

博罗县长宁镇祥岗村葫芦岭地段
01-01地块
控制性详细规划

文本. 图则

博罗县自然资源局
2023年3月

全文稿

文本

目录

第一章 总 则 1

第二章 发展规模 3

第三章 地块编码及用地性质控制 4

第四章 建设土地使用强度控制 5

第五章 四线控制 5

第六章 道路交通规划 6

第七章 公共管理与公共服务设施规划 7

第八章 市政公用设施规划 7

第九章 “海绵城市”建设发展要求 9

第十章 附 则 10

第一章 总 则

第一条 规划目的

为加强地块的控制，引导城镇有序健康发展，按照《 中华人民共和国城乡规划法 》、《广东省城市规划条例》等相关法律法规的规定，组织编制《博罗县长宁镇祥岗村葫芦岭地段 01-01 地块控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第二条 规划依据

2.1 相关法律法规规范

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正版）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修改，2020 年 1 月 1 日施行）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修正版）
- (4) 《城市规划编制办法》（2006 年）
- (5) 《防洪标准》（GB 50201-2014）
- (6) 《城市防洪工程设计规范》（GB/T 50805-2012）
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51 号）
- (8) 《城市居住区规划涉及标准》（GB 50180-2018）
- (9) 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）
- (10) 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）
- (11) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- (12) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）
- (13) 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）
- (14) 《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）

- (15) 《城镇燃气设计规范》（GB/T 51098-2015）
- (16) 《城市用地竖向设计规范》（CJJ83-2016）技术规定》（2020 年）
- (17) 《广东省城乡规划条例》（2013）
- (18) 《广东省土地管理条例》（2022 年）
- (19) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》
- (20) 《广东省绿色建筑条例》
- (21) 《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）
- (22) 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）
- (23) 《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》
- (24) 其它有关法律规范。

1.1.1. 上位及相关规划

- (1) 《博罗县县城总体规划（2011-2035 年）》
- (2) 《博罗县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》
- (3) 《博罗县国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）“三区三线”报部封库
- (4) 《博罗县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》
- (5) 《博罗县长宁镇总体规划（2014-2030 年）》（草案）

第三条 规划范围

规划区位于长宁镇镇区北部的祥岗村牛过水组葫芦岭地段，罗浮山观音寺西北侧，罗浮大道以西，黄龙大道（乡道 Y543）以南，规划用地面积约 1.48 公顷。

第四条 规划法定效力

本规划自博罗县人民政府批准之日起执行，解释权以及规划实施过程中对各种问题的协调处理，由博罗县自然资源局负责。规划范围内的一切开发建设和土地利用活动，均应符合文本和详细图则（以下简称图则）的规定，并应符合国家、广东省、惠州市的有关政策、法律和规范的相关规定。本规划适用于规划范围内建设的规划管理工作，并作为工程项目设计的依据。

第二章 发展规模

第五条 发展规模

（1）用地规模

规划区均为城镇建设用地，用地面积为 14755 m²，包括二类城镇住宅用地（070102）和城镇道路用地（1207），其中二类城镇住宅用地（070102）用地面积约 14226 m²，城镇道路用地（1207）用地面积约 529 m²。

（2）人口规模

规划区人口规模约 800 人。

第三章 地块编码及用地性质控制

第六条 地块划分及编码

规划区代码以“祥岗村葫芦岭”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。

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 XGHLL01-01 即表示祥岗村葫芦岭 01 管理单元的 01 号地块。

第七条 土地使用性质

按照规划控制的要求及项目的具体情况，地块的土地使用性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）原则上分至小类。规划建设用地涉及二类城镇住宅用地（070102）和城镇道路用地（1207）两类用地性质。

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 建设用地使用强度控制

第九条 建设用地使用强度控制

XGHLL01-01 地块用地面积 14226 平方米，用地性质为二类城镇住宅用地（070102），兼容用地性质为商业用地（0901），容积率 ≤ 2.1 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，计容积率建筑面积 $\leq 29874 \text{ m}^2$ （其中商业建筑面积 $\leq 10\%$ ）。

