

博罗县园洲镇 YZ-04-01-01 地块
控制性详细规划

博罗县自然资源局

博罗县园洲镇人民政府

2024 年 09 月

目 录

第一章 项目概况.....1

1.1 项目背景.....1

1.2 规划依据.....1

1.2 规划范围.....1

第二章 现状概况.....1

2.1 现状用地情况.....1

2.2 现状建设情况.....1

2.3 现状权属情况.....2

2.4 现状交通及市政情况.....3

第三章 上层次及相关规划.....5

3.1 《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》.....5

3.2 “三区三线”方案（部下发封库版）.....5

第四章 规划用地布局.....7

4.1 土地利用规划.....7

4.2 单元划分及地块编码.....7

4.3 主要规划控制指标.....7

第五章 道路交通及竖向规划.....8

5.1 道路交通系统.....8

5.2 道路交叉口控制.....8

5.3 机动车开口控制.....8

5.5 道路竖向规划.....8

5.6 其它规定.....8

第六章 市政公用设施规划.....9

6.1 给水工程规划.....9

6.2 污水工程规划.....9

6.3 雨水工程规划.....9

6.4 电力工程规划.....10

6.5 通信工程规划.....10

6.6 燃气工程规划.....10

6.7 其它规定.....10

第七章 综合防灾减灾规划 11

7.1 抗震防灾规划 11

7.2 人民防空规划 11

7.3 消防规划 11

7.4 防洪标准 11

第八章 海绵城市建设指引 12

8.1 控制指标 12

8.2 建设指引 12

第九章 附则 13

9.1 成果组成 13

9.2 规划法定效力 13

9.3 规划修改 13

9.4 解释权 13

第一章 项目概况

1.1 项目背景

博罗县华意织染有限公司位于博罗县园洲镇九潭桦阳工业区，用地于 2008 年取得国有土地使用证，使用权面积 20000 平方米，地类（用途）为工业用地。近年来，为满足市场需求，博罗县华意织染有限公司拟扩大生产规模，提高公司的生产能力，因片区尚未编制控制性详细规划，无法有效指导地块开发建设。

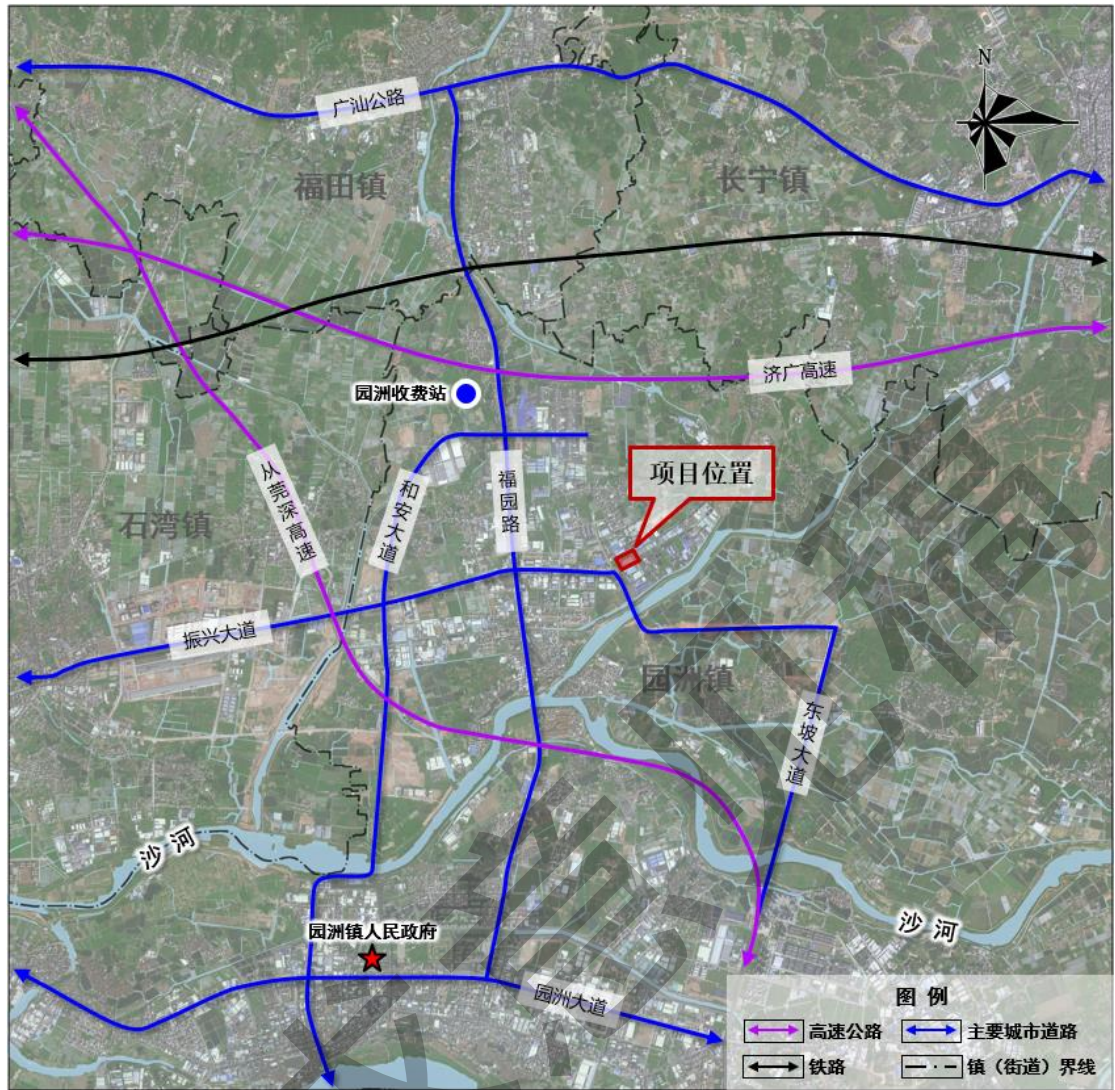
为进一步落实国土空间总体规划等上层次规划要求，满足企业诉求，助力实体经济发展，科学指引片区开发建设，博罗县自然资源局会同博罗县园洲镇人民政府组织编制了《博罗县园洲镇 YZ-04-01-01 地块控制性详细规划》。

1.2 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）《广东省城乡规划条例》
- （5）《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》
- （6）《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- （7）《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- （8）其它国家、广东省及地方相关法律、法规、政策、标准和规范。

