

博罗县福田镇鸡公坑部分 地块控制性详细规划

博罗县自然资源局
2023年01月

规划成果

文本

目 录

第一章 总 则	2
第二章 用地控制	2
第三章 地块划分及编码	3
第四章 道路交通规划	4
第五章 公共服务设施规划	4
第六章 市政公用设施规划	5
第七章 海绵城市建设指引	6
第八章 附则	7

第一章 总 则

第一条 规划目的

为了加强对博罗县福田镇鸡公坑部分地块（以下简称规划区）建设的科学引导与管理，支持福田镇实体经济和工业发展，制定本规划。

第二条 规划范围

本规划区位于博罗县福田镇西部鸡公坑管理区，广汕公路（福田大道）北侧，规划北环大道南侧，规划福盈路西侧，规划用地面积约 22.33 公顷。

第三条 使用原则

本规划经博罗县人民政府批准之日起执行，范围内的一切开发建设和土地利用活动，均应符合文本和图则的规定，并应符合国家、广东省、惠州市和博罗县的有关政策、法律和规范的相关规定。

第二章 用地控制

第四条 发展规模

1. 建设规模

规划总用地面积约 22.33 公顷。

2. 人口规模

规划人口规模约为0.4万人。

第五条 土地使用性质

规划土地使用性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）进行分级分类。

第六条 规划用地构成

规划范围内总用地面积约 22.33 公顷，其中包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、公用设施用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地、耕地、园地、林地以及陆地水域。

规划用地用海分类汇总表详见附表 1。

第七条 土地使用兼容性

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。规划范围内进行土地开发时，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，并经博罗县自然资源行政主管部门批准，但公用设施用地和绿地与广场用地等不得任意改变其用途。

第八条 土地使用强度控制

(1) 地块的土地使用强度以地面以上总建筑面积为控制指标，各地块开发建设时的土地使用强度不得超过图则规定的指标。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。

(2) 市政公用设施用地以及本规划未给出容积率的，其容积率按相关主管部门依据不同行业的特点所制定的建设标准确定。

(3) 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，但配建数量、规模不得缩减。

第三章 地块划分及编码

第九条 地块划分

规划结合道路、自然界线、用地性质等情况进行地块划分。

第十条 地块编码

本次控制性详细规划地块编码采用二级编码方式：即由“编制区代码（小区编号）+地块代码”组成。规划编制区代码采用“鸡公坑”的汉语拼音首字母组合“JGK”加上管理单元编号；地块代码则以两位阿拉伯数字表示，如 JGK01-01 即表示鸡公坑 01 单元 01 号地块。本规划共划分 4 个规划单元，13 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。

第十一条 其它规定

本规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，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 道路交通规划

第十二条 道路系统规划

规划区在福田镇总体规划的干路基础上增设道路红线宽度 12 米的支路，主要连接周边主、次干路，同时为沿线地块提供市政设施配套，兼有交通集散和生活服务功能。

第五章 公共服务设施规划

第十三条 规划原则

规划区配套人口规模约为 0.4 万人。依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）进行安排，公共服务设施主要有行政管理与社区服务设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施、社会福利设施、商业设施及公用设施共七类。

