

博罗县湖镇镇横光村广梅公路西侧地段 部分地块控制性详细规划

(公示稿)

博罗县自然资源局 博罗县湖镇镇人民政府

广州市睿合建筑设计有限公司

2023 年 3 月

目 录

第一章	总 则.....	1
第二章	地块划分与编码.....	3
第三章	建设用地性质控制.....	4
第四章	城市“四线”控制.....	5
第五章	建设用地使用强度控制.....	6
第六章	建筑规划管理要求.....	7
第七章	道路交通规划.....	8
第八章	市政公用设施规划.....	9
第九章	附 则.....	13
附表 1	规划用地汇总表.....	14

第一章 总 则

第一条 规划目的

为了加强对博罗县湖镇镇横光村广梅公路西侧地段部分地块的开发建设管理，根据《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，编制《博罗县湖镇镇横光村广梅公路西侧地段部分地块控制性详细规划》（以下简称《规划》）。

第二条 规划依据

（一）相关法律法规规范

- 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令 2019 年第 29 号）
- 《中华人民共和国土地管理法》（主席令 2019 年第 32 号）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 号）
- 《城市规划编制办法》（建设部令 第 146 号）
- 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令 第 7 号）
- 《广东省城乡规划条例》（2013 年）
- 《广东省城市控制性详细规划管理条例》
- 《广东省自然资源厅关于优化控制性详细规划管理工作的指导意见（试行）》
- 《关于加快推进全省国土空间规划工作的通知（粤府函〔2019〕353 号）》
- 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72 号）
- 《广东省水利工程管理条例》
- 《惠州市河道和水利工程管理办法》
- 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- 《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）
- 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）
- 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）

- 《防洪标准》(GB50201-2014)
- 《城市防洪工程设计规范》(GB/T50805-2012)
- 《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014)
- 《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013)
- 《城镇燃气规划规范》(GB/T51098-2015)
- 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)
- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》
- 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)
- 《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)(2016年版)
- 《城市道路交通工程项目规范》(GB55011-2021)
- 《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)
- 《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》(GB/T39499-2020)

(二) 上层次及相关规划

- 《博罗县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》
- 《博罗县湖镇镇总体规划修编(2016-2035年)》
- 《惠州市“三区三线”方案》(部下发封库版)
- 《惠州市2020-2035年空间规划(能源保障专题)-电力网专项规划》
- 《广东省惠州市地质灾害防治规划修编(2014-2020年)》
- 国家、广东省、惠州市的其他有关法规、规范、标准与政策等。

第三条 规划范围

本次规划范围东临广梅公路，西邻响水河，北侧南侧为现状山体和林地所围合，总用地面积约41.7公顷。

第四条 使用原则

规划区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、惠州市及博罗县的有关政策、法律、规范的规定。

第二章 地块划分与编码

第五条 地块划分及编码

本次规划地块编码采用三级编码方式：即由“编制区代码—编制单元—地块代码”组成。编制区代码用“湖镇”的汉语拼音首字母组合“HZ”来代表，编制单元代码用“横光”的汉语拼音首字母组合“HG”来代表，地块代码采用阿拉伯数字代码，如 HZ-HG-01 即表示横光村的 01 号地块。

细分地块编码在地块编码确定的基础上，依据用地性质，在地块内进一步进行地块细分，在地块编码的基础上增加地块代码

第六条 其它规定

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。

第三章 建设用地性质控制

第七条 土地使用性质

按照规划控制的要求，规划范围内的用地性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》分至三级类。规划范围内用地类型为二类工业用地(100102)。

第八条 规划用地构成

规划范围内总用地面积约 41.70 公顷，均为二类工业用地(100102)，占总用地面积的比例 100.00%。

规划用地构成详见附表 1。

第九条 土地使用兼容性

规划范围内进行土地开发时，确需变更规划土地使用性质时，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经自然资源行政主管部门批准，但交通运输用地不得任意改变其用途。