1.2 规划范围

规划区位于博罗县园洲镇桦阳工业园内，规划范围东至桦阳一路，南至桦阳大道，西邻振兴大道，北至现状工厂，总用地面积约 2.39 公顷。



1-1 区域位置图

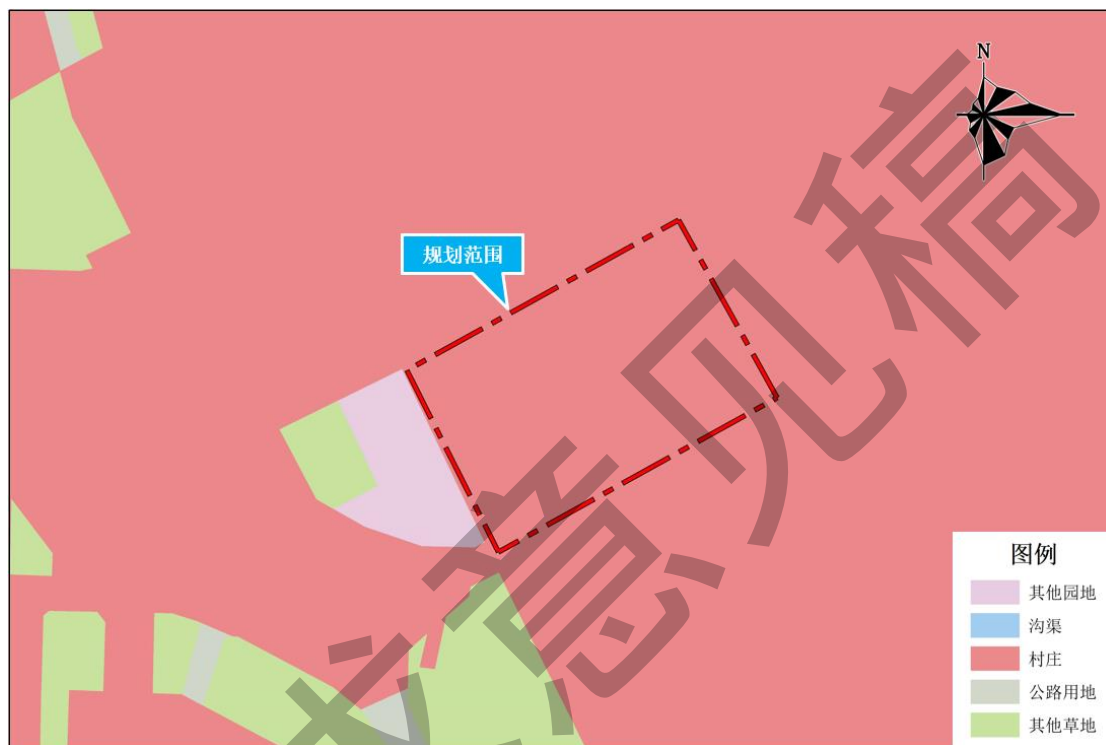


1-2 规划范围图

第二章 现状概况

2.1 现状用地情况

根据博罗县 2022 年度国土变更调查数据，规划范围内均为村庄用地



2-1 博罗县 2022 年度国土变更调查数据（局部）

2.2 现状建设情况

规划范围内北侧为平整地，南侧涉及一栋 3 层工业厂房。规划范围外周边多为工业厂区，西北侧 100 米处涉及少量住宅建筑，东南侧为污水处理厂。

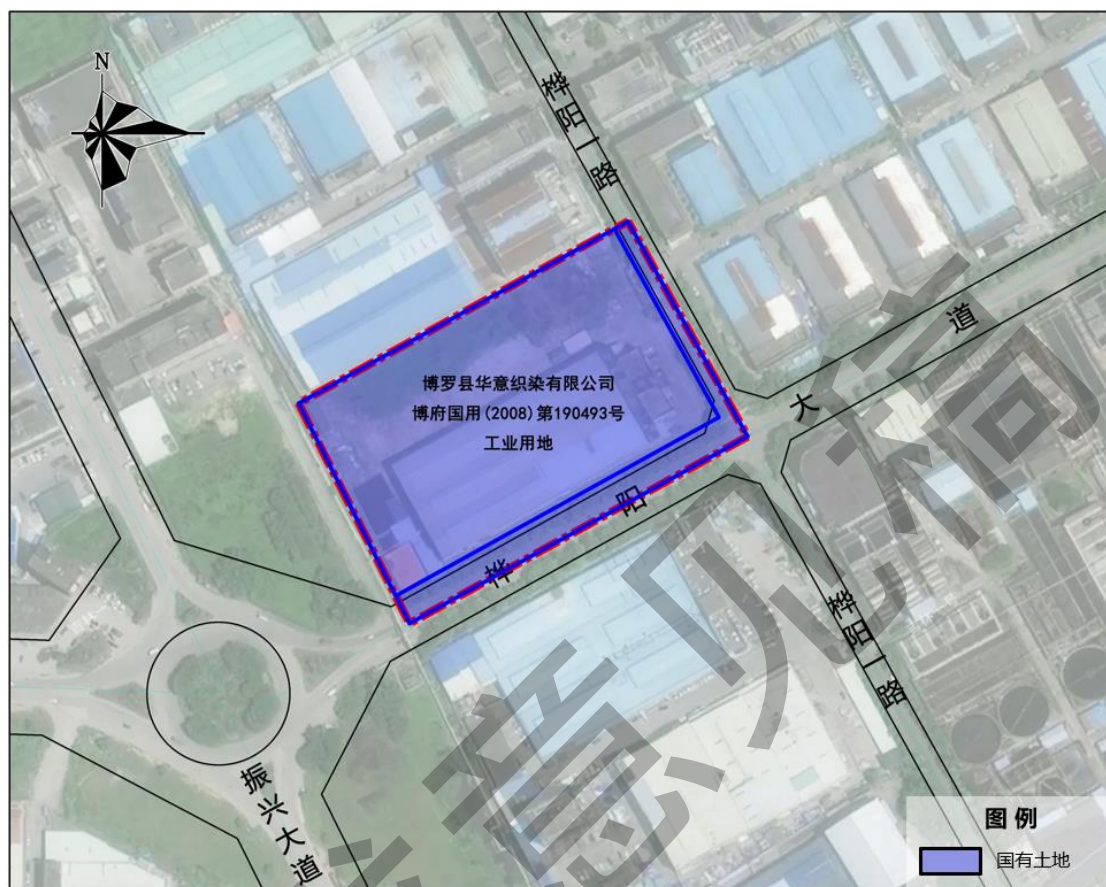


2-2 现状航拍照片

2.3 现状权属情况

规划范围内多为博罗县华意织染有限公司用地权属，土地证号为博府国用

(2008)第 190493 号，使用权面积 20000 平方米，地类（用途）为工业用地。以及约 0.39 公顷的道路用地权属。



2-3 现状航拍照片

2.4 现状交通及市政情况

规划范围周边主要道路均已建成，其中南侧桦阳大道现状道路红线宽度 24 米，双向 4 车道；东侧桦阳一路现状道路红线宽度 12 米，双向 2 车道。

桦阳大道及桦阳一路已敷设有现状给水管、污水管、雨水管、电缆沟及通信管等市政管线。



2-4 周边道路现状照片

第三章 上层次及相关规划

3.1 《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

在《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》县级规划数据库成果“规划用地用海”数据中，规划范围内涉及工业用地和城镇道路用地。



3-1 《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》用途管制方案（局部）

3.2 “三区三线”方案（部下发封库版）

在博罗县“三区三线”方案（部下发封库版），规划范围内用地均已纳入城镇开发边界，未涉及永久基本农田和生态保护红线。



3-2 “三区三线”方案（部下发封库版）（局部）

第四章 规划用地布局

4.1 土地利用规划

规划总用地面积约 2.39 公顷，包括工矿用地（10）和交通运输用地（12）两大类。其中：

（1）工矿用地：均为二类工业用地，用地面积约 2.08 公顷。

（2）交通运输用地：均为城镇村道路用地，用地面积约 0.31 公顷。。

表：规划用地用海分类平衡表

序号	用地用海分类代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占总用地 比例 (%)
	一级 类	二级 类	三级 类			
1	10			工矿用地	2.08	87.03
		1001		工业用地	2.08	87.03
		其中	100102	二类工业用地	2.08	87.03
2	12			交通运输用地	0.31	12.97
		1207		城镇村道路用地	0.31	12.97
合计					69.80	100.00

4.2 单元划分及地块编码

根据《博罗县城镇开发边界内已编控制性详细规划评估及详细规划单元划分》（草案），规划范围位于“YZ-04”街坊，本地块位于“YZ-04-01”单元，结合城市道路、三区三线及土地用途等情况，规划细分为 YZ-04-01-01 地块。

4.3 主要规划控制指标

YZ-04-01-01 地块规划用地用海分类代码为 100102，规划用地性质为二类工业用地，计算指标用地面积 20802.48 平方米，容积率为 1.2-2.0，计容积率建筑面积为 24962.98-41604.96 平方米，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率为 15-20%，机动车停车位配建标准为厂房每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，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。配建设施：配电网开关站 1 处，建筑面积 ≥ 60 平方米；5G 通信基站机房及配套设施 1 处，建筑面积 ≥ 35 平方米。

第五章 道路交通及竖向规划

5.1 道路交通系统

规划区周边道路系统由主干路、次干路和支路三个等级构成。其中，

（1）主干路为现状振兴大道，道路红线宽度 48 米，双向 6 车道。

（2）次干路为桦阳大道，道路红线宽度为 24 米，双向 4 车道。

（3）支路为桦阳一路，道路红线宽度为 12 米，双向 2 车道。

5.2 道路交叉口控制

主干路的交叉口采用渠化加信号灯控制，主次干路的交叉口采用渠化加信号灯控制或信号灯控平面交叉口，支路的设置应尽量减少和城市主干路直接相连，支路和主干道相连时，交叉口限制左转。

5.3 机动车开口控制

规划依据《惠州市城乡规划建设管理技术规定（2023 年）》划定机动车禁止开口线。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。

5.5 道路竖向规划

道路竖向规划以交叉口控制为主，规划范围周边振兴大道、桦阳大道和桦阳一路均为现状道路，其标高以实测为准。

5.6 其它规定

（1）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。

（2）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，该部分用地属于城市公共开敞空间，不得用于经营性用途。

