

博罗县湖镇镇陈村 CC-01 地块 控制性详细规划

法定文件

规划成果

博罗县自然资源局

2023 年 1 月

博 罗 县 人 民 政 府

博府函〔2023〕17号

博罗县人民政府关于同意《〈博罗县罗阳街道四角楼区SJL-01管理单元控制性详细规划局部调整〉及博自然资（用地）挂字〔2022〕92号用地〈规划设计条件告知书〉》等议题的批复

县自然资源局：

你局关于《〈博罗县罗阳街道四角楼区 SJL-01 管理单元控制性详细规划局部调整建议及调整草案〉及博自然资（用地）挂字〔2022〕92号用地〈规划设计条件告知书〉（草案）》（博自然资〔2023〕26号）收悉。经研究，原则同意《〈博罗县罗阳街道四角楼区 SJL-01 管理单元控制性详细规划局部调整〉及博自然资（用地）挂字〔2022〕92号用地〈规划设计条件告知书〉》等12个议题所确定的规划条件、控制指标，任何单位和个人不得随意更改，如因发展确需修改，必须严格按《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等规定程序上报审批。具体由你局会同县住房城乡建设局等单位依法依规组织实施。

此复。

附件：议题列表



附件：

序号	议题列表
1	《博罗县罗阳街道四角楼区 SJL-01 管理单元控制性详细规划局部调整》及博自然资（用地）挂字〔2022〕92 号用地《规划设计条件告知书》
2	划拨（2021）19 号用地《规划设计条件告知书》
3	博罗中学佳兆业学校总平面方案
4	《博罗县公庄镇南溪村 NC-01 地块控制性详细规划》
5	《博罗县湖镇镇陈村 CC-01 地块控制性详细规划》
6	惠州源利食品有限公司用地《规划设计条件告知书》 调整及厂区总平面方案
7	惠州市骏德纸品有限公司用地《规划设计条件告知书》 合宗
8	港丽嘉制衣（惠州）有限公司“三旧改造”项目用地（三旧改造编号：44132205065 号）《规划设计条件告知书》
9	惠州市中安博通供应链管理有限公司用地 《规划设计条件告知书》合宗
10	博自然资（用地）挂字〔2022〕100 号、101 号、102 号 用地《规划设计条件告知书》
11	惠州博罗华顺智造产业园有限公司用地《规划设计条件 告知书》合宗
12	《博罗县石湾镇鸾岗村 LG-01 单元控制性详细规划》及 博罗县石湾镇鸾岗村谢屋经济合作社用地 《规划设计条件告知书》

抄送：县住房和城乡建设局

博罗县湖镇镇陈村 CC-01 地块
控制性详细规划

法定文件 • 法定文本

目 录

第一章 规划总则2

第二章 定位与目标 5

第三章 单元划分及地块控制6

第四章 道路交通运输规划7

第五章 竖向规划8

第六章 公共服务及市政公用设施规划9

第七章 综合防灾规划 12

第八章 城市四线控制 14

第九章 附则15

规划成果

第一章 规划总则

第一条 规划背景

粤电力博罗湖镇 100MW 光伏复合项目拟新建一座 110kV 光伏升压站（下文简称“规划范围”）。由于该规划范围尚未有控规覆盖，需通过新编控规，为规划条件出具提供依据，指导规划范围的设计、开发和建设。

第二条 规划依据

（一）法律、法规和规章

- （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）《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；
- （4）《中华人民共和国水法》（2016 年）；
- （5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 号）；
- （6）《城市规划编制办法》（建规〔2005〕146 号）；
- （7）《广东省城乡规划条例》（2013）；
- （8）《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）；
- （9）《广东省林地保护管理条例》；
- （10）《建设用地容积率管理办法》（2012 年）；
- （11）《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》；
- （12）《惠州市城市地下管线管理办法》（2016）；
- （13）国家、省、市其他相关法规及政策。

