

博罗县长宁镇罗浮国药片区01地块 控制性详细规划

文本. 图则

博罗县自然资源局
博罗县长宁镇人民政府

2022年12月

文本

目 录

第一章 总 则.....	3
第二章 功能定位及发展目标.....	3
第三章 用地控制.....	4
第四章 地块划分及编码.....	5
第五章 建设土地使用强度控制.....	6
第六章 四线控制.....	6
第七章 道路交通规划.....	7
第八章 市政公用设施规划.....	8
第九章 附则.....	10
附表 1 规划用地汇总表.....	11

第一章 总 则

第一条 规划目的

为贯彻落实市委市政府 2+1 产业相关精神及县委县政府打造中医药强县目标，支持重点企业发展，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，博罗县自然资源局会同博罗县长宁镇人民政府组织编制《博罗县长宁镇罗浮国药片区 01 地块控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第二条 规划范围

规划区位于惠州市博罗县长宁镇区南部，西至罗浮大道，北至广汕公路，东临博罗县公安消防大队，规划用地面积约 21.64 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 功能定位及发展目标

第四条 功能定位

将规划区打造成集国药研发、生产为一体的产业发展基地，助力博罗高质量发展及建设国家康养旅游名城。

第五条 发展规模

（1）用地规模

规划范围总用地面积约 21.64 公顷，均为城市建设用地。

（2）人口规模

第三章 用地控制

第六条 用地规模

规划总用地面积约 21.64 公顷。

第七条 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）》（自然资办发〔2020〕51 号）进行分级分类。

第八条 规划用地构成

规划范围内用地由一类工业用地（100101）、公用设施营业网点用地（090105）、城镇道路用地（1207）共 3 类构成。

规划用地构成详见附表 1。

第九条 土地使用兼容性

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，但公用设施用地和绿地与开敞空间等不得任意改变其用途。

第四章 地块划分及编码

第十条 地块划分

规划区代码以“长宁罗浮国药”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。

第十一条 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 CNLFGY01-02 即表示长宁罗浮国药片区 01 管理单元的 02 号地块。

第十二条 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。

第五章 建设用地使用强度控制

第十三条 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确定的建筑容量控制指标(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。

第十四条 容积率、建筑系数、绿地率控制

规划一类工业用地的容积率为区间,建筑系数控制为下限,绿地率控制为区间,各地块的具体控制详见图则。

第六章 四线控制

第十五条 城市黄线

规划区城市黄线控制的用地面积为 0.36 公顷。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。

第十六条 城市蓝线

规划范围内不涉及城市蓝线。

第十七条 城市绿线

规划范围内不涉及城市绿线。

第十八条 城市紫线

规划范围内不涉及城市紫线。

第七章 道路交通规划

第十九条 道路系统规划

规划区道路系统由主干路和支路组成。其中：

(1) 主干路

规划区主干路系统由广汕公路和罗浮大道构成。广汕公路、罗浮大道的道路红线宽度 50 米，双向六车道。

(2) 支路

规划区支路系统由国药南路、国药中路、国药东路等道路构成，道路红线宽度为 12 米和 18 米。

(3) 路网密度

规划区道路总里程 2.28 公里，道路网密度为 10.5 公里/平方公里，城市道路（包括主、支路）用地面积率为 16.62%。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第八章 市政公用设施规划

