

博罗县园洲镇沥西村 DT-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
第一条 规划目的	1
第二条 规划依据	1
第三条 规划原则	3
第四条 规划范围	4
第二章 地块划分及编码	5
第五条 地块编码方式	5
第六条 地块编码	5
第三章 建设用地性质	6
第七条 土地使用性质	6
第四章 建设用地使用强度	7
第八条 土地开发强度	7
第九条 建筑限高	7
第十条 容积率	7
第十一条 绿地率	7
第五章 道路交通运输规划	8
第十二条 道路规划	8
第十三条 竖向规划	8
第十四条 道路交通管制	8
第六章 公共服务设施和市政公用设施用地规划	10
第十五条 公共服务设施规划	10
第十六条 给水工程规划	10
第十七条 污水工程规划	11
第十八条 雨水工程规划	11
第十九条 电力工程规划	11
第二十条 通讯工程规划	12
第二十一条 燃气工程规划	12
第七章 综合防灾规划	14
第二十二条 应急避险场所	14
第二十三条 地质灾害防治规划	14
第二十四条 防洪排涝规划	14
第二十五条 消防工程	14
第二十六条 防震工程规划	14
第二十七条 疫情防控规划	14

第八章 城市四线控制	16
第二十八条 城市绿线.....	16
第二十九条 城市蓝线.....	16
第三十条 城市黄线.....	16
第三十一条 城市紫线.....	16
第九章 规划实施及保障	17
第三十二条 实施保障.....	17
第十章 附则	18
第三十三条 成果组成.....	18
第三十四条 规划修改.....	18
第三十五条 生效日期.....	18
附录一：名词解释	19
附录二：文本有关的用词说明	19
附表一：土地利用规划表	20

第一章 总则

第一条 规划目的

为推进惠州市基础能源设施建设，提高供电可靠性和电网应保障能力，强化对千亿级智能装备产业园区、中韩产业园等重大园区用电保障。实现规范化用地管理，保证规划范围合理有序的开发建设，特制订《博罗县园洲镇沥西村 DT-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）法律法规

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年）；
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. 《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；
5. 《广东省林地保护管理条例》；
6. 《广东省绿色建筑条例》；
7. 《城市规划编制办法》（建规〔2005〕146 号）；
8. 《广东省城乡规划条例》（2013）；
9. 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》；
- 10.《广东省城市控制性详细规划管理条例（试行）》（粤建规字〔2005〕72 号）；
- 11.国家、省、市其他相关法规及技术规范。

（2）相关规划和上层次规划

- 1.《惠州市博罗县土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》;
- 2.《博罗县县城总体规划 (2011-2025 年)》;
- 3.《博罗县园洲镇总体规划修编 (2018-2035 年)》;
- 4.《惠州市城市总体规划 (2006-2020 年) 充实完善》;
- 5.《博罗县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- 6.《惠州市绿色建筑发展专项规划 (2016-2035)》;
- 7.《惠州市绿色发展专项规划 (2016-2035)》;
- 8.《惠州市生态控制线规划》;
- 9.《博罗县燃气发展规划 (2015-2030 年)》;
- 10.《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案 (2018-2020 年)》;
- 11.《惠州市装配式建筑专项规划 (2018-2030 年)》;
- 12.国家、省、市其他相关法规及技术规范。

(3) 技术规范与相关政策

- 1.《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(住房和城乡建设部令第 7 号);
- 2.《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018);
- 3.《城乡建设用地竖向规划规范》(CJJ83-2016);
- 4.《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016);
- 5.《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017);
- 6.《防洪标准》(GB50201-2014);
- 7.《城市防洪工程设计规范》(GB/T50805-2012);

- 8.《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014);
- 9.《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013);
- 10.《城镇燃气规划规范》(GB/T51098-2015);
- 11.《燃气冷热电联供工程技术规范》(GB 51131-2016);
- 12.《变电所总布置设计技术规程》(DLT5056-2007)
- 13.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》;
- 14.《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);
- 15.《广东省城市控制性详细规划管理条例》《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年);
- 16.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) 生态优先，以人为本的原则

充分尊重规划范围周边的生态现状，维系规划范围的生态风貌和景观特色，妥善处理好生态环境保护与经济发展问题，实现社会效益、环境效益和经济效益的协调发展，践行生态优先、以人为本的理念，建设工业基地及完善产业相关配套，提升产业生产环境，发展绿色生产。

