

博罗县杨村镇飞鹅岭片区 01 单元控制性详细规划

法定文件·法定文本

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	4
第七章 四线控制	4
第八章 道路交通规划	5
第九章 配套设施规划	6
第十章 市政公用设施规划	7
第十一章 海绵城市建设指引	9
第十二章 附则	10
附表 1 规划用地汇总表	12
附表 2 道路横断面控制表	13
附表 3 公共服务设施一览表	13
附表 4 市政公用设施一览表	13

第一章 总 则

第一条 规划目的

为了科学指导与管理杨村镇飞鹅岭片区 01 单元城镇建设活动，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》的有关规定编制本片区控制性详细规划。

第二条 规划范围

规划区位于杨村镇镇区南部，北至国道 G205、南抵乡道 Y388，西邻通站路、东至公庄河，总用地面积约 43.09 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、法律和规范的规定。

第二章 功能定位和发展目标

第四条 功能定位

将规划区建设成为以科创研发、智慧物流为主的现代农业食品产业园、杨村镇一二三产融合发展示范区。

第五条 发展规模

(1) 用地规模

规划总用地面积约 43.09 公顷，其中：耕地+林地 2.1 公顷，湿地 1.15 公顷，居住用地 2.15 公顷，公共管理与公共服务用地 0.22 公顷，商业服务业用地 1.42 公顷，工矿用地 22.33 公顷，交通运输用地 7.62 公顷，绿地与开敞空间用地 4.51 公顷，陆地水域 1.59 公顷。

(2) 人口规模

规划片区总人口规模约 0.3 万人。

第三章 地块划分及编码

第六条 地块划分

规划区代码以“杨村飞鹅岭”的汉语拼音首字母组合，结合道路界线、自然界线、地块权属和用地功能进行地块划分，规划为 1 个管理单元。具体划分详见图则。

第七条 地块编码

地块编码采用“管理单元+地块代码”的二级编码办法，地块代码以两位阿拉伯数字表示，如 YCFEL01-02 即表示杨村飞鹅岭片区 01 管理单元的 02 号地块。

第八条 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。

受制于规划编制过程中所获取的地形图、影像图的精准度，以及部分规划道路边线与实际建设道路边线存在的偏差，地块的计算指标用地界线、权属界线可根据实际情况进行合理微调、修正。

第四章 建设用地性质控制

第九条 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）》原则上分至二级类，部分地块分至一级类和三级类。

第十条 规划用地构成

规划用地由耕地+林地（01+03）、内陆滩涂（0506）、城镇住宅用地（0701）、机关团体用地（0801）、商业用地（0901）、一类工业用地（100101）、二类工业用地（100102）、城镇道路用地（1207）、交通场站用地（1208）、公园绿地（1401）、防护绿地（1402）、河流水面（1701）共 12 类构成。

规划用地构成详见附表 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，但公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等不得任意改变其用途。

第五章 建设用地使用强度控制

第十二条 总体要求

(1) 规划区内城市建设用地的各项建设项目必须满足图则确定的建筑容量控制指标（含容积率、建筑密度/建筑系数、绿地率）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。

(2) 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 绿地率

规划居住用地、公共管理与公共服务用地的绿地率根据实际情况确定，商业用地的绿地率按下限控制，工业用地的绿地率为区间控制。

第十四条 容积率

规划居住用地、商业用地的容积率均为上限控制，工业用地的容积率为区间控制，交通运输用地、公共管理与公共服务用地的开发强度依据行业标准确定。

第十五条 其他规定

(1) 本规划范围内已有规划审批或已批并出让的设计条件告知书等政府批件且明确建设指标的用地，其具体建设指标及配套设施依据政府批件执行。

(2) 本规划确定的公园绿地是指面向公众开放的绿化用地，在城市开发建

设时须严格保障其不受侵占。

第六章 绿地与开敞空间用地规划

第十六条 绿地与开敞空间用地规划

规划绿地与开敞空间用地包括公园绿地、防护绿地，面积 4.51 公顷，占总用地比例为 10.47%。

第十七条 公园绿地

规划公园绿地面积 3.59 公顷。

第七章 四线控制

第十八条 城市黄线

城市黄线控制范围包括对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。规划区城市黄线控制用地面积为 0.82 公顷。城市黄线管理按《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）执行。

第十九条 城市蓝线

城市蓝线控制范围包括河道、分洪道、滞洪区以及湿地的水面、河道。规划区城市蓝线控制用地面积为 2.74 公顷。城市蓝线管理按《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）执行。