（二）上位规划和相关规划

- （1）《惠州市新型城镇化规划（2016-2020）》；
- （2）《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》；
- （3）《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案（2018-2020 年）》；
- （4）《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》；
- （5）《惠州市 2020-2035 年空间规划（能源保障专题）-电网专项规划》（在编）；

- (6)《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；
- (7)《博罗县县城总体规划（2011-2025 年）》；
- (8)《博罗县国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）；
- (9)《博罗县全域旅游发展总体规划（2018-2030）》；
- (10)《博罗县县域乡村建设规划（2016-2035）》；
- (11)《博罗县城镇污水设施五年建设规划（2021-2025 年）》；
- (12)《博罗县燃气发展规划（2015-2030 年）》；
- (13)《博罗县湖镇镇总体规划修编（2016-2035 年）》。

（三）技术规范和行业标准

- (1)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
- (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)《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- (5)《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- (6)《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- (7)《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- (8)《防洪标准》（GB50201-2014）；
- (9)《城市防洪工程设计规范》（CJJ50-2012）；
- (10)《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）；
- (11)《城市通信工程规划规范》（GB/50853-2013）；
- (12)《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）（2020 版）；
- (13)《变电所总布置设计技术规程》（DL/T5056-2020）；
- (14)《广东省绿色建筑条例》；
- (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)《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）；
- (17) 国家、省、市的其他有关规范、标准与政策等。

第三条 规划原则

(1) 生态优先，绿色发展

以生态保护为前提，在坚持生态优先的原则下，协调统筹用地布局，维育区内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的关系，实现环境效益、经济效益和社会效益的协调发展，践行生态优先、绿色发展的理念，保护好青山绿地。

(2) 区域协调，统筹发展

在上位规划及相关规划的统领下，从全方位、系统化、协同化的视角出发，充分考虑规划范围与周边社会、经济、环境、交通等的联系，明确自身定位，落实上位规划的控制要求。

(3) 因地制宜，合理布局

充分调研和尊重现状，明确发展方向与用地规模，根据地形地貌合理安排用地布局，节约集约使用土地，与周边交通、市政等设施做好衔接。

第四条 规划范围

规划范围面积为 7903m²。位于湖镇镇陈村南侧，镇区以南，距离镇区约 1km。

第五条 使用原则

规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本规划的有关规定。本规划未包括的内容应符合国家、广东省及惠州市的有关政策、法律、规范的规定。

第六条 生效日期

本规划自经博罗县人民政府批准之日起生效。

第二章 定位与目标

第七条 功能定位

根据现状情况和上位规划的要求，将该项目定位为：渔光农光互补的综合性光伏发电配套设施项目。

第八条 发展目标

(1) 经济目标：促进地区相关产业如建材、旅游业的大力发展，扩大上下游就业规模。

(2) 环境目标：减少大气污染，缓解电力行业较大的环境保护压力，减少能源生产和消费过程的污染排放和生态破坏，兼顾能源开发利用与生态环境保护，促进地区经济的可持续发展。

(3) 建设目标：建设规模和指标满足相关行业标准，集约节约用地，建筑外观及环境与乡村旅游和风貌相协调。

第九条 布局与规模

(1) 用地布局

规划范围面积 7903m²，其中供电用地（1303）面积为 6889m²，城镇道路用地（1207）面积为 135m²，坑塘水面（1704）面积为 803m²，种植设施建设用地（0602）面积为 76m²。

(2) 人口规模

规划人口规模 5 人，均为就业人口。

第三章 单元划分及地块控制

第十条 单元及地块划分

(1) 控规管理单元

规划范围面积 7903m²，其中供电用地（1303）面积为 6889m²，城镇道路用地（1207）面积为 135m²，坑塘水面（1704）面积为 803m²，种植设施建设用地（0602）面积为 76m²。

