

博罗县长宁镇罗浮开关站CN-BLS-01地块
控制性详细规划

博罗县长宁镇罗浮开关站CN-BLS-01地块 控制性详细规划

第一部分·法定文件

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.....	3
第四章 建设用地使用强度.....	4
第五章 道路交通规划.....	4
第六章 公共服务设施和市政公用设施用地规划.....	6
第七章 综合防灾规划.....	8
第八章 城市四线控制.....	9
第九章 附则.....	10

公示稿

第一章 总 则

第一条 规划目的

为了助推长宁镇城市化发展，增强居住适宜性，保障配套资源齐全，提升城市综合实力，杜绝城市配套设施未能跟上城市发展的情况，加强对博罗县220kV长宁镇开关站的科学引导与管理，保证规划范围合理有序的开发建设，特编制《博罗县长宁镇罗浮开关站CN-BLS-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2019年第29号）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令2019年第32号）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）；
- (4) 《城市规划编制办法》（建设部令第146号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）；
- (7) 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；
- (8) 《防洪标准》（GB 50201-2014）；
- (9) 《城市防洪工程设计规范》（GB/T 50805-2012）；
- (10) 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
- (11) 《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）；
- (12) 《城镇燃气设计规范》（GB/T 51098-2015）；
- (13) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- (14) 《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）；

（15）《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）；

（16）《广东省城乡规划条例》（2013）；

（17）《广东省城市控制性详细规划管理条例》；

（18）《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）；

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

（20）《博罗县县城总体规划（2014-2030年）》；

（21）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、有重点的开展规划编制，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

规划范围为供电用地地块，总面积为4.0139hm²，规划范围位于长宁镇罗浮大道西侧，距离长宁镇镇区约800米。规划范围为供电用地。

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“镇级行政区代码-规划分区代码-规划地块编码”组成。如“CN-BLS-01”代表长宁镇波浪山林场01号地块。

第六条 地块编码

本规划范围共1个地块，为“CN-BLS-01” 1个地块。

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，部分用地分至二级类。

规划范围内总用地面积为4.0139hm²，为建设用地，地块规划用地分类名称（代码）为CN-BLS-01供电用地（1303）。规划范围内用地面积详见《附表一：土地利用规划表》。

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，本次规划范围地块容积率分别为： $Far(CN-BLS-01) \leq 0.8$ 。凡不符合图则控制指标的建设项目，应由自然资源行政主管部门提出调整意见，再报博罗县人民政府批准。

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。本次规划范围内各地块控制最大建筑高度不作要求。

第十条 建筑密度

建筑密度是规划范围内各类建筑基底总面积与地块净用地面积之比值。本次规划范围的建筑密度不作要求。

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。本次规划绿地率不作要求。

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

规划范围的道路交通由现状道路承担。

规划根据现状道路情况与总体规划要求，支路采用一块板式。

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24.00米，位于规划范围北侧的次干道与10米支路交点处，向西南标高逐渐降低，最低点标高18.00米，位于规划范围的西侧。

（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城市市政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24.00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《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）的停车位指标，规划范围内的各地块停车位分别按照（不得建设除变电站及相关配套设施以外的其他设施）“每100m²计容积率建筑面积车位 $\geq$ 1.0个”进行配置。停车场设置应避免干扰供电控制和侵占绿地，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公用设施用地规划

第十五条 公共服务设施规划

本次规划公共服务设施主要满足项目整体需求，如附表二所示。

第十六条 给水工程规划

（1）水源规划

规划范围内不设水厂，现状镇区有两个自来水厂，分别为长宁第一水厂、闵恒供水有限公司。

（2）用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016），采用不同类别用地用水量指标法测算出规划片区最高日用水量为 $100.3\text{m}^3/\text{d}$ ，日变化系数 K_d 采用1.35，规划区平均日用水量为 $74.3\text{m}^3/\text{d}$ 。其中平均日生活用水量为 $0.75\text{m}^3/\text{d}$ ，最高日生活用水量为 $1.01\text{m}^3/\text{d}$ 。