第十条 建筑退让用地界线距离

规划范围内任何建筑的间距必须符合国家有关日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生、建筑设计规范的要求。沿建筑基地用地界线和沿城市道路、公路、河道、排洪渠以及电力线路保护范围内的建筑物，其退让距离必须符合消防、地下管线、防汛、文物保护和交通安全等方面的要求。

第五章 四线控制

第十一条 城市黄线

规划范围内不涉及城市黄线。

第十二条 城市蓝线

规划范围内不涉及城市蓝线。

第十三条 城市绿线

规划范围内不涉及城市绿线。

第十四条 城市紫线

规划范围内不涉及城市紫线。

第六章 道路交通规划

第十五条 道路系统规划

依据《博罗县长宁镇总体规划(2014-2030)》（草案）有关要求，规划范围北侧的黄龙大道（乡道 Y543）为城镇支路，道路红线宽度为 24 米，规划双向四车道。

第十六条 交通设施规划

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。

第十七条 道路交叉口规划

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。

第十八条 道路红线内用地控制要求

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。

第十九条 建筑退让城市道路红线范围内用地控制要求

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。

第七章 公共管理与公共服务设施规划

第二十条 体育设施

规划设置社区体育活动场地 1 处，附设于 XGHLL01-01 地块，建筑面积 $\geq 150\text{ m}^2$ 。

第二十一条 养老服务设施

规划设置养老服务设施 1 处，附设于 XGHLL01-01 地块，按 $20\text{ m}^2/100\text{ 户}$ ，建筑面积 $\geq 100\text{ m}^2$ 设置。

第八章 市政公用设施规划

第二十二条 给水工程规划

(1) 用水量预测

规划范围内的平均日用水量为 176 m^3 ，最高日用水量为 $228.8\text{ m}^3/\text{d}$ 。

(2) 水厂规划

用水主要由长宁第一水厂、长宁闵恒水厂及长宁第三水厂联合供给。

(3) 给水管网规划

黄龙大道有现状给水管，通过现状给水管向场地供水。

第二十三条 污水工程规划

(1) 污水量预测

规划范围平均日污水量为 $155\text{ m}^3/\text{d}$ 。

(2) 排水体制

规划范围内排水体制采用雨污分流制。

(3) 污水管系统规划

规划区沿黄龙大道布置污水管道，污水经污水管收集后，排至区外人工湿地污水厂处理，经处理达国家一级标准后排入水体。规划区内污水管管径 DN400。

第二十四条 雨水工程规划

(1) 雨水流量根据汇水面积采用惠州市暴雨强度公式计算。

(2) 雨水系统规划

雨水管渠沿规划道路敷设，采用自流方式排放。规划内雨水经黄龙大道规划市政雨水管收集后管按排水分区就近排入现状水系。规划区北侧黄龙大道规划雨水管管径 DN600。

第二十五条 电力工程规划

(1) 负荷预测

规划区用电总负荷值约为 214.5~715 千瓦，平均用电负荷为 465 千瓦，取同时系数为 0.8，则规划区用电负荷为 372 千瓦。由现状 110KV 长宁变电站提供。

(2) 电力电缆沟规划

在规划区北侧的黄龙大道上有比较完善的 10KV 电力线，规划区用电可直接接入。

第二十六条 通信工程规划

(1) 规划预测固话总数据用户量 504 线，移动用户量为 1080 线，宽带用户量 368 线，有线电视用户量 243 户。

(2) 通信管道规划

规划区北侧沿黄龙大道道路敷设通信管群，规划区可通信可直接接入。

第二十七条 燃气工程规划

(1) 气源

规划区用气以天然气为主，液化石油气为辅。天然气气源来自规划区外的规划天然气站；液化石油气气源来自规划区外的瓶装供气站。

(2) 规模

管道天然气全年供气量为 5.25 万 m^3 /年，平均日供气为 144m^3 /日，高峰小时供气为 27.2m^3 /时。

(3) 管网布置

规划区北侧黄龙大道规划燃气管道管径为 DN200，适度超前，并留有一定的弹性，以适应将来的发展变化。规划中压燃气管采用燃气专用 PE 管。

第九章 “海绵城市”建设发展要求

第二十八条 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%。

第二十九条 建设指引

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；旧区主要结合公园、河湖水体、湿地滞洪区等建设雨水滞蓄设施，通过控制雨水排放时间，实现雨水的沉淀与净化。

