

博罗县杨侨镇小坑村YQ-XK-01地块
控制性详细规划

法定文件·法定文本

目 录

第一章 总 则	1
第二章 地块划分及编码	3
第三章 建设用地性质	4
第四章 建设用地使用强度	4
第五章 道路交通规划	5
第六章 公共服务设施和市政设施用地规划	6
第七章 城市设计指引	9
第八章 附则	10

规划成果

第一章 总 则

第一条 规划目的

为了助推博罗县生物资源无害化处理工作，保障畜牧业持续健康发展、生态环境持续改善，杜绝生态环保事件和食品安全事件，加强对博罗县杨侨镇无害化处理中心地块建设的科学引导与管理，保证规划范围合理有序的开发建设，特制定《博罗县杨侨镇小坑村YQ-XK-01地块控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

第二条 规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- （3）《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
- （4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）；
- （5）《城市规划编制办法》（建设部令第146号）；
- （6）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房城乡建设部令第7号）；
- （7）《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）；
- （8）《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；
- （9）《防洪标准》（GB 50201-2014）；
- （10）《城市防洪工程设计规范》（GB/T 50805-2012）；
- （11）《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
- （12）《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）；
- （13）《城镇燃气设计规范》（GB/T 51098-2015）；
- （14）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- （15）《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)；

(16) 《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)；

(17) 《广东省林地保护管理条例》；

(18) 《广东省城乡规划条例》(2013)；

(19) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》；

(20) 《广东省绿色建筑条例》；

(21) 《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)；

(22) 《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案(2018-2020年)》；

(23) 《惠州市装配式建筑专项规划(2018-2025)》；

(24) 《博罗县燃气发展规划(2015-2030年)》；

(25) 《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》；

(26) 《惠州市博罗县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》；

(27) 《博罗县县城总体规划(2014-2030年)》；

(28) 《博罗县东部“三镇一园”总体规划(2009-2020)》；

(29) 国家、省、市的其他有关法规、规范、标准与政策等。

第三条 规划原则

(1) 整体控制

从宏观、跨区域的角度出发，整体分析规划范围的现状及实际发展需要，明确规划范围的功能与在区域环境中的定位。

(2) 生态优先

维护规划范围生态保护格局，注重对外部生态环境的接入，保护规划范围及周边区域自然生态环境，重点关注河流水系与山林地，强调人工环境与自然环境的协调发展，推动规划范围与自然生态系统的相互融合。

（3）科学规划

规划范围的开发建设要注重规划引领，坚持科学规划、有序开发的原则，科学分析资源开发的各種相关因素，核算各项指标，明确建设内容与重点，并同步建设配套设施，保持规划建设的整体性和持续性，实现项目的有序建设、集约开发、高效运行。

（4）合理布局

明确项目工作重点，有选择、有重点地开展规划编制，依据产业发展和完善配套设施的实际需求，科学合理安排建设用地，从整体发展的角度对规划范围建设用地提出规划指引及建设控制要求。

第四条 规划范围

本次规划范围为无害化处理中心建设地块，位于杨桥镇小坑村西南部，东侧为村道，其余三面均为山林地，规划范围总面积为2.2179公顷。

第二章 地块划分及编码

第五条 地块编码方式

本规划的地块编码采用三级编码体系，即由“镇名-村名-规划地块编码”组成。如“YQ-XK-01”代表杨桥镇小坑村01号地块。

第六条 地块编码

本规划范围共1个地块，为“YQ-XK-01”地块。小坑村暂未编制其他控规，本次规划地块编码从01开始。

第三章 建设用地性质

第七条 土地使用性质

按照规划控制的要求，规划范围的用地性质按《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。

规划范围总用地面积为2.2179公顷，规划用地分类名称为二类工业用地，用地分类代码为100102。

第四章 建设用地使用强度

第八条 土地开发强度

土地开发强度也称容积率，是规划范围总计容建筑面积与规划范围面积之比值。本规划建设用地必须满足法定图则的建筑容量控制指标的规定，规划范围的建筑容量指标详见图则的规定，本次规划范围容积率为1.2-2.0。

第九条 建筑限高

建筑限高是规划范围内建筑物最大高度限制值。本次规划控制最大建筑高度为24米。

第十条 建筑系数

建筑系数是指规划范围内各种建、构筑物的基底总面积占地总面积与总用地面积之比。本次规划范围的建筑系数大于等于30%。

第十一条 绿地率

绿地率是规划范围内各类绿地总面积与地块净用地面积之比值。本次规划绿

地率为15%-20%。

第五章 道路交通规划

第十二条 道路规划

（1）道路交通规划原则

合理分布路网，明确划分道路功能和等级。根据交通需求确定道路断面，避免建设过分超前造成浪费。

（2）道路交通规划

对外交通主要由规划范围东侧的村道承担。规划对现状道路进行硬底化改造，道路宽度为7.5米。

第十三条 竖向规划

（1）道路竖向

道路竖向设计总体遵循现状由北向南逐渐降低的地形走势。竖向制高点规划标高57.00米，位于规划范围东侧的村庄道路，向南标高逐渐降低，最低点标高52.50米，位于规划范围的南侧。