（3）给水管网规划

规划范围内给水接长宁镇镇区给水管网，给水管道结合道路布置，采用环状管网，以提高供水安全性和可靠性。规划自南侧市政路接DN160mm给水管由进站路至开关站，南侧市政路现状管为DN250mm，规划保持不变。

（4）消防设施规划

规划范围的消防设施布置需满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）的相关规定，消防用水主要依靠长宁镇区供水系统，并充分利用自然水体作为消防水源。

第十七条 污水工程规划

（1）污水量预测

生活污水量取相应的用水量的80%，道路与交通设施用地和绿地与广场用地不计污水量，其他污水量取相应用水量的70%，根据用水量预测结果，则规划范围平均日污水量约为 $0.7\text{m}^3/\text{d}$ 。

（2）污水设施规划

规划范围内设污水处理设施，生活污水通过管道和检查井自流排放至免清掏环保生物化粪池进行处理后排至站外市政污水管网。本规划范围污水管沿进站路敷设DN150mm管集中接南侧市政路规划DN600mm管，排向长宁镇污水处理厂。

第十八条 雨水工程规划

规划范围排水体制采用雨、污分流制。结合地形、现状路网建设的排水管，尽量避免设置雨水泵站，就近排入规划范围外西侧现状排洪渠。规划站内雨水管管径为DN800~DN1000mm。

第十九条 电力工程规划

（1）电源规划

规划电力线接110KV长宁变电站。

（2）电力设施规划

根据《广东电网公司变电站站用交流电源系统技术规范》，为提高站用电供电可靠性，本站设2台专用站用变压器，分别接入主变变低10kV2Ma段母线和10kV3M段母线，因本期不上主变，考虑从站外引接可靠电源作为站用电电源。其中一回接入从110kV长宁站10kV新墟线F7-高速路口分接箱高新H2支线（与110kV龙溪变电站10kV龙华镇线F6群丰分支线#38塔联络处）接入，另一回从110KV长宁站新建10KV专线至本站。

第二十条 通信工程规划

规划范围内完善电信管道系统，满足日益增长的各种信息传输对通道的要求。合理预留电信设备用房、有线电视设备用房。固话线对数计算结果为401线。根据信息产业部的有关规定，线对数与电话容量之比为2~2.5:1，这里取2，则规划范围内需要交换机容量为200门；预留30%容量后，固话总容量约为260门。

规划范围有线电视网络使用人员取5人，按一个用户，平均每用户按两个端口测算。

根据《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013），宽带用户采用普及率法进行预测，用户按一户。

第二十一条 燃气工程规划

气源：根据《博罗燃气发展规划（2015-2030年）》，长宁镇规划一处高中压调压站作为管道输气主要气源。长宁高中压调压站供气规模：4000Nm³/h，占地面积10000m²。

用气量预测：燃气总用气量主要包括值班人员生活用气和未预见用气量。经计算，天然气年用气量为340Nm³/年，高峰小时用气量为0.18Nm³/小时。

规划近期采用瓶装液化石油气供气，远期待周边燃气管逐步完善再接入管道天然气。

第七章 综合防灾规划

第二十二条 应急避护场所

规划利用开阔场地作为避护场所，保障规划范围内避护场所的服务需求。

规划以西南侧支路与西北侧现状次干道为主要疏散通道。疏散通道应保证居民疏散和救护人员、物资快捷安全抵达，保障主要通道畅通。

第二十三条 地质灾害防治规划

根据《广东省惠州市地质灾害分布与易发分区图》，规划范围位于地质灾害崩塌中易发区，项目位置周边区域无滑坡、崩塌、地面塌陷等地质灾害隐患点。

崩塌灾害防治：地块建设时，如有必要，应当采取削方减载、放坡、绿化及构筑山体护坡工程等措施防止崩塌灾害。

第二十四条 防洪排涝规划

根据《防洪标准》（GB 50201-2014），规划范围的防洪标准为100年一遇。

第二十五条 消防工程

规划范围内各地块需设置灭火器设施与器材。

第二十六条 防震工程规划

规划范围建设按照6度抗震标准设防，基本地震加速度值为0.05g，按标准设置有关设施。规划范围的罗浮山220kV开关站的建设应当按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行设计和施工，增强抗震设防能力。