第二十四条 给水工程规划

(1) 规划区最高日用水量为 2496.13 立方米。

(2) 规划区用水主要由长宁第一水厂、长宁闽恒水厂及长宁第三水厂联合供给。

(3) 规划给水管主要沿道路敷设，给水管管径 DN300-DN800，连成环状管网，以确保供水的安全可靠性。给水管布置在道路的西、北侧。

第二十五条 污水工程规划

(1) 规划区排水体制采用雨、污分流制。

(2) 规划区内平均日污水量 1690 立方米。

(3) 污水设施及管网规划

沿规划道路布置污水管道，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~DN1000。

第二十六条 雨水工程规划

(1) 规划区内雨水量采用惠州市暴雨强度公式和雨水量流量公式计算。

(2) 雨水管渠设计重现期

一般地区采用 3 年一遇，重点地区采用 10-20 年一遇。

(3) 雨水管网规划

雨水管渠沿规划道路敷设，采用自流方式排放。规划内雨水经市政雨水管收集后管按排水分区就近排入现状排洪渠。雨水管道一般布置在道路的东、南侧。

第二十七条 电力工程规划

(1) 电源

规划区现状电源由规划区外现状 110 千伏长宁变电站提供。

(2) 用电负荷

规划区平均用电负荷为 4874.72 千瓦。

(3) 10kV 系统规划

规划设置配电网开关站 2 处，附设于 CNLFGY01—03、05 地块。

(4) 10kV 电力电缆沟规划

规划区沿道路敷设电缆沟，广汕公路、罗浮大道采用 10KV 电缆沟 24 线，其余道路为 6 线设计。一般建设在道路西侧、北侧人行道或绿化带下。电缆沟宜采用隐蔽式，电缆沟断面应符合电力部门使用要求。

(5) 110kV 电力电缆沟规划

规划拆除 110KV 长宁站至 220KV 九潭站架空线（双回），并沿罗浮大道新建 2 回 110 千伏埋地电缆。

第二十八条 通信工程规划

(1) 规划预测固话总数据用户量 1886 线，移动用户量为 2970 线，宽带用户量 1012 线。

(2) 通信设施规划

规划新增 5G 通信基站 2 处，附设于 CNLFGY01—03、05 地块，建筑面积不小于 35m²/每处。

(3) 通信管道规划

规划区内沿道路敷设八至十六线通信管群，宜布置在道路东侧、南侧，统一规划建设综合通信管群。

第二十九条 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。天然气气源来自区外的规划多功能燃气站；液化石油气气源来自规划区内规划的瓶装供气站。

(2) 规模

管道天然气全年供气量为 10.61 万 m³/年，平均日供气为 290m³/日，高峰小时供气为 17.4m³/时。

(3) 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~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。

第三十条 综合防灾规划

(1) 抗震防灾规划

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。规划按场所服务半径小于 500 米的配备标准，利用公园绿地设置紧急避难场所，并采用林木固土、固石、蓄水等措施，防止中小型地质灾害的发生和降低地震造成的二次灾害。

(2) 人民防空规划

规划区应做好关键技术和物资器材储备，建立人防救灾指挥中心，紧急疏散采取就近、就地疏散的原则，人口疏散以汽车运输为主，人员掩蔽工程结合城市规划建设同步进行。

(3) 防洪排涝规划

规划区的排涝标准为 10 年一遇 24 小时暴雨所产生的径流量一天排干。

第九章 附则

第三十一条 其他要求

(1) 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。

(2) 有关装配式建筑要求需按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》(惠府办〔2019〕10 号)及博罗县住房和城乡建设局(博住建函[2021]161 号)文件的要求执行。

(3) 工业项目需满足《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)相关防护距离要求。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 解释权

本规划由博罗县自然资源局负责解释。

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（%）
	一级类	二级类	三级类			
1	09			商业用地	0.36	1.7
		090105		公用设施营业网点用地	0.36	1.7
2	10			工矿用地	17.69	81.7
		100101		一类工业用地	17.69	81.7
2	12			交通运输用地	3.59	16.6
		1207		城镇道路用地	3.59	16.6
合计					21.64	100