第六章 市政公用设施规划

6.1 给水工程规划

（1）规划范围内生产及其他用途用水由范围外西侧现状第二水厂（园洲水厂）供给，水厂规模为 12.5 万立方米/日，水源取自东江。

（2）规划范围区最高日用水量为 0.37 万立方米。

（3）规划范围远期建设两套供水管网系统，一套供生产及其他用途用水使用，另一套供居民生活饮用使用。近期规划区生活、生产用水均由工业管网供给，远期待第四自来水厂规划建成后同时启动生活供水管网供水。结合规划路网完善给水管网系统，尽量采用环状管网供水方式，保障片区供水安全，规划给水管管径为 DN200~DN600。

6.2 污水工程规划

（1）规划范围排水体制采用雨、污分流制，规划区污水经处理达标后排放至南侧现状环保园污水处理厂，环保园污水处理厂规模为 4.5 万立方米/日。

（2）规划范围平均日污水总量为 0.3 万立方米。

（3）规划范围内污水经桦阳一路 DN500 和桦阳大道 DN800 污水管收集后排至环保园污水处理厂

6.3 雨水工程规划

（1）排水分区

规划雨水量采用惠州市暴雨强度公式进行设计，规划区雨水按照“分散就近排放”原则，向南排入南侧排洪渠。

（2）雨水管网规划

雨水管渠设计重现期，一般地区采用 3 年一遇，重点地区采用 5-10 年一遇，地下通道和下沉式广场等采用 20-30 年一遇。规划排水管道按地形坡度敷设，以减少埋深。根据道路宽度采用单侧或两侧布管。雨水管布置在道路的

东、南侧，现状管渠断面 $d800-B \times H=4.0m \times 2.0m$ 。

6.4 电力工程规划

（1）规划区电源由现状 110KV 佛岭变电站提供。

（2）规划区用电负荷值约 0.07 万千瓦。

（3）规划范围需完善电力电缆沟建设，电缆沟宜采用隐蔽式，沿道路西、北侧敷设，道路交叉口应预留足够数量的过路管，采用玻璃钢管，并应根据需要及规定预留足够数量的横过管。规划 10kV 电缆沟回数为 6~12 回。

6.5 通信工程规划

（1）规划预测固话总数据用户量 150 线。

（2）新建或改造道路时，原则上在道路东侧、南侧人行道下统一规划建设综合通信管群，应在道路施工同期统一设计施工，避免营运商各自为政，重复开挖。规划的通信管孔数为 6 孔至 12 孔。

6.6 燃气工程规划

（1）规划区年用气量约 0.42 万立方米。

（2）沿桦阳一路敷设 DN150 中压燃气主管，其余道路敷设 DN100 中压燃气支管。燃气管布置在道路的东、南侧。

6.7 其它规定

规划雨水、污水、电力、环卫、消防等市政设施，可在专项规划中进行深化。

第七章 综合防灾减灾规划

7.1 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。规划区内各项建设活动应在满足《建筑抗震设防分类标准》(GB50223-2008)及《建筑抗震设计规范》(2016 年版)(GB50011-2010)等相关规定的前提下进行。

7.2 人民防空规划

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

7.3 消防规划

本项目无规划消防站，规划范围消防由周边片区统筹考虑。

7.4 防洪标准

规划区内涝防治规划标准采用 20 年一遇，居民住宅和工商业建筑底层不进水，道路中一条车道的积水深度不超过 15cm。

第八章 海绵城市建设指引

8.1 控制指标

（1）规划范围内年径流总量控制率为 70%，海绵城市建设控制指标中，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，在保证年径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

（2）排入自然水体的雨水要经过岸线净化，严格控制地表径流产生的非溶解性污染物进入排水系统，规划区年径流污染控制率不低于 65%。

8.2 建设指引

倡导采用下沉式绿地、透水铺装、植被缓冲带、生态护岸等低影响开发技术，通过源头截污和过程阻断的方法降低水流速度、延长水流时间、减轻地表径流进入水体的面源污染负荷；旧区主要结合公园、河湖水体、湿地滞洪区等建设雨水滞蓄设施，通过控制雨水排放时间，实现雨水的沉淀与净化。

第九章 附则

9.1 成果组成

本规划文本和图则具有同等法律效力；二者同时使用，不可分割。

9.2 规划法定效力

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。

9.3 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》、《广东省城乡规划条例》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》的有关规定。

9.4 解释权

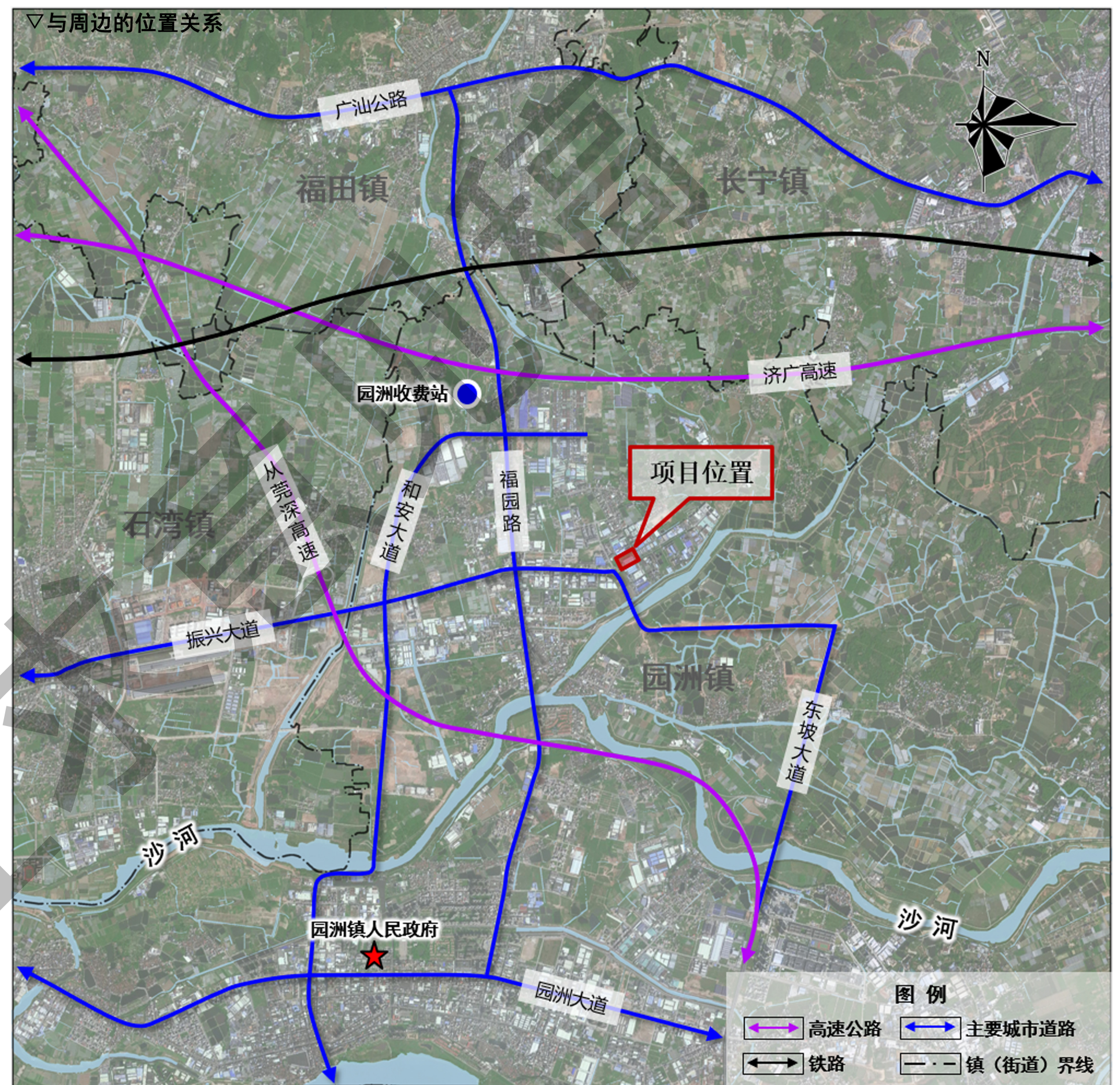
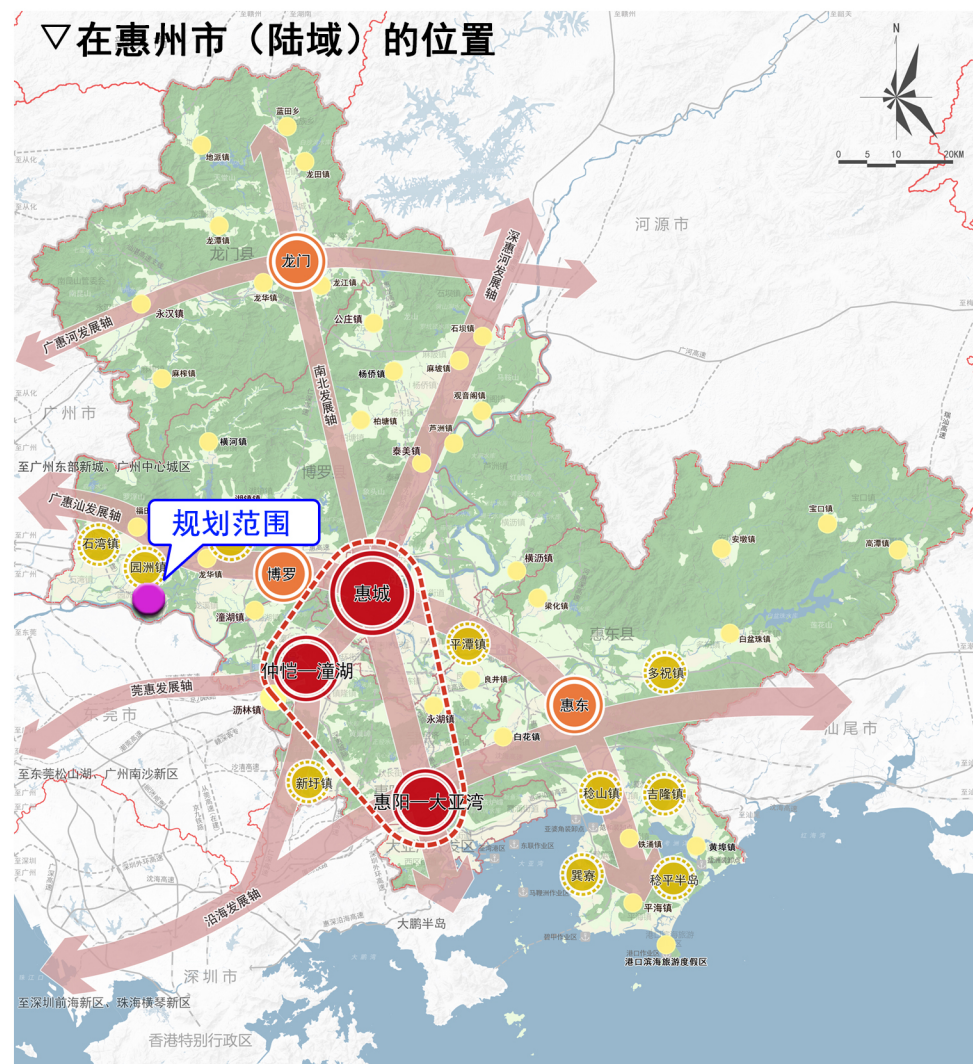
本规划文本及图表的解释权以及规划实施过程中对各种问题的协调处理，由博罗县自然资源行政主管部门负责。