(2) 控规地块划分及编码

地块编码采用二级编码方式，第一级以陈村作为管理单元代码，即 CC；第二级编码为地块编码，在管理单元代码基础上加数字，如 CC-01，地块编码是 CC-01。

第十一条 单元及地块控制

(1) 用地性质

规划范围内拟建 110kV 光伏升压站，故将用地性质定为 1303 供电用地。

(2) 开发强度

容积率控制为 ≤ 0.8 ，计容建筑面积控制为 $\leq 5511 \text{ m}^2$ ，其他指标按照 110kV 光伏升压站设计标准进行规划建设。

(3) 建筑退让

根据《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）（以下简称“技术规定”），本次规划范围建筑后退用地界线控制为 6m。

(4) 出入口及停车泊位

规划在地块南部设置地块出入口，并新建一条红线宽度为 6.0m 进站道路与村道连接。

拟建升压站内的建筑物主要为配套行政办公用房，参照《技术规定》对行政办公用房配建停车场的停车位要求，即停车位指标控制为 ≥ 1 车位/100m²计容积率行政办公用房建筑面积。

(5) 配套设施

规划范围内布置小型污水处理设施、垃圾收集箱。不得建设除光伏升压站及其相关配套设施以外的其他设施。

第四章 道路交通规划

第十二条 道路体系

(1) 规划原则

依据道路交通相关法规要求进行规划建设。

根据规划范围建设及运营的交通需求进行合理规划，避免过度开发。

(2) 道路交通组织

规划对地块南部现状东西向村道进行硬化和整治提升，新建一条道路红线宽度为 6.0m 的进站道路与村道连接。满足施工期间设备运输及消防需求。

(3) 道路交叉口

依据《城市道路交叉口规划规范》(GB 50647-2011)，在视距三角形限界内，不得布置任何高出道路平面标高 1m 且影响驾驶员视线的物体。在道路交叉口周边不得种植高大树木和布置有碍驾驶员视线的物体。

第五章 竖向规划

第十三条 竖向规划

(1) 规划原则

结合地形，因地制宜规划高程，在保证排水通畅的前提下减少建设工程量。道路坡向与雨水排水方向保持一致，同时在道路边缘设置边沟以及注意避免在道路交汇处形成最低点，造成道路积水，影响行车和行人出行。

(2) 竖向设计

规划范围拟定标高按照 50 年一遇洪水位进行设计，标高设计为 20.00m。站址区域无内涝积水问题，站址竖向设计采用平坡式，场地坡度应小于 5%。在满足站区雨水顺利排放的前提下，尽量减少土方量，尽量挖填方平衡。

第六章 公共服务及市政公用设施规划

第十四条 公共服务设施规划

由于规划范围距离湖镇镇区较近，且规划人口均为就业人口，故公共服务设施主要接受镇区辐射，不在规划范围内设置公共服务设施。配套设施按照相关要求配置（见第十一条 单元及地块控制）。

第十五条 给水工程规划

本项目的用水主要包括升压站生活用水、其他用水（包括冲洗道路、绿化用水等，其他用水采用回用水）和消防用水。根据《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016），规划范围最高日用水量为 $17.2\text{m}^3/\text{d}$ ，日变化系数 K_d 采用 1.35，规划范围平均日用水量为 $12.8\text{m}^3/\text{d}$ 。

生活用水量计算根据《广东省用水定额最新标准》，规划范围平均日生活用水量为 $0.7\text{m}^3/\text{d}$ ，日变化系数 K_d 采用 1.35，规划范围最高日生活用水量为 $0.9\text{m}^3/\text{d}$ 。

规划范围用水主要由湖镇镇自来水厂提供，水厂位于湖镇镇显岗桥广梅路北侧，湖镇镇自来水厂现供水量为 2.6 万吨/d，设计规模为 3.0 万吨/d，取水水源为沙河。

升压站位于湖镇镇自来水厂的供水区域，市政供水能力较好，规划地块南侧村道给水管径 DN63mm 就近接入 S244 市政给水管（DN400mm）。

第十六条 雨水工程规划

规划范围排水系统主要包括雨水、生活及含油废水排水系统，各排水系统采用分流制排水。

规划范围内通过规划 DN600 管径雨水管，将场地及建筑雨水有组织排水接至站外排水沟渠。

在规划范围四周规划雨水排洪渠，尺寸为宽 1.2 米×高 1.5 米，收集的雨水就近排入河渠。

第十七条 污水工程规划

规划范围内污水主要为生活污水，生活污水量取生活用水量的 80%，规划范围平均日生活用水量为 $0.7\text{m}^3/\text{d}$ ，则规划范围平均日污水总量为 $0.56\text{m}^3/\text{d}$ ，同时考虑一定的地下水渗入量，宜采用污水量的 10% 计算，则规划范围日污水总量为 $0.62\text{m}^3/\text{d}$ 。

