

博罗县罗阳街道 LY05-01 地块控制性详细规划
(草案)

文本. 图则

博罗县自然资源局

2024 年 11 月

目 录

第一章 总 则	1
第一条 规划目的	1
第二条 规划依据	1
第三条 规划范围	3
第四条 使用原则	3
第二章 规划定位与发展规模	4
第五条 规划定位	4
第六条 发展规模	4
第三章 地块编码及用地性质控制	5
第七条 地块划分及编码	5
第八条 土地使用性质	5
第九条 其他规定	5
第四章 建设用地使用强度控制	6
第十条 建设用地使用强度控制	6
第十一条 建筑退让用地界线距离	6
第五章 “四线：控制”	7
第十二条 城市黄线	7
第十三条 城市蓝线	7
第十四条 城市绿线	7
第十五条 城市紫线	7
第六章 道路交通规划	8
第十六条 道路系统规划	8
第十七条 交通设施规划	8
第十八条 道路交叉口规划	8
第十九条 道路红线内用地控制要求	8
第二十条 建筑退让城市道路红线范围内用地控制要求	8
第七章 市政公用设施规划	9
第二十一条 给水工程规划	9
第二十二条 污水工程规划	9
第二十三条 雨水工程规划	9
第二十四条 电力工程规划	10
第二十五条 通信工程规划	10
第二十六条 燃气工程规划	10
第八章 “海绵城市”建设要求	11
第二十七条 控制指标	11
第二十八条 建设指引	11
第九章 附则	12
第二十九条 其他要求	12
第三十条 成果组成	12
第三十一条 规划修改	12
第三十二条 解释权	12

第一章 总 则

第一条 规划目的

为加强国土空间规划的传导协同,加快博罗中等专业学校新校区续建扩建工程,开办“特色班”“专长班”“定制班”等产教融合新路径,立足本地企业用工需求,做到专业与产业的精准对接,为本地企业和重点产业发展提供技能人才支撑,推动博罗职业教育扩容提质,博罗县自然资源局组织开展《博罗县罗阳街道 LY05-1 地块控制性详细规划》(以下简称本规划)的编制工作。

第二条 规划依据

2.1 相关法律规范

- (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》(2023 年 11 月)
- (8)《城市居住区规划设计标准》(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)
- (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》(2023 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。

2.2 上位及相关规划

- (1) 《惠州市国土空间总体规划 (2021-2035 年)》
- (2) 《博罗县国土空间总体规划 (2021-2035 年)》
- (3) 《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》

第三条 规划范围

本项目位于博罗县中城北路北面，康博大道以东，飞龙大道铺路西侧，本次规划总用地面积 10.23 公顷。

第四条 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。

草案

第二章 规划定位与发展规模

第五条 规划定位

根据相关政策文件及城市发展需求，本规划定位为中等职业教育及高素质技能人才培养基地。

第六条 发展规模

（1）用地规模

规划范围总用地面积约 10.23 公顷，均为城市建设用地。

（2）人口规模

规划范围内规划学生规模为 3000 人，专职教师不少于 150 人。

第三章 地块编码及用地性质控制

第七条 地块划分及编码

规划范围代码结合国土空间规划罗阳街道单元划定方案划分，规划范围属于博罗县罗阳街道 05 管理单元，结合道路、自然界线、用地权属、土地使用性质等要素，规划细分为 2 个地块。地块编码采用“LY（罗阳街道）-05（管理单元）-01（地块代码）-01（细分地块）”的编码办法，如 LY05-01-01 即表示惠州市博罗县罗阳街道 05 管理单元的 01 地块 01 细分地块。

第八条 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》（2023 年 11 月）原则上分至小类。规划范围内用地类型为中等职业教育用地（080402）以及教育用地和城镇住宅混合用地（0804/0701）。

第九条 其他规定

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

第十条 建设用地使用强度控制

LY05-01-01 地块用地面积 99161 平方米，用地性质为中等职业教育用地（080402），计容积率建筑面积 $\geq 60000\text{ m}^2$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ；LY05-02 地块用地面积 3124 平方米，用地性质为教育用地和城镇住宅混合用地，为现状保留，各类指标按照现状进行控制。

第十一条 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

第十二条 城市黄线

规划范围内不涉及城市黄线。

第十三条 城市蓝线

规划范围内不涉及城市蓝线。

第十四条 城市绿线

规划范围内不涉及城市绿线。

第十五条 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

第十六条 道路系统规划

规划范围及周边道路系统由次干路和校园内部路网组成。其中：

（1）次干路：形成“一横一纵”次干道网络，其中规划范围西侧南北走向的康博西路，道路红线宽度 50 米；规划范围南侧东西走向的中城北路，道路红线宽度为 36 米。

（2）校园内部路：规划范围内保障各功能组团间联系及消防安全的车行通道，道路红线宽度不小于 6 米，由下一层次规划明确。

第十七条 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《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）第五十七条和第五十八条执行。