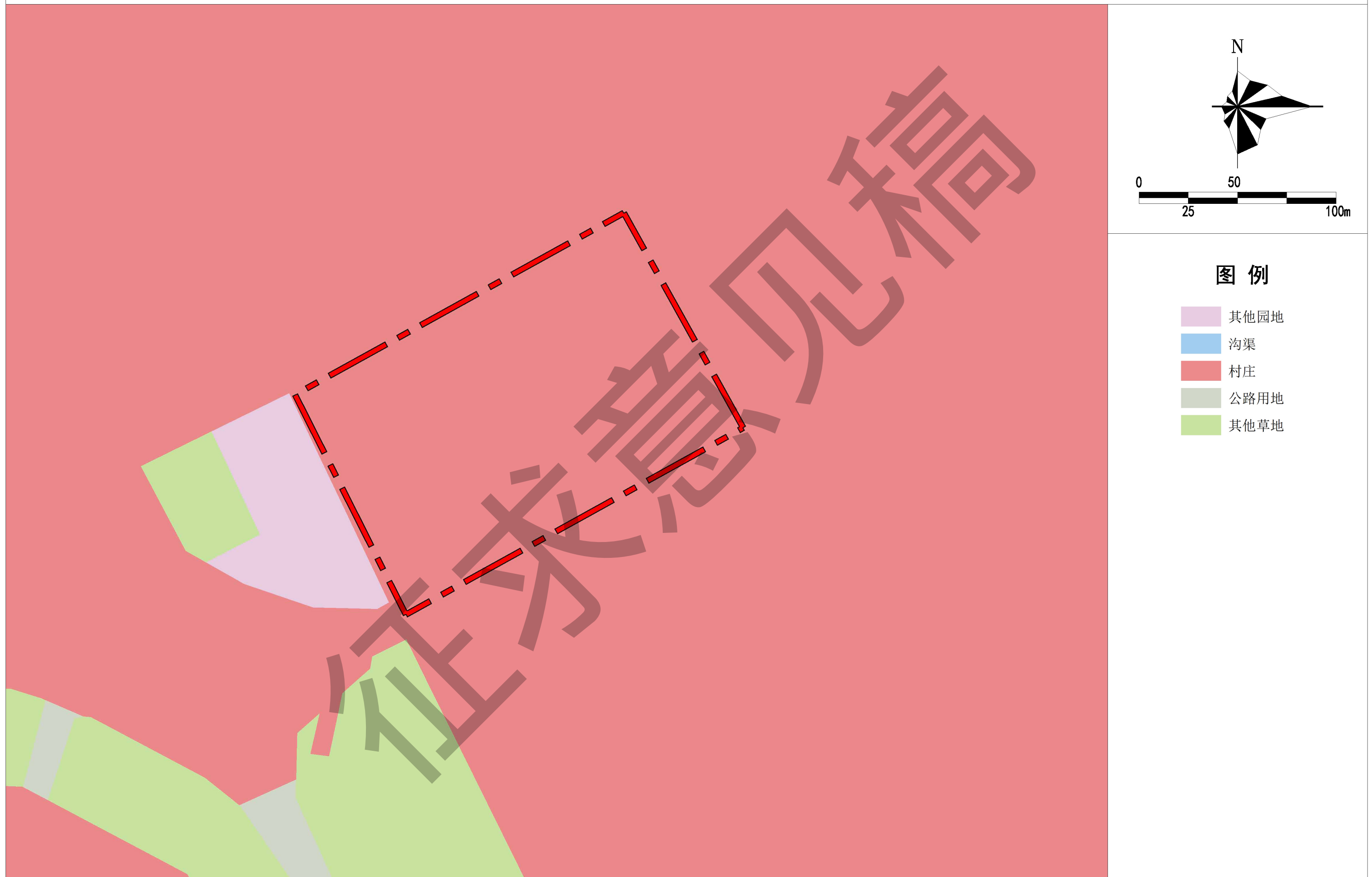
征求意见稿

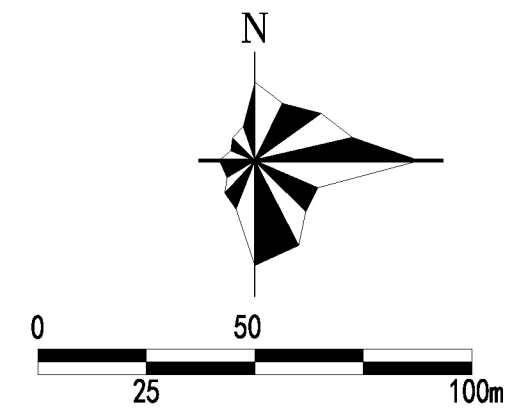
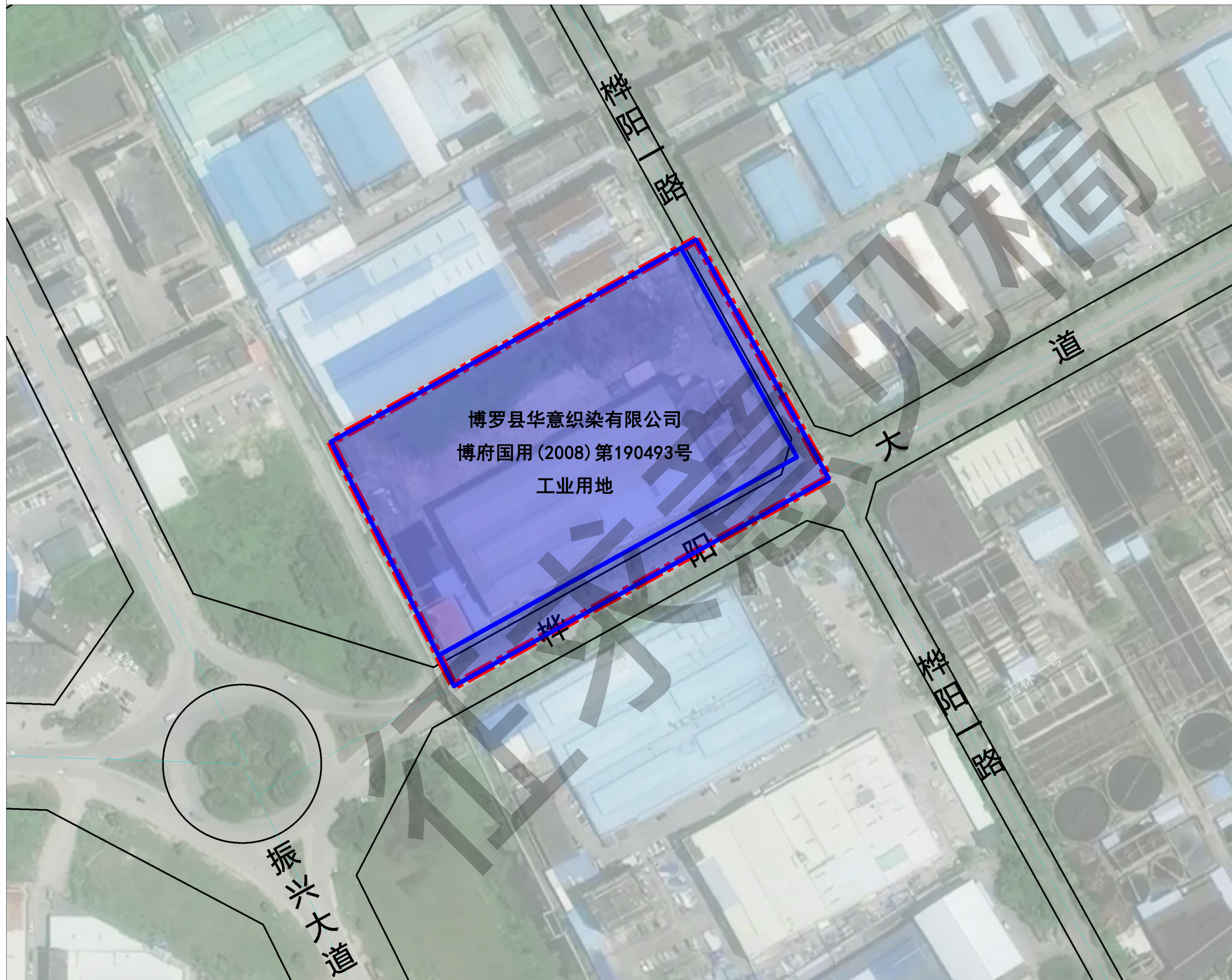
技术图纸

图纸目录

- 01 区域位置图
- 02 土地利用现状图
- 03 现状土地权属图
