

博罗县城藤岭片区TL-01地块控制性详细规划

文本·图则

博罗县自然资源局
惠州市规划设计研究院
2022.02

批后文

目 录

第一章 总 则.....	2
第二章 功能定位和发展目标.....	2
第三章 地块划分及编码.....	2
第四章 建设用地性质控制.....	3
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.....	5
第十章 市政公用设施规划.....	6
第十一章 附则.....	8
附表 1 规划用地用海分类汇总表.....	10
附表 2 道路横断面控制表.....	10
附表 3 公共服务设施一览表.....	10
附表 4 市政公用设施一览表.....	10

第一章 总 则

第一条 规划目的

优化藤岭片区空间布局，完善道路交通系统，促进城市高质量发展。

第二条 规划范围

项目位于罗阳街道，规划范围北至博罗大道，西至榕溪路，南临和兴家园，东临藤岭小区，总用地面积约 3.39 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 发展目标

第四条 发展规模

（1）用地规模

规划总用地面积 3.39 公顷，其中：商业服务业用地 2.2 公顷，交通运输用地 1.13 公顷，绿地与开敞空间用地 0.06 公顷。

（2）人口规模

规划常住人口规模约 500 人。

第三章 地块划分及编码

第五条 地块划分

规划区代码以“藤岭”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 TL-01。

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 TL-01-02 即表示藤岭片区 01 号管理单元的 02 号地块。

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）》分至二级类。

第九条 规划用地构成

规划用地由商业用地（0901）、城镇道路用地（1207）以及公园绿地（1401）共 3 类构成。

规划用地构成详见附表 1。

第十条 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（含容积率、建筑密度、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。

第十二条 绿地率

规划商业服务业用地的绿地率按下限控制。

第十三条 容积率

规划商业服务业用地的容积率按上限控制。

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）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 0.06 公顷，占总用地比例为 1.77%，均为公园绿地。

第十六条 公园绿地

规划公园绿地 0.06 公顷。

第七章 四线控制

第十七条 城市黄线

规划范围不涉及城市黄线。

第十八条 城市蓝线

规划范围不涉及城市蓝线。

第十九条 城市绿线

城市绿线管理范围内的用地均为公园绿地。规划区城市绿线控制用地面积为 0.06 公顷。城市绿线的管理按《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）执行。

第二十条 城市紫线

规划范围不涉及城市紫线。

第八章 道路交通规划

第二十一条 城市道路系统规划

规划城市道路系统由主干路、次干路和支路组成，其中：

- (1) 主干路：博罗大道，道路红线宽度为 50 米。
- (2) 次干路：榕溪路，道路红线宽度为 40 米。
- (3) 支路：藤岭路和规划一路，道路红线宽度分别为 18 米和 12 米。

道路横断面控制指引详见附表 2。

第二十二条 交通设施规划

停车配建标准：建筑项目的机动车和自行车（含电动）停车位配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）第五十七条和第五十八条执行。

第二十三条 道路交叉口规划

规划区内交叉口均采用平面交叉形式，其中博罗大道与榕溪路交叉口采用信号灯控形式，支路和主干路相连时，交叉口宜采用右进右出控制。

第二十四条 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放空间，不得用于经营性用途。

第九章 配套设施规划

第二十五条 公共管理与公共服务设施规划

公共管理与公共服务设施为商业服务设施，规划肉菜市场 1 处，附设于 TL-01-01 地块。

公共服务设施数量、规模与位置详见附表 3。

第二十六条 市政配套设施规划

市政配套设施包括供电设施、通信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 TL-01-01 地块。

（2）通信设施

规划新增 5G 通信基站 1 处，附设于 TL-01-01 地块。

（3）环卫设施

规划设置公共厕所、环卫工人作息站 1 处，附设于 TL-01-01 地块。

市政配套设施数量、规模与位置详见附表 4。

第二十七条 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本设施，地块合并或细分开发时，对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。

第十章 市政公用设施规划

第二十八条 给水工程规划

（1）规划区最高日用水量为 381.9 立方米/日。

（2）规划区供水由县城水厂供给。

（3）规划区内部形成环状给水管网。保留博罗大道 DN800 现状给水主管和榕溪路现状 DN400 给水主管，通过现状给水主管供水至规划区，规划沿藤岭路、规划一路敷设 DN200 给水支管，并于适当位置设置连接成环。

第二十九条 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

规划将博罗大道 $B \times H = 3500 \times 1500$ 现状合流箱涵、榕溪路 $B \times H = 2400 \times 3000$ 现状合流箱涵改造为雨水箱涵，规划沿规划一路敷设 $d600 \sim d800$ 雨水管，沿藤岭路敷设 $d1000$ 雨水管。

