

惠州市柏塘镇新陂村 BTQT-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 相关规划协调 2

第三章 规划目标与用地规模 3

第四章 土地利用规划 3

第五章 道路交通运输规划 3

第六章 市政公用设施规划 3

第七章 规划建设管控要求 4

第八章 其他事项规定 4

附表一 地块规划控制指标表 5

规划成果

第一章 总 则

第一条 为满足片区供电负荷快速增长的需要，提高 220kV 青塘站的供电能力，完善 220kV 配电网结构，提高区域供电质量和可靠性，促进片区及经济可持续健康发展，同时落实规划管理要求及相关控制标准，基于国土空间规划过渡期“两规”一致性处理原则，特编制《惠州市柏塘镇新陂村 BTQT-01 地块控制性详细规划》。

第二条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 29 号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
3. 《中华人民共和国环境保护法》（主席令第 9 号）；
4. 《中华人民共和国环境影响评价法》（主席令第 24 号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号）；
6. 《中华人民共和国森林法》；
7. 《基本农田保护条例》（国务院令第 257 号）；
8. 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 253 号）；
9. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
10. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
11. 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
12. 《广东省环境保护规划纲要（2006-2020 年）》；
13. 《广东省城乡规划条例》（2013 年 5 月 1 日）；
14. 《广东省林地保护管理条例》；
15. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年 1 月 1 日）；
16. 《广东省城市控制性详细规划条例》；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《惠州市环境保护规划（2007-2020 年）》；
20. 《惠州市城市总体规划（2006-2020 年）》；
21. 《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；
22. 《惠州市电网专项规划（2017-2035 年）》；
23. 《博罗县县城总体规划（2011-2025 年）》；
24. 《博罗县柏塘镇总体规划（2010-2025）》；
25. 《惠州 220 千伏博仰甲乙线解口入青塘站工程可行性研究报告》；
26. 其它相关规划。

第三条 规划用地位置和范围：规划区位于惠州市博罗县柏塘镇新陂村，乡道 448 北侧，**规划范围用地**

面积为 43829 平方米。

- 第四条** **关于强制性内容：文中“黑体字”加下划线条文为规划的强制性内容。**强制性内容是对城乡规划实施进行监督检查的基本依据，对于违反规划强制性内容的行为，应依法进行查处。
- 第五条** **本法定文本与法定图则同时使用，不可分割，具有同等法律效力。**
- 第六条** 本规划自批准之日起实施。规划期内凡在本规划区内的任何建设活动，都有遵守本规划的义务，任何单位与个人有权对违反本规划文本规定的行为进行检举。
- 第七条** 本法定文本及图则由博罗县自然资源局负责解释。

第二章 相关规划协调

- 第八条** 《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》：规划区涉及土地用途为园地、林地、采矿用地、交通用地与风景名胜设施用地，不涉及永久基本农田。本次青塘站扩建地块土地用途为林地，目前已按要求编制《惠州 220 千伏博仰甲乙线解口入青塘站工程》（规划修改方案），并于 2022 年 3 月 23 日通过专家评审会，待批复备案后，项目扩建地块将符合土地利用总体规划。
- 第九条** 《博罗县柏塘镇总体规划（2010-2025）》：柏塘镇总规中有规划变电站，但已建青塘变电站位置与总规规划变电站位置有偏差，总规中，现状变电站位置未安排建设用地。
- 第十条** 《博罗县县城总体规划（2011-2025 年）》：根据博罗县县城总规，博罗县划定的生态空间由生态保护区和一般生态区域组成，规划区位于一般生态区域，不涉及生态保护区。生态保护区范围执行生态保护区的有关规定，不得进行与生态保护无关的各类开发活动，确因基础设施和民生项目建设等无法避让生态保护区时，需严格按相关程序获得相关部门审批同意后方可进行建设；一般生态区域，限制类似城市开发的建设活动，在满足相关法律法规和行业管理要求的基础上，可适度发展观光游憩和户外运动等与生态功能相兼容的项目，作为城市休闲空间的有益补充。
- 第十一条** 根据《惠州市电网专项规划（2017-2035 年）》，现状青塘站位于博罗县柏塘镇，电压等级为 220kV，规划主变容量为 2×240MVA，布置形式为户外式。本次青塘站扩建站址及路由将在新一轮电力专项规划中落实。
- 第十二条** 生态保护红线：规划范围及周边未涉及生态保护红线。
- 第十三条** 惠州市地质灾害分布与易发分区图：规划区位于地质灾害中易发区内，周边无地质灾害隐患点。