- 04 土地利用规划图
- 05 道路及竖向规划图
- 06 道路横断面规划图
- 07 给水工程规划图
- 08 排水工程规划图
- 09 电力通信燃气工程规划图

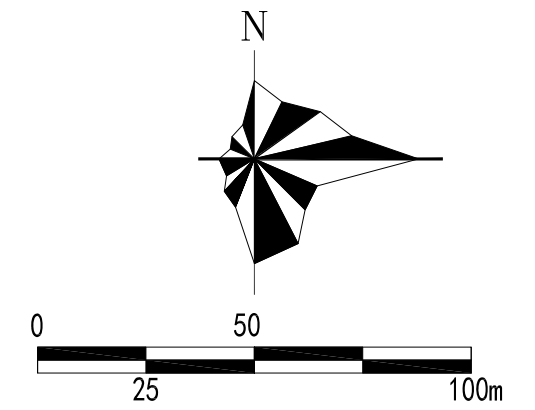
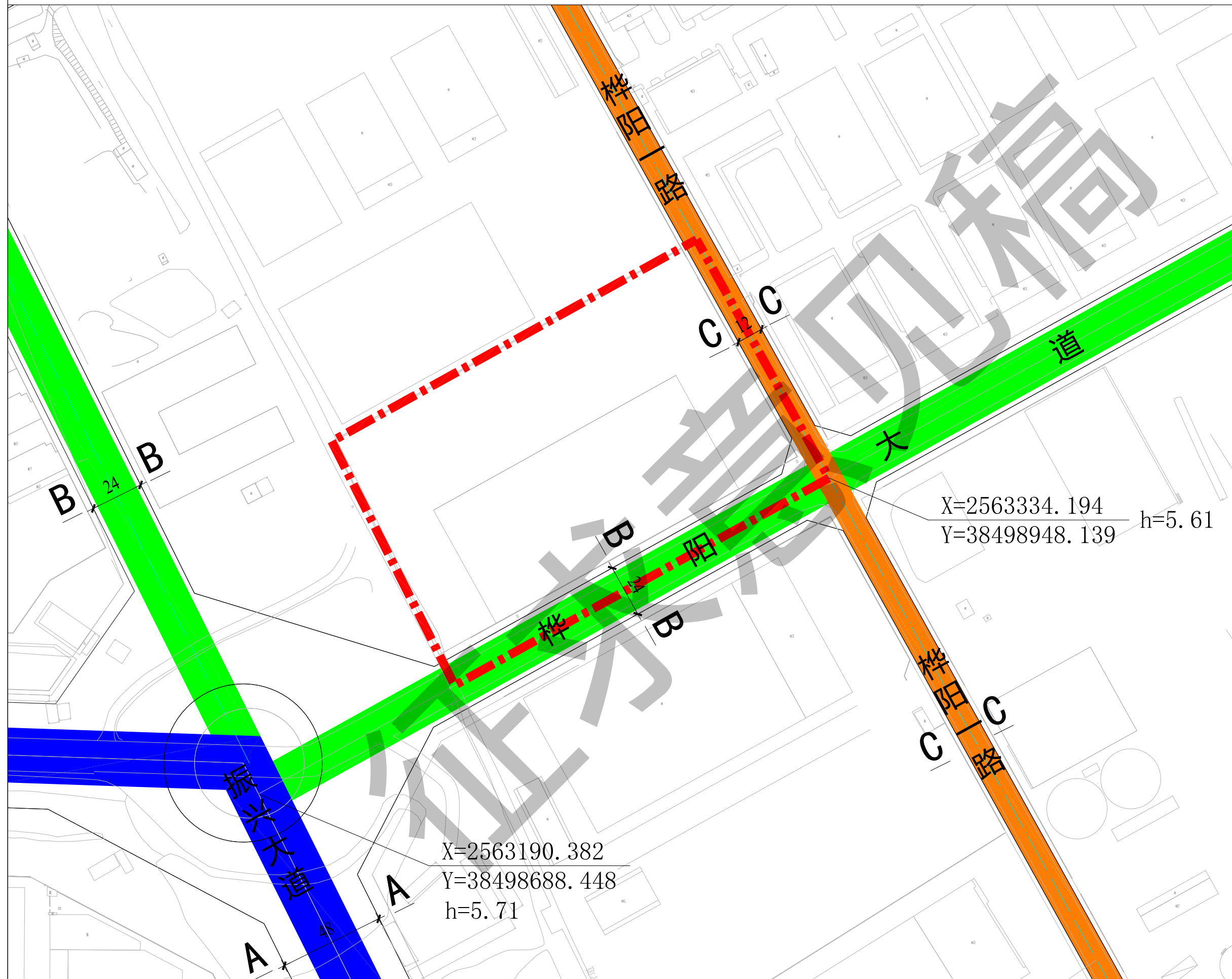