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）规划范围平均日污水总量为 274.7 立方米/日。

（3）污水管网规划

规划保留榕溪路现状 DN500 污水管，同时沿博罗大道、规划一路及藤岭路新建 DN400 污水管。污水收集后排入县城污水处理厂处理。

第三十一条 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 1786.2 千瓦。

（2）110kV 高压线行规划

规划拆除博罗大道现状 110kV 架空线（单回），同时在博罗大道新建 110kV 电缆线（双回）。

（3）电力电缆沟规划

规划区内电缆沟宜采用隐蔽式，规划沿博罗大道敷设 24 线 10kV 电缆线，沿榕溪路、规划一路及藤岭路均敷设 6 线 10kV 电缆线。电缆沟尺寸断面需满足供电部门使用要求。

第三十二条 通信工程规划

（1）通信设施规划

规划设置 5G 通信基站 1 座。

（2）通信管道规划

规划沿博罗大道敷设 24 孔通信管，沿榕溪路、规划一路及藤岭路均敷设 8

孔通信管。

第三十三条 燃气工程规划

(1) 用气量预测

规划区天然气总用气量为 8.09 万立方米/年, 高峰小时用气为 31.21 立方米。

(2) 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 DN100~DN150。

第三十四条 综合防灾规划

(1) 抗震防灾规划

依据《建筑抗震设计规范》(GB50011-2001) 和“中国地震动参数区划图”(GB18306-2001), 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 0.05g 进行确定。规划以公园绿地作为主要的避震疏散场地, 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。

第三十五条 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

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 规划法定效力

本规划经博罗县人民政府批准之日起生效。

第三十九条 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 规划用地用海分类汇总表

序号	用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
	一级	二级	三级			
1	09			商业服务业用地	2.20	64.90
		0901		商业用地	2.20	64.90
2	12			交通运输用地	1.13	33.33
		1207		城镇道路用地	1.13	33.33
3	14			绿地与开敞空间用地	0.06	1.77
		1401		公园绿地	0.06	1.77
合计					3.39	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)						备注
		人行道 (含树池)	非机动车道	侧分 绿化带	机动车道	机非混行 车道	中央 绿化带	
博罗大道	50	5.0	3.5	2.0	12.5	—	2.0	
榕溪路	40	3.0	4.5	2.0	10.5	—	—	
藤岭路	18	3.0	2.5	—	3.5	—	—	
规划一路	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	单项数据		所在地块	备注
			用地规模 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
商业设施	肉菜市场	1	—	≥4000	TL-01-01	规划

