

# 博罗县杨侨镇石岗岭片区 控制性详细规划

——法定文件·文本

博罗县杨侨镇人民政府

2023 年 2 月



## 目录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 第一章 总 则.....             | 1  |
| 第二章 发展目标与发展规模.....       | 4  |
| 第三章 地块划分及编码.....         | 5  |
| 第四章 建设用地性质控制 .....       | 6  |
| 第五章 建设用地使用强度控制 .....     | 7  |
| 第六章 道路交通规划 .....         | 8  |
| 第七章 公共服务设施和市政公用设施规划..... | 10 |
| 第八章 综合防灾规划 .....         | 13 |
| 第九章 附则 .....             | 14 |
| 附表 1 规划用地汇总表.....        | 15 |
| 附表 2 市政设施规划汇总 .....      | 15 |
| 附表 3 地块规划控制指标表.....      | 16 |

## 第一章 总 则

### 第一条 规划目的

为加快推进博罗县杨侨镇石岗岭片区的规划建设，指引装配式建材制造项目落地，加强对片区建设活动的科学引导和管理，保证片区土地开发利用和配套建设有序进行，特制定本规划。

### 第二条 规划依据

#### 1.法律法规

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 4) 《城市规划编制办法》（2006年）；
- 5)《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2011年)；
- 6) 《广东省城乡规划条例》；
- 7) 《广东省绿色建筑条例》；
- 8) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年修正）；
- 9) 国家、省市其他相关法律法规。

#### 2.标准规范与相关政策

- 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)《城市给水工程规划规范(GB50282-2016)》；
- 4)《城市排水工程规划规范(GB50318-2017)》；
- 5)《城市电力规划规范(GB/T 50293-2014)》；
- 6)《城市通信工程规划规范(GB/T 50853-2013)》；
- 7)《城镇燃气规划规范(GB/T 51098-2015)》；
- 8)《城市环境卫生设施规划标准(GB/T50337-2018)》；
- 9)《城市工程管线综合规划规范(GB 50289-2016)》；
- 10)《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年版)；
- 11)《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)；
- 12)国家、省、市的其他相关标准、规范、导则等。

### 3.相关规划

- 1)《惠州市“三线一单”生态环境分区管控方案》；
- 2)《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》；
- 3)《惠州市装配式建筑专项规划(2018-2025)》；
- 4)《博罗县绿色建筑和装配式建筑发展专项规划(2021-2035)》；
- 5)《博罗县县城总体规划(2011-2025年)》；
- 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) 《博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 8) 《博罗县综合交通运输体系规划（2020-2035年）》；
- 9) 《杨侨镇产城融合发展片区暨重点片区控制性详细规划研究》；
- 10) 其他上层次规划及相关专项规划。

### 第三条 规划范围

规划区位于博罗县杨侨镇中部，京九铁路东侧，北至杨侨大道，南至兴东路，东至Y406乡道，规划面积约13.49公顷（折合202.3亩）。

### 第四条 规划实施

规划区内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本文件有关规定，本文件未包括内容应符合国家、广东省、惠州市和博罗县的有关法律法规、标准规范及相关政策条款的规定。任何针对本文件中规定内容进行的修改，必须依照相关程序的规定，向博罗县国土空间规划委员会或自然资源行政主管部门提出申请。本文件是进行下一层次规划设计（修建性详细规划、城市设计等）的依据。

## 第二章 发展目标与发展规模

### 第五条 功能定位

杨侨镇重要绿色建材生产基地。

### 第六条 发展规模

#### 1.人口规模

规划区内服务人口约 300 人。

#### 2.用地规模

规划区总用地面积 13.49 公顷，均为城镇建设用地。

### 第三章 地块划分及编码

#### 第七条 地块编码方式

地块编码采用“规划区代码 + 地块代码”的二级编码办法，规划区代码以“石岗岭”汉语拼音首字母组合，地块代码以两位阿拉伯数字表示，如 SGL-01 即表示石岗岭片区的 01 个地块。

#### 第八条 地块编码

规划区共有 3 个地块，为“SGL-01”“SGL-02”“SGL-03”。

#### 第九条 其他规定

本规划确定的地块界线或细分地块界线，并不一定代表实际开发用地红线。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 建设用地性质控制

