

博罗县湖镇镇 HZ-03-01 地块控制性详细规划  
(草案)

法定文件. 文本

草案

博罗县自然资源局  
博罗县湖镇镇人民政府  
2025 年 04 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 建设土地使用强度控制 .....	6
第十条 建设土地使用强度控制 .....	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，推进广东省“百县千镇万村高质量发展工程”实施，落实湖镇镇构建“3+N”的产业格局，推动联益电子等企业增资扩产，促进湖镇镇社会经济发展，博罗县自然资源局组织开展《博罗县湖镇镇 HZ-03-01 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

#### 1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- (4) 《城市规划编制办法》（2006年）；
- (5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）
- (6) 《城市蓝线管理办法》（建设部令第145号）；
- (7) 《城市绿线管理办法》（建设部令第112号）；
- (8) 《城市黄线管理办法》（建设部令第144号）；
- (9) 《广东省城乡规划条例》（2013年）；
- (10) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年修正）；
- (11) 《广东省绿色建筑条例》（2021年）；
- (12) 其他相关法律法规的规定要求等。

#### 2、标准规范

- (1)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023年);
- (2)《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018);
- (3)《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022);
- (4)《城市给水工程规划规范》(GB 50282-2016);
- (5)《室外给水设计标准》(GB 50013-2018);
- (6)《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017);
- (7)《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014);
- (8)《城市通信工程规划规范》(GB/T 50853-2013);
- (9)《城镇燃气规划规范》(GB/T 51098-2015);
- (10)《城市环境卫生设施规划标准》(GB/T50337-2018);
- (11)《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016);
- (12)《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南(试行)》(2023年)
- (13)《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023年);
- (14)其他相关标准规范、技术导则等。

### 3、相关规划

- (1)《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》;
- (2)《博罗县国土空间总体规划(2021-2035年)》;
- (3)其他上层次规划及专项规划。

### 第三条 规划范围

本项目位于博罗县湖镇镇，西至现状长胜路，南至现状村道，东包括现状运鸿驾校用地范围，本次规划总用地面积 4.20 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。

公示稿

## 第二章 规划定位与发展规模

### 第五条 规划定位

根据现状情况和上位规划的要求，结合未来发展方向，本次规划定位为：

#### 展览器材研发制造产业园

以会展服务为核心，重点发展会展展馆装饰材料及设备的设计、研发、生产制造为一体的展览器材产业集群。

### 第六条 发展规模

(1) 人口规模：规划范围内不涉及居住用地，不涉及常住人口。规划范围内就业人口按照 300 人/公顷测算，总就业人口约为 1179 人

(2) 用地规模：规划总面积 4.20 公顷，全部为建设用地，其中工业用地面积约 3.93 公顷。

### 第三章 地块编码及用地性质控制

#### 第七条 地块划分及编码

规划区代码结合国土空间规划湖镇镇单元划定方案划分，地块编码采用“管理单元+街坊+地块代码”的三级编码办法，地块代码以两位阿拉伯数字表示，如 HZ-03-01-01 即表示惠州市博罗县湖镇镇 03 管理单元 01 街坊的 01 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）原则上分至小类。规划范围内用地类型为二类工业用地（100102）以及交通场站用地（1209）。

#### 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

HZ-03-01-01 地块用地面积 21462 平方米，用地性质为二类工业用地（100102），容积率 1.2-2.5，计容积率建筑面积 25754-53655 m<sup>2</sup>，建筑系数 $\geq$ 40%，绿地率 10-20%；

HZ-03-01-02 地块用地面积 13335 平方米，用地性质为二类工业用地（100102），容积率 1.2-2.5，计容积率建筑面积 16002-33338 m<sup>2</sup>，建筑系数 $\geq$ 40%，绿地率 10-20%；