第四章 城市“四线”控制

第十条 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。城市黄线的管理按《城市黄线管理办法》（建设部令第144号）执行。

规划不涉及城市黄线。

第十一条 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建设部2005年第145号令执行。城市蓝线的管理按《城市蓝线管理办法》（建设部令第145号）执行。

规划不涉及城市蓝线。

第十二条 城市绿线

城市绿线是城市各类绿地范围的控制线。城市绿线的管理按《城市绿线管理办法》（建设部令第112号）执行。

规划不涉及城市绿线。

第十三条 城市紫线

城市紫线是指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。

规划不涉及城市紫线。

第五章 建设用地使用强度控制

第十四条 总体要求

(1) 规划范围内建设用地的各项建设必须满足图则确定的控制指标（含容积率、建筑限高、建筑系数、绿地率）的规定，凡超出图则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。

第十五条 容积率

规划用地的容积率按区间控制，控制在 1.0-2.0。

因生产工艺需求确需提高容积率的工业项目，可匹配招商项目实际情况，由湖镇镇政府或县科工信局提出申请，提请县国土空间规委会审议并经县政府批准后实施。

第十六条 绿地率

规划用地的绿地率按区间控制，控制在 15-20%之间。

第十七条 建筑系数

规划用地的建筑系数按下限控制，建筑系数 $\geq 30\%$ 。

第十八条 其他规定

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 建筑规划管理要求

第十九条 建筑间距

任何建筑物间距必须按照国家有关日照、通风、消防、卫生、防灾、工程管线埋设和建筑设计规范中的相关规定执行。

建筑退让道路红线、用地界线的标准应按照法定图则的相关规定执行。

第二十条 建筑物退让

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。

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。

第二十一条 其他规定

(1) 本项目应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》(惠市住建函[2023]11号)的要求执行。

(2) 本项目应按照《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/T 15-201-2020)《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，按照绿色建筑基础级及以上标准进行设计和建设。

第七章 道路交通规划

第二十二條 道路系统规划

规划范围内道路系统由主干路（公路）、次干路和支路组成。其中：

（1）主干路（公路）：为广梅公路，规划道路红线宽 40 米，双向六车道；

（2）次干路：为横一路，规划道路红线宽 12 米，双向两车道；

（3）支路：为横二路、纵一路和纵二路，规划道路红线宽 12 米，双向两车道。

注：规划横一路、横二路、纵一路和纵二路为弹性道路，在不减少道路宽度以及影响规划范围内交通通行的前提下，道路的走向和位置可结合项目实际建设需要作调整。

第二十三條 道路交叉口规划

规划范围内的道路交叉口均规划为平面交叉口，道路交叉口处禁止开口线长度按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）第五十条执行。