### 第十条 土地使用性质分类

本规划用地性质分类和代码参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的规定分至三级类。

### 第十一条 规划用地构成控制

规划城镇建设用地13.49公顷。其中，二类工业用地12.75公顷，占规划区的94.5%，主要用于建材制造产业发展等；城镇道路用地0.74公顷，占规划区的5.5%。

### 第十二条 土地使用兼容性规定

（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。规划区内进行土地开发时，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主管部门批准，但交通运输用地等不得任意改变其用途。

（2）现状土地的使用性质若与本规划规定不符，应按照本规划进行控制、引导和改造。现状取得合法手续的土地，其使用性质与规划用地性质不符时，在满足消防、卫生等条件的前提下，原则上可延续其原有使用功能，并依据相关规定按程序进行报建。但该用地改变使用功能时，必须与本规划确定的用地性质相符，并根据周边用地情况完善配套设施。

## 第五章 建设土地使用强度控制

### 第十三条 建设用地开发强度控制

规划区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。在图则的执行过程中，遇到以下任一情况时，土地开发强度、环境容量、配套设施及开发总量应保持不变：

- （1）对图则确定的地块进行合并开发的；
- （2）对图则确定的地块进行细分开发的。

### 第十四条 建设用地指标控制要求

规划片区工业用地容积率、绿地率按区间控制，建筑系数按下限控制，建筑高度按上限控制。规划二类工业用地容积率为 1.2—2.0，建筑系数  $\geq 30\%$ ，绿地率 15%—20%，建筑高度  $\leq 30$  米进行落实。

### 第十五条 其他规定

规划区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

## 第六章 道路交通规划

### 第十六条 道路系统规划

规划区道路系统形成主干路、次干路和支路三个等级。

**主干路:**主要为北侧的杨侨大道,道路红线宽度为 60 米,是规划区对外联系的主要通道。

**次干路:**主要为 Y406 乡道、兴东路,道路红线宽度为 24 米。

**支路:**主要为规划区内部的 Y628 乡道和纵一路,道路红线宽度为 8 米。其中纵一路为内部尽端路,在西北尽端处规划 12m×12m 的回车场。

本规划具体道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均以批准的工程方案为准;道路名称除已按法定程序批准的外,均为规划暂定名,最终以批准的相关路名规划为准。

### 第十七条 交通设施规划

规划区不设独立占地停车场。规划区内建筑项目的机动车停车场(库)和自行车(含电动)停车配建标准分别按照《惠州市城乡管理技术规定(2020年)》第五十七条和第五十八条的规定进行配建。

### 第十八条 道路交叉口规划

规划区内主-次相交的交叉口采用展宽式信号灯控平面

交叉口，次-支相交的交叉口采用一般信号灯控平面交叉口或不设灯控平面交叉口，支路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。

道路交叉口禁止开口线控制距离应符合《惠州市城乡规划管理技术规定（2020年）》的有关规定。

## 第十九条 道路竖向规划

道路竖向设计应综合考虑地形、排水防涝以及工程管网的敷设等要求，按照国家相关规范及规划区高程控制要素进行设计，规划区最小纵坡不宜小于0.3%，最大纵坡应符合现行《城市道路工程设计规范》的要求。

## 第七章 公共服务设施和市政公用设施规划

### 第二十条 公共服务设施规划

规划区公共服务设施由杨侨镇区提供，不新增公共服务设施。

### 第二十一条 给水工程规划

规划预测最高日用水量为 1374 立方米/日，日常供水由杨村水厂供应，取水水源为下宝溪水库，应急供水由东部六镇水厂供应，取水水源为东江。供水管网保留 Y628 乡道现状 DN250 给水干管并延长至兴东路，规划沿 Y628 乡道（兴东路以东段）单侧敷设供水 DN250 的支管。

### 第二十二条 污水工程规划

规划预测平均日污水量约 63 立方米/日。规划区的污水统一收集输送规划范围外的大坑村新村队村级污水处理设施（处理规模 100 立方米/天）集中处理。规划沿 Y628 乡道（杨石公路）敷设管径为 DN400 的污水管。