第二十条 城市绿线

城市绿线管理范围内用地包括公园绿地、防护绿地。规划区城市绿线控制用地面积为 4.51 公顷。城市绿线管理按《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）执行。

第二十一条 城市紫线

规划范围不涉及城市紫线。

第八章 道路交通规划

第二十二條 道路系统规划

规划区道路系统由主干路、次干路和支路组成。其中：

- (1) 主干路：为国道 G205 和规划一路，道路红线宽度均为 38 米；
- (2) 次干路：为通站路、规划二路和规划三路。其中，通站路道路红线宽度为 28 米，规划二路和规划三路道路红线宽度均为 24 米；
- (3) 支路：为乡道 Y388 等，道路红线宽度均 12 米。

道路横断面控制指引详见附表 2。

第二十三條 交通设施规划

- (1) 交通站场

规划区设置交通场站用地 1 处，位于 YCFEL01-14 地块，用地面积 0.82 公顷。

- (2) 配建停车场（库）

规划区各类用地配建停车场（库）的停车位配建标准按《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2020 年）第五十七条和第五十八条执行。

第二十四條 道路交叉口规划

(1) 规划区内主-次相交的交叉口采用展宽式交叉口，支路应尽量减少和主干路直接相连，支路和主干道相连时，交叉口宜采用右进右出控制。

(2) 道路交叉口处禁止开口线长度按《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2020 年）第五十条执行。

第二十五條 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) 建筑退让城市道路红线用地的使用应服从城市规划建设的需要，该部分用地属于城市公共开敞空间，不得用于经营性用途。

第九章 配套设施规划

第二十六条 公共管理与公共服务设施规划

公共管理与公共服务设施包括行政管理与社区服务设施和体育设施两类。

(1) 行政管理与社区服务设施

规划设置社区警务室 1 处，位于 YCFEL01-09 地块。

(2) 体育设施

规划设置社区体育活动场地 1 处，位于 YCFEL01-10 地块。

公共服务设施数量、规模与位置详见附表 3。

第二十七条 市政配套设施规划

市政配套设施包括供应设施、公用设施营业网点设施和环卫设施三类。

(1) 供电设施

规划设置配电网开关站 1 处，附设于 YCFEL01-09 地块。

(2) 公用设施营业网点设施

规划新增 5G 通信基站 7 处，附设于 YCFEL01-09 地块。

(3) 环境卫生设施

规划设置环卫工人作息站 1 处、公共厕所 1 处，均位于 YCFEL01-10 地块。

市政配套设施数量、规模与位置详见附表 4。

第二十八条 其它规定

1. 规划确定的配套设施是为本片区及周边片区服务的必不可少的基本设施，地块合并开发时，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。

2. 建设项目的，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。

第十章 市政公用设施规划

第二十九条 给水工程规划

- (1) 规划区最高日用水量为 4425.46 立方米。
- (2) 规划区用水由规划范围外的博罗县杨村自来水有限公司提供。
- (3) 规划给水管主要沿道路敷设，给水管管径 DN150-DN200，连成环状管网，以确保供水的安全可靠性。给水管布置在道路的西、北侧。

第三十条 污水工程规划

- (1) 规划区排水体制采用雨、污分流制。

- (2) 规划区平均日污水量 2995.70 立方米。

- (3) 污水设施规划

规划区内无污水设施。

- (4) 污水管网规划

根据现状地形及道路竖向规划，规划区的污水集中收集后通过通站路 DN400 污水管向北排入杨桥镇污水处理厂处理。规划区污水管道管径均为 DN400。规划污水管一般布置在道路的西、北侧。

近期通往杨桥镇污水处理厂的污水管尚未连通时，各地块自行设置污水处理设施进行处理。根据《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015），污水处理达标后排入周边水体。

第三十一条 雨水工程规划

- (1) 规划区内雨水量采用惠州市暴雨强度公式和雨水量流量公式计算。

- (2) 雨水管渠设计重现期

一般地区采用 3 年一遇，重点地区采用 5~10 年一遇，地下通道和下沉式广场等采用 20~30 年一遇。

- (3) 雨水管网规划

雨水管渠沿规划道路敷设，采用自流方式排放。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体。雨水管径为 $d600\sim1800$ 。雨水管道一般布置在道路的东、南侧。

