

# 博罗县罗阳街道田牌村西区部分地块控制性详细规划

批后公示

博罗县自然资源局

2023年01月

目 录

第一章 总 则..... 1

第二章 功能定位和发展目标..... 1

第三章 地块划分及编码..... 2

第四章 建设用地性质控制..... 2

第五章 建设用地使用强度控制..... 3

第六章 绿地与开敞空间用地规划..... 3

第七章 道路交通规划..... 4

第八章 公共服务设施规划..... 5

第九章 市政公用设施规划..... 4

第十章 海绵城市建设指引..... 8

第十一章 附则..... 8

## 第一章 总 则

### 第一条 规划目的

为进一步推动田牌村乡村振兴，落实该村12个乡村振兴产业用地的建设用地指标，为田牌村乡村振兴产业的实施落地提供有力支持。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《博罗县罗阳街道田牌村西区部分地块控制性详细规划》编制工作。

### 第二条 规划范围

规划区位于博罗县罗阳街道田牌村，济广高速北侧，由572乡道和蓄能路向南连接博罗县城中心区。规划总用地面积约27.78公顷。

### 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 功能定位和发展规模

### 第四条 规划定位

综合规划区的现状条件、发展机遇以及面临的问题，规划在对片区发展前景分析的基础上，将规划区定位为：**复合型乡村旅游休闲区**。

### 第五条 用地规模

规划区总用地面积为27.78公顷。

### 第六条 人口规模

规划区人口主要包括当地居民、外来游客住宿人口和服务人口。规划区总人口为592人，其中当地居民117人，住宿人口445人，常住服务人口30人。

### 第三章 地块划分及编码

#### 第七条 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。

#### 第八条 地块编码

规划分区代码由“田牌西”的汉语拼音首字母组合“TPX”字母和分区编号组成，即“TPX01”。地块编码采用“规划分区代码+规划地块编码”的二级编码办法，地块编码以两位阿拉伯数字表示，如TPX01-01即表示田牌西01分区的01号地块。规划区共划分为8个片区、38个地块。

本次规划不对规划区的耕地、园地、林地和坑塘水面进行编号。

#### 第九条 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

#### 第十条 规划用地构成

规划区总用地面积为27.78公顷。其中，耕地面积7.28公顷，园地面积3.21公顷，林地面积6.20公顷，乡村道路用地面积2.60公顷，农村宅基地面积2.36公顷，商业用地面积1.19公顷，城镇道路用地面积1.73公顷，公园绿地面积0.34公顷，广场用地面积0.12公顷，留白用地面积1.01公顷，坑塘水面面积1.74公顷。

用地构成详见附表1。

#### 第十一条 土地使用兼容性

(1) 本规划确定的用地性质为地块的主导用地性质，可按照相关规定兼容部分其它用地。

(2) 规划区进行土地开发时，确需变更规划土地使用性质的，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经相关行政主管部门批准，但绿地与开敞空间用地不得任意改变其

用途。

(3)为促进规划区功能的合理复合化发展,激发规划区内发展动力与空间活力,适度鼓励在单一用地兼容的基础上实现进一步功能混合,须经相关行政主管部门批准。

## 第五章 建设用地使用强度控制

### 第十二条 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。

### 第十三条 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。

规划区地块容积率总体控制在3.0以内,其中TPX01-01、TPX04-05、TPX04-07、TPX05-04地块容积率 $\leq 3.0$ , TPX04-09、TPX06-04、TPX06-06、TPX06-08地块容积率 $\leq 2.5$ , TPX02-01、TPX02-03、TPX04-02、TPX05-02地块容积率控制 $\leq 2.0$ 。

### 第十四条 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。

## 第六章 绿地与开敞空间用地规划

### 第十五条 绿地与开敞空间用地规划

规划绿地与开敞空间用地面积0.46公顷,其中,规划公园绿地面积约0.34公顷,占总用地面积的比例约1.22%。规划广场用地约0.12公顷,占总用地面积的比例约0.43%。

## 第七章 道路交通规划

### 第十六条 道路系统规划

依据《博罗县罗阳街道区总体规划（2010-2025）》和《惠州市博罗县田牌村北部片区控制性详细规划》等交通规划并结合现状村道和永久基本农田的分布，构架层次分明、等级有序、功能明确的系统路网。规划区规划城镇干路、城镇支路及村庄道路。