第三章 规划目标与用地规模

- 第十四条** 规划目标：考虑配电网优化的需求，满足供电负荷发展需要，提高区域供电质量和可靠性，促进片区社会经济的可持续健康发展。
- 第十五条** 用地规模：规划用地规模为 43829 平方米，为供电用地。

第四章 土地利用规划

- 第十六条** 用地性质：根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，结合发展诉求，规划用地性质为供电用地，用地用海分类代码为 1303。
- 第十七条** 土地使用兼容性规定：规划范围内供电用地，兼容防护绿地。
- 第十八条** 竖向标高控制：现状青塘站场地标高为 68.50m，站址南侧与乡村公路接口处标高为 48.79m，本次站址场地竖向标高以此做依据，同时考虑土方平衡和场地平整，确定规划竖向标高为 68.50m。

第五章 道路交通规划

- 第十九条** 对规划地块西侧现状村道进行改扩建，并延伸至南侧 448 乡道，道路红线宽度为 7m。站内建设环形道路，采用混凝土路面，道路宽度为 4~5m。

第六章 市政公用设施规划

- 第二十条** 给水工程：站内平时生活给水量约为 $3.0\text{m}^3/\text{d}$ ，绿化用水量为 $8.4\text{m}^3/\text{d}$ ，因此，预测日最高生活用水量约为 $12\text{m}^3/\text{d}$ 。变电站给水采用现状给水系统，由站址钻井开采地下水为水源。以柏塘自来水厂为备用水源。全站设置消防给水系统，包括室内外消火栓给水系统和主变压器水喷雾灭火系统。站内设置消防水池 1 个，配置若干手提式或推车式灭火器。
- 第二十一条** 雨水工程：站址围墙外均设置排水沟，站外地表水经排水沟收集后，通过排水管排放至地块北侧的水库内。站内雨水采用自流式排放至站内雨水井，然后集中排至站外。
- 第二十二条** 污水工程：站内污水主要为生活污水，预测日最高污水排放量为 $12\text{m}^3/\text{d}$ 。站内设置一体化污水处理设施，生活污水经净化处理达标后经站内雨水管网排至站外。含油污水经站内事故油池隔油处理达标后排入雨水系统，其余分离出来的废油及含油污水则回收利用。

第二十三条 电力工程：站内用地主要考虑生活用电，预测最大负荷为 50kW。

第七章 规划建设管控要求

第二十四条 地块控制以规定性指标控制为主，包括用地性质、用地面积、建筑红线后退距离、交通出入口方位等指标，具体地块控制指标详见图则。

第二十五条 限建要求：不得建设除变电站及相关配套设施以外的其他设施。

第二十六条 场地设计要求：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。

第二十七条 与外围规划道路连通的进场路，须由取得本用地的土地使用权者负责建设。

第二十八条 应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范 and 标准执行绿色建筑建设要求。

第二十九条 应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（惠府办〔2019〕10号）的要求执行。

第三十条 如地块实际面积与规划条件确定的地块面积有出入，则应以地块实际面积为基础计算地块的建筑总容量，且其他指标保持不变。

第三十一条 建筑间距控制：除应遵守国家与《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）的标准外，还应同时满足消防、卫生、环境、工程管线埋设等方面的规范和要求。