第三十二条 电力工程规划

(1) 电源

规划区用电由规划区外现状 110kV 杨村变电站和规划 110kV 石岗变电站提供。

(2) 用电负荷

规划区平均用电负荷为 7697.66 千瓦。

(3) 10kV 系统规划

规划设置配电网开关站 1 处，附设于 YCFEL01—09 地块。

(4) 10kV 电力电缆沟规划

规划区沿道路敷设六至十六线电缆沟，一般建设在道路西侧、北侧人行道或绿化带下。电缆沟宜采用隐蔽式，电缆沟断面应符合电力部门使用要求。

第三十三条 通信工程规划

(1) 规划预测固话总数据用户量 1890 线，移动用户量为 4050 线，宽带用户量 1380 线，有线电视用户量 909 线。

(2) 通信设施规划

规划新增 5G 通信基站 7 处，附设于 YCFEL01—09 地块，建筑面积不小于 $35m^2$ /每处。

(3) 通信管道规划

规划区内沿道路敷设八至十六孔通信管群，宜布置在道路东侧、南侧，统一规划建设综合通信管群。

第三十四条 燃气工程规划

(1) 气源

规划区以天然气为主要气源，天然气气源来自杨村门站。

(2) 用气量预测

规划区天然气全年供气量为 29.493 万 Nm^3 ，高峰小时供气量为 178.93 Nm^3 。

(3) 管网布置

为提高管道供气的安全可靠性，燃气管网采用环状管网。规划区内规划燃气管道管径为 DN110~DN315。燃气管道一般的布置在道路的东、南侧。

第三十五条 综合防灾规划

(1) 抗震防灾规划

规划范围地震设防烈度按照 VI 度确定，设计基本地震加速度值 0.10g 进行确定。规划以规划公园绿地、学校体育场作为主要的避震疏散场地；规划按照场所服务半径小于 500 米的配备标准，利用中小学用地、公园绿地设置紧急避护场所，形成完善的避震疏散通道系统。

(2) 人民防空规划

规划区按照二类防空城市的要求进行设防。

(3) 防洪排涝规划

公庄河防洪标准采用 50 年一遇。其余河道采用防洪标准采用 20 年一遇。

规划区的内涝防治设计标准为 20 年一遇，当规划区暴雨雨量达到 20 年一遇时，居民住宅和工商业建筑物底层不进水，道路中一条车道的积水不超过 15cm。

第三十六条 其它规定

(1) 规划雨水、污水、电力、环卫、消防等市政设施，可在专项规划中进行深化。

(2) 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。

第十一章 海绵城市建设指引

第三十七条 控制指标

(1) 规划范围内年径流总量控制率为 70%，海绵城市建设控制指标中，除年径流总量控制率外，其余指标是引导性指标，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。

(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 60%。

第三十八条 建设指引

综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施, 结合城市防洪排涝设施建设、地下空间建设、村庄规划建设等工作, 全域系统化建设海绵城市。

充分发挥农田等生态空间对降雨的积存作用, 植被、土壤等自然下垫面对雨水地渗透作用, 湿地、水体等对水质地自然净化作用, 维护城市良好的生态功能。

统筹推进防涝设施建设、村庄规划建设、绿色社区创建、地下空间开发建设工作, 补齐现有设施短板。构建“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的城市排水防涝工程体系, 统筹规划建设和改造完善城市河道、水库、泵站等防涝设施, 改造和建设地下管网(管廊、管沟)、城市雨洪行洪通道、城市排涝沟渠等, 提升城市应对洪涝灾害的能力。

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; 统筹推进好城市水环境改善、城市生态修复功能完善、生态基础设施建设, 建立生态、安全、可持续的城市水循环系统, 整体提升水资源保障水平和防灾减灾能力。