避震疏散通道结合村庄道路、人防疏散通道和消防要求统一考虑。

第八章 城市四线控制

第二十七条 城市绿线

城市绿线是城市各类绿地范围的控制线。城市绿线的划定和管理，按照《城市绿线管理办法》（建设部2002年第112号令）执行。规划范围内不涉及城市绿线。

第二十八条 城市蓝线

城市蓝线是城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线，城市蓝线的划定和管理按照《城市蓝线管理办法》（建设部2005年第145号令）执行。规划范围内不涉及城市蓝线。

第二十九条 城市黄线

城市黄线是城市规划中确定的对城市发展全局有影响、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。规划范围划定城市黄线 4.0139 公顷。

第三十条 城市紫线

城市紫线是国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。规划范围内不涉及城市紫线。

第九章 附则

第三十一条 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》（主席令2019年第29号）、《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）等有关规定。

第三十三条 生效日期

本规划自经博罗县人民政府批准之日起生效。

公示稿

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工程的土地使用界线。
- (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) 建筑密度：地块内各类建筑基底总面积与地块净用地面积之比值。
- (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”。

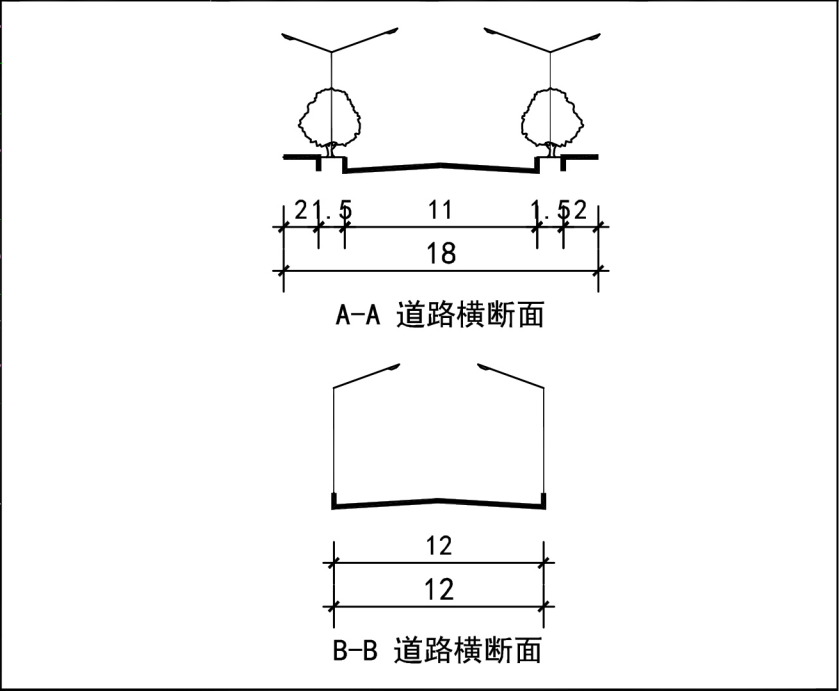
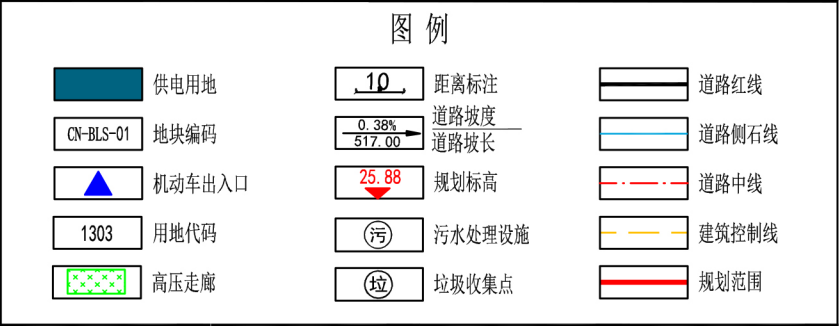
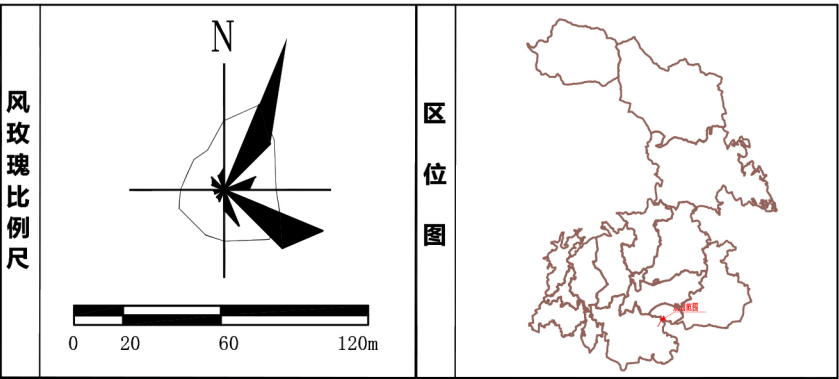
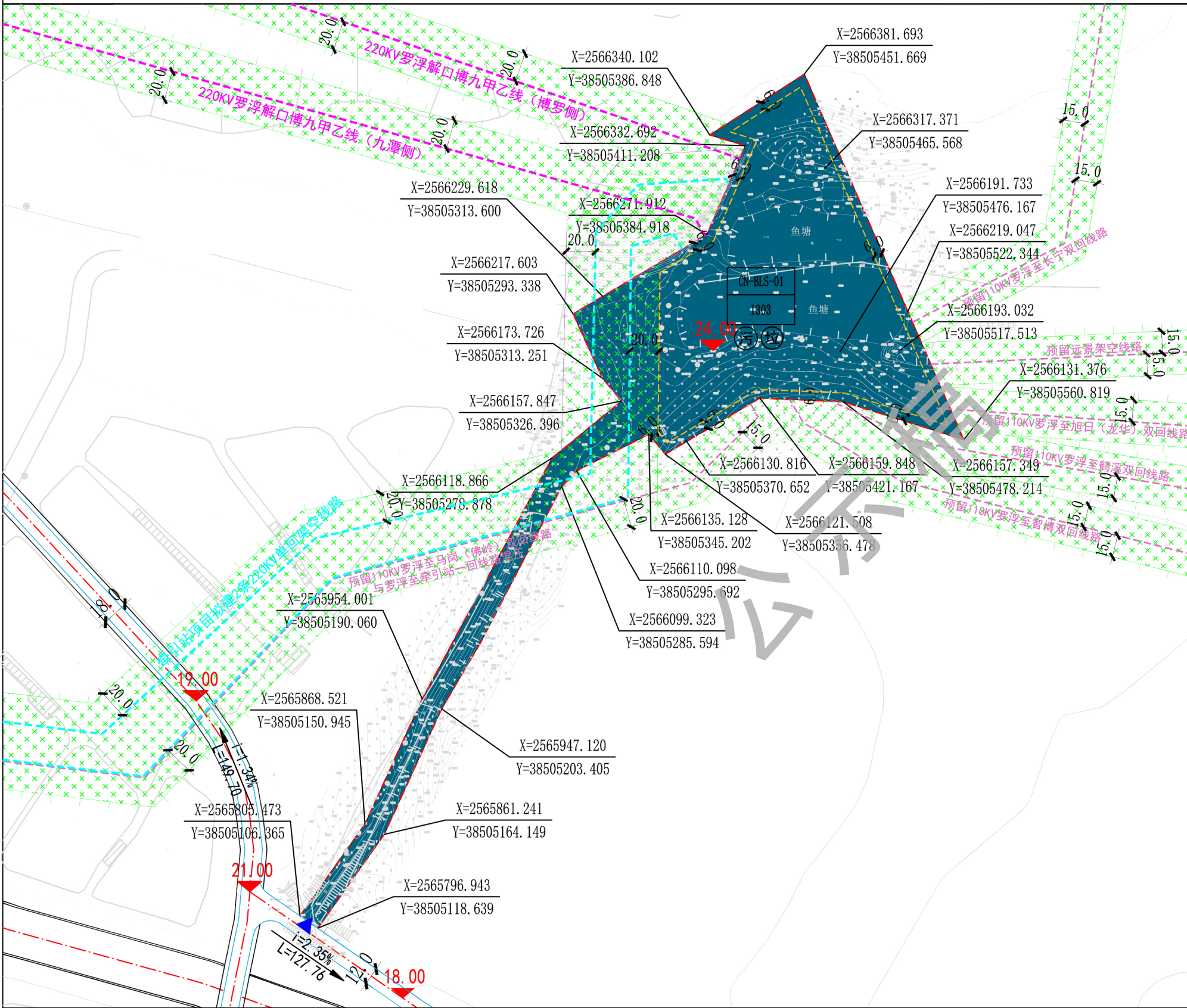
附表一：土地利用规划表