生活污水通过站内化粪池预处理后，由站内 MBR 一体化污水处理装置（地下）进行处理，达标后回用不外排。

第十八条 电力工程规划

全站动力负荷 P1 约为 306.6kW，全站加热负荷 P2 约为 86kW，全站照明负荷 P3 约为 55kW，考虑适当容量裕度和选用标准容量站用变压器，本工程选用容量为 450kVA 的站用变压器。

采用双电源供电，一路电源（主供电源）引自本电站 35kV 母线，另一路电源（备用电源）引自 10kV 市政线路，经专用站用变压器降压至 0.4kV。升压站选用的厂用变压器容量为 450kVA，厂用电采用 0.4kV 级电压供电。

第十九条 通信工程规划

规划范围固话总容量约为 45 门，移动电话用户为 6~7 卡号，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。

规划升压站及周边通信管道建设不完善，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。综合管道群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。

第二十条 燃气工程规划

升压站建设运营后只有少数工作人员有生活用气需求，对燃气的需求量不大。因此将在升压站运营后将通过液压瓶装燃气罐的方式进行燃气供给，规划范围总需燃气量为 $357\text{m}^3/\text{年}$ 。高峰小时用气量 $0.18\text{m}^3/\text{小时}$ 。

第二十一条 环卫设施规划

升压站建设运营后只有少数工作人员，生活垃圾少，规划在站内布置垃圾桶，具体数量根据实际需要确定。垃圾经袋装收集后，由当地环卫单位送至垃圾填埋场进行无害化处置。

第二十二条 工程管线综合规划

管线综合规划包括给水、雨水、电力、通信管道。

给水管道：规划将给水管道铺设在道路前进方向左侧车行道边缘下方，最小覆土深度为 0.7m。

雨水管道：规划将雨水管道铺设在道路前进方向右侧车行道边缘下方，最小覆土深度为 0.7m。

电力管道：规划将电力管道铺设在道路前进方向右侧车行道边缘下方，最小覆土深度为 0.7m。

通信管道：规划将通讯管道铺设在道路前进方向右侧车行道边缘下方，最小覆土深度为 0.7m。

第七章 综合防灾规划

第二十三条 消防规划

规划范围周边现状和规划道路均为消防通道，应保证通道畅通。

升压站内建构筑物防火间距满足《火力发电厂与变电站设计防火标准》（GB 50229-2019）的规定。变电站内道路采用环形车道布置，宽度不小于 4.0m，转弯半径不小于 9m。

升压站设消火栓和主变水喷雾灭火系统，站内设一栋消防泵房和消防水池，此外还应配置一定数量的消防铲、消防斧、消防铅桶等作为变电站公用消防设施。升压站不设专职消防队，但需配备 1-2 名兼职消防人员，初期火灾由站内兼职消防人员自行组织灭火，同时通知当地消防队支援共同扑灭火灾。

第二十四条 防洪规划

站址标高按照 50 年一遇洪水位进行设计，规划设计标高 20.00m。站址区域无内涝积水问题。

第二十五条 人防规划

人防规划结合升压站项目总图按规范进行落实。

第二十六条 防震规划

依据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）及《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）之附录 A，本工程地处地震烈度 VI 度地区，设计基本地震加速度值为 0.05g，抗震设防烈度为 VI 度，设计地震分组为第一组，场地类别为 II 类。需按标准设置有关设施。

第二十七条 防雷规划

（1）直击雷保护

本项目升压站采用 1 支 30 米高独立避雷针作为防直击雷措施。同时在配电装置楼屋顶女儿墙设避雷带作防直击雷保护。经计算，主变压器在其联合保护范围内，站内设备、建构筑物均在其联合保护范围内。

