

罗阳街道塱头村LT01-01地块 控制性详细规划

法定文件

博罗县自然资源局
2022 年 2 月

规划成果

文本

目 录

第一章 总 则..... 1

第二章 用地规模..... 1

第三章 地块划分及编码..... 1

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

第八章 道路交通运输规划..... 3

第九章 配套设施规划..... 4

第十章 市政公用设施规划..... 4

第十一章 附则..... 6

第一章 总 则

第一条 规划目的

为落实《关于研究解决罗阳街道塿头村塘贝岭小组博罗新天地商业改造项目建设问题工作会议纪要》（博府纪〔2021〕48号），盘活现有闲置土地，增加集体收入，解决村民就业等问题，促进城市高质量发展。

第二条 规划范围

项目位于罗阳街道，规划范围北临博罗大道中，西临怡景路，南侧为已建商业和住宅楼，东侧为已建小区。用地编号为LT01-01地块，计算指标用地面积为14943平方米。

第三条 使用原则

2023年2月1日本规划经博罗县人民政府批准实施，批复文件为《博罗县人民政府关于同意〈博罗县城梅花东片区控制性详细规划〉等议题的批复》（博府函〔2023〕16号）。

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 用地规模

第四条 用地规模

LT01-01地块规划用地面积14943平方米。规划用地性质为0901（商业用地），用地兼容性为0902（商务金融用地）、0903（娱乐康体用地）。

第三章 地块划分及编码

第五条 地块划分

规划区代码以“塿头”的汉语拼音首字母组合，结合道路界线划分1个管理单元，为LT01。

第六条 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 LT01-01 即表示塱头 01 号管理单元的 01 号地块。规划范围为 1 个地块，地块编码为 LT01-01。

第七条 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，在实际地块开发建设中，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

第八条 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）》细分至二级类。

第九条 规划用地构成

LT01-01 地块规划用地性质为 0901（商业用地）。

第十条 土地使用兼容性

（1）LT01-01 地块用地兼容性为 0902（商务金融用地）、0903（娱乐康体用地）。

（2）其他规定

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，但公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场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

第十一条 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。

(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。

第十二条 绿地率

LT01-01 地块绿地率 $\geq 15\%$ 。

第十三条 容积率

LT01-01 地块容积率 ≤ 1.8 。

第十四条 其他规定

(1) 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) 非独立占地的配套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。

第八章 道路交通规划

第十五条 城市道路系统规划

规划范围周边道路均为现状路，依据《博罗县县城总体规划(2011-2025年)》的有关要求，构建层次分明、等级有序、功能清晰的路网系统，规划范围北侧现状道路(博罗大道中)和西侧现状道路(怡景路)均为现状城市干道，东侧现状道路为城市支路。

第十六条 交通设施规划

配建停车场(库)：规划区内各类用地的停车位配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)执行。LT01-01 地块机动车停车位配建标准为每

100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。

第十七条 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) 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

第十八条 配套设施规划

LT01-01 地块配套设施：5G 通信基站机房及配套设施 1 处，建筑面积 ≥ 35 平方米；配电网开关站 1 处，建筑面积 ≥ 60 平方米；公共厕所 1 处，建筑面积 ≥ 60 平方米，垃圾收集点 1 处，建筑面积 ≥ 10 平方米；污水处理设施 1 处、农贸市场 1 处。

配套设施数量、规模与位置详见附表 1。

第十九条 其它规定

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础设施，地块合并开发时，确定的上述设施确需修改的，应报县自然资源行政主管部门审定。