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 (hm ²)	占总用地比例 (%)
13	公用设施用地	4.0139	100.00
	1303 供电用地	4.0139	100.00
总计		4.0139	100.00

附表二：配套设施规划一览表

配套设施一览表				
类别	项目名称	数量 (个)	所在地块编号	规划建设要求
公用设施	垃圾收集点	1	CN-BLS-01	
	污水处理设施	1	CN-BLS-01	

博罗县长宁镇罗浮开关站CN-BLS-01地块控制性详细规划—法定图则



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、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。
- 5、规划范围内建筑应符合《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）》《惠州市绿色建筑质量提升三年行动方案（2018~2020年）》等关于绿色建筑的要求。
- 6、建设项目建设前，建设单位应按照有关行政审批要求，履行水土保持审批手续。

地块控制指标一览表								
地块编码	用地用海编码	用地用海分类名称	地块面积 (m ²)	容积率	计容积率建筑面积 (m ²)	配建设施	限建要求	建设要求
CN-BLS-01	1303	供电用地	40139	≤0.8	≤32111	污水处理设施、垃圾收集点	不得建设除变电站及相关配套设施以外的其他设施	按照220kV变电站设计标准进行规划建设

项目名称	博罗县长宁镇罗浮开关站CN-BLS-01地块控制性详细规划		
委托单位	博罗县自然资源局	图号	01
编制单位	广东精地规划科技有限公司	日期	2022.12