第十四条 公共服务设施规划

行政管理与社区服务设施：规划区内有现状鸡公坑村民委员会，位于 JGK04-01 地块。

教育设施：规划区内有现状 6 班小学 1 所，位于 JGK03-01 地块；规划 9 班幼儿园 1 所，位于 JGK02-02 地块。

体育设施：规划结合居住用地设置社区体育活动场地 3 处，分别位于 JGK01-02、JGK02-01、JGK03-04 地块。

医疗卫生设施：规划结合居住用地设置社区卫生服务站 1 处，建筑面积不小于 200 m²，位于 JGK02-01 地块。

社会福利设施：规划结合居住设置老年人日间照料中心 1 处，每处建筑面积

不小于 450 m²，位于 JGK02-01 地块；养老服务设施 2 处，每处建筑面积不小于 100 m²，位于 JGK01-02、JGK03-04 地块。

商业设施：规划区有现状肉菜市场，位于 JGK04-01 地块。

公用设施：规划公用设施 2 类，分别为 8 处 5G 通信基站、7 处配电网开关站。5G 通信基站建筑面积 ≥ 35 m²每处，分别位于 JGK01-02、JGK01-03、JGK02-01（2 处）、JGK02-03、JGK03-03、JGK03-04、JGK04-01 地块；配电网开关站建筑面积 ≥ 60 m²每处，分别位于 JGK01-02、JGK01-03、JGK02-01、JGK02-03、JGK03-03、JGK03-04、JGK04-01 地块。

公共服务设施和市政公用设施汇总表详见附表 2。

第六章 市政公用设施规划

第十五条 给水工程规划

规划区用水由新科水厂供给，规划片区最高日用水量约为 2326.95m³/d。

规划给水管主要沿道路敷设，给水管管径 DN100-DN800。给水管一般布置在道路的西、北侧。

第十六条 污水工程规划

规划区内平均日污水量 1673.61m³/d。

规划污水管主要沿道路敷设，污水管管径 DN400-DN600。污水集中排入广汕公路污水管后，向东排入福田镇污水处理厂集中处理。污水管一般布置在道路的西、北侧。

第十七条 雨水工程规划

雨水量采用惠州市暴雨强度公式计算，规划内雨水经收集后管按排水分区就近排入雨水管。雨水管管径为 d600-d1800。雨水管一般布置在道路的东、南侧。

第十八条 电力工程规划

规划用电负荷为 3445.16 千瓦。

规划区新增 10kV 配电网开关站 7 处，建筑面积 $\geq 60 \text{ m}^2$ /处，位于 JGK01-02 地块、JGK01-03 地块、JGK02-01 地块、JGK02-03 地块、JGK03-03 地块、JGK03-04 地块、JGK04-01 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。

第十九条 通信工程规划

规划预测固话总数据用户量 2531 线，移动用户量为 5424 线，宽带用户量 1848 线，有线电视用户量 1218 线。

规划新增 5G 通信基站 8 处，建筑面积 $\geq 35 \text{ m}^2$ /处，分别位于 JGK01-02 地块、JGK01-03 地块、JGK02-01 地块（两处）、JGK02-03 地块、JGK03-03 地块、JGK03-04 地块、JGK04-01 地块；规划新增电信机楼 1 处，位于 JGK01-03 地块，用地面积为 0.34 公顷。

规划区内沿道路敷设八至十六线通信管群。通信管一般布置在道路的东、南侧。

第二十条 燃气工程规划

规划区以天然气为主要气源，天然气气源来自区福田 LNG 化站站。规划区天然气全年供气量为 55.30 万 Nm^3 ，高峰小时供气量为 239.65 Nm^3 。

规划区内规划燃气管道管径为 DN150~DN300，一般布置在道路的东、南侧。

第二十一条 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上述设施进行修改的，应报县自然资源行政主管部门审定。

第七章 海绵城市建设指引

第二十二条 控制指标

根据《惠州市海绵城市专项规划》，规划范围内的年径流总量控制率为70%，

规划对各类功能用地的年径流总量控制率、下凹式绿地率、透水铺装率、绿色屋顶率提出控制指标要求。除年径流总量控制率外，其余均为引导性指标，实际设计时，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。详见附表3

第二十三条 建设指引

倡导采用下沉式绿地、透水铺装、植被缓冲带、生态护岸等低影响开发技术，通过源头截污和过程阻断的方法降低水流速度、延长水流时间、减轻地表径流进入水体的面源污染负荷；旧区主要结合公园、河湖水体、湿地滞洪区等建设雨水滞蓄设施，通过控制雨水排放时间，实现雨水的沉淀与净化。

第八章 附则

第二十四条 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) 有关装备式建筑要求需按照《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) 工业用地的建设应符合现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 有关规定，在学校周界外 25m 范围内建筑处的噪声级不应超过该有关规定的限值。