（2）场地竖向

根据《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）的相关规定，场地设计标高宜比周边道路的最低路段标高高0.2米以上，本地块范围场地平均标高为58.00米和57.00米。

第十四条 道路交通管制

（1）道路出入口管制

在规划范围东侧设置机动车出入口、人流出入口。

（2）建筑退让道路红线距离

在保证交通安全的前提下，规划建筑退让道路红线不小于6米。

（3）交通设施管制

根据《惠州市城乡管理技术规定》（2020年）的停车位指标，规划范围内的停车位按照“每100m²计容积率建筑面积车位 ≥ 0.3 个，其中工业项目所需的行政办公及生活服务设施每100m²计容积率建筑面积车位 ≥ 1.0 个”进行配置。停车场设置应避免干扰工业生产和侵占绿地，尽可能做到人车分流。

（4）特殊设施管制

应根据建筑物退缩距离和无障碍设计要求等，合理安排步行空间系统。

第六章 公共服务设施和市政设施用地规划

第十五条 公共服务设施规划

本次规划不涉及独立的公共服务设施用地，公共服务设施服务由杨桥镇镇区和小坑村提供。

规划范围内配置的公共服务设施为办公楼，由建设地块内部配置，主要满足项目办公需求。

第十六条 给水工程规划

（1）水源规划

规划水源为杨桥镇自来水厂。

（2）用水量预测

根据项目类型和项目工艺要求，规划范围内用水主要为生活用水、冷却塔补水、设备用水、洗涤及清洗用水等。预测日用水量为116m³。

（3）给水管网规划

规划给水管道沿道路敷设，由628乡道接入，规划给水管管径为DN100。

第十七条 污水工程规划

（1）污水量预测

根据项目类型和项目工艺，规划范围内污水主要为污蒸汽冷凝水、设备排水、冷却塔排水和洗涤冲洗污水等。预测日污水量约为99m³。

（2）污水设施规划

规划范围内建设一处污水处理设施，污水统一收集经污水处理设施处理达标后排放至附近水体。

第十八条 雨水工程规划

（1）降雨量

根据惠州市及惠标相关要求，雨水管渠重现期应采用3年一遇标准，暴雨公式采用惠州市暴雨强度公式：

$$q = \frac{1877.373 \times (1 + 0.438 \lg P)}{(t + 8.131)^{0.598}}$$

（2）雨水管渠规划

采用自然排水加工程排水相结合的排水体制。沿道路建设排水沟，规划排水沟尺寸 0.4m*0.6m，就近排入规划范围南侧水体。

第十九条 电力工程规划

（1）电源规划

规划电力线路接北侧镇区供电网，地块内部附建一处小型变压器。

（2）用电量预测

根据产业类型和项目工艺特点，预测规划范围年用电量约为100万千瓦时。

（3）电力设施规划

规划范围采用低压架空线路方式供电，按照架空电力线路技术标准，确定架空线路与地面距离不得低于5.5m，边导线与建筑物的最小距离不得低于1.5米布置，同时清理线路周边树木，确保不影响供电安全。

第二十条 通信工程规划

规划范围内不新建电信设施，规划范围通信服务由杨侨镇现状电信网络提供。

新建建筑物和道路均应预留电信线路，包括电话、有线电视、宽带网络等管道或通道以及光接点、接线箱等。

第二十一条 燃气工程规划

（1）燃气量预测

根据产业类型和项目工艺特点，预测规划范围年用气量约为10万m³。

（2）气源规划

规划范围近期以瓶装液化石油气作为主要气源，远期有条件可接杨侨镇规划燃气管网。

第二十二条 环卫设施规划

（1）垃圾量预测

预测生活垃圾产生量为40kg/天。

（2）垃圾处理

生活垃圾由规划范围内垃圾收集点统一收集，定时由环卫部门转运至垃圾处理厂处理。

第七章 城市设计指引

第二十三条 建筑间距管制

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，本规划范围的建筑退让道路红线、用地界线的最小距离为6米。

第二十四条 建筑造型指引

大力推广装配式、钢结构建筑。加强第五立面管控，营造与自然山水和谐相融、具有高度可识别性的城市第五立面。

第二十五条 建筑色彩指引

办公楼应以中明度、无彩色灰系为主，辅以灰、浅蓝等颜色，体现办公应有的庄重肃穆感，建筑风格应追求现代、美观，注重内外空间的过渡并与周边建筑协调考虑，其建筑形式应体现现代建筑特点。