### 第二十三条 雨水工程规划

规划区雨水管渠设计重现期为 3 年一遇，雨水收集后经 Y625 乡道（杨石公路）排放至规划区东侧的自然水渠。雨水管网沿 Y625 乡道（杨石公路）单侧敷设，管径范围为 DN600-

DN800。

## 第二十四条 电力工程规划

规划预测用电负荷约 4653 千瓦，规划区用电由规划范围外的 110kV 柑场变电站供电，规划附建 2 个 10kV 开关站和 2 个 10kV 配电所，分别位于 SGL-01、SGL-03 地块。规划 10kV 电力线采用架空和埋地相结合的方式沿规划道路 Y628 乡道（杨石公路）布置。

## 第二十五条 电信工程规划

规划预测固定电话 1108 线，移动电话 360 万线，宽带用户 135 户，有线电视用户 97 端。电信服务主要由杨侨镇电信端局提供，结合南侧工业用地附建 5G 通信基站 1 个，位于 SGL-03 地块。

规划采用埋地和架空相结合的形式沿 Y628 乡道（杨石公路）布置通信线，其中，Y628 乡道（兴东路以西段）敷设 4 孔  $\phi 110\text{mm}$  的埋地通信线，Y628 乡道（兴东路以东段）为 4 孔  $\phi 110\text{mm}$  的架空通信线。

## 第二十六条 燃气工程规划

规划区的燃气能源通过灌装液化石油气保障，液化石油气来源于规划范围外的杨村惠燃燃气 LPG 储配站，由县燃气总公司水西气站（储罐容积 200 立方米）和京万液化石油气钢瓶检测储配有限公司（储罐容积 400 立方米）联合提供。

## 第二十七条 环卫工程规划

规划预测生活垃圾量约0.36吨/日，生活垃圾收集后由小型车辆送至杨侨镇垃圾转运站，经分类和压缩后，再由大型车辆运送至博罗县光大环保生态园进行无害化处理。规划附建生活垃圾收集点2个，每个建筑面积不小于10平方米，鼓励采用密闭形式建设，位于SGL-01、SGL-03地块。

## 第八章 综合防灾规划

### 第二十八条 防洪排涝规划

规划区按 10 年一遇 24 小时暴雨 1 天排干的排涝标准设防，针对低洼位置，综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等低影响措施，因地制宜地进行海绵措施布设。

### 第二十九条 抗震防灾规划

规划区按照地震基本烈度 6 度设防。新建工程必须按《建筑物抗震设计规范》进行抗震设计和建设。规划区周边的农林用地等空旷地作为避震疏散场地，杨侨大道、兴东路、Y406 乡道作为人员疏散和物资运输的主要救援通道。

### 第三十条 消防规划

规划区位于广东省博罗县产业转移工业园消防站覆盖范围内，规划区内不新增消防站。消防用水借助室外消防栓取自市政给水管网，消防栓间距不大于 120m。

### 第三十一条 人防规划

按照二类防空城市的要求，规划建设人防工程总面积为 180 平方米。规划区内人防建设由杨侨镇的应急指挥中心统一指挥和管理。规划生命线系统应采用地下敷设的方式。规划生命线配套工程应结合周边地区合理配置。



## 第九章 附则

### 第三十二条 成果组成

本规划由法定文件（法定文本、法定图则）和技术文件（说明书、技术图件）组成。文本和图则具有同等法律效力，二者同时使用，不可分割。

### 第三十三条 生效日期

本规划经博罗县人民政府批准之日起生效，自公布之日起开始实施。

### 第三十四条 规划修改

确需对本规划调整或修改的，应当符合《中华人民共和国城乡规划法》及《广东省城市控制性详细规划管理条例》的有关规定。

### 第三十五条 解释权

本规划文本及图则的解释权以及规划实施过程中对各种问题的协调处理，由博罗县自然资源主管部门负责。

附表 1 规划用地汇总表

| 代码  |        | 名称     | 面积（ha） | 占规划用地的比例（%） |
|-----|--------|--------|--------|-------------|
| 一级类 | 三级类    |        |        |             |
| 10  | 工矿用地   |        | 12.75  | 94.5%       |
|     | 100102 | 二类工业用地 | 12.75  | 94.5%       |
| 12  | 交通运输用地 |        | 0.74   | 5.5         |
|     | 1207   | 城镇道路用地 | 0.74   | 5.5         |
| 总计  |        |        | 13.49  | 100.00      |