(2) 区域协调发展的原则

以《博罗县园洲镇总体规划修编(2018-2035年)》等上位规划为指导，充分考虑规划范围与园洲镇区的社会、经济、环境、交通联系，

从整体发展的角度对规划范围用地布局、产业发展配套提出控制要求，注重与园洲镇区的协调发展、与周边环境的可持续发展。

（3）布局合理，功能明确的原则

合理安排规划范围用地、功能分区、空间结构、交通组织、绿化系统、公共配套、风貌控制等，以用地的控制和实施管理为重点，强化规划设计和规划管理的有机衔接，保障城市的健康发展，促进建筑与周边环境风貌协调发展。

（4）科学规划，有序开发的原则

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，保持规划建设整体性和持续性，实现工业基地的有序建设、集约开发、高效运行。

第四条 规划范围

本次规划范围面积为 3.5490 公顷。位于园洲镇沥西村中部，东南侧有博罗嘉民博罗物流园，北侧靠近长平村委会，西侧接壤石湾镇白沙村，东北方向 500m 处为济广高速入口收费站。

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二级编码体系，即由“规划分区代码-规划地块编码”组成。如“DT-01”代表大唐-01 号地块。

第六条 地块编码

本规划范围共一个地块，为“DT-01”地块。

批后公示

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）》分至二级类。规划建设用地有以下用地性质：城镇道路用地（1207）、供电用地（1303）。各类用地面积详见《附表一：土地利用规划表》。

规划范围内总面积为 3.5490hm²，为建设用地，规划用地分类名称为供电用地和城镇道路用地，用地分类代码分别为 1303 和 1207。

第四章 建设用地使用强度

第八条 土地开发强度

规划范围建筑总面积与地块计算指标用地面积之比。根据《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）规定，结合现状开发情况，合理利用规划范围内土地，避免造成对土地资源的浪费，本着节约、集约利用土地的原则，应按照 220kV 变电站涉及标准进行规划建设。

第九条 建筑限高

建筑限高指建筑物室外地面到其檐口（或女儿墙、屋面面层）的高度。规划建筑的建筑限高均为规划允许的最大高度限值。主要依据地块开发建设强度，重点考虑建筑形体效果之间的关系以及研究范围整体的城市形态。地块建筑物最高控制线，规划给出指标上限。本次规划范围不作限高要求。

第十条 容积率

规划范围建筑总面积与地块计算指标用地面积之比。本次规划范围内供电用地的容积率为 0.8。

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控制性要求。

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

规划以现状道路为基础，主要以和安大道与规划道路作为支撑。规划范围东南侧和安大道扩建至 48 米作为次干道，南侧扩建规划路至 15 米作为支路，东北侧保留现状村道道路 8 米。

本次规划道路横断面依据车行道的布置分别设置采用次干道两块板形式，支路与村道采取一块板形式。

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西北向东南逐渐降低的地形走势。竖向制高点规划标高 11.7 米，位于村道上；最低点标高 10.60 米，位于大唐南路西侧。

(2) 场地竖向

综合考虑现状地形地貌、地面排水、防洪排涝及工程管线敷设等相关条件和要求，通过对自然地形的改造和利用，选择合理的设计标高，综合考虑地块标高设计为 11.8 米。

第十四条 道路交通管制

(1) 道路出入口管制

在地块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

根据《惠州市城乡规划管理技术规定（2020 年）》相关规定，本次规划建筑退让和安大道道路红线 15m，退让南侧 24m 大唐南路道路红线 10m，西侧和北侧建（构）筑物退让用地界线 6m。

批后公示

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

规划范围内用地地块规划为供电用地，主要建设为 220kV 变电站，该变电站采用综合自动化装置，为无人值班变电站，变电站内常驻人员较少，因此秉承土地节约集约利用理念，规划仅配备污水处理设施和微型消防站。

第十六条 给水工程规划

(1) 水源规划

规划范围内不另设水源，用水现状由园洲镇第一、二自来水厂统筹供应，水厂水源取自东江。远期水源将取自园洲镇第三自来水厂。

(2) 用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)，采用单位用地指标法预测片区用水量。根据规范，本次规划给水日变化系数采用 1.2，则规划范围最高日用水量约为 $0.8\text{m}^3/\text{d}$ 。

(3) 给水管规划

规划范围内给水管接九潭自来水厂，和安大道双侧敷设有给水管，管径均为 DN300mm。根据规划范围用水情况，大唐南路规划给水管管径取 DN200mm 接入和安大道给水管网。给水管网应以规划用水量为依据建设，采用环状管网以保证供水安全可靠。

(4) 消防设施规划

根据《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020 年)的相关规定，市政消火栓的保护半径不应超过 150 米，间距不应大于 120 米，距路