（2）侵入波保护

为防止线路侵入的雷电波过电压，在 110kV 出线侧及 35kV 进线侧装设避雷器。

35kVSVG 成套装置根据规定装设氧化锌避雷器保护。在主变 35kV 侧装设氧化锌避雷器作为过电压保护。为保护主变压器中性点绝缘，主变压器高压侧中性点装氧化锌避雷器作为过电压保护。

（3）升压站接地

本站主接地网由水平接地体、垂直接地极构成的复合接地网，以水平接地体为主。

升压站需采取措施防止地网高电位转移引起的危害，即对外的通信设备加隔离变压器，进出变电站的管道采取绝缘段。变电站四周与人行道相邻处，设置与主网相连接的均压带。升压站内采取防静电接地及保护接地措施。接地网与光伏区接地网连接后，经理论计算接地网接地电阻可以满足变电站安全运行的要求。

（4）光伏区防雷与接地

根据《交流电气装置的过电压保护和绝缘配合设计规范》GB 50064-2014，考虑光伏场地光伏组件安装高度较低，且光伏组件及安装支架均具有金属裸露部件，其可兼作防直击雷的接闪器，其可靠与接地网连接，同时根据《光伏发电站设计规范》GB 50797-2012，光伏方阵接地应连续、可靠，接地电阻应小于 4Ω 。

第八章 城市四线控制

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。规划范围纳入城市黄线。

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 附则

第三十二条 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。

第三十三条 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。

规划成果

附表一：用地汇总表

用地用海分类代码	用地用海分类名称	面积 (m ²)	占比
0602	种植设施建设用地	76	0.96%
1207	城镇道路用地	135	1.71%
1303	供电用地	6889	87.17%
1704	坑塘水面	803	10.16%
合计		7903	100.00%