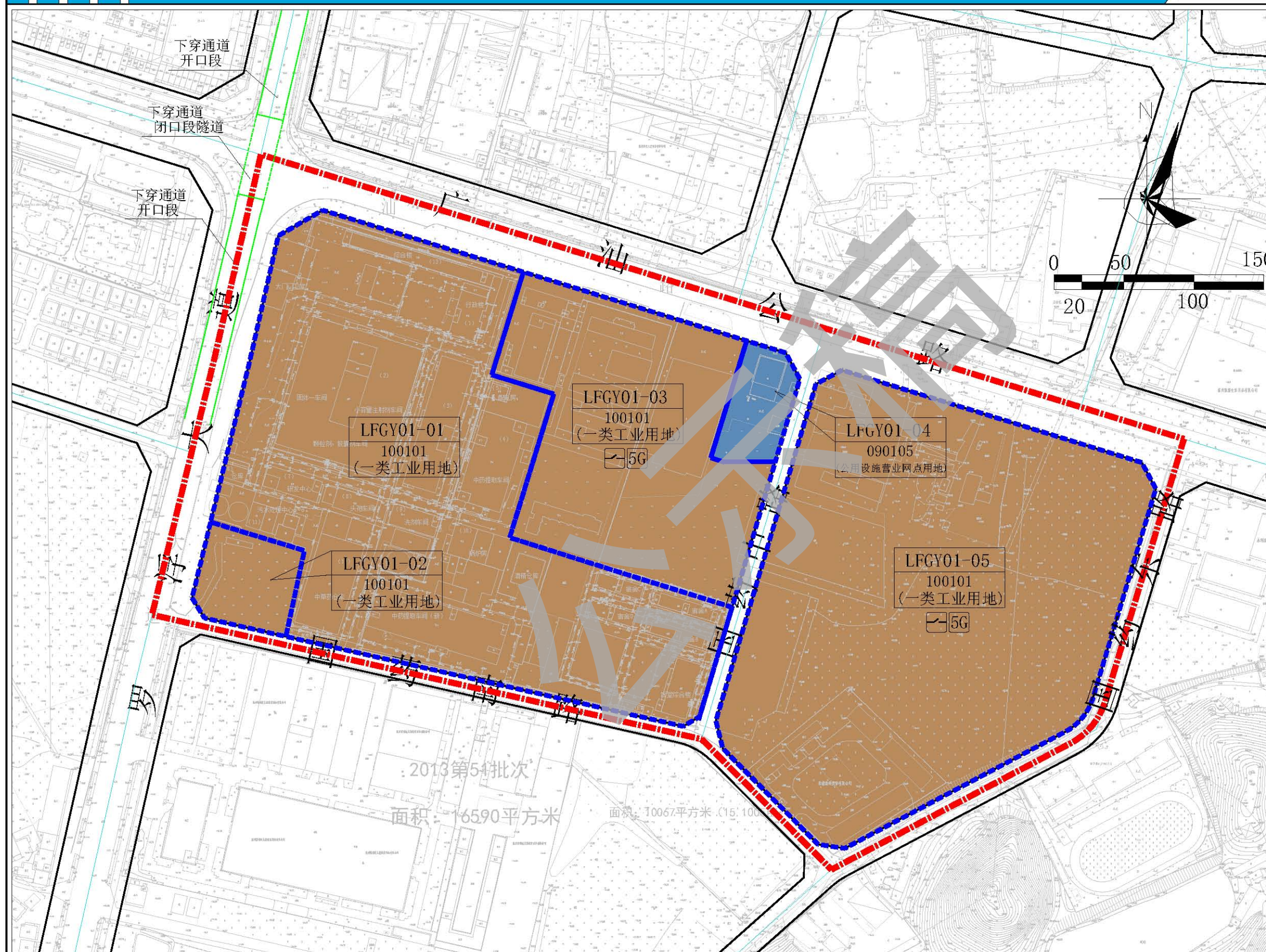
