

博罗县湖镇镇响水埔头工业区竹梅岭ZML01地块  
控制性详细规划（草案）

草案

## 第一章 总 则

### 第一条 规划目的

为盘活低效用地的开发利用、提高土地节约集约利用水平，同时，解决已有权属用地与规划不符等历史遗留问题，加快湖镇镇各建设项目落地。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》等有关规定，开展《湖镇镇响水埔头工业区竹梅岭ZML01地块控制性详细规划》编制工作。

### 第二条 规划范围

规划区位于博罗县湖镇镇响水埔头工业区竹梅岭，广梅公路北侧，距离响水镇区约1.5公里。

### 第三条 规划法定效力

规划区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、惠州市及博罗县有关政策、法律和规范的规定。

## 第二章 发展规模

### 第四条 用地规模

规划区总用地面积约8.1公顷。

### 第五条 人口规模

规划区人口主要包括居住和工业用地人口。规划区总人口预测约909人。

### 第三章 地块划分及编码

#### 第六条 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，结合规划结构、道路界线、用地性质和自然界线等要素，对土地进行了地块划分，并以地块编码的形式标明。

#### 第七条 地块编码

规划分区代码采用“竹梅岭”的汉语拼音首字母组合“ZML”加上管理单元编号；地块代码则以两位阿拉伯数字表示，如ZML01-01即表示竹梅岭01单元01号地块。本规划共划分9个地块。

#### 第八条 其它规定

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。

### 第四章 建设用地性质控制

#### 第九条 规划用地构成

规划区总用地面积约8.1058公顷。居住用地约1.2285公顷，其中二类城镇住宅用地0.3926公顷，农村宅基地0.8359公顷；工矿用地约4.8877公顷，均为一类工业用地；绿地与开敞空间用地约1.6515公顷，均为防护绿地；陆地水域约0.3381公顷，均为沟渠。

用地构成详见附表1。

## 第五章 建设用地使用强度控制

### 第十条 总体要求

规划区内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。

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。

### 第十一条 开发强度指标

规划依据相关规范要求，综合考虑建设用地条件、旅游设施配套和环境景观要求等情况确定指标。

规划区地块容积率控制为是：一类工业用地1.6~2.5；二类城镇居住用地 $\leq$ 2.0。

### 第十二条 其他规定

独立占地的绿地、配套设施必须予以严格落实；其他要求配建的非独立占地设施可依据实际开发情况确定布局位置，但配建规模不得缩减。

## 第七章 道路交通规划

### 第十三条 道路系统规划

依据《博罗县湖镇镇总体规划修编（2016-2035）》交通规划，构架层次分明、等级有序、功能明确的系统路网。规划区周边道路主要由公路和城镇次干路组成。广梅公路，规划道路红线宽度为36米；城镇支路的规划道路红线宽度分别为16米

和9米。

## 第十四条 停车设施规划

规划区二类城镇住宅用地的机动车停车位配建标准为每100平方米计容积率建筑面积 $\geq 1$ 个；规划区一类工业用地的机动车停车位配建标准为行政办公及服务设施每100平方米计容积率建筑面积 $\geq 1$ 个、厂房和仓库每100平方米计容积率建筑面积 $\geq 0.3$ 个。

## 第十五条 道路交叉口规划

规划区道路为公路和城镇支路，主要采用平面交叉口。

## 第十六条 慢行系统规划

规划区城镇道路慢行交通采用机非混行形式，与机动车道采用绿化或缘石隔离。

## 第十七条 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) 鉴于规划区地形地貌较为复杂，规划道路建设时，在满足相关规范要求且保证宽度和通行能力不降低的前提下，道路线位和竖向标高可根据实际情况适当调整，但须经相关行政主管部门批准。

# 第八章 公共服务设施规划

## 第十八条 公共管理与公共服务设施规划

规划规划区保留现状社区卫生服务站1处，为博罗县湖镇镇埔头村卫生站，

位于ZML01-05地块。

## 第十九条 公用设施规划

规划公用设施2类，为5G通信基站和配电网开关站。规划设置5G通信基站4处，每处建筑面积 $\geq 35\text{m}^2$ ，分别位于ZML01-06、ZML01-07、ZML01-08、ZML01-09地块；配电网开关站4处，每处建筑面积 $\geq 60\text{m}^2$ ，分别位于ZML01-06、ZML01-07、ZML01-08、ZML01-09地块。

公共服务设施详见附表2。

## 第九章 市政公用设施规划

### 第二十条 给水工程规划

规划区用水由博罗县湖镇利民供水有限公司供给，规划片区最高日用水量约为 $1574.27\text{m}^3/\text{d}$ 。

规划给水管主要沿道路敷设，给水管管径DN200-DN300。给水管一般布置在道路的西、北侧。

### 第二十一条 污水工程规划

规划区内平均日污水量 $1471.95\text{m}^3/\text{d}$ 。

规划污水管主要沿道路敷设，污水管管径DN400-DN500。污水集中排入市政污水管后，向北排入响水污水处理厂集中处理。污水管一般布置在道路的西、北侧。

### 第二十二条 雨水工程规划

雨水量采用惠州市暴雨强度公式计算，规划内雨水经市政雨水管收集后管按

排水分区就近排入现状水渠。雨水管规格为d600-BxH=1.0m×1.0m。雨水管一般布置在道路的东、南侧。

## 第二十三条 电力工程规划

规划用电负荷为1705.5千瓦。

规划区保留现状双回110kV高压架空线（110kV埔田站至220kV青塘站）。规划区新增10kV配电网开关站4处，位于ZML01-06地块、ZML01-07地块、ZML01-08地块、ZML01-09地块。规划区内沿道路敷设六线电缆沟。电缆沟一般布置在道路的西、北侧。