第二十四條 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。

第二十五條 交通设施规划

规划范围内各类用地的机动车和自行车（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。

第八章 市政公用设施规划

第二十六条 给水工程规划

(1) 用水量预测

规划范围内最高日用水量约 $4336.8 \text{ m}^3/\text{d}$ 。

(2) 水源规划

规划范围内的工业生产用水和生活用水均取自响水河，原水经处理后供生产和生活使用。

(3) 给水管网规划

规划区内生产和生活供水系统采用同一套供水系统，规划沿道路敷设 DN150-DN200 的给水管，给水管宜布置在道路的西、北侧。

注：规划给水工程规划方案仅为建议性方案，规划范围内实际水源的选取、给水管的管径及敷设须在项目实施阶段，由建设单位充分征求相关主管部门的意见后确定。

第二十七条 污水工程规划

(1) 污水量预测

规划范围内平均日污水量为 $333.6 \text{ m}^3/\text{d}$ 。

(2) 污水设施规划

规划在规划区地块内规划一座污水处理站，规模为 $350 \text{ m}^3/\text{d}$ 。

(3) 污水管网规划

规划污水管管径 DN400，污水管布置在道路的西、北侧。

注：规划污水工程规划方案仅为建议性方案，规划范围内实际污水的排放、雨水管的管径及敷设须在项目实施阶段，由建设单位充分征求相关主管部门的意见后确定。

第二十八条 雨水工程规划

(1) 排水体制

规划范围内排水体制采用雨、污分流制。

(2) 雨水流量根据汇水面积采用惠州市暴雨强度公式计算。

(3) 雨水系统规划

雨水管布置在道路的东、南侧，规划管渠断面 d600-d1800。

注：规划雨水工程规划方案仅为建议性方案，规划范围内实际雨水的排放、雨水管的管径及走向须在项目实施阶段，由建设单位充分征求相关主管部门的意见后确定。

第二十九条 电力工程规划

(1) 电源规划

规划范围用电通过现状 110kV 青塘变电站供给。

(2) 用电负荷

规划预测规划范围用电总负荷值约为 8340~20850 千瓦。

(3) 110kV 及以上高压架空线规划

规划将经过规划区内的现状双回 110kV 架空线迁改至规划范围外。

(4) 10kV 电力系统规划

规划范围内设置 1 座 10kV 配电网开关站。

规划沿道路敷设 6 回 10kV 电缆线，10kV 电缆线沿市政道路的西侧或北侧的人行道下敷设，埋深不少于 0.7 米。沿同一方向敷设的电缆数量小于 6 根时宜采用套管直埋方式敷设；当电缆数量大于 6 根时，宜采用电缆沟敷设，电缆沟尺寸应符合电力部门使用要求。

注：规划电力系统规划方案仅为建议性方案，规划范围内实际用电供给变电站的选取，以及 10kV 电缆沟的尺寸及敷设须在项目实施阶段，由建设单位充分征求相关主管部门的意见后确定。

第三十条 通信工程规划

(1) 通信设施规划

规划设置 5G 通信基站机房及配套设施 1 座，5G 通信基站机房及配套设施的实际数量及位置应结合通信部门的需求作调整。

(2) 通信管道

规划沿道路敷设 6-12 孔的通信管群，通信管道采用 PVC 管群，埋深需符合要求，管径采用 $\phi 110$ 。

注：规划通信工程规划方案仅为建议性方案，规划范围内实际通信管群的管径及敷设须在项目实施阶段，由建设单位充分征求相关主管部门的意见后确定。

第三十一条 燃气工程规划

(1) 气源规划

规划采用天然气作为气源。

(2) 管网布置

天然气输配管网压力级制为中压 A 一级，直埋敷设在道路东侧以及南侧的人行道内，设计压力为 0.4Mpa。主要管径为 DN100—DN150，构成环状管网，以提高规划区供气的安全可靠性。

注：规划燃气工程规划方案仅为建议性方案，规划范围内实际燃气管道的管径及敷设须在项目实施阶段，由建设单位充分征求相关主管部门的意见后确定。

第三十二条 环境卫生设施规划

规划范围内垃圾经统一收运后，转运至临近垃圾设施集中处理。

第三十三条 管线综合工程规划

(1) 管线平面综合

管线平面布置必须具备独立的空间与必要的平行间距，避免重叠敷设，以保证管线施工时不影响其他管线及现状管线的安全。

沿城市道路布置的工程管线应与道路中心线平行，从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为通信管、给水配水管、燃气配气管、电力管、给水输水管、燃气输气管、雨水排水管、污水排水管。

当电力、电信、燃气管线只在道路一侧布置时，电力管线宜布置在东、北侧，电信、燃气管线宜布置在西、南侧。

管线的平面最小间距需满足《城市工程管线综合规划规范》要求。

(2) 管线竖向综合

管线竖向布置与管线的埋深及管径的大小紧密联系，各种管线不应在垂直方向上重叠直埋敷设，管线之间要有足够的垂直距离，确保管线走向畅通。各种地下管线交叉时最小垂直净距宜符合《城市工程管线综合规划规范》要求。