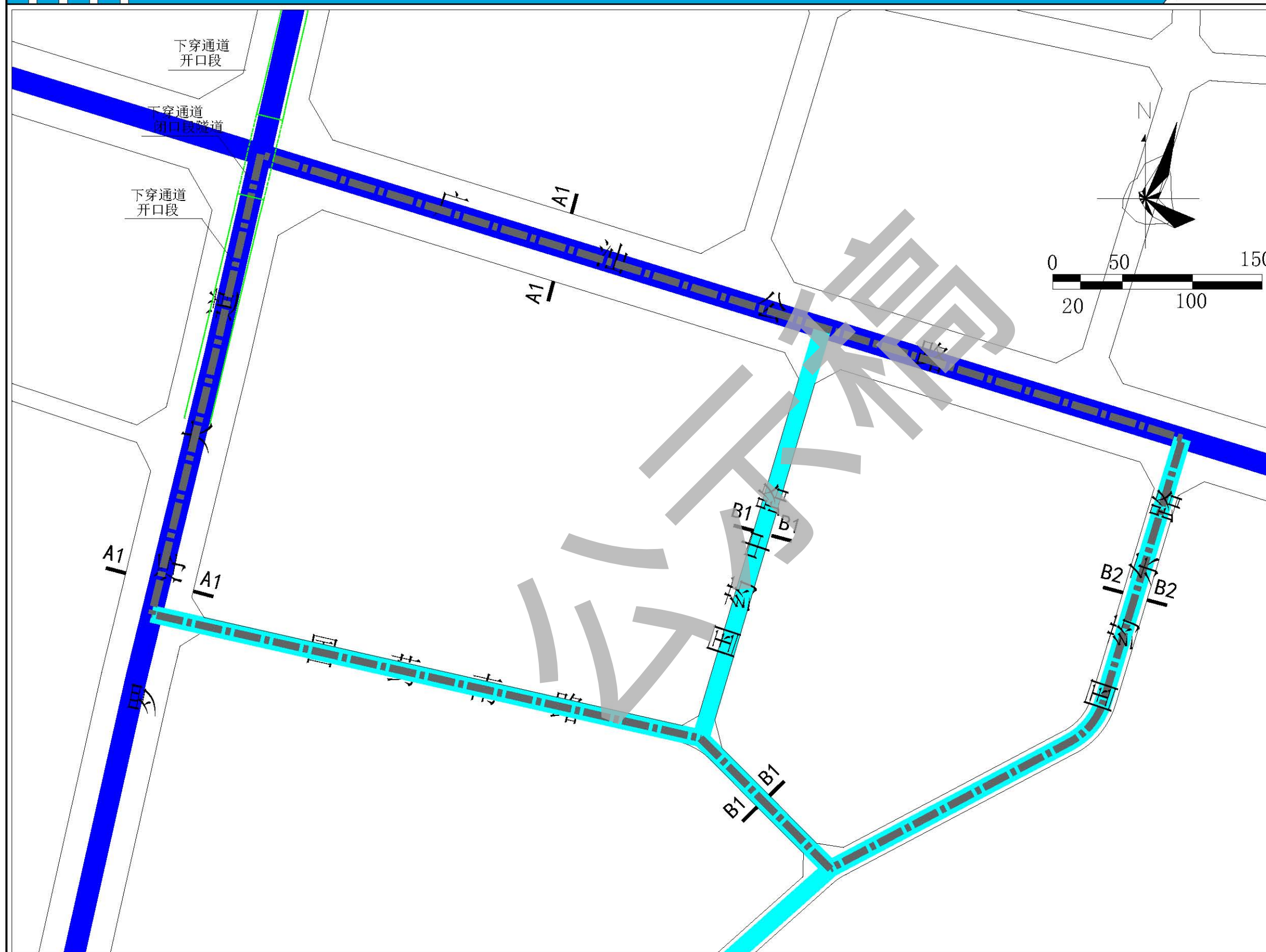