第十章 市政公用设施规划

第二十条 给水工程规划

(1) 规划区最高日用水量为 224.15 立方米/日。

(2) 规划区供水由博罗县城水厂供给。

(3) 规划区内部形成环状给水管网。保留博罗大道中和怡景路 DN300 现状给水主管，通过博罗大道中和怡景路现状 DN300 给水主管供水至规划区。

第二十一条 雨水工程规划

(1) 雨水管渠设计重现期

规划区内雨水量采用惠州市暴雨强度公式和雨水量流量计算，雨水重现期采用 3 年一遇。

(2) 雨水管网规划

规划保留博罗大道中现状雨水管及怡景路现状雨水箱涵，地块内的雨水通过设置雨水管收集后接入怡景路现状雨水箱涵，最后汇入现状河道。

第二十二条 污水工程规划

(1) 规划区排水体制采用雨、污分流制。

(2) 规划范围平均日污水总量为 162.88 立方米/日。

(3) 污水管网规划

规划保留怡景路现状 DN500 污水管，规划区地块的污水通过设置污水管收集污水后排入怡景路现状的污水管。污水最终排入县城污水处理厂处理。

第二十三条 电力工程规划

(1) 用电负荷

规划区电源由 110kV 光明站提供，用电负荷为 1192 千瓦。

(2) 10kV 开关站

规划区设置 10kV 开关站 1 处。

第二十四条 通信工程规划

(1) 通信设施规划

规划新建 5G 通信基站 1 座。

(2) 通信管道规划

规划区内的通信管线由博罗大道中和怡景路的现状通信管线引入。

第二十五条 综合防灾规划

(1) 抗震防灾规划

规划范围位于抗震设防烈度为VI度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组为第一组。规划以公园绿地作为主要的避震疏散场地，结合现状道路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。

第二十六条 其它规定

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。

第十一章 附则

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 规划法定效力

本规划经博罗县人民政府批准之日起生效。

第三十条 解释权

本规划的解释权属博罗县自然资源局。

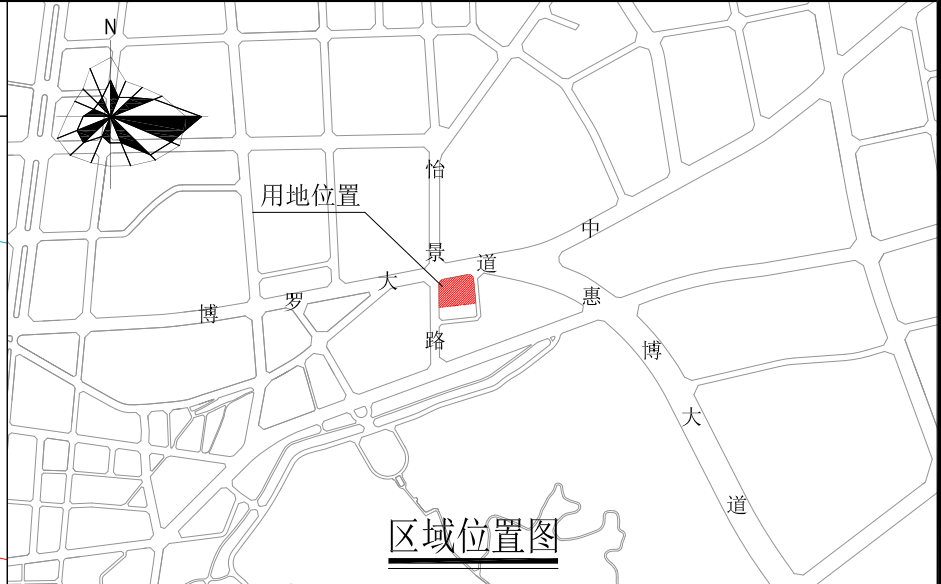
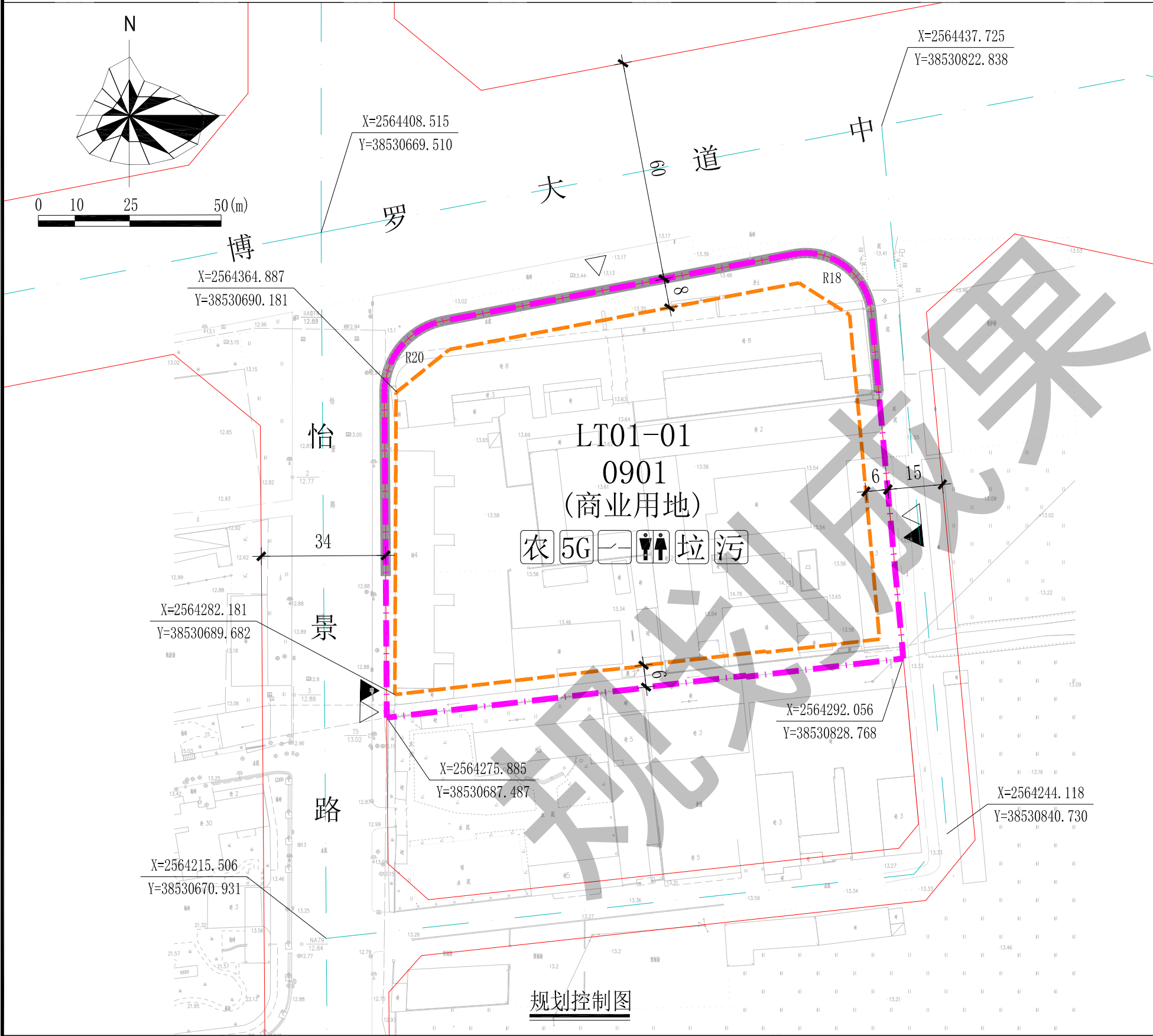
附表 1：配套设施规划一览表