附表 2 市政设施规划汇总

| 设施名称        | 数量<br>(处) | 一般规模 (m²/处) |          | 所在地块<br>编号                 | 备注   |
|-------------|-----------|-------------|----------|----------------------------|------|
|             |           | 地块面积        | 建筑面积     |                            |      |
| 10kV 开关站    | 2         | ——          | 60-200m² | SGL-01<br>SGL-03           | 规划附建 |
| 10kV 配电所    | 2         | ——          | 70-100m² | SGL-01<br>SGL-03           | 规划附建 |
| 5G 通信基站     | 1         | ——          | ——       | SGL-03                     | 规划附建 |
| 生活垃圾收集<br>点 | 2         | ——          | ≥10 m²/座 | SGL-01<br>SGL-02<br>SGL-03 | 规划附建 |

附表 3 地块规划控制指标表

| 地 块<br>编 号 | 用地<br>代 码 | 用地<br>名 称      | 计算指标<br>用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 容 积<br>率    | 计容积率<br>建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑密度<br>/ 建筑系<br>数 (%) | 绿地率<br>(%) | 建 筑<br>高 度<br>(m) | 行政办公及<br>生活服务设<br>施用地比例<br>(%) | 道路交通设施与<br>公用设施 |                               | 机动车停<br>车 位 (个)                                                                   |
|------------|-----------|----------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|            |           |                |                                   |             |                                   |                        |            |                   |                                | 类 型             | 规 模                           |                                                                                   |
| SGL-<br>01 | 100102    | 二类<br>工业<br>用地 | 30389                             | 0.8-<br>1.0 | 24311-<br>30389                   | ≥30                    | 15-20      | ≤30               | ≤7                             | 开关站             | 建筑面积<br>60-200 m <sup>2</sup> | 行政办公及生活服务<br>设施每 100 平方米计<br>容积率建筑面积≥1.0<br>个；厂房、仓库每 100<br>平方米计容积率建筑<br>面积≥0.3 个 |
|            |           |                |                                   |             |                                   |                        |            |                   |                                | 配电所             | 建筑面积<br>70-100 m <sup>2</sup> |                                                                                   |
|            |           |                |                                   |             |                                   |                        |            |                   |                                | 生活垃圾<br>收集点     | 建筑面积≥<br>10 m <sup>2</sup>    |                                                                                   |
| SGL-<br>02 | 100102    | 二类<br>工业<br>用地 | 18496                             | 1.2-<br>2.0 | 22195-<br>36992                   | ≥30                    | 15-20      | ≤30               | ≤7                             | ——              | ——                            | 行政办公及生活服务<br>设施每 100 平方米计<br>容积率建筑面积≥1.0<br>个；厂房、仓库每 100<br>平方米计容积率建筑<br>面积≥0.3 个 |
| SGL-<br>03 | 100102    | 二类<br>工业<br>用地 | 78652                             | 1.2-<br>2.0 | 94382-<br>157304                  | ≥30                    | 15-20      | ≤30               | ≤7                             | 开关站             | 建筑面积<br>60-200 m <sup>2</sup> | 行政办公及生活服务<br>设施每 100 平方米计<br>容积率建筑面积≥1.0<br>个；厂房、仓库每 100<br>平方米计容积率建筑<br>面积≥0.3 个 |
|            |           |                |                                   |             |                                   |                        |            |                   |                                | 配电所             | 建筑面积<br>70-100 m <sup>2</sup> |                                                                                   |
|            |           |                |                                   |             |                                   |                        |            |                   |                                | 生活垃圾<br>收集点     | 建筑面积≥<br>10 m <sup>2</sup>    |                                                                                   |
|            |           |                |                                   |             |                                   |                        |            |                   |                                | 5G 通信<br>基站     | ——                            |                                                                                   |