城镇干路：规划道路红线宽24米，双向四车道。

城镇支路：规划道路红线宽12米，双向两车道。

村庄道路：规划道路红线宽分别为7米和5米。

### 第十七条 交通设施规划

规划区内主要项目配建停车场（库）的停车位指标宜符合《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2020年）。规划区规划社会公共停车场2处，1处位于规划范围外东北侧；同时在规划区TPX06-01地块结合广场用地设置停车场1处。

### 第十八条 道路交叉口规划

规划区道路为城镇干路、城镇支路及村庄道路，主要采用平面交叉口。

### 第十九条 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，村庄道路慢行交通主要结合道路两侧绿地灵活布置慢行道，与机动车道采用绿化或缘石隔离。

### 第二十条 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

### 第二十一条 公用设施规划

规划公用设施六类。分别为公共厕所6处，其中规划新增5处，建筑面积 $\geq 60\text{m}^2$ （每处），分别位于TPX01-01、TPX02-03、TPX04-02、TPX06-08、TPX04-07地块，现状保留1处，位于TPX05-02地块东北侧；垃圾收集点5处，均为规划新增，分别位于TPX01-01、TPX02-03、TPX04-07、TPX05-02、TPX07-01地块；5G通信基站5处，均为规划新增，建筑面积 $\geq 35\text{m}^2$ （每处），位于TPX01-01、TPX02-01、TPX04-07、TPX05-04、TPX06-04地块；配电网开关站5处，均为规划新增，建筑面积 $\geq 60\text{m}^2$ （每处），位于TPX01-01、TPX02-01、TPX04-07、TPX05-04、TPX06-04地块；污水泵站2处，均为规划新增，位于TPX04-08地块和规划区南部；给水泵站1处，位于规划区西部；社会停车场1处，位于TPX06-01地块。

### 第二十二条 行政管理与服务规划

规划区内保留现状村民委员会1处，位于TPX07-01地块。

公共服务设施详见附表2。

## 第九章 市政公用设施规划

### 第二十三条 给水工程规划

- (1) 规划区最高日用水量为 $222.23\text{m}^3/\text{d}$ 。
- (2) 规划区新增1处给水提升泵站，规划规模 $100\text{m}^3/\text{d}$ ，位于规划区的西南侧。
- (3) 规划区给水由罗阳自来水厂提供。规划供水规模 $2.5\text{万m}^3/\text{d}$ ，在规划区沿道路布置给水管网，管径为DN150-DN200。

### 第二十四条 污水工程规划

- (1) 规划区采用雨污分流制。
- (2) 规划区内平均日污水量为 $133.33\text{m}^3/\text{d}$ 。
- (3) 规划区内近期新建2处污水处理设施泵站，远期2处污水处理设施泵站改建为污水提升泵站，污水提升泵站规划规模分别为 $90\text{m}^3/\text{d}$ 、 $100\text{m}^3/\text{d}$ ，分别附设于TPX04-08地块与规划区的南侧。

(4) 规划污水管主要沿道路敷设，重力流污水管管径DN300-DN400，压力污水管管径为DN200。近期污水经过集中收集后排入污水处理设施进行处理，污水处理达标后就近排入周边水体；远期污水收集后经过污水提升泵站通过DN200的压力管排入市政污水管网，最终排入县城污水处理厂进行处理。

## 第二十五条 雨水工程规划

(1) 雨水流量根据汇水面积采用山洪水流量公式、惠州市暴雨强度公式与雨水设计流量公式计算。

(2) 依据地形、地势和道路坡向布置雨水管渠，雨水就近分散排入附近水体。规划乡村道路采用排水边沟收集周边地块排水以及道路排水，城市道路采用敷设雨水管收集周边地块排水以及道路排水。矩形排水沟尺寸 $0.6\text{m} \times 0.6\text{m} \sim 2.5\text{m} \times 2.0\text{m}$ ，雨水管规格为 $d600 \sim d800$ 。

## 第二十六条 电力工程规划

(1) 规划区规划用电负荷值为1219.84千瓦。

(2) 保留现状双回220kV高压架空线（500kV博罗站至220kV金源站）；规划新增单回110kV高压架空线（110kV博中站至110kV象山站），双回110kV高压架空线（220kV博中站至110kV兴达站）。

(3) 规划区内新建5处10kV开关站，分别位于TPX01-01、TPX02-01、TPX04-07、TPX05-04、TPX06-04地块。

(4) 规划区内沿道路敷设四至六线10kV中压电缆线。

## 第二十七条 通信工程规划

(1) 规划预测固话总数据用户量373线，移动用户量为1952线，宽带用户量273线，有线电视用户量296线。

(2) 规划新增5处5G通信基站，位于TPX01-01、TPX02-01、TPX04-07、TPX05-04、TPX06-04地块，建筑面积不小于 $35\text{m}^2$ 。