图 例

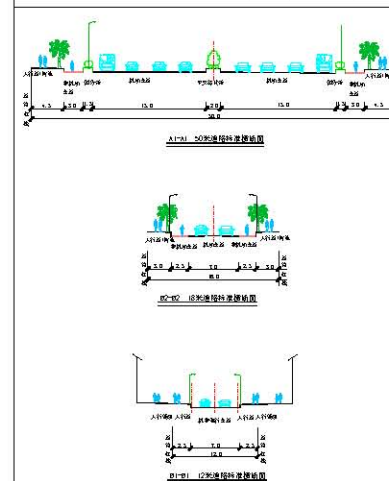
- 100101一类工业用地
- 090105公用设施营业网点用地
- 地块界线
- 下穿通道
- 规划道路
- 规划范围
- 5G 5G基站
- 配电网开关站



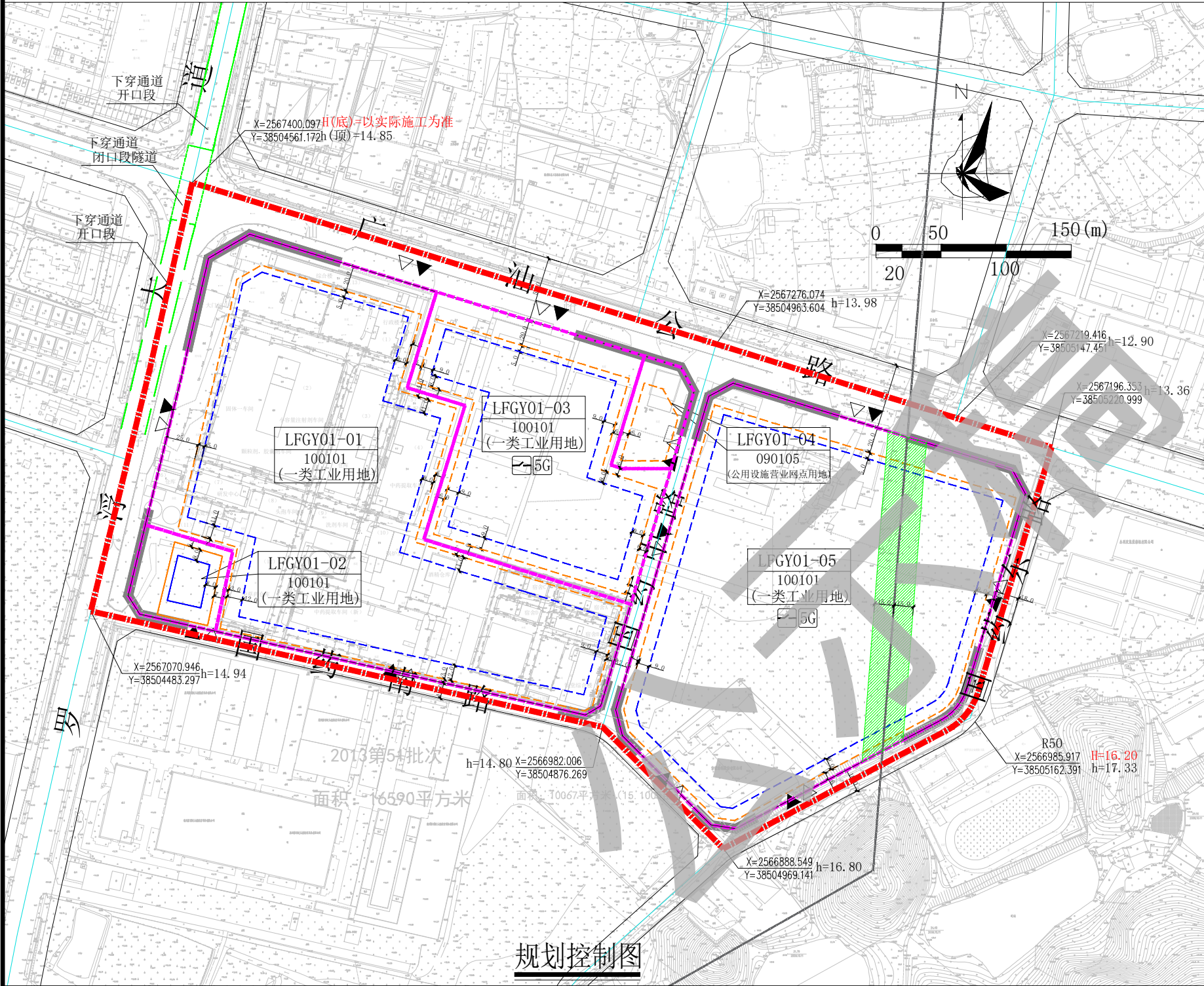
图例

- 主干路
- 支路
- 下穿通道
- 规划道路
- 规划范围
- 断面符号

规划道路标准断面图



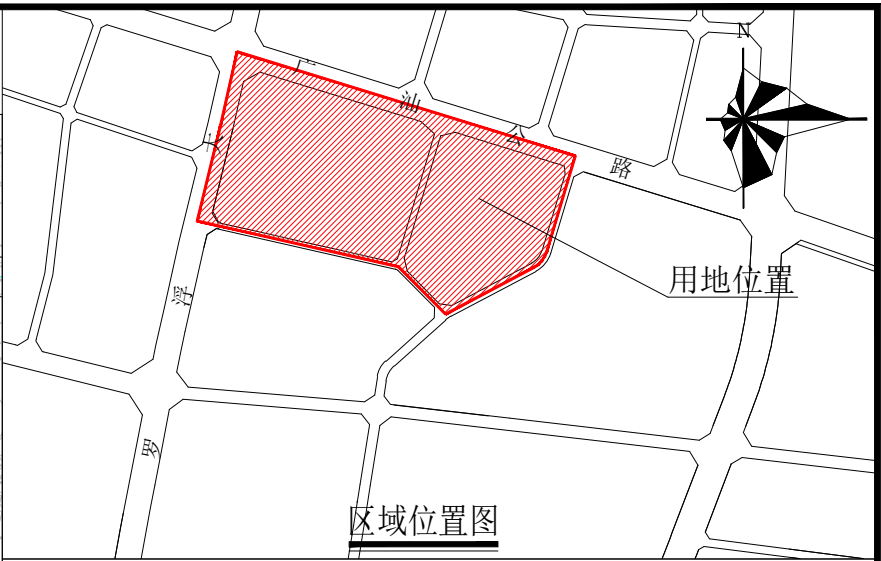
博罗县长宁镇罗浮国药片区01地块控制性详细规划



规划控制图

用地技术经济指标一览表

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)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	备注
CNLFY01-01	100101	一类工业用地	110101 (一类物流仓储用地)	71027	1.0-2.5	71027-177567	厂房停车位按每100平方米计容建筑面积≥0.3个配置、行政办公及生活服务设施停车位按每100平方米计容建筑面积≥1个配置	≥30	15-20	-
CNLFY01-02	100101	一类工业用地	110101 (一类物流仓储用地)	4557	1.6-2.5	7292-11392	厂房停车位按每100平方米计容建筑面积≥0.3个配置、行政办公及生活服务设施停车位按每100平方米计容建筑面积≥1个配置	≥30	15-20	-
CNLFY01-03	100101	一类工业用地	110101 (一类物流仓储用地)	30500	1.6-2.5	48800-76250	厂房停车位按每100平方米计容建筑面积≥0.3个配置、行政办公及生活服务设施停车位按每100平方米计容建筑面积≥1个配置	≥30	15-20	-