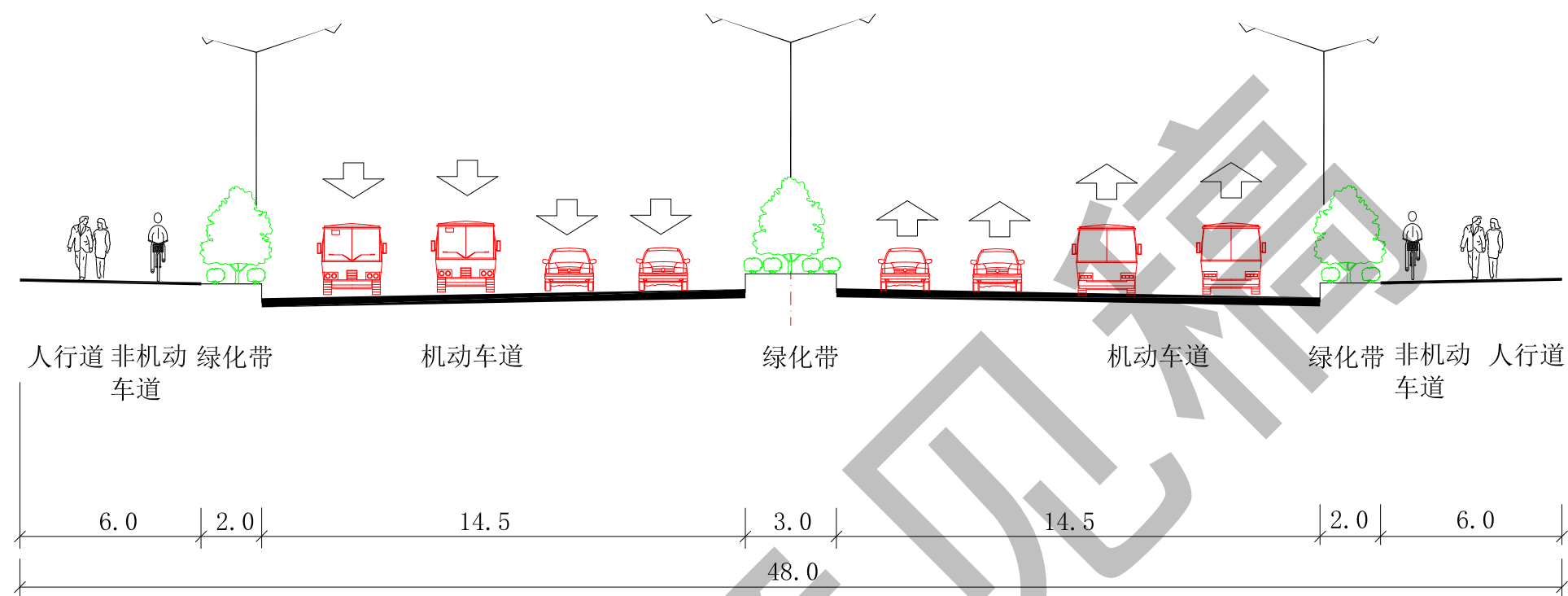
图例

- 国有土地
- 道路红线
- 道路中心线
- 规划范围

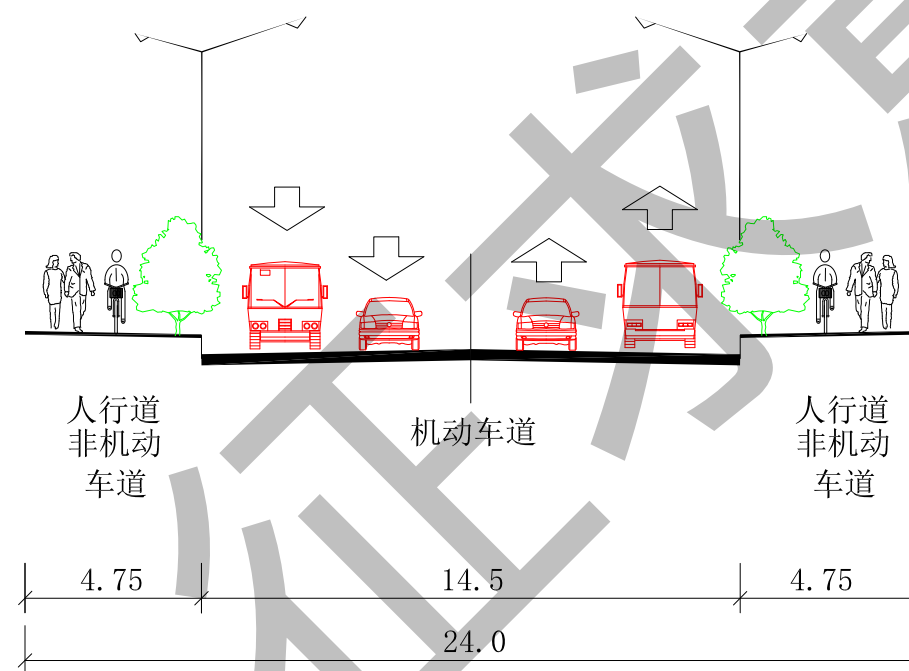


图例

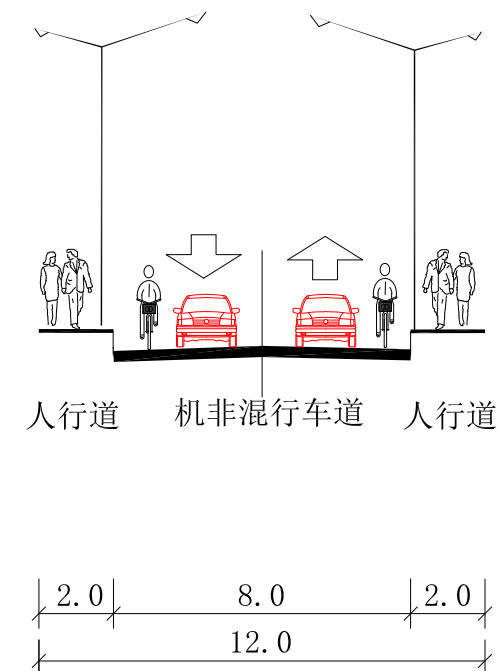
- 主干路（高速公路）
- 次干路
- 支路
- A A 横断面编号
- 规划范围



A-A道路横断面(振兴大道)



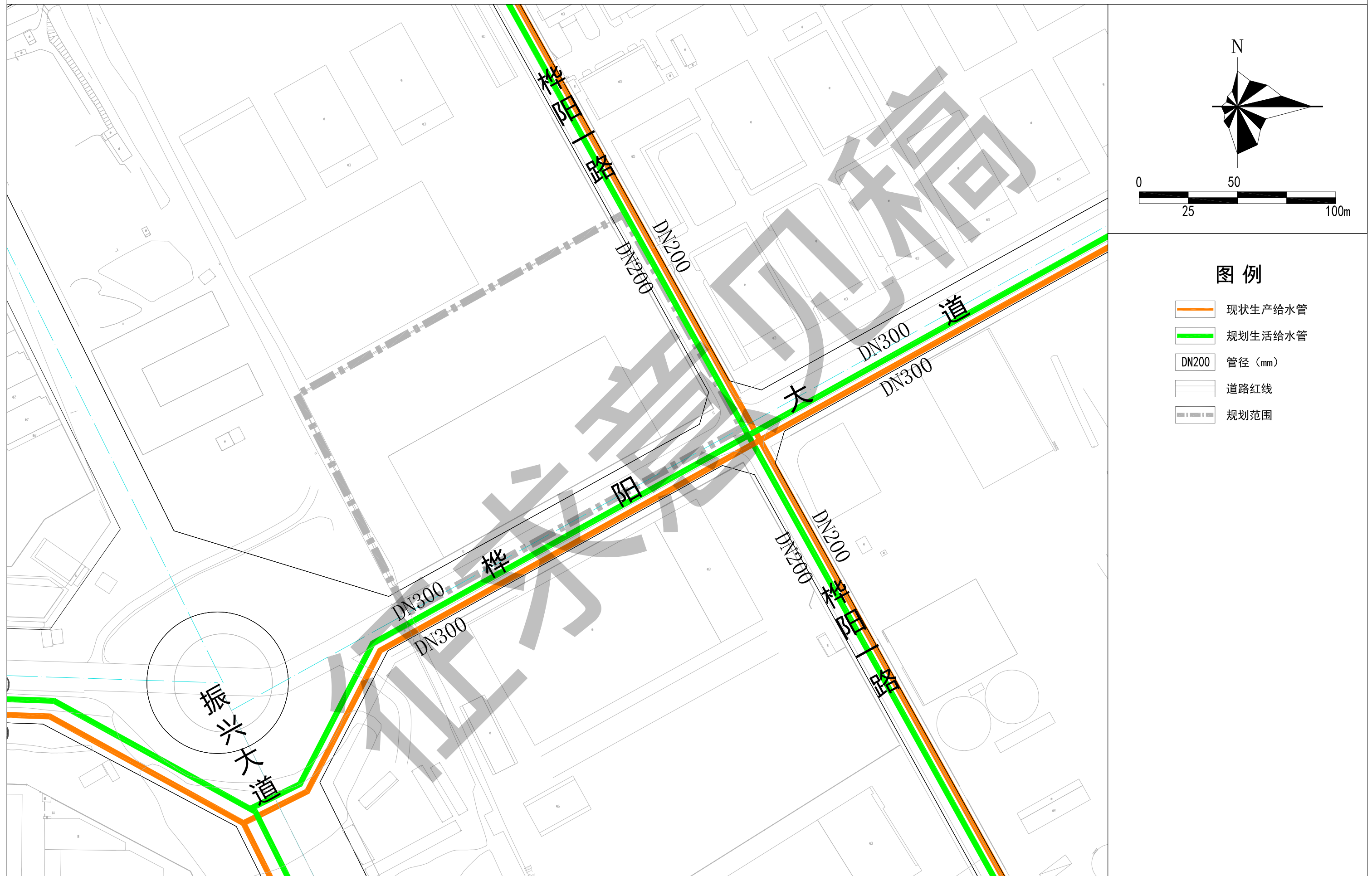
B-B道路横断面(桦阳大道)