(3) 规划区沿道路敷设四至八孔通信管群，统一规划建设综合通信管群。

## 第二十八条 燃气工程规划

(1) 规划区选择天然气作为燃气气源，气源由规划区外的罗阳高中压调气站供给。

(2) 规划区天然气全年供气量为5.70万Nm<sup>3</sup>，高峰小时供气量为28.53Nm<sup>3</sup>。

(3) 规划区内中压燃气管网沿道路布置，管径为DN100~DN150。

## 第二十九条 环境卫生工程规划

(1) 收运方式：规划区内生活垃圾采用以下方式收运：定点、定时收集—压缩站转运：在规划区设置垃圾转运站，环卫工人定时、定点收集，再由加盖人力车或小型机动车收运至镇区垃圾压缩站后转运至垃圾处理场。

(2) 垃圾处理：规划区内垃圾运往罗阳街道生活垃圾转运站进行处理。

(3) 环卫设施规划：规划设置公共厕所6处，其中规划新增5处，现状保留1处。规划布置垃圾收集点5处，均为规划新增。

## 第三十条 综合防灾规划

### (1) 应急避难场所规划

规划结合公园绿地、停车场建设应急避难场所，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7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难场所，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。山地开发应减少开挖土石方及防护工程量，尽量采用自然护坡，挡土墙的高度不宜大于2.5米。受工程地质条件和降雨量影响较大的地区，坡比值不应小于1:1。

### (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。地块进行规划设计时应尊重现状地形地貌，场地竖向设计应因地制宜，妥善处理与周边地块和道路的高差，按相关规范要求做好边坡支护等工程措施，妥善处理好场地内的防洪排涝，构建工程措施和生物措施相结合综合防护体系。