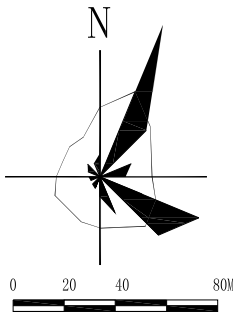
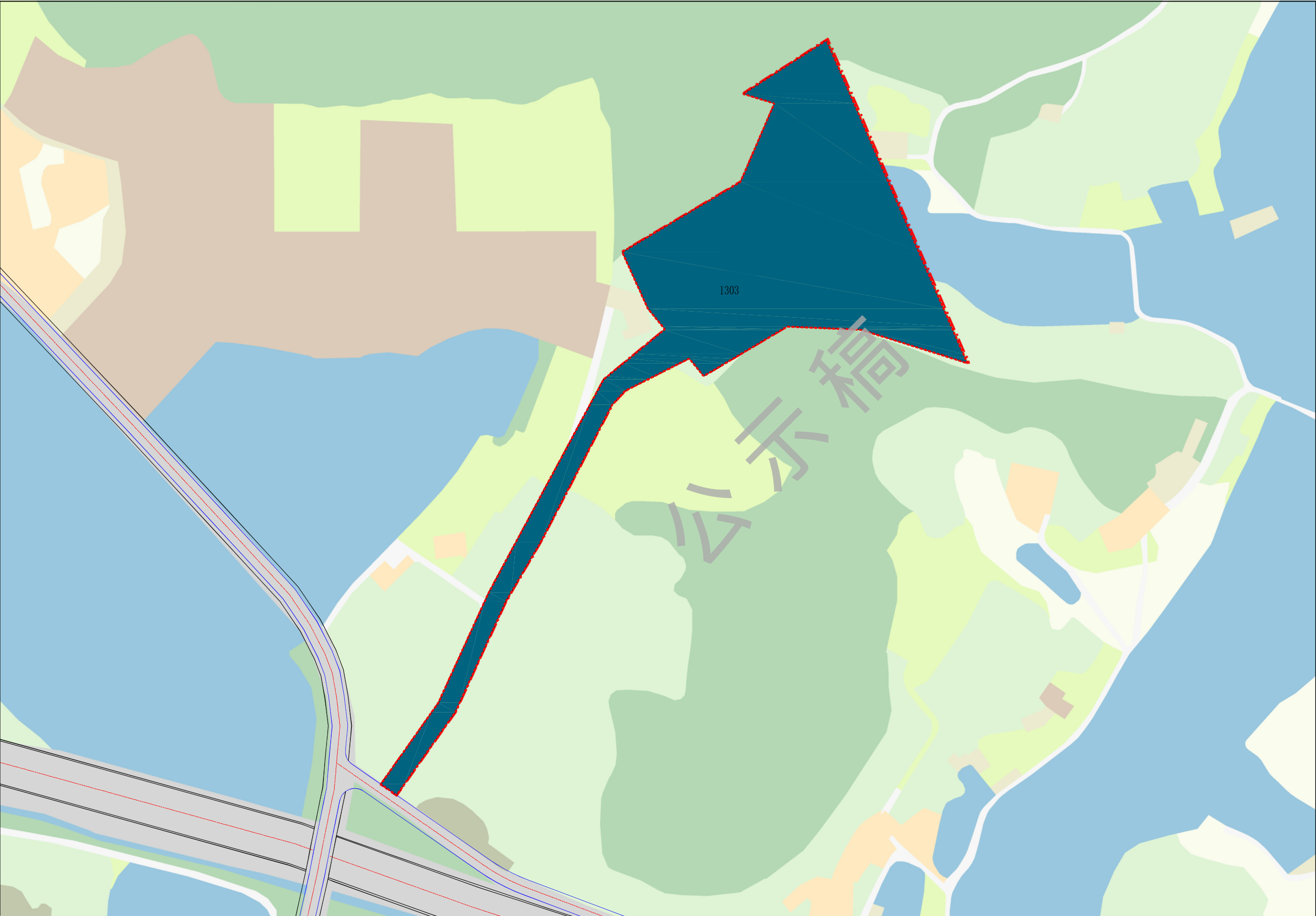