## 第二十四条 通信工程规划

规划预测固话总数据用户量572线，移动用户量为1227线，宽带用户量418线，有线电视用户量303户。

规划新增通信基站4处，位于ZML01-06地块、ZML01-07地块、ZML01-08地块、ZML01-09地块。

规划区内沿道路敷设八孔通信管群。通信管一般布置在道路的东、南侧。

## 第二十五条 燃气工程规划

规划区以天然气为主要气源，天然气气源来自区湖镇CNG减压站。规划区天然气全年供气量为8.76万Nm<sup>3</sup>，高峰小时供气量为43.61Nm<sup>3</sup>。

规划区内规划燃气管道管径为DN110~DN160，一般布置在道路的东、南侧。

## 第二十六条 其它规定

规划给水、污水、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。

## 第二十七条 综合防灾规划

### (1) 应急避护场所规划

规划结合防护绿地建设应急避难场所，构建“点-线-面”相结合的城市救灾保障体系，形成具有救灾功能的城乡救灾空间布局。

### (2) 防震减灾规划

规划区地震设防烈度按VI度确定，设计基本地震加速度值0.10g 确定。避灾人口疏散主要考虑就地疏散、中程疏散相结合的方式，利用就近的公园绿地、公共停车场等设置紧急避护场所，并采用林木固土、固石、蓄水等措施，防止中小型地质灾害的发生和降低地震造成的二次灾害。

### (3) 地质防灾规划

开发时序应优先选择坡度较小，面积较大，交通条件良好的可建设山地，注重弹性理念和留有发展余地，减小开发的风险。

### (4) 水土流失防治规划

规划区内防洪标准采用20年一遇防洪标准。排涝标准采用10年一遇24小时暴雨一天排干。涉及河道整治、清淤疏浚、新建桥梁等占用河道管理范围的项目，须报相关主管部门进行审批。

### (5) 防洪排涝规划

加强水库、河、沟两岸绿化，改造流域植被状况，防止水土流失，增大蓄洪能力，在上游设置相应的设施减缓水势、降低流速和冲刷能力。

### (6) 消防规划

消防规划贯彻“预防为主，防消结合”的原则。

消防车通道规划：规划车行通道均为消防车道，应切实保障畅通无阻，保证消防车通道通畅、安全，规划回车场地均满足消防需要。

消防给水：采用生活—消防共用的消防给水系统，确保消防用水量，主要道路上消火栓的设置间距不大于120米。

## 第十章 海绵城市建设指引

### 第二十八条 控制指标

(1) 规划区内年径流总量控制率为70%。

(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%。

(3) 地块须按照住房和城乡建设部印发的《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建(试行)》和《惠州市住房和城乡建设局关于海绵城市建设管理的暂行办法》要求进行规划设计和建设。

### 第二十九条 建设指引

综合采取下凹式绿地,雨水花园,绿色屋顶、绿地滞留设施、雨水收集调蓄设施等技术,通过源头削减、中途转输、末端调蓄等多种手段,实现城市良性水文循环,提高对径流雨水的渗透、调蓄、净化、利用和排放能力,最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响。

## 第十一章 附则

### 第三十条 其他要求

(1) 绿色建筑方面需按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 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)等文件的要求,全面执行基础级及以上绿色建筑标准。

(2) 有关装配式建筑要求需按照《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)及博罗县住房和城乡建设局(博住建函[2021]161号)文件的要求执行。

(3) 工业项目需满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导

则》（GB-T39499-2020）相关防护距离要求。

### 第三十一条 成果组成

法定文件由文本和图则构成，二者具有同等法律效力，且须同时使用，不可分割。

### 第三十二条 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。

### 第三十三条 规划法定效力

本规划经博罗县人民政府批准之日起生效。

### 第三十四条 解释权

本规划的解释权属博罗县自然资源局。

附表1 规划用地汇总表

| 一级类 | 二级类            | 三级类                | 面积<br>(公顷) | 占总用地<br>比例(%) |
|-----|----------------|--------------------|------------|---------------|
| 07  | 居住用地           |                    | 1.2285     | 15.16         |
|     | 0701城镇<br>住宅用地 | 070102二类<br>城镇住宅用地 | 0.3926     | 4.84          |
|     | 0703农村<br>宅基地  | —                  | 0.8359     | 10.31         |
| 10  | 工矿用地           |                    | 4.8877     | 60.30         |
|     | 1001工业<br>用地   | 100101一类<br>工业用地   | 4.8877     | 60.30         |
| 14  | 绿地与开敞空间用地      |                    | 1.6515     | 20.37         |
|     | 1402防护<br>绿地   | —                  | 1.6515     | 20.37         |
| 17  | 陆地水域           |                    | 0.3381     | 4.17          |
|     | 1705沟渠         | —                  | 0.3381     | 4.17          |
| 合计  |                |                    | 8.1058     | 100.00        |

附表2 公共服务和公用设施一览表

| 序号 | 项目名称    | 数量<br>(个) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> /个) | 所在用地编号                                  |
|----|---------|-----------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| 1  | 社区卫生服务站 | 1         | —                           | ZML01-06                                |
| 2  | 配电网开关站  | 4         | ≥60                         | ZML01-06、ZML01-07、ZML01-08、<br>ZML01-09 |
| 3  | 5G通信基站  | 4         | ≥35                         | ZML01-06、ZML01-07、ZML01-08、<br>ZML01-09 |

图 则

