

博罗县园洲镇 YZ08-04-01、YZ09-05-13

单元控制性详细规划

法定文件

博罗县园洲镇人民政府

2025年3月

论文
稿
文
本

目 录

第一章 总 则	1
第二章 地块划分及编码	1
第三章 建设用地性质控制	2
第四章 建设用地管控	3
第五章 道路交通规划	4
第六章 配套设施规划	4
第七章 市政公用设施规划	5
第八章 海绵城市建设指引	7
第九章 附则	8
附表1 规划用地用海分类汇总表.....	9
附表2 道路横断面控制表.....	9
附表3 配套设施一览表	10

第一章 总 则

第一条 规划目的

为缓解园洲镇重点地区的停车供需矛盾，有效解决“停车难”问题，提升土地利用效率，同时进一步加强规划的科学合理性和可实施性，优化土瓜圩东组团的规划道路线位和用地布局，根据《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》的有关规定编制本地区控制性详细规划。

第二条 规划范围

项目位于博罗县园洲镇土瓜圩村，沙河南岸，欣旺达北部。规划范围东、西至现状荒地，南至新城二路和现状工业区，北至沙河南路，总用地面积约 6.42 公顷。

第三条 规划法定效力

规划区内的一切开发建设活动必须遵守符合本规划的有关规定，本规划未包括的内容应符合国家、广东省及惠州市的有关政策、法律和规范的规定。

第二章 地块划分及编码

第四条 地块划分

依据《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“YZ08-04”和“YD09-05”单元，结合周边已编制规划情况，确定规划区编码为“YZ08-04-01”和“YZ09-05-13”街坊。

第五条 地块编码

地块编码采用“管理单元+街坊+地块代码”的三级编码办法，地块代码以两位阿拉伯数字表示，如 YZ08-04-01-02 即表示园洲片区 08-04 号管理单元 01 号街坊的 02 号地块。

第六条 其它规定

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。

本规划的地块编码与条件告知书不相符的，以本规划为准，其地块控制指标不变。

第三章 建设用地性质控制

第七条 规划用地构成

规划总用地面积约 6.42 公顷，其中规划建设用地 4.31 公顷、非建设用地 2.11 公顷。包括耕地+园地+草地（01+02+04）、居住用地（07）、商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）和陆地水域（17）共 5 大类。

规划耕地+园地+草地约 1.96 公顷、居住用地约 1.28 公顷、商业服务业用地约 0.86 公顷、交通运输用地面积约 2.17 公顷、陆地水域面积约 0.16 公顷。

规划用地用海分类用地构成详见附表 1。

第八条 土地使用兼容性

（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。

（2）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，但交通运输用地、绿地与开敞空间用地和陆地水域不得任意改变其用途。

（3）现状取得合法手续的土地和建筑，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；该土地要求进行改造时，应按照本规划进行控制、引导和改造。

第四章 建设用地管控

第九条 总体要求

(1) 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。

(2) 若图则中部分地块用地面积和容积率等控制指标,因计算口径原因,与已出让土地的实际不符时,在保证总建筑面积不变的基础上,按最新的计算指标用地面积的计算方式对容积率进行反算,其他指标以及配套设施均保持不变。

(3) 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。

第十条 开发强度指标

(1) 容积率

规划商业用地和社会停车场用地的容积率按上限控制。

(2) 绿地率

规划商业用地的绿地率按下限控制。

(3) 建筑密度

规划商业用地的建筑密度按上限控制。

第十一条 其他规定

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不符时,容积率、配套设施以及其他指标应保持不变。

第五章 道路交通规划

第十二条 道路系统规划

规划区道路系统由次干路和支路组成。其中：

(1) 次干路：为新城二路、富墟二路、沙河南路，其中新城二路规划道路红线宽 30.0 米，富墟二路和沙河南路规划道路红线宽度均为 24.0 米。

(2) 支路：支路为马西路等，规划道路红线宽 9.0-18.0 米。

道路横断面控制指引详见附表 2。

第十三条 交通设施规划

规划区各类用地配建停车场（库）的停车位配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）第五十七条和第五十八条执行。

第十四条 道路交叉口规划

(1) 规划区内交叉口均采用平面交叉口。

(2) 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》（2023 年）第五十条执行。

第十五条 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 配套设施规划

第十六条 市政配套设施规划

市政配套设施包括供应设施、公用设施营业网点设施和环卫设施 3 类。

(1) 供应设施

规划设置配电网开关站 2 处，分别附设于 YZ08-04-01-02 和 YZ09-05-13-01 地块。

(2) 公用设施营业网点设施

规划设置 5G 通信基站 2 处，分别附设于 YZ08-04-01-02 和 YZ09-05-13-01 地块。

(3) 环境设施

规划设置公共厕所 1 处，结合社会停车场建设，附设于 YZ08-04-01-01 地块。

第十七条 其它规定

(1) 规划确定的配套设施是为规划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，小区级配套设施的位置可在地块内部局部调整，但不得减少数量或规模。