第三十二条 建筑物后退控制：地块建筑物退让用地界线应满足与相邻建筑之间的消防、日照等相关规范的间距要求。

第八章 其他事项规定

第三十三条 其他事项应符合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）及相关规范要求。

附表一 地块规划控制指标表

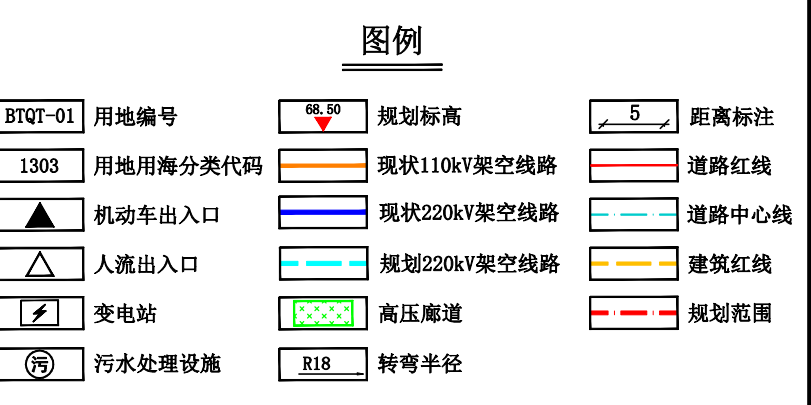
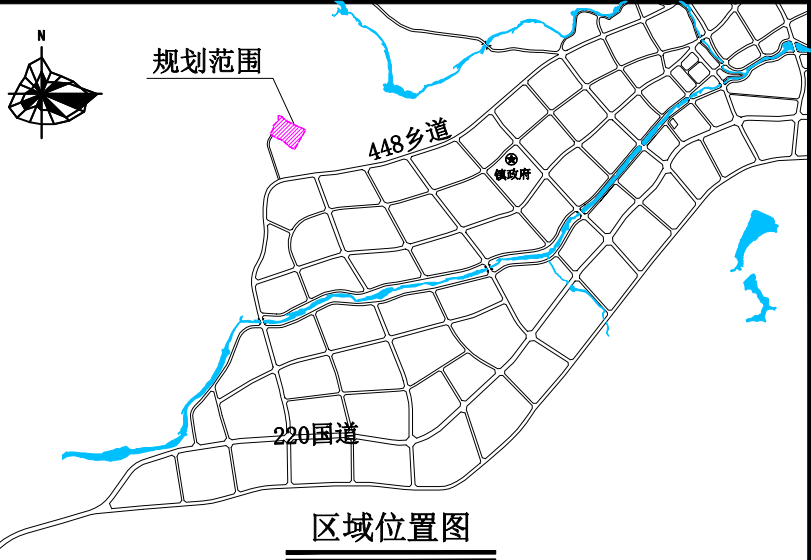
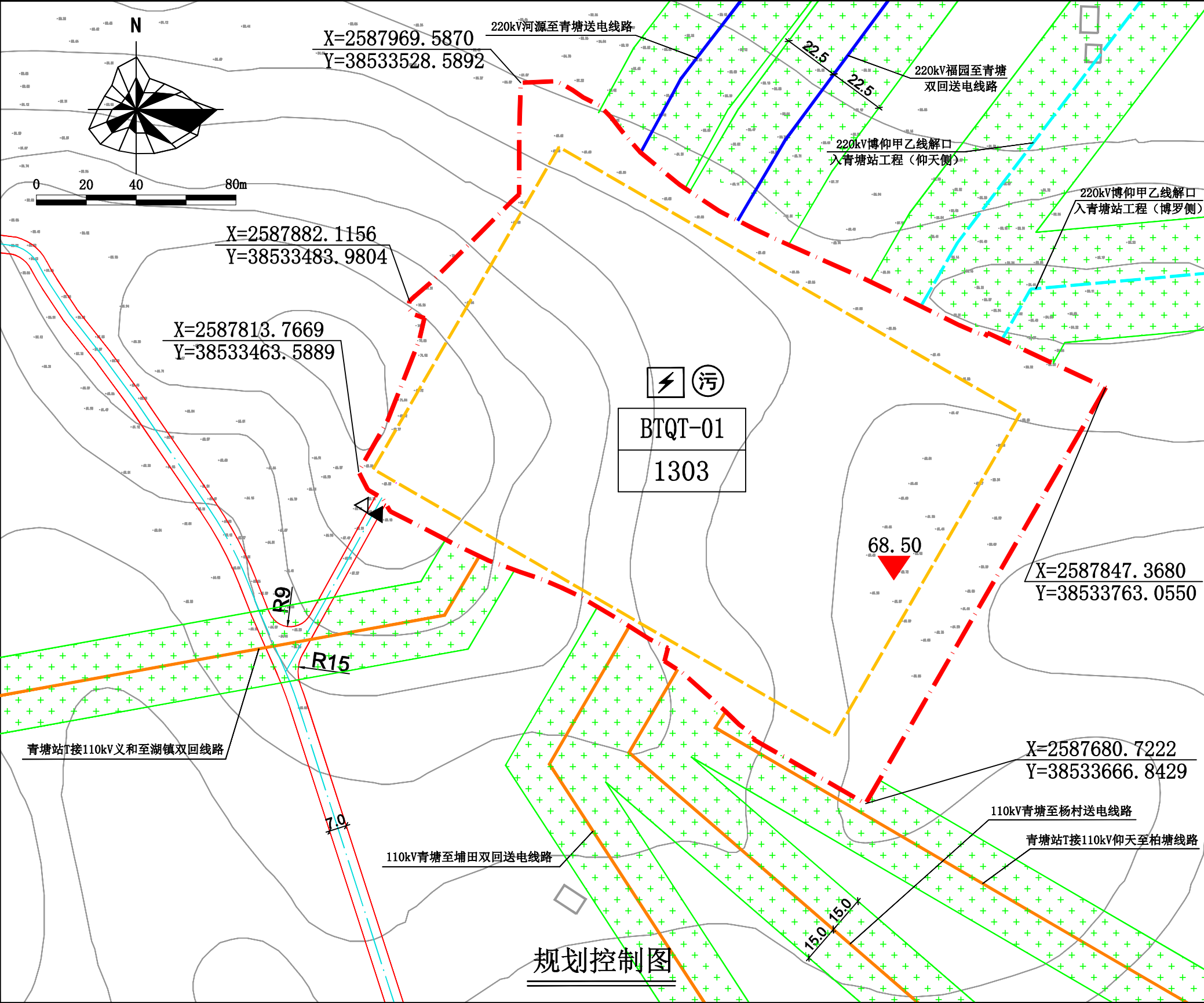
用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	计容建筑面积 (m ²)	限建要求
BTQT-01	1303	供电用地	43829	≤0.8	≤35063	按照 220kV 变电站设计标准进行规划建设；不得建设除变电站及其相关配套设施以外的其他设施

规划成果

惠州市柏塘镇新陂村 BTQT-01 地块
控制性详细规划

法定文件 · 法定图则

惠州市柏塘镇新陂村BTQT-01地块控制性详细规划



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、西侧村道为现状道路, 标高以实测为准。
- 5、BTQT-01地块按照220kV变电站设计标准建设; 不得建设除变电站及其相关配套设施以外的其他设施。
- 6、BTQT-01地块范围内设置一体化污水处理装置, 污水经处理达标后经排水管道排至地块北侧水库。

地块控制指标一览表						
地块编号	用地用海分类代码	用地名称	用地面积 (m²)	容积率	计容建筑面积 (m²)	限建要求
BTQT-01	1303	供电用地	43829	≤0.8	≤35063	按照220kV变电站设计标准建设; 不得建设除变电站及其相关配套设施以外的其他设施