边不应超过 2 米，不应小于 0.5 米，距房屋外墙不宜小于 5 米。消防用水主要依靠园洲镇区供水系统，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

规划范围内生活污水量取生活用水量的 80%，根据用水量预测结果，则规划范围的日污水总量为 0.60m³/d。

（2）污水设施规划

变电站内常驻人员很少，由于站内污水量不大，站内设化粪池，生活污水经化粪池处理后，汇集到一体化污水处理设备，经处理达到排放标准后排放至站外自然排水沟，对环境无影响。

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、现状路网的排水管道，尽量避免设置雨水泵站，就近排入规划范围北侧自然水体。沿大唐南路建设 DN1200 的规划雨水管道，接入和安大道现状雨水管网，统一排向铁场排洪渠。

第十九条 电力工程规划

（1）电力规划

规划范围电力来源于现状已建成的 220kV 九潭变电站。

（2）用电负荷

根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014），结合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年），采用单位建设用地负荷指标法，预测规划范围的用电负荷约为 646.68kW。

(3) 电力设施规划

规划范围西侧新增扩建 2 个 220kV 出线间隔至大唐发电站。

第二十条 通讯工程规划

规划热电联厂及周边通信管道建设较完善，在新建或改造规划区道路的同时，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。如现状管道布置情况与之不符，在不影响其它管线的情况下可保留，否则需结合规划范围道路改造及其它管线情况进行统一整改。

综合通信管群除传统电信业务外还包含数据业务、移动通信、交通监控，有线电视等各种信息传输所需管孔，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。通信管道采用 PVC 管群，埋深需符合要求，管径采用 $\Phi 98$ 。道路交叉口应预留足够数量过路管，并根据要求预留足够数量的横过管。

第二十一条 燃气工程规划

(1) 规划原则

远近结合，合理利用能源，满足各种用户的要求，符合国家有关规程、规范及规定的要求。优先发展管道燃气，限制发展瓶装液化石油气。

(2) 气源规划

管道气源来源于规划园洲门站、LNG 气化站及规划园洲调压站，规划范围以管道天然气作为主要气源。

(3) 用气量预测

规划按规划人口进行用气量预测，天然气年用气量为 $357\text{Nm}^3/\text{年}$ ，高峰小时用气量为 $0.18\text{Nm}^3/\text{小时}$ 。

（4）管网建设：

本规划区燃气管网与周边规划市政燃气管网充分衔接，现状和安大道燃气管：和安大道燃气管采用双侧布置，管径为 $\text{De}200\text{mm}$ 。规划接和安大道燃气管，管径取 $\text{De}100\text{mm}$ 。

（5）供气方式

管网供气采用中低压两级供气方式，确定气化站出来的市政燃气输配管网起点压力为 0.4MPa ，至各小区或庭院后，通过设于楼栋前的调压箱或调压器调至低压 $300\text{mmH}_2\text{O}$ 后，进入低压埋地管网或直接进入用户内。

第七章 综合防灾规划

第二十二條 应急避险场所

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，以及维持应急疏散通道的畅通良好。

规划以和安大道和规划路作为主要疏散通道。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。

第二十三條 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》，规划范围处于广东省惠州市地质灾害分布与易发分区的地质灾害崩塌、滑坡低易发区。本规划范围现状地势平坦，无地质灾害崩塌、滑坡等隐患点。

第二十四條 防洪排涝规划

根据《防洪标准》(GB 50201-2014)、《变电所总布置设计技术规程》(DLT5056-2007)，要求 110kV 及以上变电站的防洪标准均不小于 100 年（重现期），规划范围内防洪标准设计为 100 年一遇。

第二十五條 消防工程

规划范围内需设置灭火器设施与器材。

第二十六條 防震工程规划

规划范围建设按烈度 6 度设防，设计基本地震加速度值为 0.05g，按标准设置有关设施。地块范围内公用设施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。

第二十七條 疫情防控规划

服从村镇应急防控统一指挥，主动做到个人防护、隔离等要求。

自觉佩戴口罩、勤洗手、勤消毒、讲卫生。主动配合登记、检查，每天以适当方式主动向网格管理员报告位置、体温等身体状况情况。

批后公示

第八章 城市四线控制

第二十八条 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。

第二十九条 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。

第三十条 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。规划范围内划定城市黄线 3.1918 公顷。

第三十一条 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 规划实施及保障

第三十二条 实施保障

(1) 法规制度保障

本规划经法定程序批准后生效。按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，在本规划范围内进行的建设，均需遵照本规划。