(2) 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。

配套设施数量、规模与位置见附表 3。

第七章 市政公用设施规划

第十八条 给水工程规划

(1) 规划区最高日用水量为 339.7 立方米。

(2) 规划区用水由范围外西北侧现状第二水厂（园洲水厂）供给，水厂规模为 12.5 万 m³/d，水源取自东江。

(3) 给水管网应以规划用水量为依据建设。根据规划区用水情况，规划沿市政路敷设 DN200~DN300 给水管，给水管之间联通，实现区域内环状供水，保证供水的可靠性。

第十九条 污水工程规划

- (1) 规划区排水体制采用雨、污分流制。
- (2) 规划范围平均日污水总量为 249.51 立方米。
- (3) 规划区污水排放至现状第五生活污水处理厂。第五生活污水处理厂现状规模为 1.5 万 m^3/d ，规划规模为 3.0 万 m^3/d 。
- (4) 规划沿新城二路、富墟二路及马西路敷设 DN500 污水管，沿其他市政道路敷设 DN400 污水管。

第二十条 雨水工程规划

- (1) 规划雨水量采用惠州市暴雨强度公式进行设计，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。
- (2) 规划雨水管道按地形坡度敷设，以减少埋深，片区雨水最终排入北干渠。规划雨水管管径 $d600\sim d1500$ 。

第二十一条 电力工程规划

- (1) 规划区用电负荷值约 906.7 千瓦。
- (2) 规划区电源由现状 110kV 腾飞变电站和规划 110kV 欣旺达变电站联合提供。
- (3) 规划区设置 2 处 10kV 开关站。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 6~24 回。10kV 电缆沟尺寸应符合供电部门的使用要求。

第二十二条 通信工程规划

- (1) 规划预测固话总数据用户量 267 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 8 孔至 12 孔。

第二十三条 燃气工程规划

- (1) 规划区年用气量约 7.58 万立方米。
- (2) 规划区气源来自园洲门站和东莞中压管网。
- (3) 规划保留新城二路现状 De200 中压燃气管，规划沿其他市政道路敷设 De110 中压燃气管。

第二十四条 综合防灾规划

(1) 抗震防灾规划

规划范围地震设防烈度按照 VI 度确定进行确定，规划以新城二路、沙河南路、富墟二类和马西路为主，形成完善的避震疏散通道系统，并结合学校用地设置固定避难场所 1 处。

(2) 人民防空规划

规划区按照二类防空城市的要求进行设防。

(3) 防洪规划

规划区河道按 20 年一遇防洪标准设防。

(4) 内涝防治规划

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。

(5) 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。

第二十五条 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。

第八章 海绵城市建设指引

第二十六条 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%。

第二十七条 建设指引

新区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

第二十八条 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。

第二十九条 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。

第三十条 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》《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。

第三十一条 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。

附表 1 规划用地用海分类汇总表

序号	用地用海分类代码			用地名称	面积 (公顷)	占总用地 (%)
	一级类	二级类	三级类			
1	01+02+04			耕地+园地+草地	1.95	30.37
2	07			居住用地	1.28	19.94
		0701		城镇住宅用地	1.28	19.94
		其中	070102	二类城镇住宅用地	1.28	19.94
3	09			商业服务业用地	0.86	13.40
		0901		商业用地	0.86	13.40
4	12			交通运输用地	2.17	33.80
		1207		城镇村道路用地	1.55	24.14
		1208		交通场站用地	0.62	9.66
		其中	120803	社会停车场用地	0.62	9.66
5	17			陆地水域	0.16	2.49
合计					6.42	100.00

附表 2 道路横断面控制表

道路 断面	红线 宽度 (米)	断面宽度(米)(单侧)				
		人行道	非机动车道	绿化带	机动车道	机非混行车道
A1-A1	30	3.25	3.0	1.5	7.25	—
A2-A2	24	3.5	2.5	—	7.0	—
B1-B1	18	3.5	—	—	—	5.5
B2-B2	17	3.5	—	—	—	5.0
B3-B3	9	2.0	—	—	—	4.5