附表二：主要项目配建停车场（库）停车位指标一览表

建筑物类型	分类	单位	标准 (个)	控规标准 (个)
供电设施	110kV 升压站	车位/100 m ² 计容积率行政办公用房 建筑面积	≥1	≥1

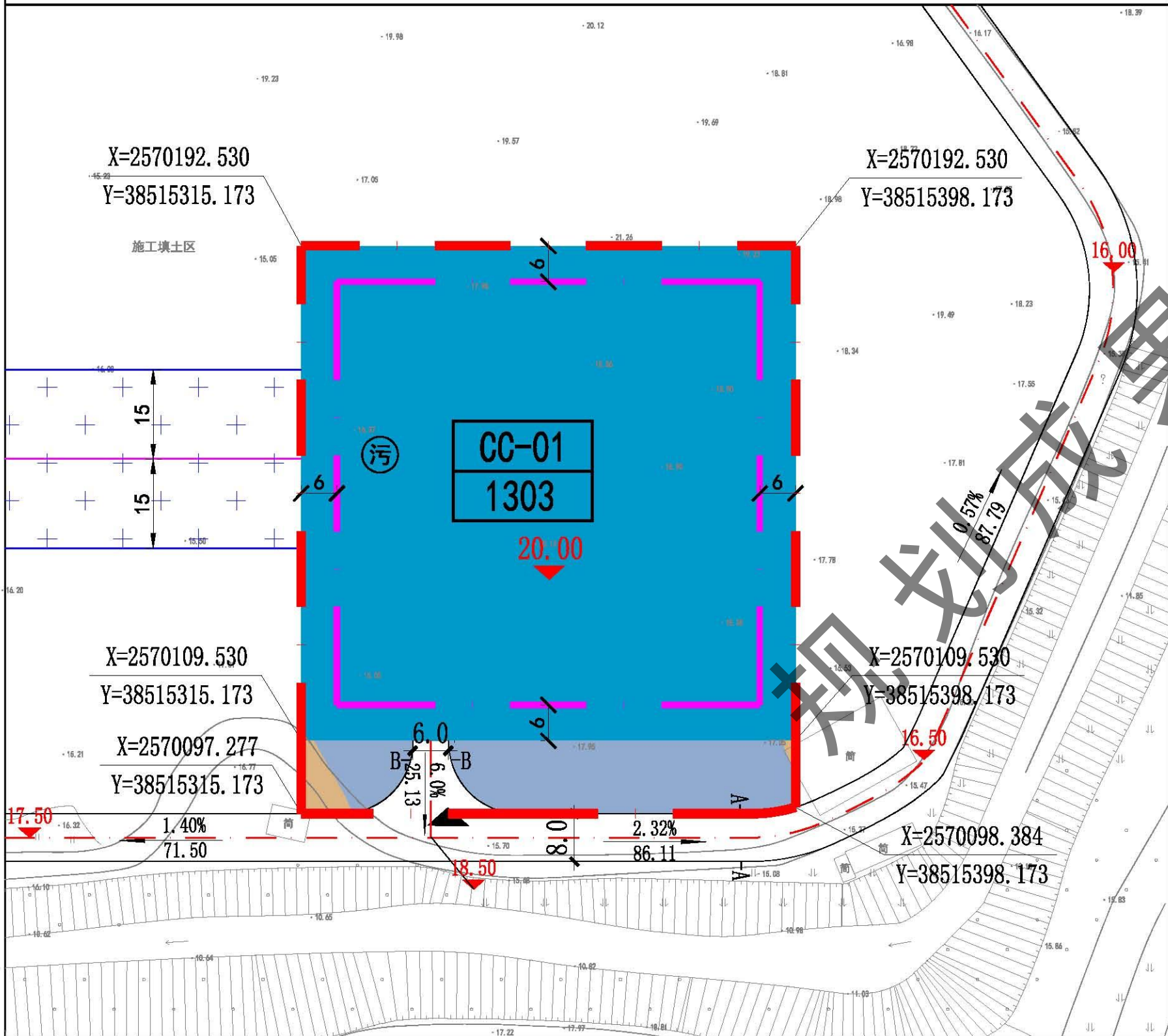
附表三：市政公用设施一览表

地块编码	用地用海分类名称	用地用海分类代码	地块面积 (m ²)	容积率	计容积率建筑面积 (m ²)	限建要求	建设要求	停车标准
CC-01	供电用地	1303	6889	≤0.8	≤5511	不得建设除光伏升压站及其相关配套设施以外的其他设施	110kV 光伏升压站(按照设计标准进行规划建设)、污水处理设施	按≥1 个车位/100 m ² 办公配套服务用房计容建筑面积进行配置