#### （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

### 第三十一条 控制指标

（1）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%。

（2）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。

### 第三十二条 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

### 第三十三条 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》《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。

### 第三十五条 规划法定效力

本规划经博罗县人民政府批准之日起生效。

### 第三十六条 解释权

本规划的解释权属博罗县自然资源局。

批后公示

附表1 规划用地汇总表

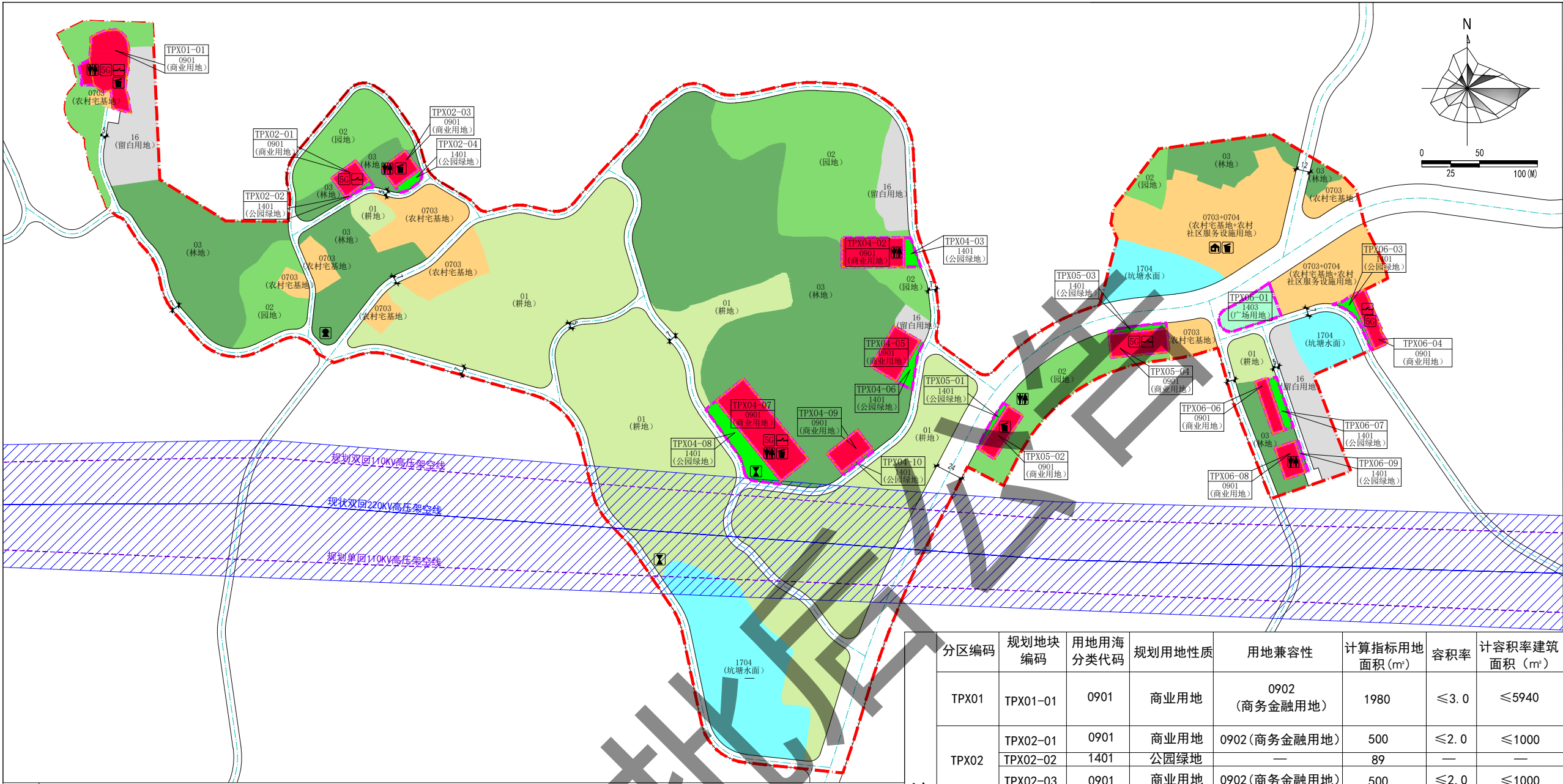
| 用地用海分类代码 | 规划用地性质 | 用地面积（公顷） | 占总用地面积的比例（%） |
|----------|--------|----------|--------------|
| 01       | 耕地     | 7.28     | 26.21        |
| 02       | 园地     | 3.21     | 11.55        |
| 03       | 林地     | 6.20     | 22.32        |
| 0601     | 乡村道路用地 | 2.60     | 9.36         |
| 0703     | 农村宅基地  | 2.36     | 8.50         |
| 0901     | 商业用地   | 1.19     | 4.28         |
| 1207     | 城镇道路用地 | 1.73     | 6.23         |
| 1401     | 公园绿地   | 0.34     | 1.22         |
| 1403     | 广场用地   | 0.12     | 0.43         |
| 16       | 留白用地   | 1.01     | 3.64         |
| 1704     | 坑塘水面   | 1.74     | 6.26         |
| 总计       |        | 27.78    | 100.00       |

附表2 公共服务设施一览表

| 设施类别   | 项目名称   | 规划数量<br>(处) |   | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 所在地块编号                                       | 备注         |
|--------|--------|-------------|---|---------------------------|----------------------------------------------|------------|
| 公用设施   | 公共厕所   | 规划          | 5 | ≥60 (每处)                  | TPX01-01、TPX02-03、TPX04-02、TPX04-07、TPX06-08 | 附设, 现状保留1处 |
|        |        | 现状          | 1 | -                         | TPX05-02地块东北侧                                |            |
|        | 垃圾收集点  | 规划          | 5 | -                         | TPX01-01、TPX02-03、TPX04-07、TPX05-02、TPX07-01 | 附设         |
|        | 5G通信基站 | 规划          | 5 | ≥35 (每处)                  | TPX01-01、TPX02-01、TPX04-07、TPX05-04、TPX06-04 | 附设         |
|        | 配电网开关站 | 规划          | 5 | ≥60 (每处)                  | TPX01-01、TPX02-01、TPX04-07、TPX05-04、TPX06-04 | 附设         |
|        | 污水泵站   | 规划          | 1 | -                         | TPX04-08、规划区南部                               | 附设         |
|        | 给水泵站   | 规划          | 1 | -                         | TPX02-06地块南侧                                 | —          |
|        | 社会停车场  | 规划          | 1 | -                         | TPX06-01                                     | 附设         |
| 社区服务设施 | 村民委员会  | 现状          | 1 | -                         | TPX07-01                                     | 现状保留       |