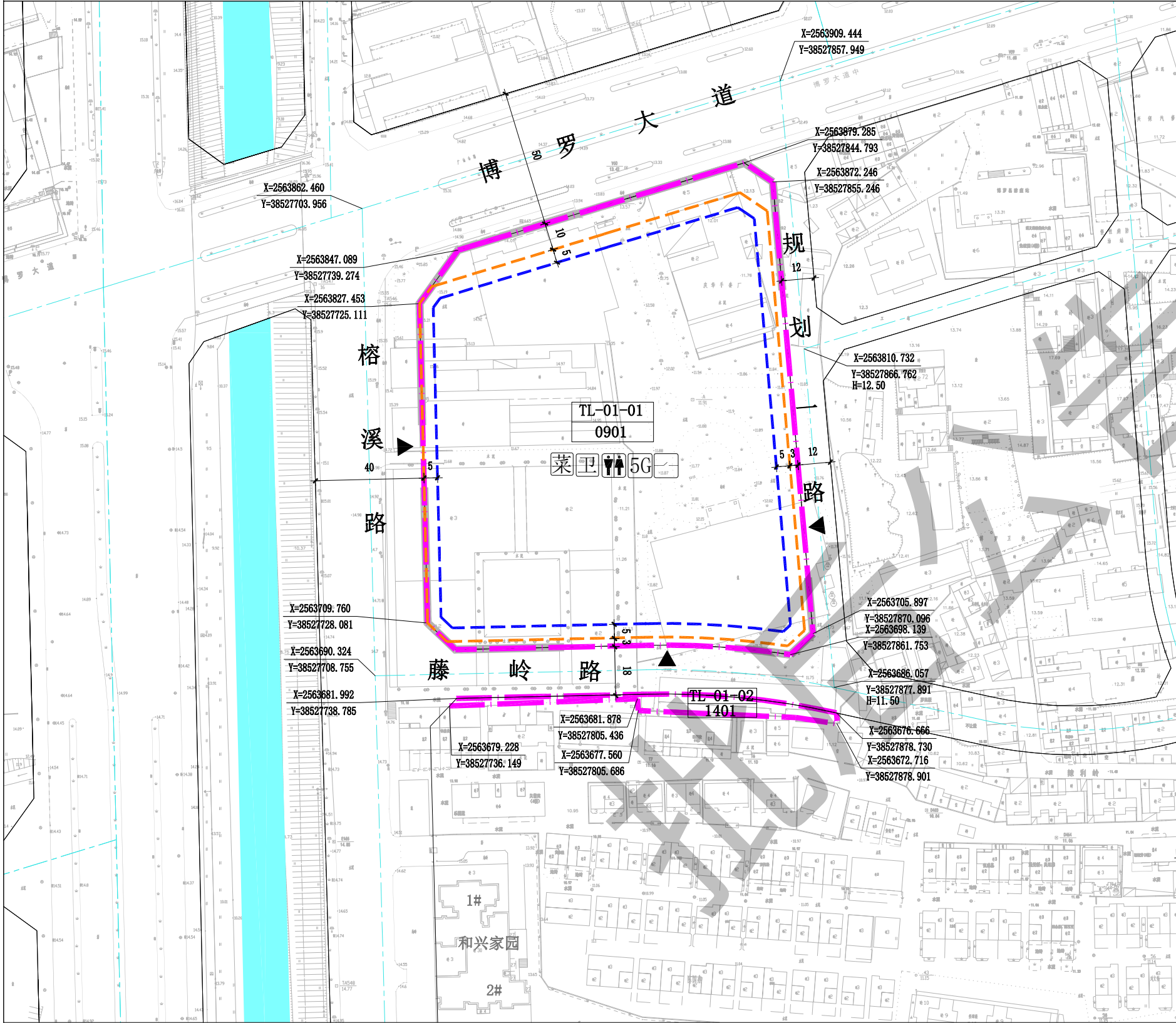
附表 4 市政公用设施一览表

设施类别	项目名称	数量	单项规模		所在地块	备注
			用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
供电设施	配电网开关站	1	—	≥60	TL-01-01	规划
通信设施	5G 通信基站	1	—	≥35	TL-01-01	规划
环卫设施	环卫工人作息站	1	—	≥60	TL-01-01	规划
	公共厕所	1	—	≥60	TL-01-01	规划

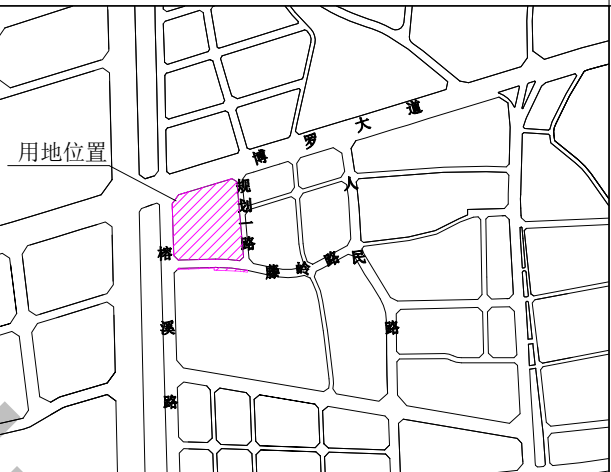
图 则

博罗县城藤岭片区TL-01地块控制性详细规划

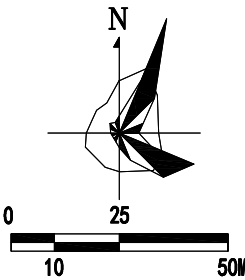
图则



区域位置图



比例尺



图例

- 计算指标用地界线

机动车禁止开口路段

机动车出入口

规划标高

肉菜市场

配电网开关站
- 多层建筑控制线

道路红线

地块编码
分类代码

距离标注

环卫工人作息站

5G通信基站
- 高层建筑控制线

道路中心线

主要控制点坐标

陆地水域

公共厕所

规划说明

- 1、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。
- 2、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。
- 3、博罗大道、榕溪路为现状道路,标高以实测为准。
- 4、临规划城市道路一侧多层建筑控制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。
- 5、电动汽车、电动自行车充电基础设施以及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。
- 6、新建民用建筑应按照《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》规定的等级标准执行。

用地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)			公共服务设施		市政公用设施		建筑密度 (%)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准
						项目	规模	其中	项目	规模	项目	规模			
TL-01-01	0901	商业用地	070102 二类城镇住宅用地	21965	≤3.0	≤65895	其中	住宅建筑面积的比例≤30%	肉菜市场	建筑面积≥4000m²	环卫工人作息站	建筑面积≥60m²	≤35	≥25	每100平方米计容积率 建筑面积≥1个
											公共厕所	建筑面积≥60m²			
											5G通信基站	建筑面积≥35m²			
											配电网开关站	建筑面积≥60m²			
TL-01-02	1401	公园绿地	—	576	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—