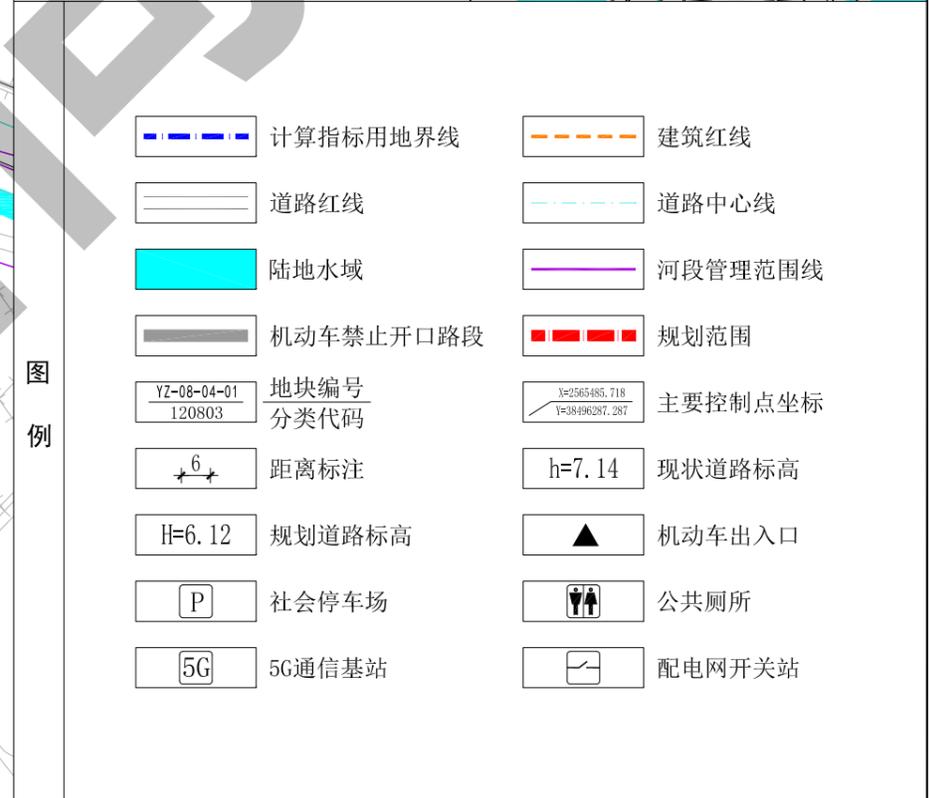
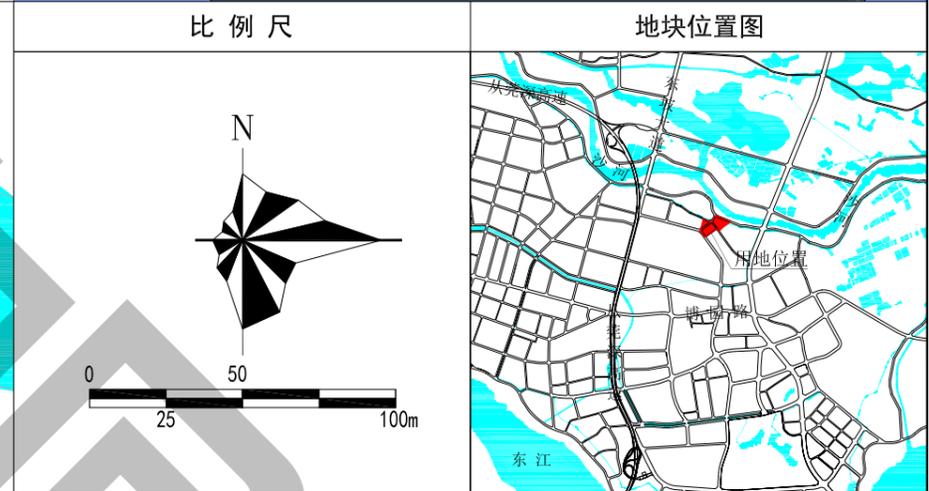
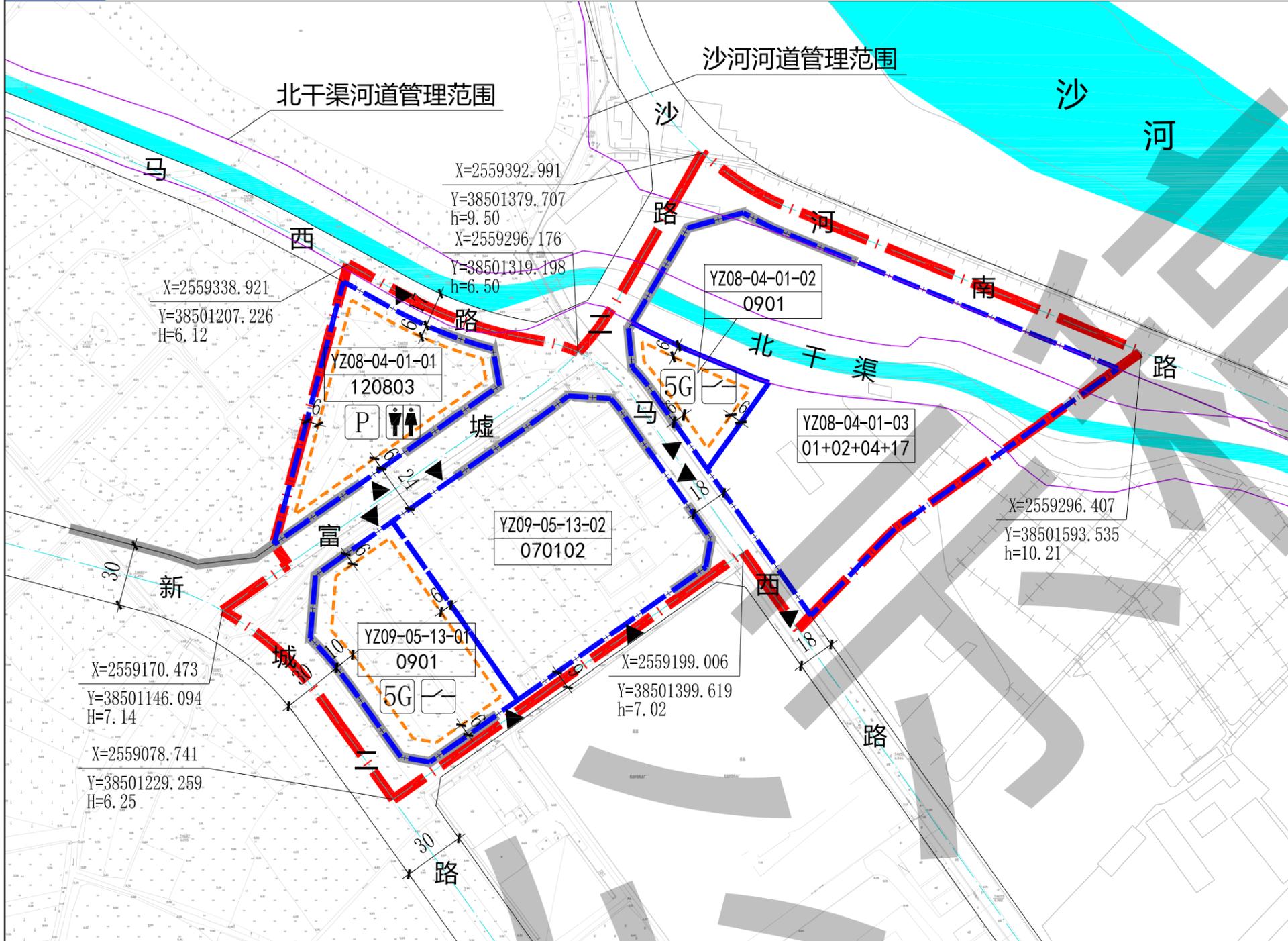
附表 3 配套设施一览表