博罗县罗阳街道田牌村西区部分地块控制性详细规划

总图则



- 规划说明
1. 本图则尺寸单位均以米计，坐标系为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
  2. 图则中规划用地性质和分类代码执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》。
  3. 地块计算指标用地面积、容积率、计容积率建筑面积、配套服务设施为强制性指标。
  4. 在保证宽度和道路通行能力的基础上，道路红线的线位可结合实际情况进行调整。
  5. 公园绿地内应预留相邻地块与道路之间的出入口。
  6. 地块进行规划设计时应尊重现状地形地貌，场地竖向设计应因地制宜，妥善处理与周边地块和道路的高差，按相关规范要求做好边坡支护等工程措施，妥善处理好场地内的防洪排涝，构建工程措施和生物措施相结合综合防护体系。
  7. 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》要求进行规划和建设。
  8. 留白用地作为远期发展用地，本次规划不对其进行控制，其用地性质和开发强度等控制条件须结合国土空间规划进行研究。
  9. 农村宅基地作为村庄建设用地，本次规划不对其进行控制，其建设指标和配套设施规模等控制条件须结合村庄规划进行研究。
  10. 机动车停车位配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）执行。
  11. 商业用地的建设应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑建设要求。

| 分区编码  | 规划地块编码   | 用地用海分类代码 | 规划用地性质 | 用地兼容性         | 计算指标用地面积 (m²) | 容积率  | 计容积率建筑面积 (m²) | 建筑限高 (m) | 公共设施及公用设施 |           |
|-------|----------|----------|--------|---------------|---------------|------|---------------|----------|-----------|-----------|
|       |          |          |        |               |               |      |               |          | 项目名称      | 建筑面积 (m²) |
| TPX01 | TPX01-01 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 1980          | ≤3.0 | ≤5940         | ≤24      | 公共厕所      | ≥60       |
|       |          |          |        |               |               |      |               |          | 垃圾收集点     | —         |
| TPX02 | TPX02-01 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 500           | ≤2.0 | ≤1000         | ≤24      | 5G通信基站    | ≥35       |
|       | TPX02-02 | 1401     | 公园绿地   | —             | 89            | —    | —             | —        | 配电网开关站    | ≥60       |
|       | TPX02-03 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 500           | ≤2.0 | ≤1000         | ≤24      | 5G通信基站    | ≥35       |
|       | TPX02-04 | 1401     | 公园绿地   | —             | 213           | —    | —             | —        | 配电网开关站    | ≥60       |
| TPX04 | TPX04-02 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 1333          | ≤2.0 | ≤2666         | ≤24      | 公共厕所      | ≥60       |
|       | TPX04-03 | 1401     | 公园绿地   | —             | 256           | —    | —             | —        | —         | —         |
|       | TPX04-05 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 1000          | ≤3.0 | ≤3000         | ≤24      | —         | —         |
|       | TPX04-06 | 1401     | 公园绿地   | —             | 342           | —    | —             | —        | —         | —         |
|       | TPX04-07 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 2663          | ≤3.0 | ≤7989         | ≤24      | 公共厕所      | ≥60       |
|       | TPX04-08 | 1401     | 公园绿地   | —             | 1281          | —    | —             | —        | 垃圾收集点     | —         |
| TPX05 | TPX04-09 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 660           | ≤2.5 | ≤1650         | ≤24      | 5G通信基站    | ≥35       |
|       | TPX04-10 | 1401     | 公园绿地   | —             | 99            | —    | —             | —        | 配电网开关站    | ≥60       |
|       | TPX05-01 | 1401     | 公园绿地   | —             | 187           | —    | —             | —        | 污水提升泵站    | —         |
|       | TPX05-02 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 666           | ≤2.0 | ≤1332         | ≤24      | —         | —         |
| TPX06 | TPX05-03 | 1401     | 公园绿地   | —             | 228           | —    | —             | —        | 垃圾收集点     | —         |
|       | TPX05-04 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 999           | ≤3.0 | ≤2997         | ≤24      | —         | —         |
|       | TPX06-01 | 1403     | 广场用地   | —             | 1211          | —    | —             | —        | 5G通信基站    | ≥35       |
|       | TPX06-03 | 1401     | 公园绿地   | —             | 272           | —    | —             | —        | 配电网开关站    | ≥60       |
|       | TPX06-04 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 590           | ≤2.5 | ≤1475         | ≤24      | —         | —         |
|       | TPX06-06 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 475           | ≤2.5 | ≤1187         | ≤24      | 5G通信基站    | ≥35       |
|       | TPX06-07 | 1401     | 公园绿地   | —             | 383           | —    | —             | —        | 配电网开关站    | ≥60       |
|       | TPX06-08 | 0901     | 商业用地   | 0902 (商务金融用地) | 499           | ≤2.5 | ≤1247         | ≤24      | —         | —         |
|       | TPX06-09 | 1401     | 公园绿地   | —             | 84            | —    | —             | —        | 公共厕所      | ≥60       |