工业建筑形式简洁、明快，建筑色彩以浅色为主，可辅以蓝灰色系，增添整体活力，给人独特、新颖的视觉感受。

第二十六条 海绵城市建设指引

海绵城市建设应遵循生态优先原则，将自然途径与人工措施相结合，最大限度地实现雨水的积存、渗透、净化和持续水循环。合理控制开发建设强度，保留足够的绿化用地，控制不透水面积比例，适当建设下沉式绿地、植草沟、雨水花园等自然排水设施。合理规划排水沟、调蓄池、泄水通道等人工设施，与自然排水设施共同组织雨水的收集、传输、排放与净化。

第八章 附则

第二十七条 成果组成

本规划法定文件由法定文本和法定图则组成。法定文本和法定图则具有同等法律效力；二者同时使用，不可分割。

第二十八条 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》（2019年修订）、《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。

第二十九条 生效日期

本规划自经博罗县人民政府批准之日起生效。

附录一：名词解释

(1) 地块范围：指根据道路红线、用地权属、已征地范围划分的建设地块。

(2) 用地红线：由自然资源行政主管部门核定批准的建设项目的土地使用界线。

(3) 建筑红线：又称建筑控制线，城市道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线。

(4) 建筑限高：地块内建筑物最大高度限制值。

(5) 容积率：地块总计容建筑面积与地块面积之比值。

(6) 建筑系数：地块内各种建、构筑物的基底总面积占地总面积与总用地面积之比值。

(7) 绿地率：地块内各类绿地总面积与地块净用地面积之比值。

附录二：文本有关的用词说明

(1) 表示很严格，非这样不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时应首先这样做的：正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。

(4) 条文中制定应按其它有关标准规范执行的，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定”。

附表一：土地利用规划表

用地用海分类代码		用地用海分类名称	面积 (ha)	占总用地比例 (%)
10	工矿用地		2.2179	100
	100101	二类工业用地	2.2179	100
总计			2.2179	100

附表二：地块规划控制指标表

地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	土地使用兼容性	地块面积 (m²)	容积率	计容建筑面积 (m²)	建筑限高 (m)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	机动车配建标准
YQ-XK-01	100102	二类工业用地	110102 (二类物流仓储用地)	22179	1.2-2.0	26615-44358	≤24	≥30	15-20	≥0.3车位/100m²计容建筑面积 (办公和生活服务设施按≥1.0车位/100m²计容建筑面积配置)

博罗县杨侨镇小坑村 YQ-XK-01 地块

控制性详细规划

法定文件·法定图则

博罗县杨侨镇小坑村YQ-XK-01地块控制性详细规划



风玫瑰比例尺

0 10 20 30 50m

区位图

图例

二类工业用地

100102 用地代码

YQ-XK-01 地块编码

6 距离标注

57.00 标高

污水处理设施

垃圾收集点

道路坡度 道路坡长

规划道路

建筑控制线

规划范围

说明:

- 1、本图则采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图则尺寸均以米计。
- 2、本用地须在妥善解决现有附着物的拆迁、补偿等问题后，以规划划分的地块为基本单位划拨（出让）。
- 3、场地竖向设计应因地制宜，统筹考虑片区地形，尽量保持土方平衡。妥善处理好场地防洪排涝，做好护坡、挡墙、截洪沟等防护工程。
- 4、本图则对细分土地之使用性质、土地使用兼容性、容积率、计容积率建筑面积、建筑限高、建筑系数、绿地率等有关要求进行控制。
- 5、规划地块的容积率、建筑系数、绿地率等规划指标按地块总用地面积计算，建筑限高24米。
- 6、配套机动车停车位需满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）的相关要求，配套建设相关设备设施。
- 7、规划涉及使用林地的，须在符合林地保护利用规划的基础上，依法依规办理林业用地和林木采伐手续。
- 8、建筑标准：新建建筑应符合《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》关于装配式建筑的规定，符合《广东省绿色建筑条例》《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案（2018-2020年）》等关于绿色建筑的要求。
- 9、地块建设除需满足本规划地块控制指标的要求外，还必须遵守国家及广东省相关法规、规范等的规定。

地块控制指标一览表												
地块编号	用地名称	用地代码	用地面积 (㎡)	容积率	计容积率建筑面积 (㎡)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	土地使用兼容性	配套设施	机动车停车位配建标准	行政办公及生活服务设施用地面积
YQ-XK-01	二类工业用地	100102	22179	1.2-2.0	26615-44358	≥30	15-20	≤24	110102（二类物流仓储用地）	污水处理设施、垃圾收集点	每100㎡计容积率建筑面积≥0.3个（行政办公及生活服务设施按每100㎡计容积率建筑面积≥1个的标准配置）	≤7%（建筑面积占计容积率建筑面积比例≤20%）