设施类别	项目名称	数量		规模 (公顷)	所在地块编号		备注
		总量	规划		现状保留	规划	
交通场站设施	社会停车场	1	1	0.62	—	YZ08-04-01-01	独立占地
公用设施	配电网开关站	2	2	—	—	YZ08-04-01-02 和 YZ09-05-13-01	附设, 建筑面积 ≥60 m ²
	5G 通信基站	2	2	—	—	YZ08-04-01-02 和 YZ09-05-13-01	附设, 建筑面积 ≥35 m ² /处
	公共厕所	1	1	—	—	YZ08-04-01-01	附设, 建筑面积 ≥60 m ²

行业标准
图则

博罗县园洲镇YZ08-04-01、YZ09-05-13单元控制性详细规划

图则



地块控制要求一览表	地块编号	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 (m ²)	容积率	计容积率建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	市政公用设施		备注
											项目	规模	
	YZ08-04-01-01	120803	社会停车场用地	0901 (商业用地)	6152	≤3.0	≤18456 (其中商业建筑面积比例≤20%)	—	≤24	—	公共厕所	建筑面积≥60m ²	停车楼、商业及配套设施
	YZ08-04-01-02	0901	商业用地	0902 (商务金融用地)	2173	≤2.0	≤4346	≤40	—	≥20	5G通信基站	建筑面积≥35m ²	—
	YZ08-04-01-03	01+02+04+17	耕地+园地+草地+陆地水域	—	21182	—	—	—	—	—	配电网开关站	建筑面积≥60m ²	—
	YZ09-05-13-01	0901	商业用地	0902 (商务金融用地)	6467	≤2.0	≤12934	≤40	—	≥20	5G通信基站	建筑面积≥35m ²	—
	YZ09-05-13-02	070102	二类城镇住宅用地	—	12796	—	—	—	—	—	配电网开关站	建筑面积≥60m ²	现状保留

- 规划说明**
- 图则尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 机动车停车位配建标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023年)执行。
 - 图中新城二路、马西路(东段)、富墟二路(西段)为现状道路, 其道路宽度及标高以实测为准; 规划道路的线位、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。
 - 新建民用建筑应按照《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》规定的等级标准执行。