

博罗县罗阳街道LY20-03地块 控制性详细规划

文本. 图则

博罗县自然资源局
2024年10月

目 录

第一章 总 则	1
第二章 功能定位及发展目标	2
第三章 用地控制	2
第四章 地块划分及编码	4
第五章 建设土地使用强度控制	5
第六章 四线控制	5
第七章 道路交通规划	6
第八章 市政公用设施规划	7
第九章 海绵城市建设指引	10
第十章 附则	11

第一章 总 则

第一条 规划目的

为进一步落实制造业当家的理念，促进区域产业发展，指导 LY20-03 地块内各项建设活动，实现近期建设地区详细规划全覆盖及县城提标提质高质量发展，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，博罗县自然资源局组织编制《博罗县罗阳街道 LY20-03 地块控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第二条 规划范围

规划区北至北环路，南至振兴大道，西临省技师学院片区，东邻义和广场片区，交通条件良好，区位条件优越，规划总用地面积约 85.71 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

以产业发展为主，集生产、生活、生态为一体的三生融合发展示范区。

第五条 发展规模

(1) 用地规模

规划范围用地面积为 85.71 公顷，其中非建设用地约 38.54 公顷，建设用地约 47.17 公顷。

(2) 人口规模

规划区总人口约 0.62 万人，其中居住人口约 0.3 万人，产业人口约 0.32 万人。

第三章 用地控制

第六条 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》(2023 年 11 月)进行分级分类。

第七条 规划建设用地构成

规划范围内城市建设由居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、工矿用地（10）、交通运输用地（12）、绿地与开敞空间（14）等构成，用地约 47.17 公顷，占总用地面积的 55.03%。

(1) 居住用地（07）

规划居住用地主要包含二类城镇住宅用地（070102）和农村宅基地（0703），总用地面积约 5.93 公顷，占总用地面积的比例约 6.92%。其中二类城镇住宅用地面积约 4.11 公顷，农村宅基地用地面积约 1.82 公顷。

(2) 公共管理与公共服务用地（08）

规划公共管理与公共服务用地主要为机关团体用地（0801），用地面积 0.17 公顷，占总用地面积的比例约 0.2%。

（3）商业服务业用地（09）

规划商业服务业用地均为商业用地（0901），用地面积约 1.23 公顷，占总用地面积的比例约 1.43%。

（4）工矿用地（10）

规划工矿用地包含一类工业用地（100101）和二类工业用地（100102），用地面积约 26.59 公顷，占总用地面积的比例约 31.02%。其中一类工业用地面积约 0.92 公顷；二类工业用地面积约 25.67 公顷。

（5）交通运输用地（12）

规划交通运输用地均为城镇村道路用地（1207），用地面积约 12.97 公顷，占总用地面积的比例约 15.13%。

（6）绿地与开敞空间（14）

规划绿地与开敞空间为公园绿地（1401）、防护绿地（1402）和广场用地（1403），用地面积约 0.28 公顷，占总用地面积的比例约 0.23%。其中公园用地面积约 0.18 公顷；防护绿地面积约 0.08 公顷；广场用地面积约 0.02 公顷。

规划用地构成详见附表 1。

第八条 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

第九条 地块划分

规划区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 LY20-03 单元，结合道路、自然界线、用地权属、土地使用性质等要素，规划为 1 个管理单元。具体划分详见图则。

第十条 地块编码

地块编码采用“LY（罗阳）20（详细规划单元）-03（管理单元）-01（地块代码）-01（细分地块代码）”的编码办法，如 LY20-03-01-01 即表示惠州市博罗县罗阳街道 20 详细规划单元 03 管理单元的 01 地块 01 细分地块。