CNLFY01-04	090105	公用设施营业网点用地	-	3604	-	-	-	-	-	现状保留加油加气站
CNLFY01-05	100101	一类工业用地	110101 (一类物流仓储用地)	70776	1.6-2.5	113242-176940	厂房停车位按每100平方米计容建筑面积≥0.3个配置、行政办公及生活服务设施停车位按每100平方米计容建筑面积≥1个配置	≥30	15-20	-



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		高层建筑红线
	计算指标用地界线		规划范围线
	机动车禁开口线		远期拆除110KV架空线及其防护廊道
	下穿通道		

设施一览表			
项目		数量 (个)	建筑面积 (m²)
配电网开关站	数量	2	≥60
	建筑面积		
5G通信基站	基站机房	2	≥35
	天线架设物		-

- 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。
 - LFGY01-03、05地块后期建设时应符合加油加气站的防火间距要求。
 - 罗浮大道、广汕公路、国药南路均为现状道路, 其标高以实测为准。
 - 近期110KV架空线路在未拆除前应按本图则及规范要求设置防护廊道。远期110KV架空线路在拆除后, 本图则的防护廊道相应取消。
 - 国药中路建设时应符合汽车加油加气站相关规范要求。
 - 罗浮大道临街建筑不超过6层, 建筑高度不超24米。
 - 罗浮大道下穿通道以实际施工为准。
 - 工业项目应满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》(GB/T 39499-2020)的防护距离要求。
 - 新建民用建筑应全面执行一星级绿色建筑标准。
 - 本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》(惠府办〔2019〕10号)及博罗县住房和城乡建设局〔博住建函〔2021〕161号〕文件的要求执行;