(4) JGK02-03 地块和 JGK03-02 地块统一开发建设时，JGK03-02 地块可作为两宗用地的行政办公及生活服务设施配套，指标占比总体平衡。

(5) 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。

第二十五条 成果组成

本规划文本和图则具有同等法律效力；二者同时使用，不可分割。

第二十六条 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。

第二十七条 解释权

本规划由博罗县自然资源局负责解释。

附表 1：规划用地用海分类汇总表

一级类	二级类	三级类	面积(公顷)	占城乡用地比例(%)
01	耕地		1.75	7.84
02	园地		3.32	14.87
03	林地		1.28	5.73
17	陆地水域		0.34	1.52
	1704 坑塘水面	—	0.34	1.52
07	居住用地		6.07	27.16
	0701 城镇住宅用地	070102 二类城镇住宅用地	5.85	26.21
	0703 农村宅基地	—	0.21	0.94
08	公共管理与公共服务用地		1.02	4.57
	0804 教育用地	080403 中小学用地	0.59	2.64
		080404 幼儿园用地	0.43	1.93
09	商业服务业用地		1.93	8.63
	0901 商业用地	—	1.93	8.63
10	工矿用地		1.60	7.15
	1001 工业用地	100101 一类工业用地	1.60	7.15
12	交通运输用地		4.24	19.01
13	公用设施用地		0.34	1.52
	1306 通信用地	—	0.34	1.52
14	绿地与开敞空间用地		0.45	2.00
	1401 公园绿地	—	0.45	2.00
总计			22.33	100

附表 2：公共服务设施和市政公用设施汇总表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面 积 (m ² / 个)	用地面积 (m ² /个)	所在用地编号
1	村委会	1	—	—	JGK04-01
2	小学	1	—	5882	JGK03-01
3	幼儿园	1	≥3200	≥4300	JGK02-02
4	社区体育活动 场地	3	—	—	JGK01-02、JGK02-01、JGK03-04
5	社区卫生服 务站	1	≥200	—	JGK02-01
6	老年人日间 照料中心	1	≥450	—	JGK02-01
7	养老服务设 施	2	≥100	—	JGK01-02、JGK03-04
8	肉菜市场	1	—	—	JGK04-01
9	配电网开关 站	7	≥60	—	JGK01-02、JGK01-03、JGK02-01、 JGK02-03、JGK03-03、JGK03-04、 JGK04-01
10	5G 通信基站	8	≥35	—	JGK01-02、JGK01-03、JGK02-01 (2 处)、JGK02-03、JGK03-03、 JGK03-04、JGK04-01

附表 3：规划用地海绵城市建设控制指标一览表

项目类型		年径流总量 控制率 (%)	下凹式绿 地率 (%)	透水铺装率 (%)	绿色屋顶率 (%)
居住		≥67	≥50	≥60	≥30
公建		≥65	≥50	≥60	≥40
商业		≥65	≥50	≥60	≥20
工业、仓储		≥60	≥50	≥20	≥20
道路	城市道路	≥55	≥20	≥20	—
	公共交通场站	≥60	≥15	≥20	—
绿地		≥80	≥30	≥60	—

注：本表确定的控制指标，除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证年径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