第三十四条 综合防灾规划

(1) 消防工程规划

考虑到本项目距离镇区较远，与现状湖镇镇专职消防站的距离约 15 公里，因此，规划建议范围内应按照《广东省消防安全重点单位管理规定》的有关要求配备微型消防站。

(2) 防震工程规划

规划区位于抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组为第一组。规划区内各项建设活动应在满足《建筑抗震设防分类标准》(GB50223-2008) 及《建筑抗震设计规范》(2016 年版)(GB50011-2010) 等相关规定的前提下进行。

规划以周边林地作为主要的避震疏散场地，结合现状广梅公路形成完善的避震疏散通道系统。

(3) 人防工程规划

惠州市为国家二类重点人民防空设防城市，规划区应按照二类防空城市的要求进行设防。

(4) 防洪排涝工程规划

规划范围内防洪按 20 年一遇洪水的防洪标准进行规划设计，排涝标准采用 20 年一遇洪水 24 小时不成灾。

第九章 附 则

第三十五条 成果组成

本规划法定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。

第三十六条 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》（主席令 2019 年第 29 号）、《广东省城乡规划条例》（2013 年）、《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《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）的有关规定。

第三十七条 生效日期和解释权

本规划自博罗县人民政府批准公布之日起执行。本规划由博罗县自然资源局和博罗县湖镇镇人民政府负责解释。

附表 1 规划用地汇总表

序号	用地用海分类代码			用地名称	面积(公顷)	占总用地比例(%)
	一级类	二级类	三级类			
1	10			工矿用地	41.70	100.00
		1001		工业用地	41.70	100.00
		其中	100102	二类工业用地	41.70	100.00
合计					41.70	100.00