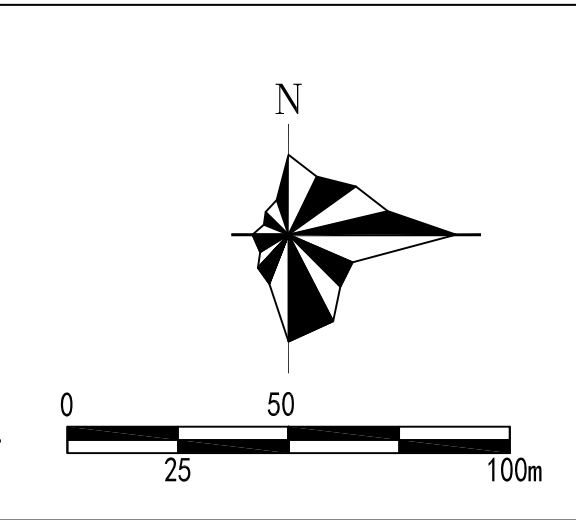
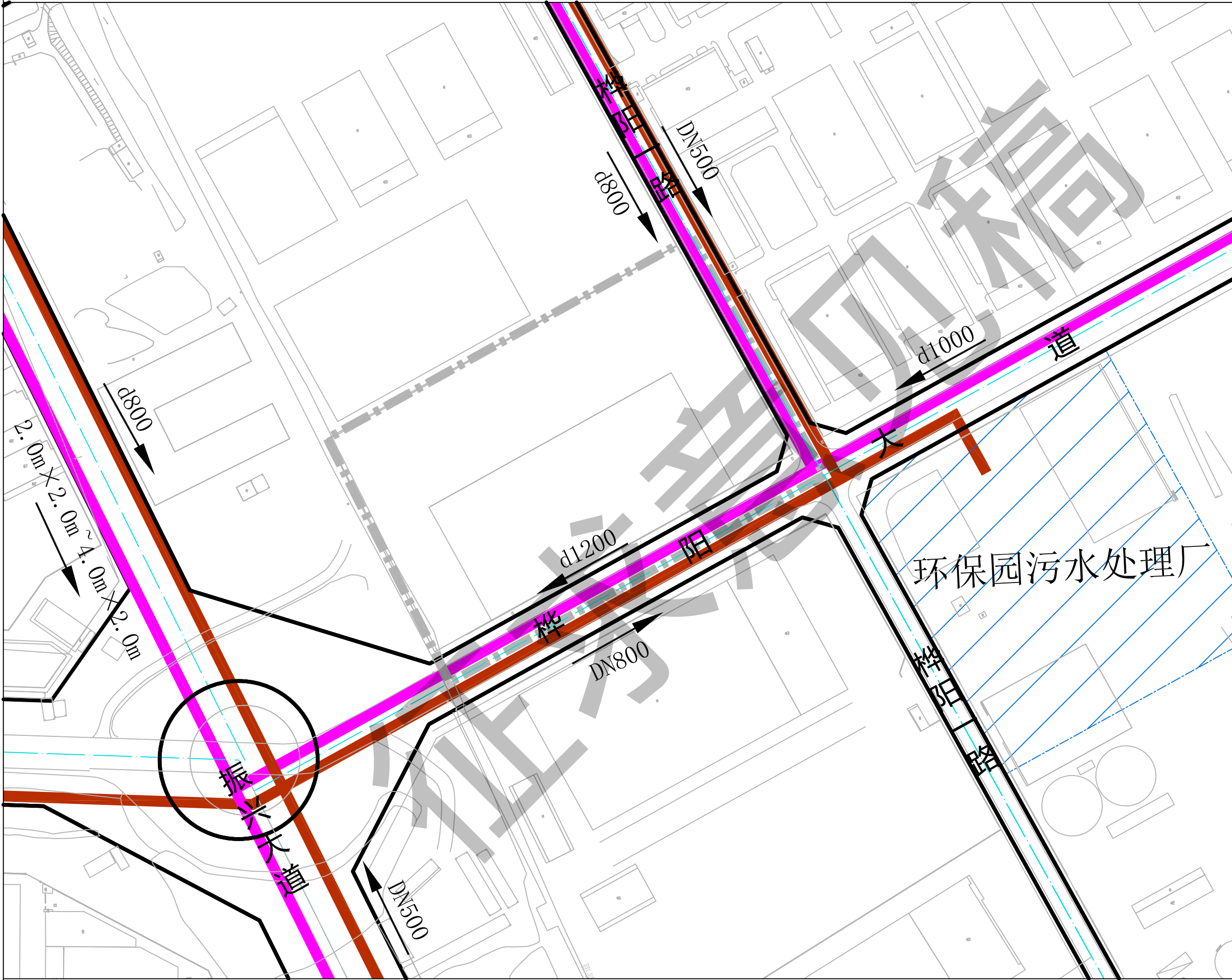


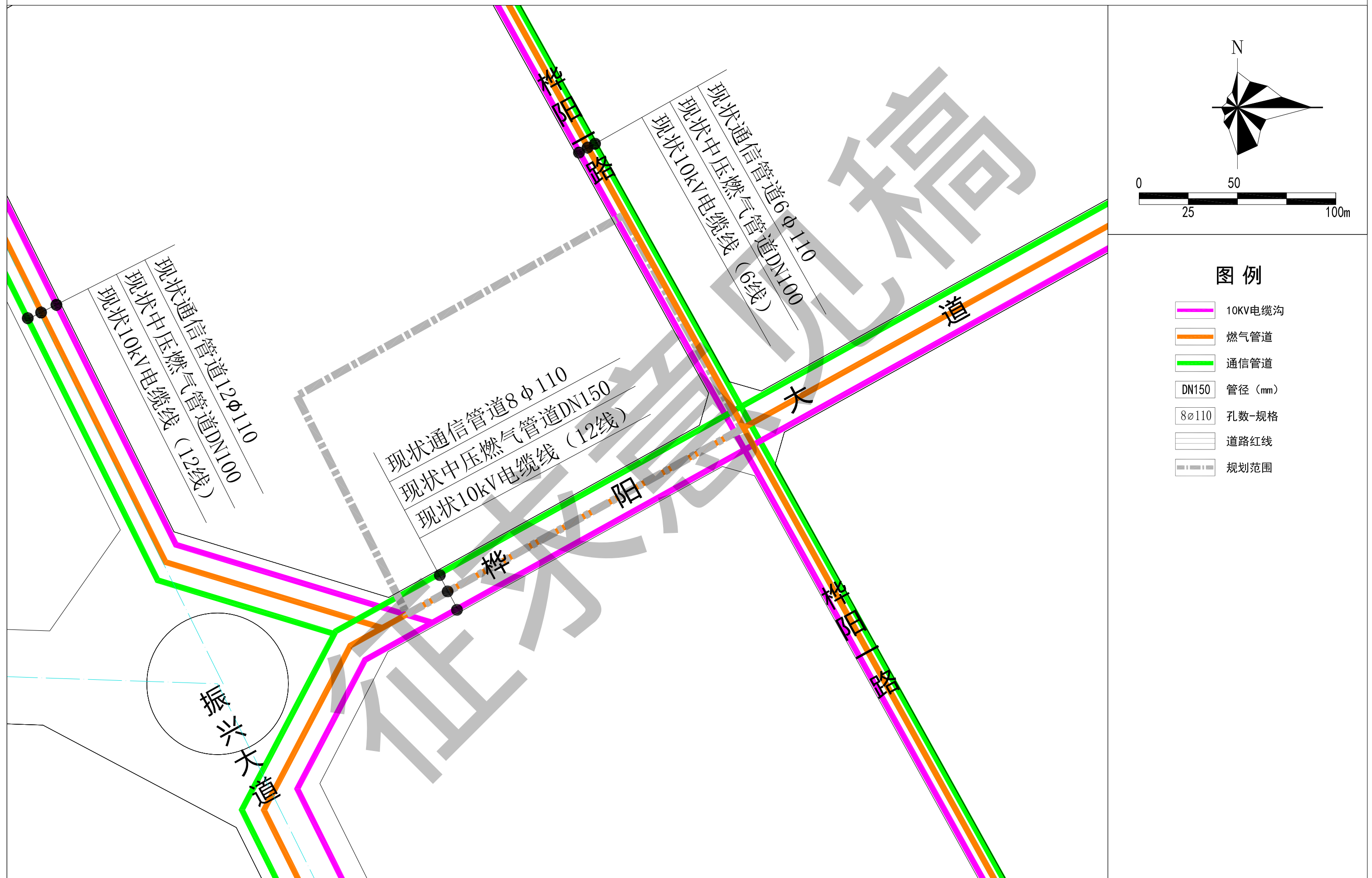
C-C道路横断面(桦阳一路)

