年一遇、内涝防治标准为 10 年一遇 24 小时暴雨 1 天排干。

根据用地性质不同，对新建项目和改造项目的年径流总量控制率、下凹式绿地率、透水铺装率和绿色屋顶率等指标做出管控要求。

用地类型	新建项目 (%)				改造项目 (%)			
	年径流总量控制率	下凹式绿地率	透水铺装率	绿色屋顶率	年径流总量控制率	下凹式绿地率	透水铺装率	绿色屋顶率
公建	60-70	≥50	≥60	≥40	55-65	≥40	≥50	≥30

注：本表确定的控制指标，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，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

第三十条 绿色建筑设计

根据博罗县住房和城乡建设局印发的《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函[2021]191号），参考《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035年）》中绿色建筑发展分区，园洲镇属于重要发展区，规划区新建民用建筑项目应满足二星级及以上绿色建筑标准要求。

规划区的新建建筑应普及绿色建筑技术，实现绿色建筑全覆盖要求，推动高星级绿色建筑建设。积极引导绿色施工，全面开展绿色建筑验收与运行标识评价工作，加强绿色建筑管理，建立并实施绿色建筑节能、节水、室内外环境维护等管理制度，确保绿色建筑措施发挥实际作用。

第三十一条 其他规定

规划给水、排水、雨水、电力、通信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，应报县自然资源行政主管部门审定。

第六章 规划实施的措施与建议

第三十二条 规划实施措施

城市规划管理是对执行城市规划的情况进行监督检查和处理，正确、灵敏、有力地反馈执行城市规划的结果，提供完善城市规划的信息资料，能够起到保证城市规划正确实施的作用。

维护规划的严肃性，严格按照规划，统一管理，理顺关系、协调土地开发

及用地布局的矛盾，根据不同性质用地要求加强用地控制，使规划区的发展与建设走上合理有序的发展轨道。

第三十三条 规划实施建议

本规划成果经依法审批，将具有法定意义，城市开发建设必须遵守本次规划成果中规定的地块的主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施配套等强制性内容。

批前公示稿

附录 1 规划建设用地统计表

用地用海分类编码（二级类）	用地用海分类编码（三级类）	用地用海分类名称	用地面积（平方米）	占总用地比例
0806 医疗卫生用地	080601	医院用地	1775.06	49%
0701 城镇住宅用地	070102	二类城镇住宅用地	13596.58	37%
1207 城镇村道路用地			5218.01	14%
合计			36566.65	100%