第十八条 道路交叉口规划

道路交叉口处禁止开口线长度按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）第五十条执行。

第十九条 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 市政公用设施规划

第二十一条 给水工程规划

- (1) 用水量预测：规划范围内的最高日用水量 $1500 \text{ m}^3/\text{d}$ 。
- (2) 水厂规划：规划范围内用水近期由县城自来水厂供给，远期罗阳新水厂供给。
- (3) 给水管网规划：充分利用现状沿中城北路、康博西路等城市干道敷设的给水管网供水。

第二十二条 污水工程规划

- (1) 规划范围排水体制采用雨污分流及污废分流制。
 - (2) 规划范围最高日产生污水量为 $1350 \text{ m}^3/\text{d}$ 。
 - (3) 污水设施及管网规划
- 规划范围内涉及粪便污水和含油废水分别经三级化粪池和隔油隔渣预处理，然后与其他生活污水排入市政污水管道中，最后输送到规划范围内的污水处理站集中处理，经污水处理设施处理达标后最终排入市政污水管网送至县城污水处理厂处理。

第二十三条 雨水工程规划

- (1) 规划范围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
- 规划范围内的雨水经地块内雨水支管、干管收集后，充分利用自然地形坡度，重力流就近排入规划范围西侧和南侧的寥洞排渠和水西内排渠。

第二十四条 电力工程规划

（1）电源规划

规划范围电源由 110KV 罗阳站提供。

（2）用电负荷

规划区用电负荷值约 2363.98 千瓦。

（3）电力电缆沟规划

10KV 电力管道沿市政道路的人行道下敷设，覆土厚度不少于 0.7 米。10KV 电缆沟相对集中的道路设置电缆沟，主干电缆的规格应标准化。

第二十五条 通信工程规划

（1）规划预测固话总数据用户量 983 线，移动用户量为 4252 线。

（2）通信管道规划规划区内沿道路敷设通信管群，宜统一规划建设综合通信管群

第二十六条 燃气工程规划

（1）规划范围内的燃气由罗阳 LNG 气化站供给，规划供气规模为 $6 \times 150 \text{ m}^3$ 。

（2）规划范围内总用气量为 26.03 万 m^3 /年。

（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应适度超前，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。

第八章 “海绵城市”建设要求

第二十七条 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礎上，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%。

第二十八条 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。

第九章 附则

第二十九条 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) 有关装备式建筑要求需应按照《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。