(2) 规划衔接保障

以上位规划、区域规划为统领，制定定位明确、边界清晰、功能互补、区域协同的规划蓝图，加强本规划与其他各专项规划间的衔接协调，形成规划合力，保障规划顺利实施。

(3) 动态监督保障

开展对规划实施建设全过程的监督，包括短期建设的监督和长期运营的监督，完善规划实施评估体系，加强规划实施监测评估。

第十章 附则

第三十三条 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。

第三十四条 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）的有关规定。

第三十五条 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：指根据道路红线、用地权属、已征地范围划分的建设地块。

(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

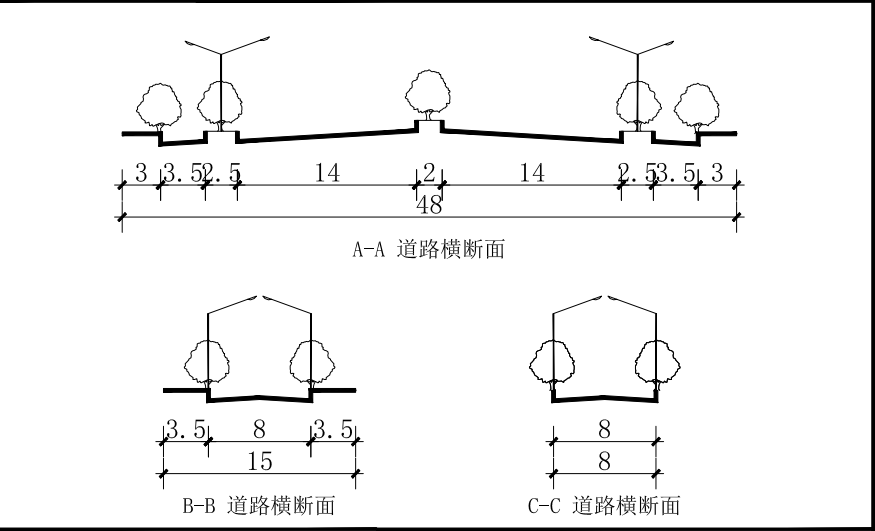
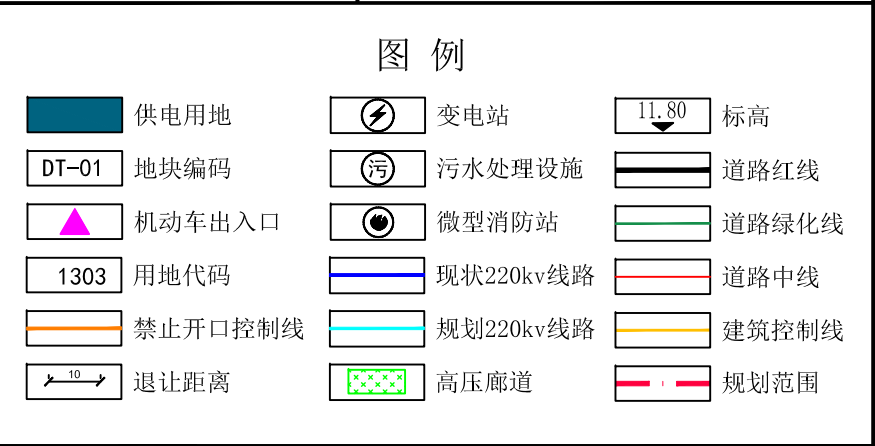
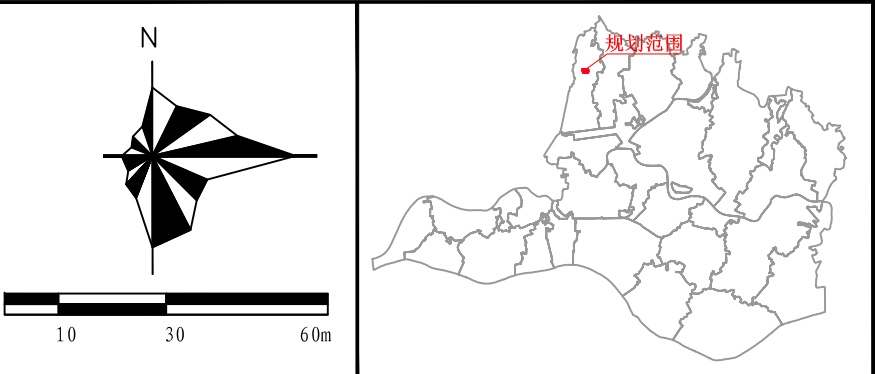
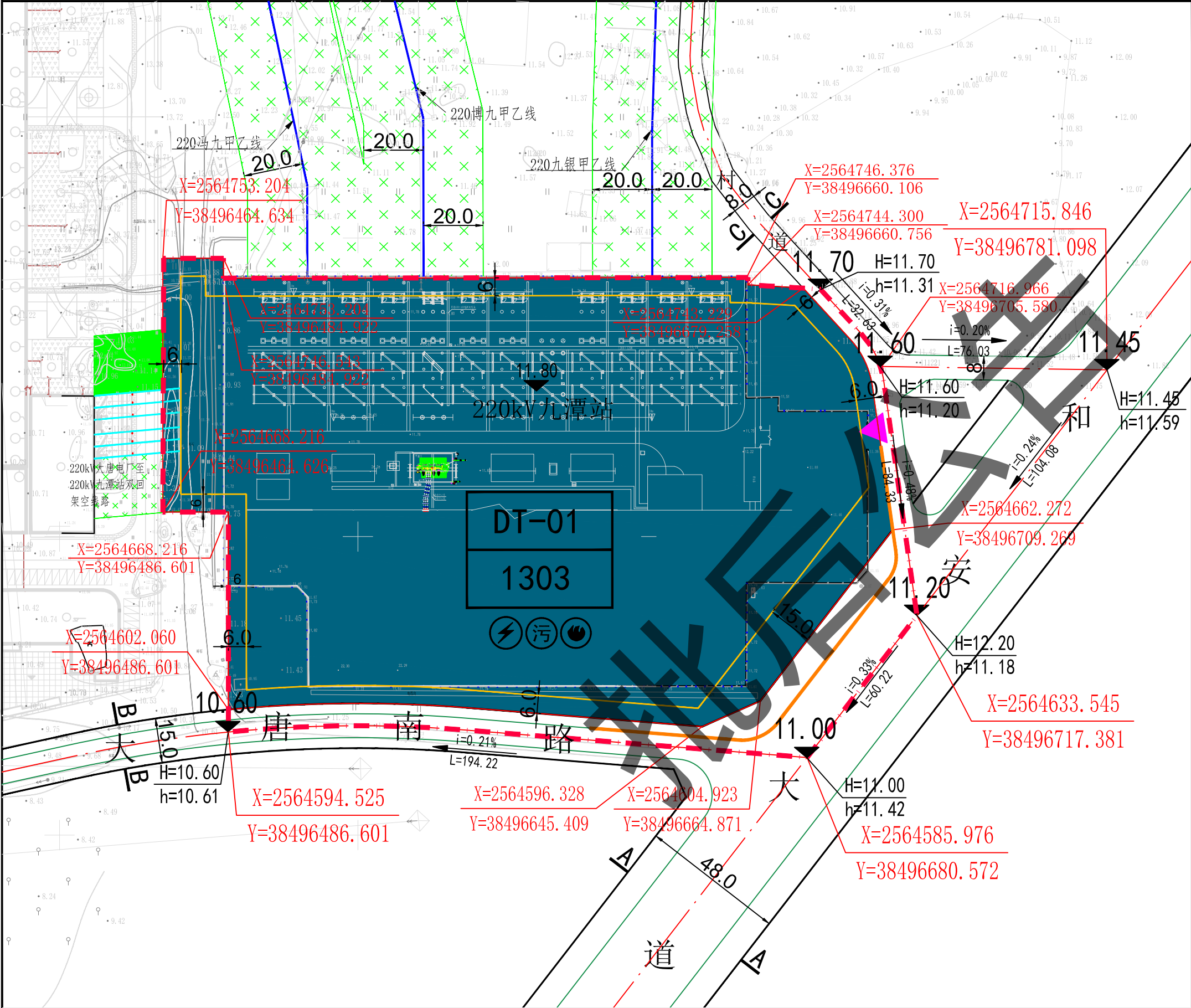
土地利用规划表				
用地用海分类代码		用地用海分类名称	面积 (hm ²)	占总用地比例 (%)
12	交通运输用地		0.3572	10.06
	1207	城镇道路用地	10.06	11.06
13	公用设施用地		3.1918	89.94
	1303	供电用地	89.94	88.94
总计			3.5490	100

博罗县园洲镇沥西村 DT-01 地块
控制性详细规划

——法定文件·法定图则

博罗县园洲镇沥西村DT-01地块控制性详细规划—法定图则

区域位置图



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)》《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案(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)	建筑限高(m)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	配建设施	备注
DT-01	1303	供用地	31918	≤0.8	≤25534	—	—	—	污水处理设施、微型消防站	220KV变电站, 不得建设除变电站及相关配套设施以外的其他设施

项目名称	博罗县园洲镇沥西村DT-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	2023. 01