博罗县湖镇镇横光村广梅公路西侧地段部分地块控制性详细规划

图 则

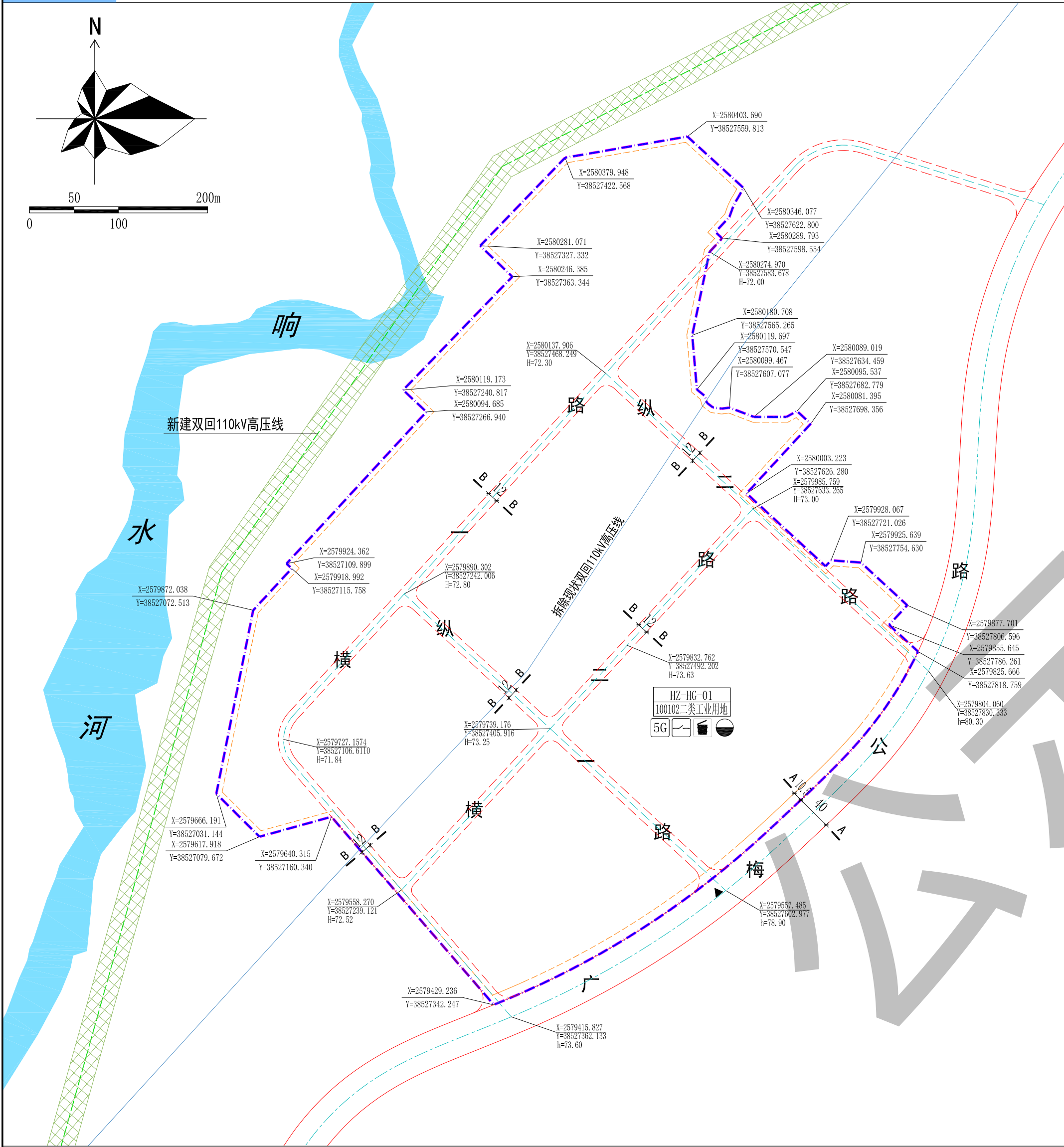


图 例

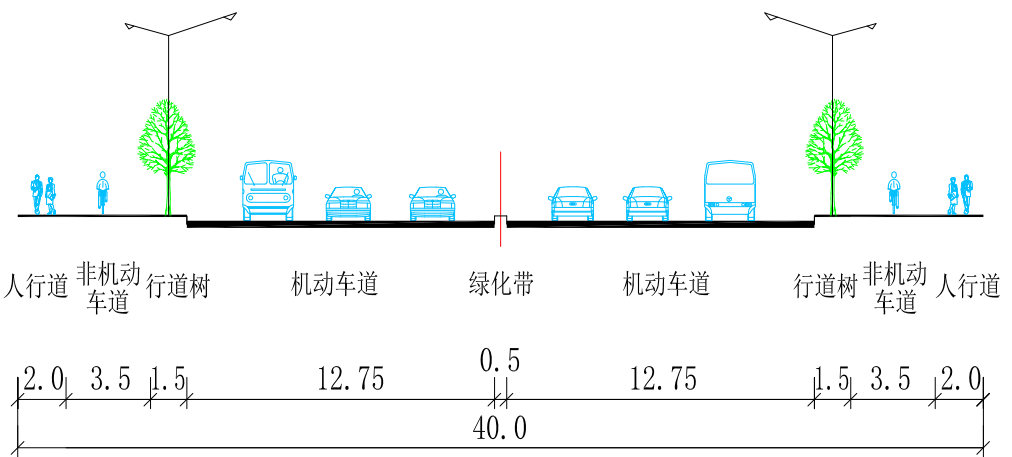
- HZ-HG-01 地块编码
- 100102 用地用海分类代码
- h=73.60 现状道路标高
- H=72.30 规划道路标高
- 规划道路红线
- 弹性路网
- 机动车出入口
- 禁止机动车开口路段
- 计算指标用地界线
- 建筑红线
- 规划范围
- 河流水面
- 现状110kV高压线
- 规划110kV高压线
- 高压走廊
- 污水处理站
- 5G 5G通信基站机房及配套设施
- 配电网开关站
- 垃圾收集点