图则

博罗县福田镇鸡公坑部分地块控制性详细规划

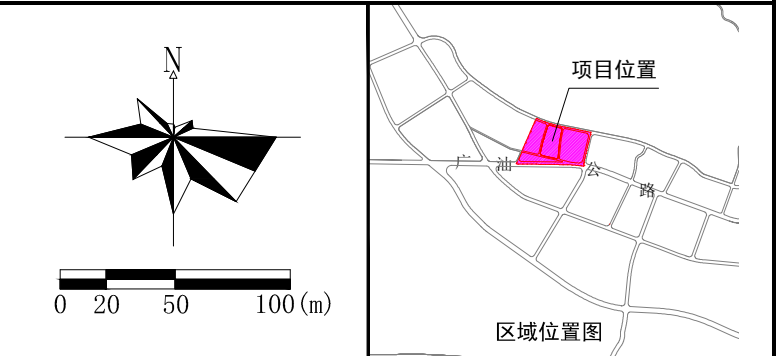
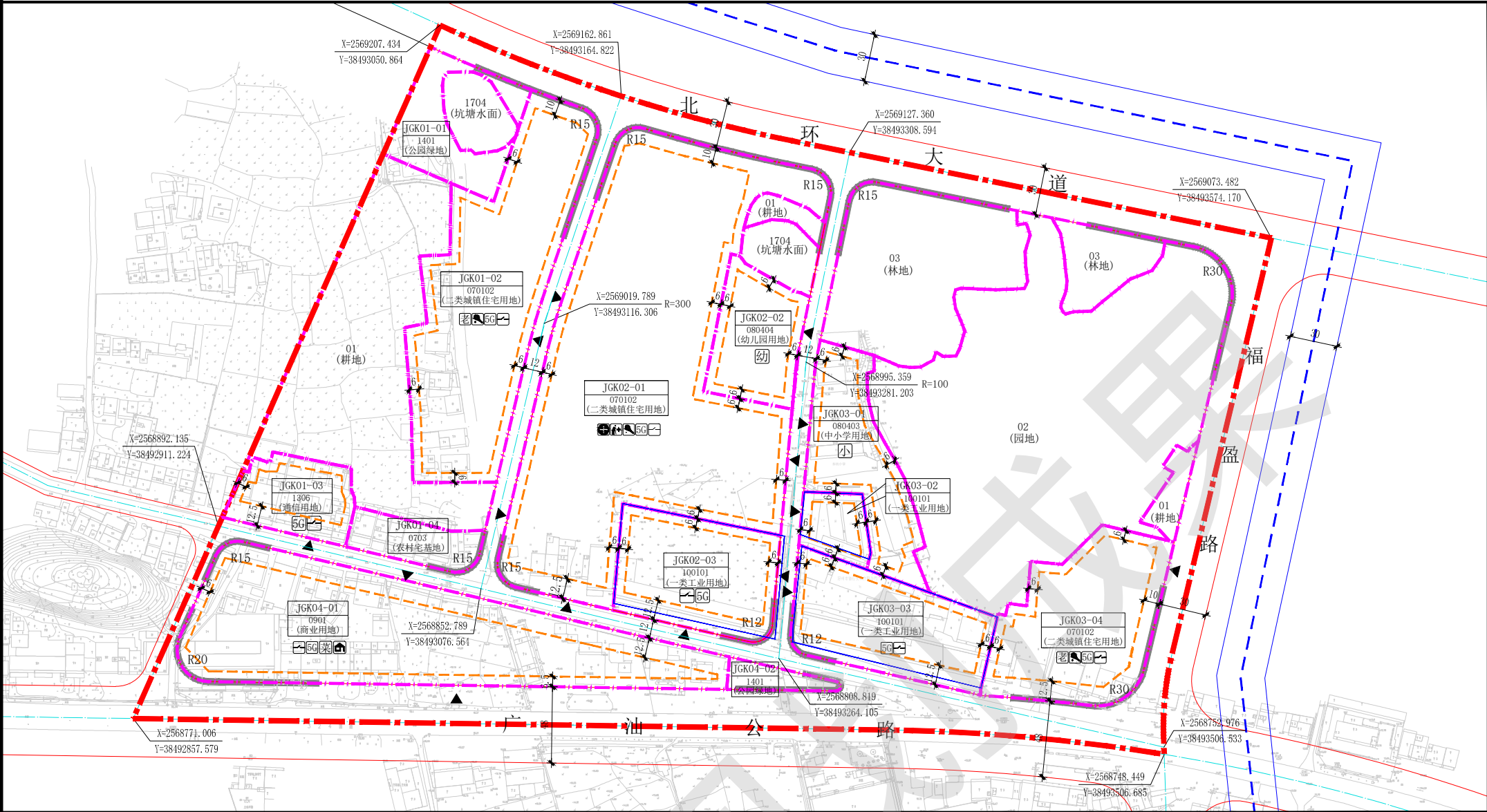