第十章 附 则

第三十条 其他要求

绿色建筑方面需按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函[2021]191号）等文件的要求，全面执行一星级及以上绿色建筑标准。

第三十一条 成果组成

本规划文件由文本和图则组成。文本和图则具有同等法律效力；二者同时使用，不可分割。

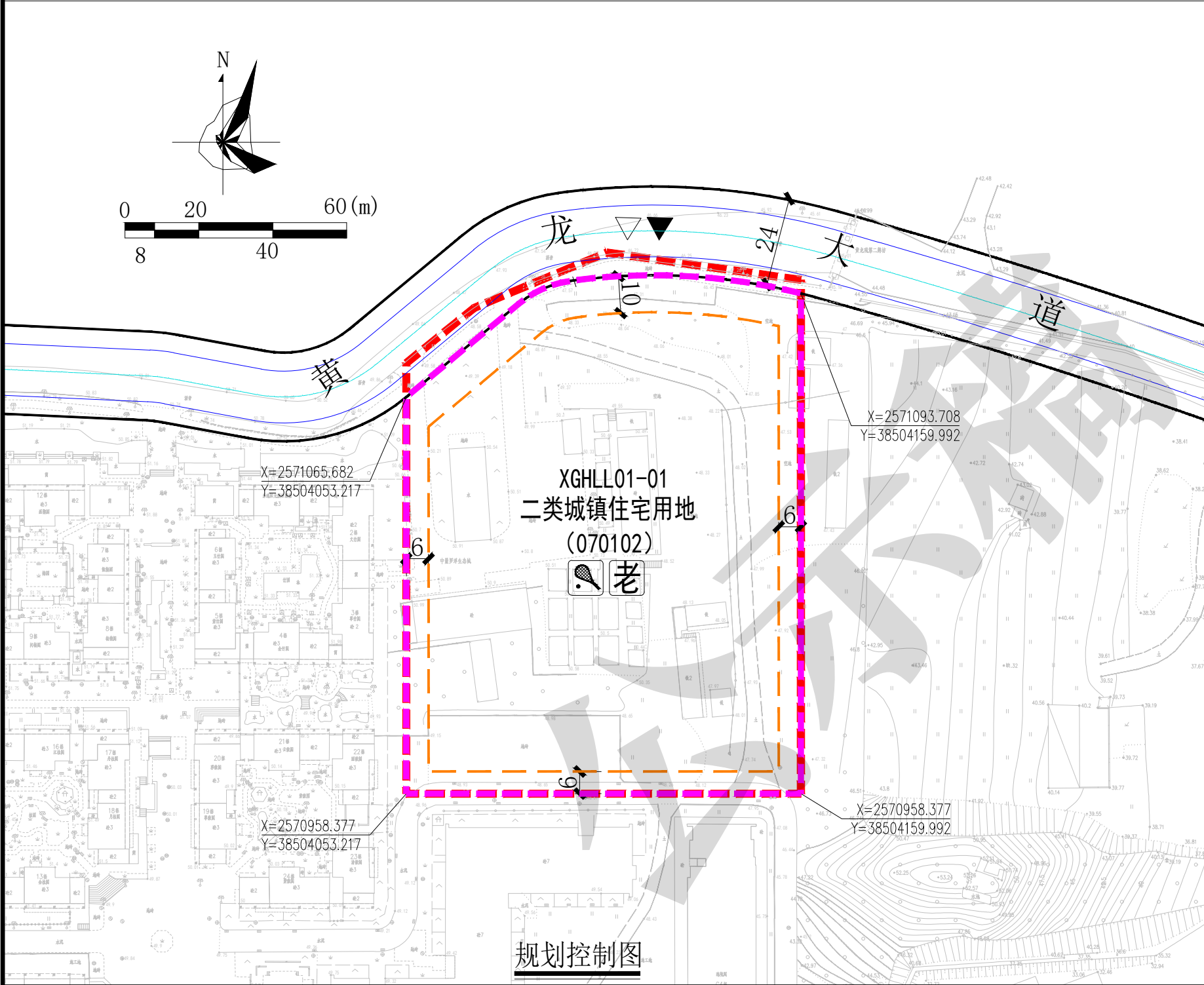
第三十二条 规划修改

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。

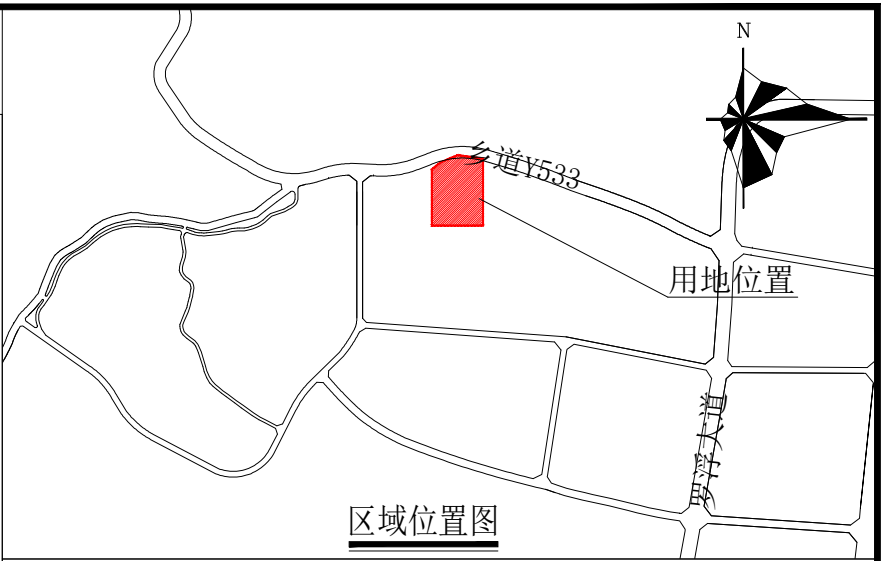
第三十三条 解释权

本规划自博罗县人民政府批准公布之日起执行。本规划由博罗县城乡规划主管部门负责解释。

博罗县长宁镇祥岗村葫芦岭地段01-01地块控制性详细规划



规划控制图



区域位置图

图例

- | | | | |
|--|----------|--|-------|
| | 机动车出入口 | | 道路中心线 |
| | 人流出入口 | | 道路红线 |
| | 多层建筑红线 | | 道路侧石线 |
| | 计算指标用地界线 | | 规划范围 |
| | 养老服务设施 | | |
| | 社区体育活动场地 | | |

设施一览表		
项目	数量 (个)	建筑面积 (m²)
社区体育活动场地	1	≥100
养老服务设施	1	20m²/100户, 总面积≥100m²

- 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。
 - 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, 由取得该地块的权属单位负责建设, 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。
 - 黄龙大道为现状道路, 其标高以实测为准。
 - 绿色建筑方面需按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》(DBJ/T15-201-2020)、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》(博住建函[2021]191号)等文件的要求, 全面执行一星级及以上绿色建筑标准。

用地编号	用地用海分类代码	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)		停车位 (个)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)
XGHLL01-01	070102	二类城镇住宅用地	0901(商业用地)	14226	≤2.1	≤29874	其中 商业建筑面积≤10%	100m²计容积率建筑面积≥1个	≤35	≥30	层数≤8层, 高度≤24米