图 例

- 1303 供电用地
- 规划范围

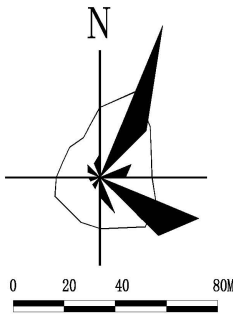
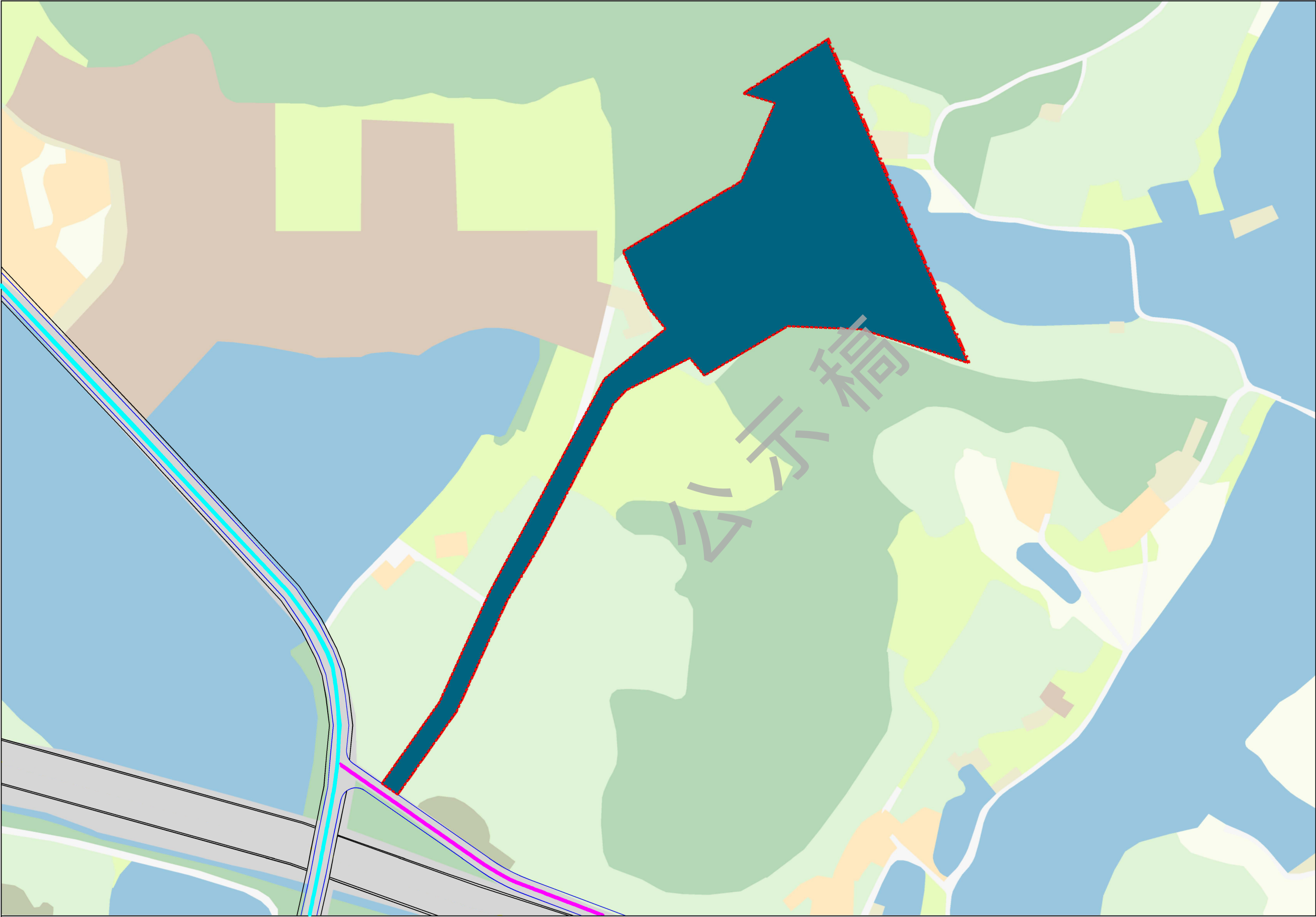


图 例

- 供电用地
- 次干道
- 支路
- 规划范围