第十二章 附则

第三十九条 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。

第四十条 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。

第四十一条 解释权

本规划的解释权属博罗县自然资源局。

规划成果

附表 1 规划用地汇总表

序号	用地用海分类代码			用地名称	面积(公顷)	占总用地比例(%)
	一级类	二级类	三级类			
1	01+03			耕地+林地	2.1	4.87
2	05			湿地	1.15	2.67
		0506		内陆滩涂	1.15	2.67
3	07			居住用地	2.15	4.99
		0701		城镇住宅用地	2.15	4.99
4	08			公共管理与公共服务用地	0.22	0.51
		0801		机关团体用地	0.22	0.51
5	09			商业服务业用地	1.42	3.30
		0901		商业用地	1.42	3.30
6	10			工矿用地	22.33	51.82
		1001		工业用地	22.33	51.82
		其中	100101	一类工业用地	1.18	2.74
			100102	二类工业用地	21.15	49.08
7	12			交通运输用地	7.62	17.68
		1207		城镇道路用地	6.8	15.78
		1208		交通场站用地	0.82	1.90
8	14			绿地与开敞空间用地	4.51	10.47
		1401		公园绿地	3.59	8.33
		1402		防护绿地	0.92	2.14
9	17			陆地水域	1.59	3.69
		1701		河流水面	1.59	3.69
合计					43.09	100.00

附表 2 道路横断面控制表

道路断面	红线宽度(米)	断面宽度(米)(单侧)				
		人行道	非机动车道	绿化带	机动车道	机非混行车道
A-A	38	3.0	2.5	2.5	11.0	—
B1-B1	28	3.0	—	—	—	11.0
B2-B2	24	4.5		—	7.5	—
C-C	12	2.0	—	—	—	4.0