第十一条 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

第十二条 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。

第十三条 容积率、建筑系数、绿地率控制

(1) 规划工业用地的容积率为区间(除已批规划设计条件外),建筑系数控制为下限,绿地率控制为区间

(2) 规划居住用地容积率为上限,绿地率为下限,建筑密度为上限。

(3) 各地块的具体控制详见图则。

第六章 四线控制

第十四条 城市蓝线

规划区城市蓝线控制的用地面积为 0.7 公顷。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。

第十五条 城市绿线

规划区城市绿线控制用地面积为 0.28 公顷。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。

第十六条 城市紫线

规划范围内不涉及城市紫线 and 黄线。

第七章 道路交通规划

第十七条 道路系统规划

规划区道路等级主要分为国道、城市主干道、城市次干道、城市支路，主要服务于规划区内各片区之间以及片区内部交通。其中：

（1）国道：国道 G324（广汕公路）

（2）主干道：振兴大道

（3）次干道：北环路、文昌路、义和路

（4）支路：宏博路、立新路、新峰路、宏文路、农昌路、盈乐路、新角路、义新路、农义路等。

第十八条 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》（2020 年）第五十七条和第五十八条执行。

第十九条 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》（2020 年）第五十条执行。

第二十条 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。

第二十一条 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

第二十二条 给水工程规划

(1) 规划区平均日用水量为 2455.2m^3 ，最高日用水量为 3192m^3 。

(2) 近期规划区主要由义和水厂（设计规模 1.8 万吨/日）和罗阳第二水厂联网供水。远期由罗阳新水厂（设计规模 15 万吨/日）供水。

(3) 规划给水管主要沿道路敷设，规划在尽量利用现状给水管网的基础上，新增部分市政给水管，以满足供水需求。规划给水管管径 DN200-DN1000，连成环状管网，以确保供水的安全可靠性。

第二十三条 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 2161m^3 。

(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，排至规划区外义和污水厂处理，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~DN1600。

第二十四条 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规划排洪渠。

第二十五条 电力工程规划

(1) 电源

规划电缆引自规划区外西侧现状 220kV 义和站、规划区外东侧现状 110kV 光明站、现状 110kV 罗阳站和规划区外南侧规划 110kV 新涌站。

（2）用电负荷

规划区用电负荷为 1.3 万千瓦

（3）10kV 系统规划

规划范围规划设置配电网开关站 6 处，附设于 LY20-03-01-01、LY20-03-02-02、LY20-03-03-01、LY20-03-03-03、LY20-03-05-01 地块。

（4）10kV 电力电缆沟规划

规划区沿道路敷设电缆沟，一般建设在道路人行道或绿化带下。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。

第二十六条 通信工程规划

（1）规划预测固话总数据用户量 3906 线，移动用户量为 8370 线，宽带用户量 2652 线。有线电视 1300 线。

（2）通信设施规划

规划范围内规划新增 5G 通信基站 6 处，附设于 LY20-03-01-01、LY20-03-02-02、LY20-03-03-01、LY20-03-03-03、LY20-03-05-01 地块。

（3）通信管道规划

规划区内在道路人行道下统一规划建设综合通信管群。

第二十七条 燃气工程规划

（1）气源

规划区燃气气源近期沿用现状气源，一是接自惠州市惠城区数码园天然气门站的管输气为主，二是接龙溪富士康 LNG 气化站为辅，二者目前皆在运行，远期改用新建龙溪 LNG 气化站和新建罗阳高中压调压站。

（2）规模

管道天然气全年供气量为 35.28 万 m³/年，平均日供气为 976m³/日，高峰小时供气为 185m³/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 DN160~DN315，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。

第二十八条 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。

第二十九条 其它规定

规划给水、污水、雨水、电力、通信等市政设施，可在专项规划中进行深化，确需对本规划确定的上述设施进行修改的，应报县自然资源行政主管部门审定。

第九章 海绵城市建设指引

第三十条 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%。

第三十一条 建设指引

综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，结合城市防洪排涝设施建设、地下空间建设、村庄规划建设等工作，全域系统化建设海绵城市。