序号	设施名称	数量	建筑面积 (m²)
1	5G 通信基站机房及配套设施	1	≥35
2	配电网开关站	1	≥60
3	公共厕所	1	≥60
4	垃圾收集点	1	≥10
5	农贸市场	1	—
6	污水处理设施	1	—

规划成果

图 则

罗阳街道塍头村LT01-01地块控制性详细规划



图例

- 机动车出入口
-
- 人流出入口

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m²/个)	规划建设要求
1	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	1. 通信基站机房宜附设在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。
2	配电网开关站	1	≥60	1. 宜靠近路边一侧独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不宜设置在建筑物负楼层。 2. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。
3	公共厕所	1	≥60	1. 由取得本用地的土地使用权者按环卫部门的要求在项目首期建设，并无偿提供给环卫部门使用和管理。 2. 公共厕所应设置在人流集中处，并设置直接通至城市道路的单独出入口，须对外开放。
4	垃圾收集点	1	≥10	1. 应采用分类收集，宜采用密闭方式。 2. 宜靠近垃圾投放量较多的区域设置。
5	农贸市场	1	—	1. 农贸市场应设置在运输车辆易于进出的相对独立地段。 2. 应保证全部或1/2以上的建筑面积设在首层，且有方便的对外出入口，禁止露天设置。
6	污水处理设施	1	—	1. 应满足《农贸市场建设标准》和卫生防疫要求。

说明：

- 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。
- 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。
- 本用地内新建建筑与保留建筑之间的间距须满足《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018年版）的相关要求。
- 本用地内现状保留建筑（已发证）的改建和重建均须满足本控制性详细规划的管控要求。
- 本用地内农贸市场的建设须满足《农贸市场建设标准》和《农贸市场管理技术规范》（GB/T 21720-2008）的相关要求进行建设。其场地标高须满足片区防洪排涝的要求。

用地技术经济指标一览表

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(%)	计容积率建筑面积(m²)	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性
LT01-01	0901	商业用地	0902 (商务金融用地)、0903 (娱乐康体用地)	14943	≤1.8	≤60	≤26897 其中 配套设施建筑面积≥165	每100平米计容积率建筑面积≥1个	≥15	商业、商务金融、娱乐康体及配套设施，不得建设服务型公寓