附表 3 公共服务设施一览表

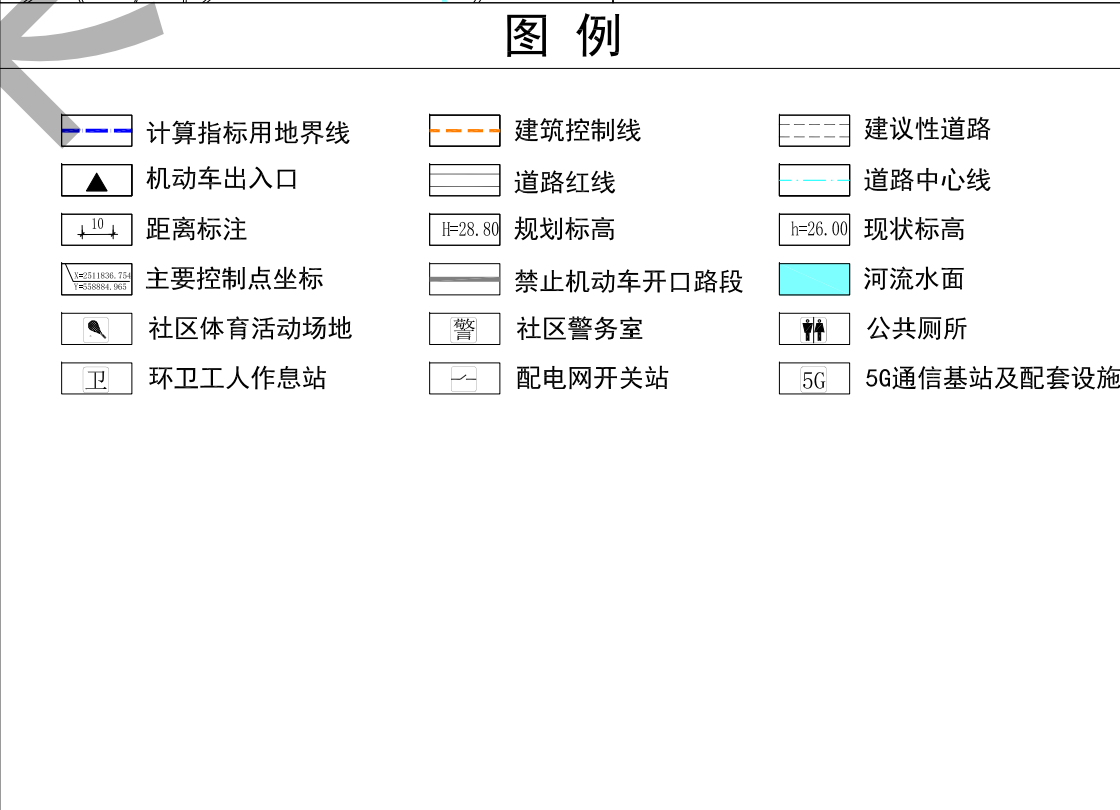
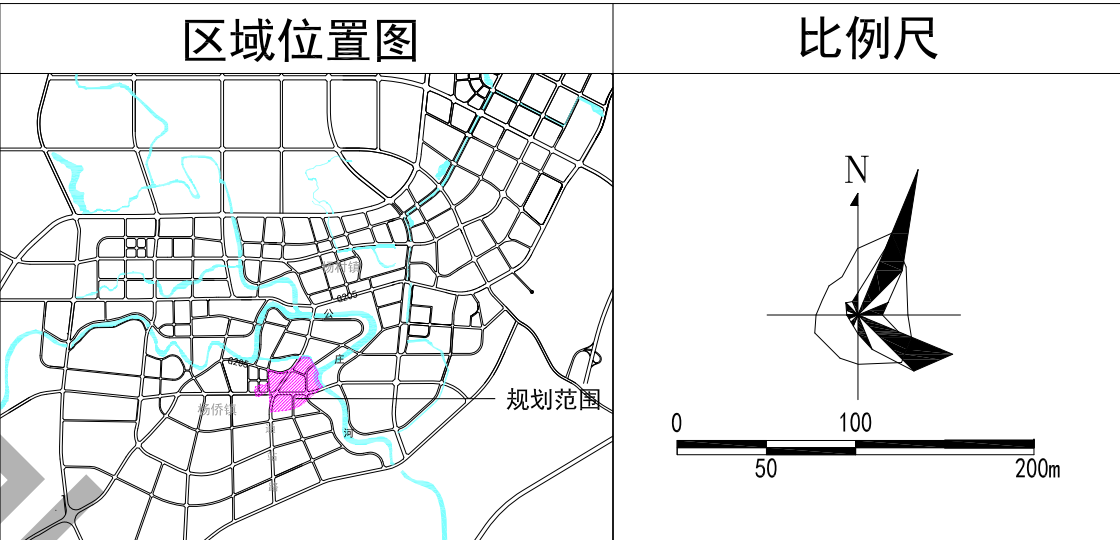
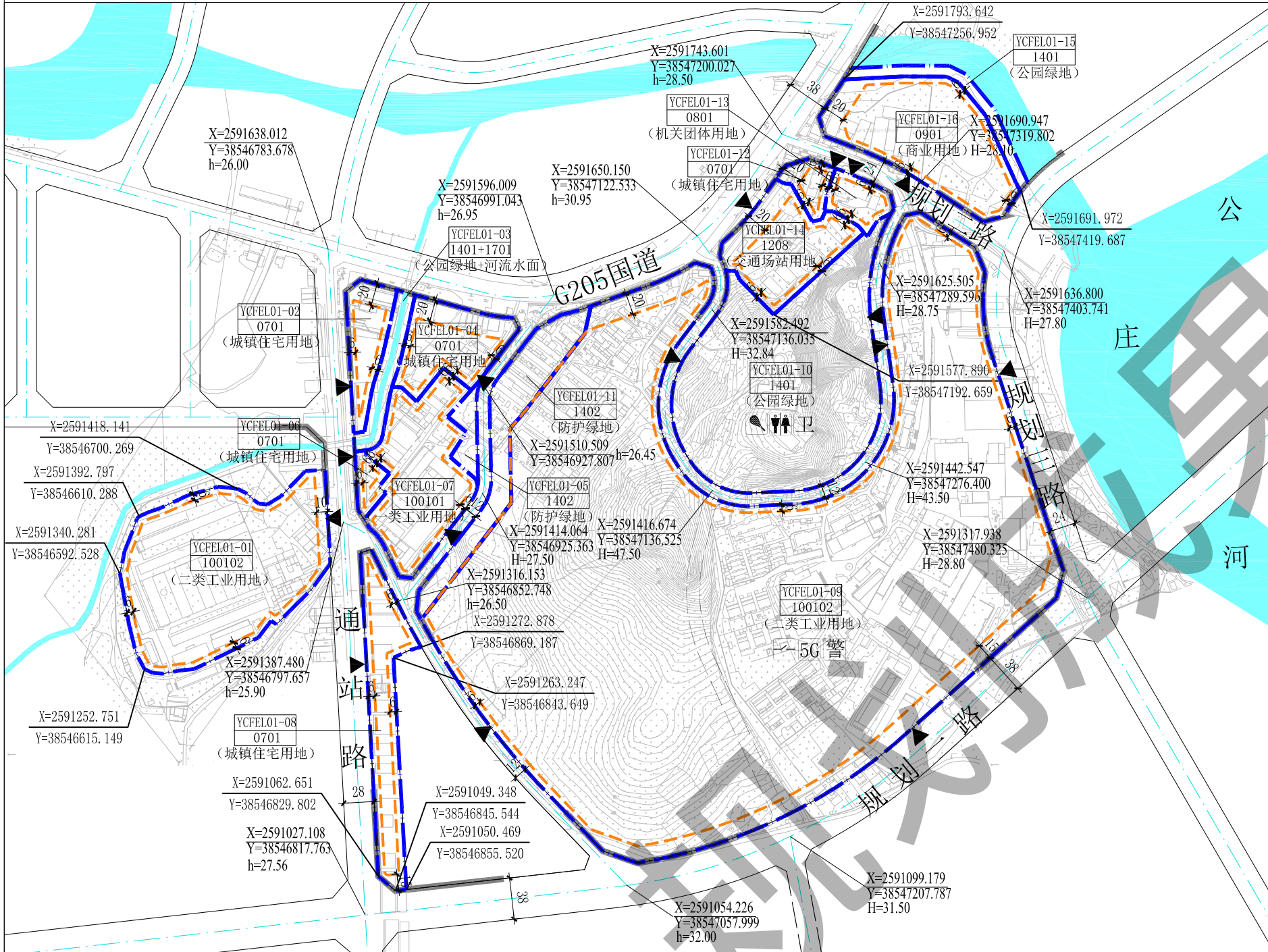
设施类别	项目名称	数量	一般规模(㎡/处)		所在地块	备注
			用地面积	建筑面积		
行政管理与社区服务设施	社区警务室	1	—	≥20	YCFEL01-09	规划
体育设施	社区体育活动场地	1	200-1500	100-500	YCFEL01-10	规划