说明:

1. 本图尺寸均以米计;
2. 振兴大道、桦阳大道及桦阳一路为现状道路，其道路横断面以实测为准。





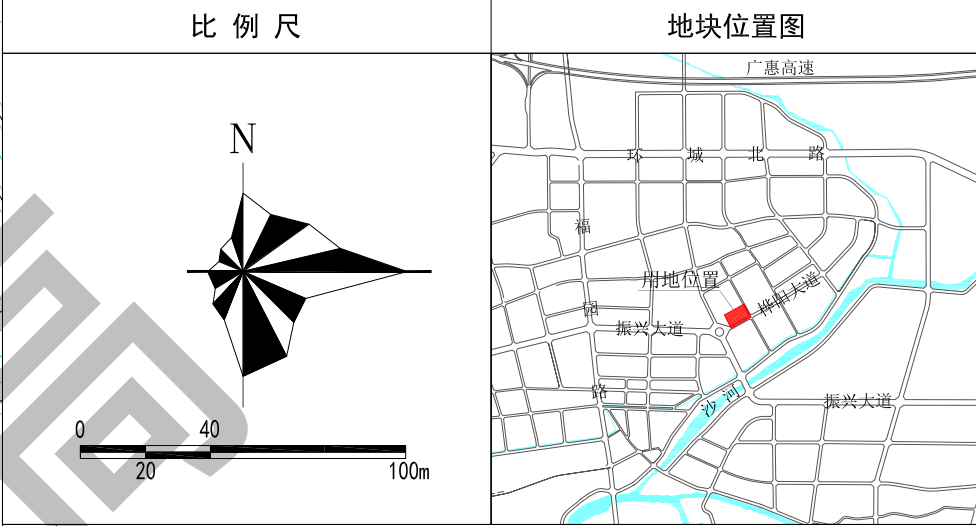
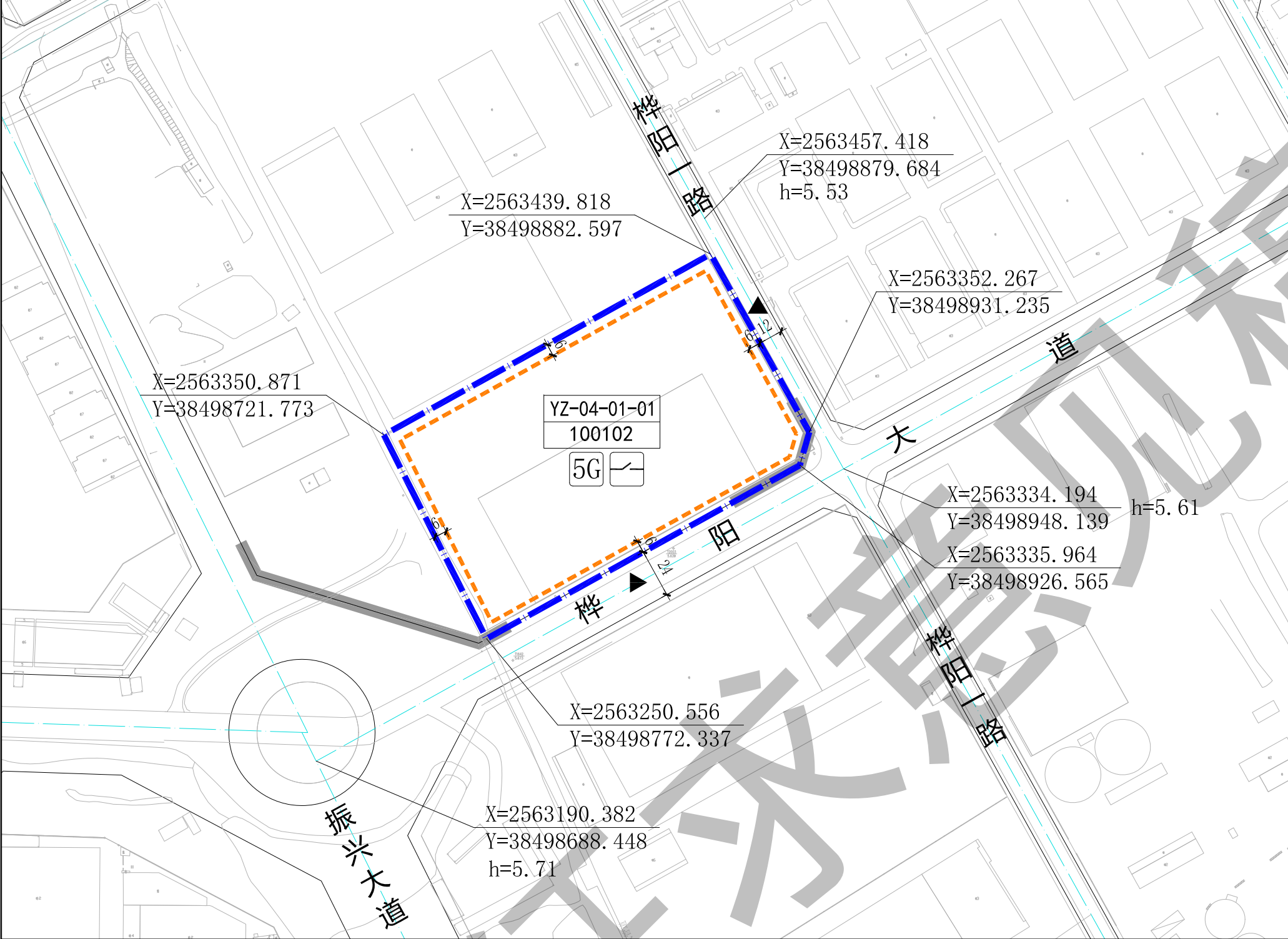


征求意见稿

图 则

博罗县园洲镇YZ-04-01地块控制性详细规划（草案）

图则



比例尺

地块位置图

图例

计算指标用地界线	建筑红线
道路红线	道路中心线
机动车禁止开口路段	YZ-04-01-01 100102 地块编码 分类代码
X=2563334.194 Y=38498948.139 主要控制点坐标	距离标注
h=5.71 现状道路标高	机动车出入口
5G 5G通信基站机房及配套设施	配电网开关站

地块规划控制指标表											
用地编码	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积（㎡）	容积率	计容积率建筑面积（㎡）	建筑系数（%）	绿地率（%）	机动车停车位配建标准	市政公用设施	备注
YZ-04-01-01	100102	二类工业用地	—	20802.48	1.2-2.0	24962.98—41604.96	≥40	15—20	厂房每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个，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	配电网开关站建筑面积≥60㎡；5G通信基站机房及配套设施建筑面积≥35㎡	—

- 规划说明
- 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、规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
 - 3、临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。
 - 4、现状取得合法手续的土地和建筑，在满足有关规定的前提下，可保留其原有使用功能和建设规模，当进行改造与重建时，必须按本规划要求执行。
 - 5、各地块在开发建设时，应按照《惠州市公众移动通信5G基站站址专项规划（2020-2024）》《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）及通信主管部门要求开展通信基础设施建设或预留。
 - 6、电动车、电动自行车充电基础设施以及机动车停车位配件标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）执行。
 - 7、图中振兴大道、桦阳大道、桦阳一路均为现状道路，其道路宽度及标高以实测为准，道路的线位、标高、断面形式及交叉口形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。
 - 8、新建民用建筑应严格按照《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》规定的等级标准执行。