第三十条 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。

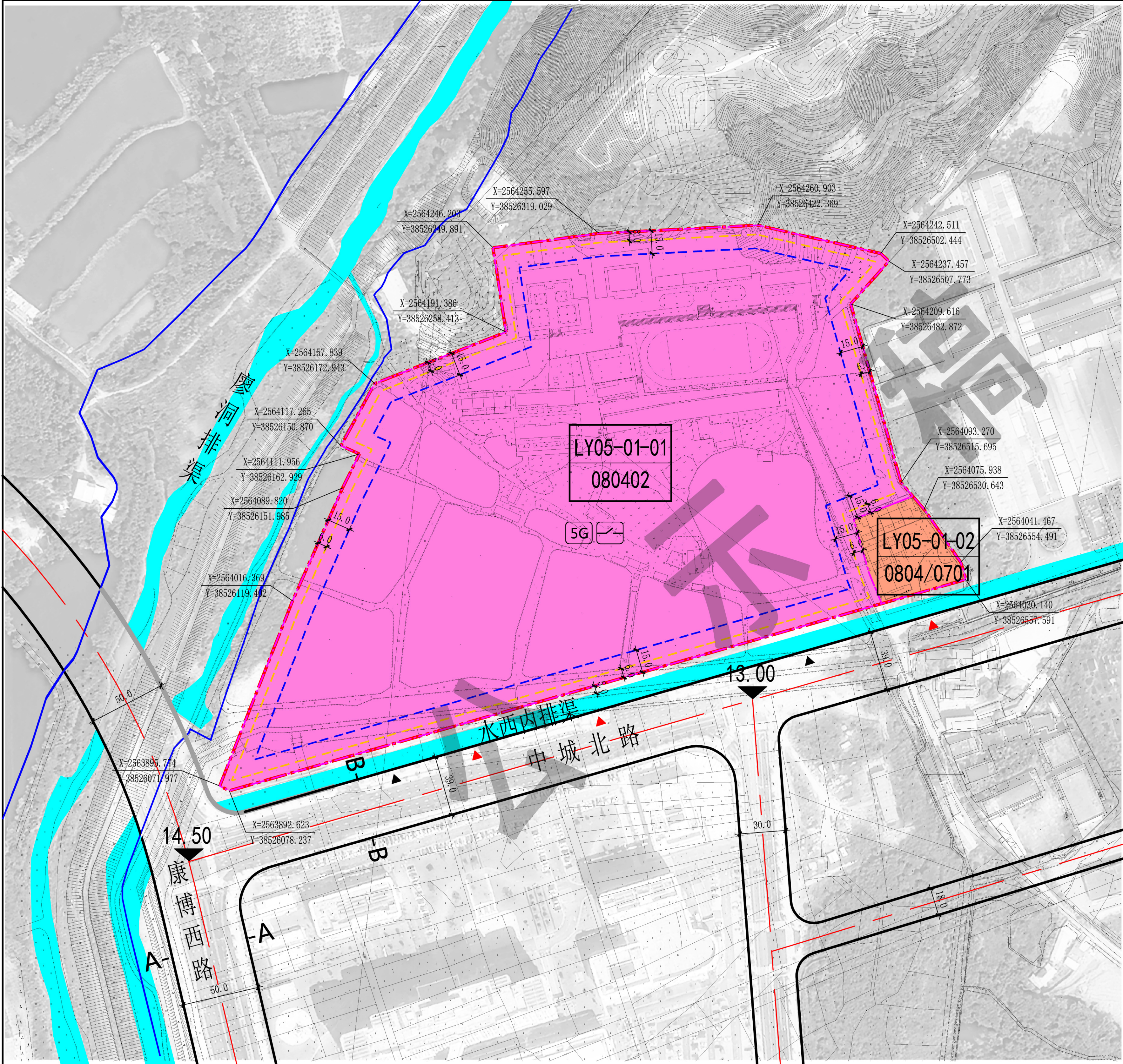
第三十一条 规划修改

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。

第三十二条 解释权

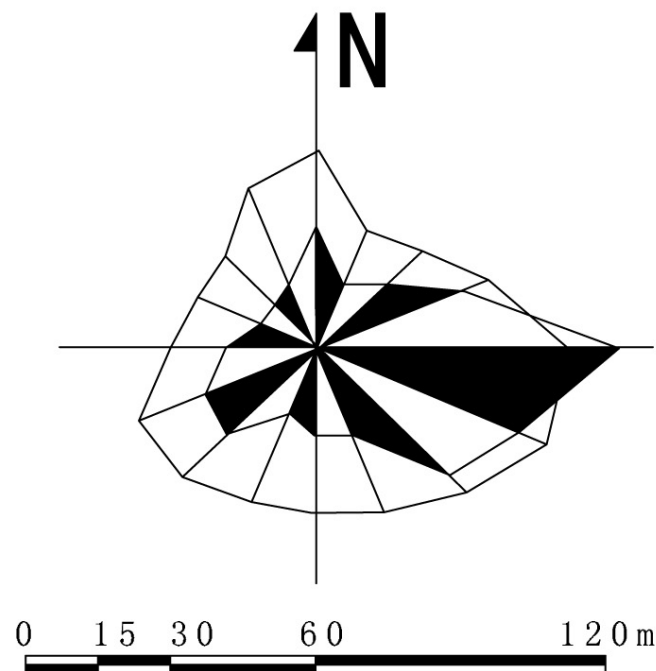
本规划自博罗县人民政府批准公布之日起执行。本规划由博罗县自然资源主管部门负责解释。

博罗县罗阳街道LY05-01地块控制性详细规划（草案）



地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	地块面积 (m²)	计容积率建筑面积 (m²)	办学规模 (人)	土地使用兼容性	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	市政公用设施/公共服务设施	停车位配建标准	备注
LY05-01-01	080402	中等职业教育用地	99161	≥60000	3000	—	—	≥35	5G 通信基站机房及配套设施2处, 每处建筑面积≥35 m²; 配电网开关站1处, 建筑面积≥60 m²。	机动车位按教职工总数的50%配置; 自行车 (含电动) 停车位: 居住建筑按每100m²计容建筑面积≥0.5个。	—
LY05-01-02	0804/0701	教育用地/城镇住宅用地	3124	—	—	—	—	—	—	—	现状保留

风玫瑰比例尺



区位图



图例

中等职业教育用地	距离标注	规划标高	多层建筑红线
教育用地/城镇住宅用地	坐标点	道路宽度	高层建筑红线
用地代码	机动车出入口	5G 基站及配套设施	地块界线
地块编码	人行出入口	配电网开关站	规划范围
河道管理范围	道路断面标注	规划道路	禁止开口线

- 说明：
- 1、本图则采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图则尺寸均以米计。
 - 2、场地竖向设计应因地制宜，统筹考虑片区地形，尽量保持土方平衡。妥善处理好场地防洪排涝，做好护坡、挡墙、截洪沟等防护工程。
 - 3、本图则对细分土地之使用性质、土地使用兼容性、容积率、计容积率建筑面积、建筑限高、建筑系数、绿地率等有关要求进行控制。
 - 4、配套机动车停车位需满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）的相关要求，配套建设相关设备设施。
 - 5、绿色建筑方面需按照《绿色建筑评价标准》（GB/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。
 - 6、有关转配式建筑要求应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确转配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函〔2023〕11号）的要求执行。
 - 7、地块建设除需满足本规划地块控制指标的要求外，还必须遵守国家及广东省相关法规、规范等的规定。

道路断面图