充分发挥农田等生态空间对降雨的积存作用，植被、土壤等自然下垫面对雨水地渗透作用，湿地、水体等对水质地自然净化作用，维护城市良好的生态功能。

统筹推进防涝设施建设、地下空间开发建设等工作，补齐现有设施短板。构建“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的城市排水防涝工程体系，统筹规划建设和改造完善城市河道、水库、泵站等防涝设施，改造和建设地下管网（管廊、管沟）、城市雨洪行洪通道、城市排涝沟渠等，提升城市应对洪涝灾害的能力。

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；统筹推进好城市水环境改善、城市生态修复功能完善、生态基础设施建设，建立生态、安全、可持续的城市水循环系统，整体提升水资源保障水平和防灾减灾能力。

第十章 附则

第三十二条 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。

(3) 新建民用建筑(包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑),应按照《广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引》(粤人防办发〔2022〕1号)有关要求及国家相关技术规范执行。

(4) 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,项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

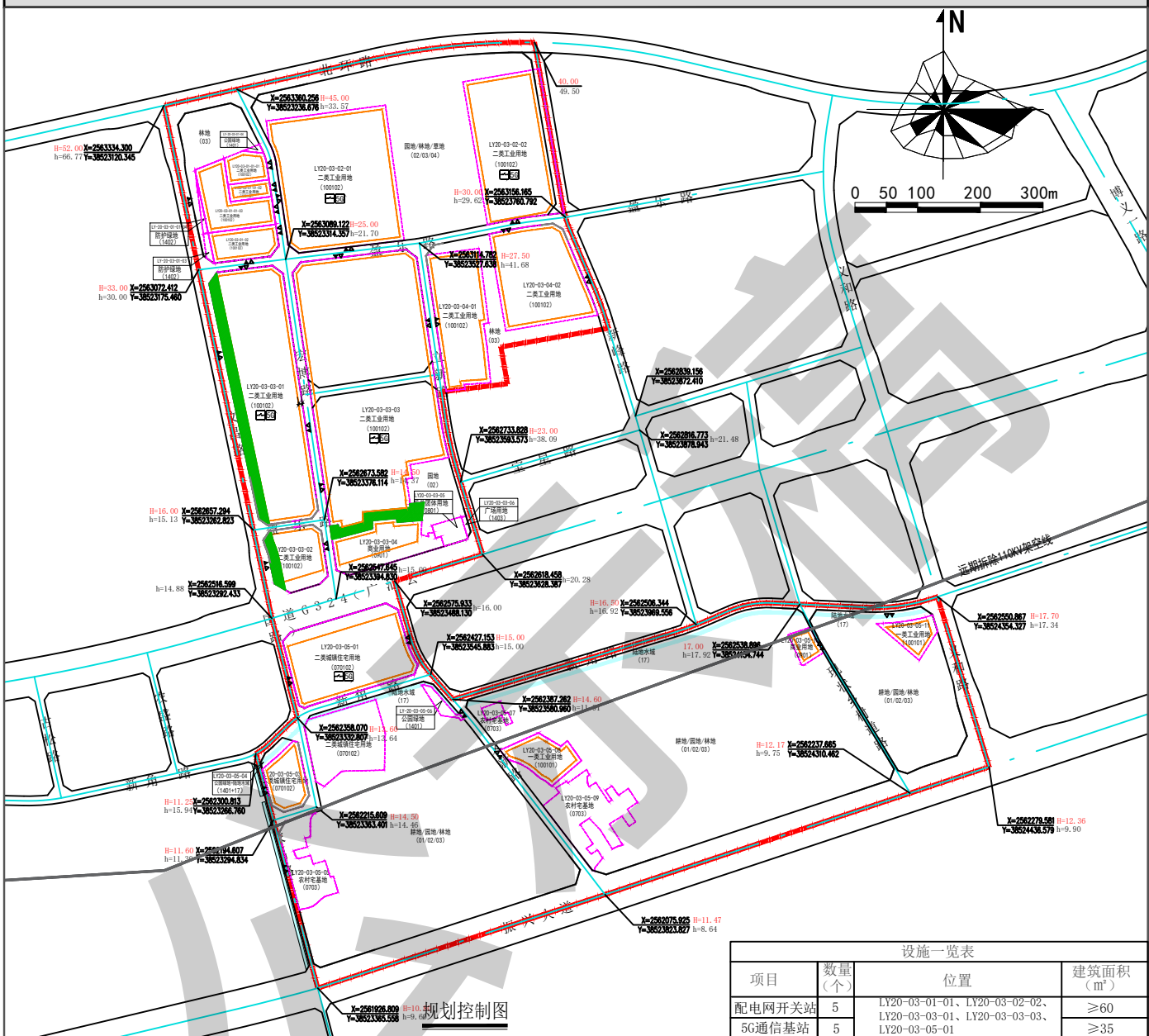
第三十五条 解释权

本规划由博罗县自然资源局负责解释。

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	01、02、03、04			耕地、林地、园地、草地	37.84	44.15
2	07			居住用地	5.93	6.92
		070102		二类城镇住宅用地	4.11	4.80
		0703		农村宅基地	1.82	2.12
3	08			公共管理与公共服务用地	0.17	0.20
		0801		机关团体用地	0.17	0.20
3	09			商业服务业用地	1.23	1.44
		0901		商业用地	1.23	1.44
4	10			工矿用地	26.59	31.02
		100101		一类工业用地	0.92	1.07
		100102		二类工业用地	25.67	29.95
6	12			交通运输用地	12.97	15.13
		1207		城镇村道路用地	12.97	15.13
7	14			绿地与开敞空间用地	0.28	0.33
		1401		公园绿地	0.18	0.21
		1402		防护绿地	0.08	0.09
		1403		广场用地	0.02	0.02
9	17			陆地水域	0.7	0.82
		1705		沟渠	0.7	0.82
合计					85.71	100.00

博罗县罗阳街道LY20-03地块控制性详细规划



图例	机动车出入口	道路中心线	陆地水域
	人流出入口	道路红线	建议性路网
	多层建筑红线	计算指标用地界线	规划标高
	机动车禁开口线	规划范围线	现状标高
	地块防护绿地	远期拆除110KV架空线	5G基站
			配电网开关站
用地编码	用地性质	用地兼容性	容积率
LY20-03-01	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-02	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-03	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-04	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-05	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-06	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-07	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-08	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-09	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-10	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-11	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-12	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-13	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-14	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-15	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-16	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-17	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-18	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-19	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-20	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-21	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-22	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-23	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-24	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-25	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-26	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-27	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-28	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-29	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-30	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-31	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-32	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-33	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-34	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-35	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-36	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-37	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-38	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-39	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-40	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-41	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-42	