图 例

道路红线

道路中心线

规划范围

规划110KV高压线及高压走廊

5G通信基站

老年人日间照料中心

社区卫生服务站

幼儿园

小学

肉菜市场

计算指标用地界线

建筑红线

权属界线

机动车禁止开口路段

机动车出入口

配电网开关站

地块编码/用地代码

养老服务设施

社区体育活动场地

村委会

说 明

1. 本图则尺寸均以米计，坐标系为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2. 计算指标用地面积计算方式为用地临城市道路一侧的计算至道路红线，其他按用地划分界线计算。
3. 临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。
4. 《用地技术经济指标一览表》中一类工业用地的行政办公及生活服务设施用地面积的比例≤7%，（建筑面积占计容总建筑面积的比例≤20%）。
5. 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。
6. 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。
7. 项目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》等相关文件要求进行规划设计和建设。
8. 二类城镇住宅用地兼容商业用地的，商业建筑面积不超过计容积率建筑面积的10%。
9. JGK02-03地块和JGK03-02地块统一开发建设时，JGK03-02地块可作为两宗用地的行政办公及生活服务设施配套，指标占比总体平衡。
10. 临广汕公路的用地建筑红线距离现状公路外缘不少于20米，临省道S122的用地建筑红线距离现状公路外缘不少于15米，满足《公路安全保护条例》的相关规定。
11. 工业用地的建设应符合现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 有关规定，在学校周界外25m范围内建筑处的噪声级不应超过该有关规定的限值。
12. 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。
13. 其他未明确的，按照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）执行。

各地块控制指标一览表

用地编号	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	建筑密度/建筑系数（%）	计容积率建筑面积（m²）	绿地率（%）	配套设施		机动车停车位配建标准	备注
									项目	建筑面积（m²）		
JGK01	JGK01-01	1401 公园绿地	—	3534	—	—	—	—	养老服务设施	≥100	每100m²计容积率建筑面积≥1个	—
	JGK01-02	070102 二类城镇住宅用地	0901 (商业用地)	15719	≤2.0	≤30	≤31438	≥30	社区体育活动场地	—		
	JGK01-03	1306 通信用地	—	3402	—	—	—	—	5G通信基站	≥35		
	JGK01-04	0703 农村宅基地	—	2105	—	—	—	—	配电网开关站	≥60		
JGK02	JGK02-01	070102 二类城镇住宅用地	0901 (商业用地)	33514	≤3.0	建筑密度≤30%（其中住宅建筑密度≤22%）	≤100542	≥35	5G通信基站	≥35	每100m²计容积率建筑面积≥1个	—
	JGK02-02	080404 幼儿园用地	—	4300	—	≤30	≥3200	≥30	配电网开关站	≥60		
	JGK02-03	100101 一类工业用地	—	6896	1.6-2.5	≥30	11034-17240	15-20	5G通信基站	≥35		
JGK03	JGK03-01	080403 中小学用地	—	5882	—	—	—	—	小学	6班	每100m²计容积率建筑面积≥0.3个	现状保留
	JGK03-02	100101 一类工业用地	—	1686	1.6-2.5	≥30	2698-4215	15-20	5G通信基站	≥35		
	JGK03-03	100101 一类工业用地	—	7381	1.6-2.5	≥30	11810-18452	15-20	养老服务设施	≥100		
	JGK03-04	070102 二类城镇住宅用地	0901 (商业用地)	9312	≤3.0	建筑密度≤30%（其中住宅建筑密度≤22%）	≤27936	≥35	社区体育活动场地	—		
JGK04	JGK04-01	0901 商业用地	0702 (城镇社区服务设施用地)	19260	≤3.0	≤35	≤57780	≥25	配电网开关站	≥60	每100m²计容积率建筑面积≥1个	—
	JGK04-02	1401 公园绿地	—	921	—	—	—	—	5G通信基站	≥35		

图 则