说明

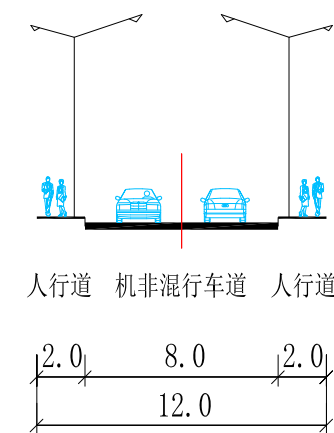
- 1、本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
- 2、规划用地性质和用地用海分类代码依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》执行。
- 3、本规划计算指标用地面积确定：临城市道路的用地算至道路红线，其他按用地划分界线计算。
- 4、本规划所确定的地块界线或细分地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在实际开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。
- 5、规划区内城市建设用地的各项建设必须满足图则开发强度控制指标（容积率、建筑系数、绿地率）的规定，凡超出图则控制指标的建设项目，应按程序上报审批。
- 6、因生产工艺需求确需提高容积率的工业项目，可匹配招商项目实际情况，由湖镇镇政府或县科工信局提出申请，提请县国土空间规委会审议并经县政府批准后实施。
- 7、地块进行细分时，细分地块之间的多层建筑控制线退让地块划分界线不小于6米，高层建筑控制线退让地块划分界线不小于15米。
- 8、规划建设用地若与国土空间规划（三区三线划定成果）不符，应待地调入城镇开发边界后方可使用。
- 9、在开发建设时，规划范围内应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）及通信主管部门相关要求开展5G通信基站机房及配套设施等通信基础设施建设或预留。
- 10、规划范围内配建污水处理设施的规模应满足规划范围内的生产废水、初期雨水及生活污水等得到妥善处理的需求，经处理后的污水应全部回用、不外排。
- 11、规划范围内应按照《广东省消防安全重点单位管理规定》的有关要求配备微型消防站。
- 12、规划横一路、横二路、纵一路和纵二路为弹性道路，在不减少道路宽度以及影响规划范围内的交通通行的前提下，道路的走向和位置可结合项目实际建设需要作调整。
- 13、地块应结合山体自然地形地貌，依山就势，优化设计。取得土地的权属单位应在地块开发建设前，委托有资质的单位开展地质灾害危险性评估，并根据评估结果采取护坡、挡墙、截洪沟等工程措施，消除发生滑坡及泥石流的隐患，妥善处理好场地内的防洪排涝。
- 14、本项目具体实施建设时，应落实环境影响评价报告书的论证结果，与周边环境敏感对象保持一定的环境防护距离。
- 15、本项目应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函[2023]11号）的要求执行。
- 16、本项目应按照《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/T 15-201-2020）《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，按照绿色建筑基础级及以上标准进行设计和建设。
- 17、本项目建设前，应按照水利部门要求履行水土保持审批手续。
- 18、本图则未明确的技术经济指标，及未详细规定的内容，按照《惠州市城乡规划管理技术规定》以及国家、省、市相关技术规范执行。



道路横断面示意图



A-A断面（广梅公路）



B-B断面

地块技术经济指标一览表

地块编码	用地用海分类代码	土地使用性质	土地使用兼容性	计算指标用地面积 (m²)	计容积率建筑面积 (m²)	容积率	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	机动车停车位配建标准	公共服务设施		市政公用设施		备注
											项目	规模 (m²)	项目	规模 (m²)	
HZ-HG-01	100102	二类工业用地	—	416986	416986-833972	1.0-2.0	≥30	15-20	—	行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个，厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个。	—	—	污水处理站	—	—
													垃圾收集点	用地面积≥10	
													5G通信基站机房及配套设施	建筑面积≥35	
													配电网开关站	建筑面积≥60	