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-43	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-44	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-45	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-46	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-47	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-48	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-49	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-50	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-51	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-52	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-53	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-54	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-55	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-56	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-57	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-58	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-59	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-60	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-61	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-62	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-63	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-64	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-65	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-66	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-67	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-68	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-69	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-70	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-71	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-72	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-73	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-74	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-75	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-76	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-77	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-78	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-79	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-80	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-81	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-82	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-83	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-84	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-85	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-86	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-87	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-88	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-89	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-90	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-91	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-92	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-93	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-94	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-95	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-96	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-97	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-98	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-99	二类工业用地	—	0.80
LY20-03-100	二类工业用地	—	0.80

设施一览表			
项目	数量(个)	位置	建筑面积(m²)
配电网开关站	5	LY20-03-01-01、LY20-03-02-02、LY20-03-03-01、LY20-03-03-03、LY20-03-05-01	≥60
5G通信基站	5		≥35

说明:

1. 图例尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2. 临规划城市道路一侧多层建筑红线与道路红线之间用地的使用, 服从从城市规划建设的要求。
3. 国道G324、宏博路为现状道路, 其标高以实测为准。
4. 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。
5. 绿色建筑方面按照《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。
6. 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。
7. 学校周边地块产业应符合其周边环境控制要求。
8. 地块内防护绿地只能作为防护使用, 除出入口外不应作为其他用途。
9. 涉及远期拆除110KV架空线, 在未拆除前, 应按照相关标准控制防护绿地及建筑控制线。