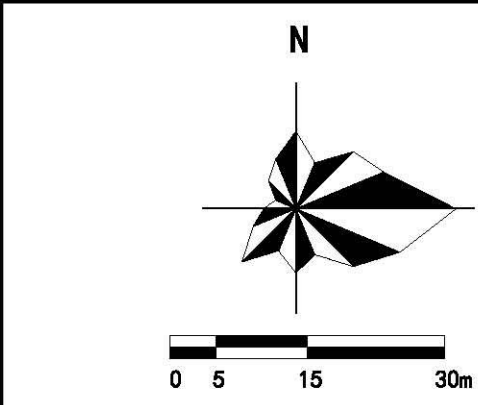
博罗县湖镇镇陈村 CC-01 地块
控制性详细规划

法定文件 • 法定图则

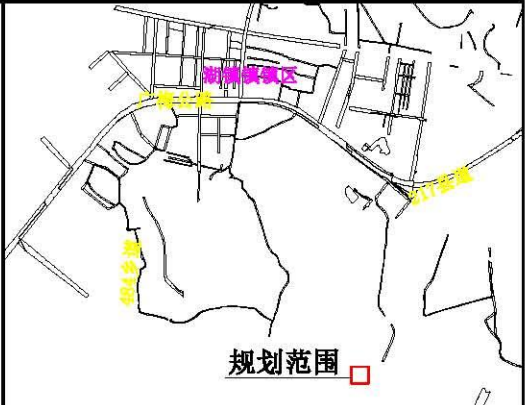
博罗县湖镇镇陈村CC-01地块控制性详细规划-法定图则



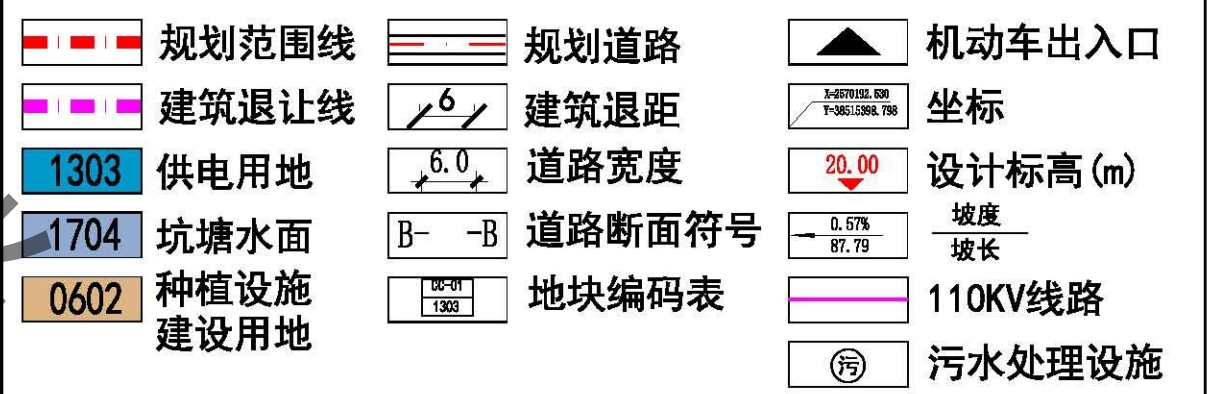
风玫瑰比例尺



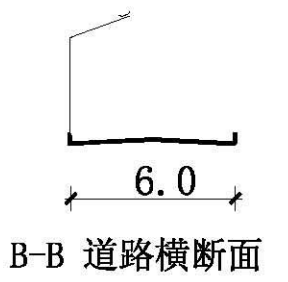
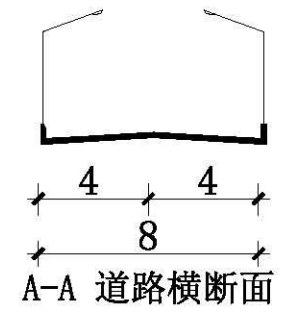
区位图



图例



- 法定图则执行细则
- 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、在本规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本图则的有关规定。
 - 3、规划编制单元是编制控制性详细规划的最小地域单元，控制性详细规划编制及修编范围不得少于一个规划编制单元。
 - 4、规划编制单元控制内容中：总用地面积、容积率为强制性指标。
 - 5、开发强度控制：规划确定的用地不得突破地块容积率，若突破，则需重新论证，进行规划修编，并按原审批程序报批。
 - 6、绿色建筑需符合《广东省绿色建筑条例》《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案(2018-2020年)》《惠市住建(2019)53号》及《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》等要求。
 - 7、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)。
 - 8、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。
 - 9、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。
 - 10、项目建设前，应依照有关行政审批要求，履行水土保持审批手续。
 - 11、在实施土地综合开发和规划建设过程中，如发现疑似文物古迹，请加以保护现场，并及时联系博罗县文化广电旅游体育局文化遗产与资源开发股。
 - 12、地块建设除需满足本规划地块控制指标的要求外，还必须遵守国家及广东省相关法规、规范等的规定。



地块编号	用地用海分类名称	用地用海分类代码	用地面积(m²)	容积率	计容建筑面积(m²)	限建要求	建设要求	停车标准
CC-01	供电用地	1303	6889	≤0.8	≤5511	不得建设除光伏升压站及其相关配套设施以外的其他设施	按照110kV光伏升压站设计标准进行规划建设	按≥1个车位/100□办公配套服务用房计容建筑面积进行配置