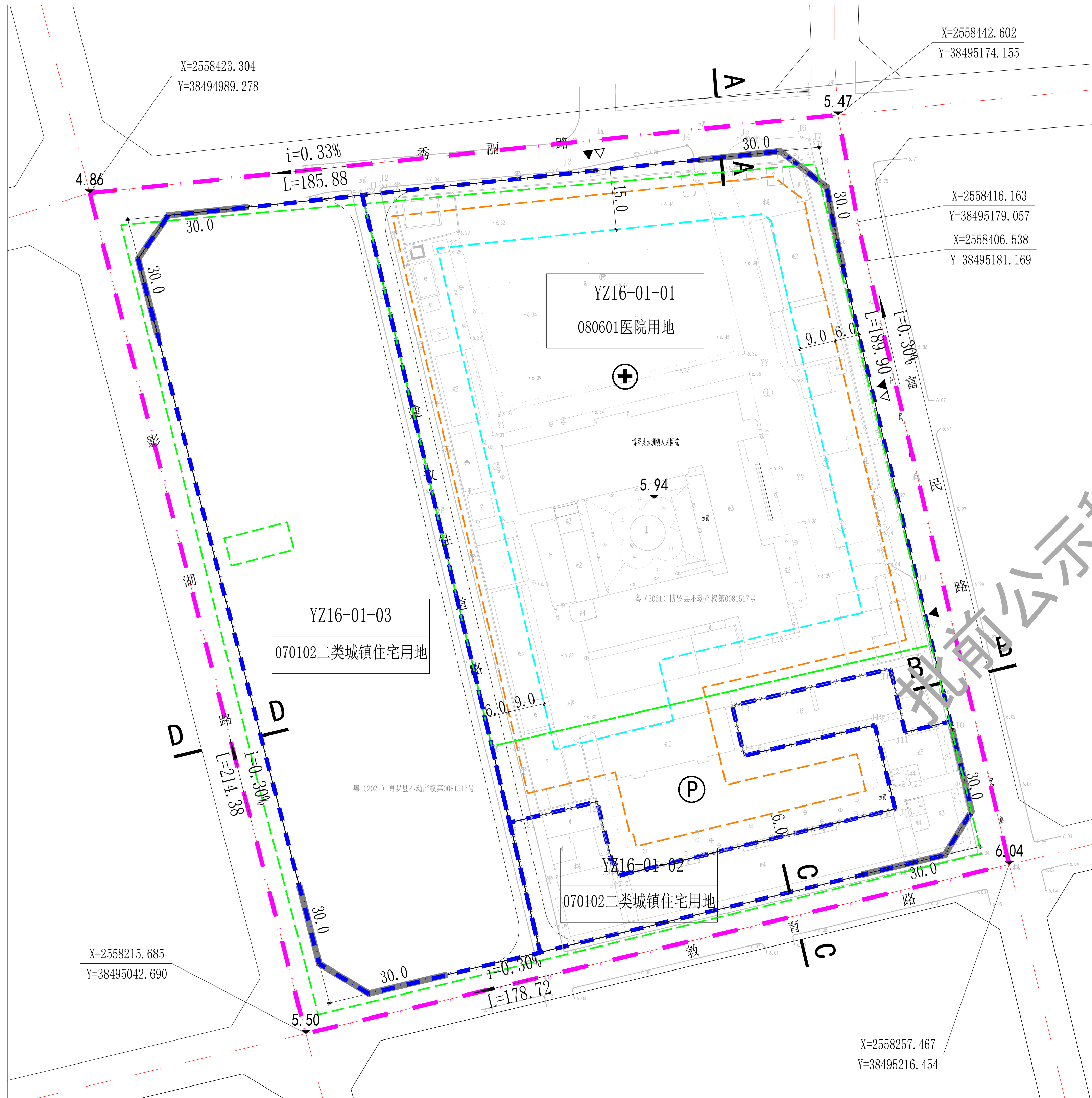
附录 2 地块控制指标一览表

单元地块编码	用地用海分类编码	用地用海分类名称	用地面积 (平方米)	容积率 (FAR)	计容建筑面积 (平方米)	建筑密度 (%)	建筑层数 (层)	绿地率 (%)	配建车位 (个)	备注
BL-YZ-16-01-01	080601	医院用地	17752.06	≤2.0	≤35504.12	≤35	≤60	≥25	每 100 平方米计容建筑面积至少配置 1.2 个标准小汽车停车位;每 100 平方米建筑面积至少配置 0.5 个自行车(电动车)停车位	属于改建、扩建项目,为满足医院建设需求,容积率、建筑密度、绿化率等指标根据实际情况及地方管理要求适当调整
BL-YZ-16-01-02	070102	二类城镇住宅用地	2798.53	——	——	——	——	——	——	保留现状
BL-YZ-16-01-03	070102	二类城镇住宅用地	10798.05	——	——	——	——	——	——	保留现状

02 法定图则

博罗县园洲镇YZ16-01地块控制性详细规划（草案）

法定图则



地块控制指标一览表									
地块编号	用地性质（代码）	用地面积（m ² ）	容积率	计容建筑面积（m ² ）	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	配建车位（个）	备注
YZ16-01-01	医院用地（080601）	17752.06	≤2.0	≤35504.12	≤35	≤60	≥25	每100m ² 计容建筑面积至少配置1.2个标准小汽车停车位；每100m ² 建筑面积至少配置0.5个自行车（电动车）停车位	该地块属于医院改建、扩建项目，绿地率根据建设诉求及地方管理要求适当调整。
YZ16-01-02	二类城镇住宅用地（070102）	2798.53	—	—	—	—	—	—	保留现状
YZ16-01-03	二类城镇住宅用地（070102）	10798.05	—	—	—	—	—	—	保留现状

区域位置

风玫瑰和比例尺

图例

080601	用地性质
BL-YZ-16-01	地块编号
	控制点坐标
	道路断面标注
189.90	坡长(m)
	坡度(%) / 坡向
5.74	设计地面标高
	机动车出入口
	人流出入口
	建议性路网
	道路中心线
	道路红线
	禁止机动车出入口地段
	高层建筑红线
	多层建筑红线
	权属界线
	计算指标用地界线
	规划范围
	地块界线
	医院
	配套停车

说明

1、本图则中：用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率为强制性指标，其余为指导性指标；未标识单位的数据均以米为单位。

2、本法定图则与《博罗县园洲镇YZ16-01地块控制性详细规划》法定文本结合使用，二者不可分割。

3、建筑后退距离为下限控制。

4、本图则所确定的地块界线，在详细的规划设计和开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并细分或调整。

5、土地使用性质控制：图则中土地使用性质分类和分类代码执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

6、规划范围内建筑应符合《综合医院建设标准》（建标110-2021）、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）、《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019等相关规范，建筑设计布局须按上述规范结合规划范围建设布局进行相应控制。医院建设应合理组织交通流线、重视消防设计和建筑节能环保，充分体现医疗特色及科学化、现代化的理念。

7、新建民用建筑应严格按照《绿色建筑评价标准》（GB/50378-2019）、《广东省绿色建筑条例》《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函[2021]191号）、《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》等文件的要求执行。

8、城市设计指引：建筑立面风格庄重大气，强调现代感，整体造型简约、纯净、稳重。创造富有地方特色的建筑风格，打造区域新地标。建筑构件、材料、色彩的选择与造型追求简洁，利用简单设计元素，体现实用、大方原则，兼具现代主义和地域性的特色。

9、本图则中的建议性路网在后期建设中，线型可根据实际需求进行微调，但不可取消。

10、本图坐标为2000国家大地坐标系，1985国家高程基准。

道路断面