附表 4 市政公用设施一览表

设施类别	项目名称	数量	一般规模(㎡/处)		所在地块	备注
			用地面积	建筑面积		
供电设施	配电网开关站	1	—	≥60	YCFEL01-09	规划
通信设施	5G 通信基站及配套设施	7	—	≥35	YCFEL01-09	规划
环卫设施	环卫工人作息站	1	—	≥60	YCFEL01-10	规划
	公共厕所	1	—	≥60	YCFEL01-10	规划

博罗县杨村镇飞鹅岭片区01单元控制性详细规划

图则



规划说明

- 图则尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
- 规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》执行。
- 车站路、G205国道为现状道路, 其标高以实测为准。
- 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。
- YCFEL01-02、YCFEL01-04、YCFEL01-06、YCFEL01-08、YCFEL01-12地块为现状已建城镇住宅用地, 其开发建设活动须按国家、广东省、惠州市及博罗县等相关管控要求执行。
- 新建民用建筑应严格按照《惠州市绿色建筑发展专项规划》规定的等级标准执行。
- 机动车停车位配建标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)执行。

地块技术经济指标一览表

用地编码	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)	建筑密度/建筑系数	绿地率 (%)	公共服务设施		市政公用设施		备注
									项目	规模	项目	规模	
YCFEL01-01	100102	二类工业用地	—	24826	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
YCFEL01-02	0701	城镇住宅用地	—	3909	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
YCFEL01-03	1401+1701	公园绿地+河流水面	—	2626	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YCFEL01-04	0701	城镇住宅用地	—	6439	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
YCFEL01-05	1402	防护绿地	—	1371	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YCFEL01-06	0701	城镇住宅用地	—	1200	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
YCFEL01-07	100101	一类工业用地	—	11780	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
YCFEL01-08	0701	城镇住宅用地	—	8274	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
YCFEL01-09	100102	二类工业用地	110102	186638	1.2-2.0	223966-373276	≥30	15-20	社区警务室	建筑面积≥20m²	5G通信基站及其配套设施 配电网开关站	建筑面积≥35m²/个, 共7个 建筑面积≥60m²	—
YCFEL01-10	1401	公园绿地	1306、1308、1403	31820	—	—	—	—	社区体育活动场地	用地面积: 200-1500m², 建筑面积: 100-500m²	公共厕所 环卫工人作息站	建筑面积≥60m² 建筑面积≥60m²	—
YCFEL01-11	1402	防护绿地	—	7865	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YCFEL01-12	0701	城镇住宅用地	—	1682	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
YCFEL01-13	0801	机关团体用地	0803、0806、0807、0901、13	2237	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YCFEL01-14	1208	交通场站用地	—	8194	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YCFEL01-15	1401	公园绿地	—	2222	—	—	—	—	—	—	—	—	—
YCFEL01-16	0901	商业用地	0902、0904	14167	≤2.5	≤35417	≤40	≥20	—	—	—	—	—