HZ-03-01-03 地块用地面积 2738 平方米，用地性质为交通场站用地（1209），为现状已建成，按现状进行控制。

HZ-03-01-04 地块用地面积 4473 平方米，用地性质为二类工业用地（100102），容积率 1.2-2.5，计容积率建筑面积 5368-11183 m<sup>2</sup>，建筑系数 $\geq$ 40%，绿地率 10-20%。

工业项目根据引进项目实际需求可适当提高开发强度，具体项目由镇人民政府或属地管理部门组织专题论证，报县政府同意后方可实施。

### 第十一条 建筑退让用地界线距离

根据《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年），结合用地实际情况，新建多层建筑后退用地界线距离不应小于 6 米；新建中高层、高层建筑后退用地界线距离不应小于 15 米。本次规划考虑尊重现实原则，现状沿着长胜路已建工业建筑按现状建筑边线进行控制，未来如需改建，则须按新建建筑退线管理，并应满足上述相关规定要求。

## 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

公示稿

## 第六章 道路交通规划

### 第十六条 道路系统规划

规划范围及周边形成“两纵一横”三条城市路网体系，其中：

“两纵”分别为长胜路和省道 254 改线，长胜路，城市主干路，为现状道路改扩建，规划道路红线宽度为 36 米，双向六车道；省道 S254 改线，道路红线控制为 24 米，规划一级公路兼具城市主干路功能，双向四车道。“一横”为规划南路，城市支路，规划道路红线宽度为 20 米，为城市支路，双向两车道。

本次规划线位及道路断面可在具体实施时进行优化调整，具体道路红线及道路断面以最终实施为准。

### 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：最高日用水量为  $409.13\text{m}^3/\text{d}$ ，平均日用水量为  $340.95\text{m}^3/\text{d}$ ，包括 10% 未预见水量。

(2) 水厂规划：规划范围内用水由湖镇水厂供给，水厂取水水源为显岗水库。

(3) 给水管网规划：给水管网依托沿长胜路的现状 DN250 给水管，规划沿省道 S254 改线及规划支路分别建设 DN200 和 DN100 给水管，形成环状供水管网，保障供水安全。

### 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制。

(2) 规划范围平均日污水量为  $245.48\text{m}^3/\text{d}$ 。

(3) 污水设施及管网规划

规划范围排水体制采用雨、污分流制，规划范围污水通过规划范围南侧污水管道统一收集后，排入规划范围长胜路及南侧支路拟建 DN300—DN400 市政污水管网，统一排放至湖镇污水处理厂处理。

### 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

规划雨水管渠沿道路布置，与地形和道路坡度结合，重力流就近排入规划范围南侧沙河以及周边沟渠，规划雨水管管径取

DN600-DN800。

## 第二十四条 电力工程规划

### (1) 电源规划

规划范围供电电源引自拟建场地附近的 110KV 湖镇变电站，地块内设置一处配电网配电站，满足工厂生产需求。

### (2) 用电负荷

规划区的用电负荷需求为 3149.81 千瓦。

### (3) 电力电缆沟规划

近期规划电力电缆沿道路现状架空线路进行布置，后期规划电力电缆沟沿规划道路进行敷设。

## 第二十五条 通信工程规划

(1) 规划预测固话总数据用户量 203 线，移动用户量为 1356 线。

(2) 规划范围内不设置电信局站和邮政所服务网点和邮政代办点等设施。贯彻共建共享原则，统筹各大运营商现有通信基站资源规划建设 1 个 5G 通信基站。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  $\Phi 110$ 。

## 第二十六条 燃气工程规划

(1) 湖镇镇现已建设 CNG 减压站一座，作为居民和工业用户的气源。

(2) 规划范围内总用气量为 23.56 万  $\text{Nm}^3$  /年。

(3) 本规划地块燃气管沿道路敷设，燃气管径为 De100-De150。天然气输配管网压力级制为中压 A 一级，直埋敷设，设计压力为

0.4MPa。管材可采用燃气专用 PE 管或无缝钢管等。

## 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 60-70%，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 65%。

### 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) 有关装配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。

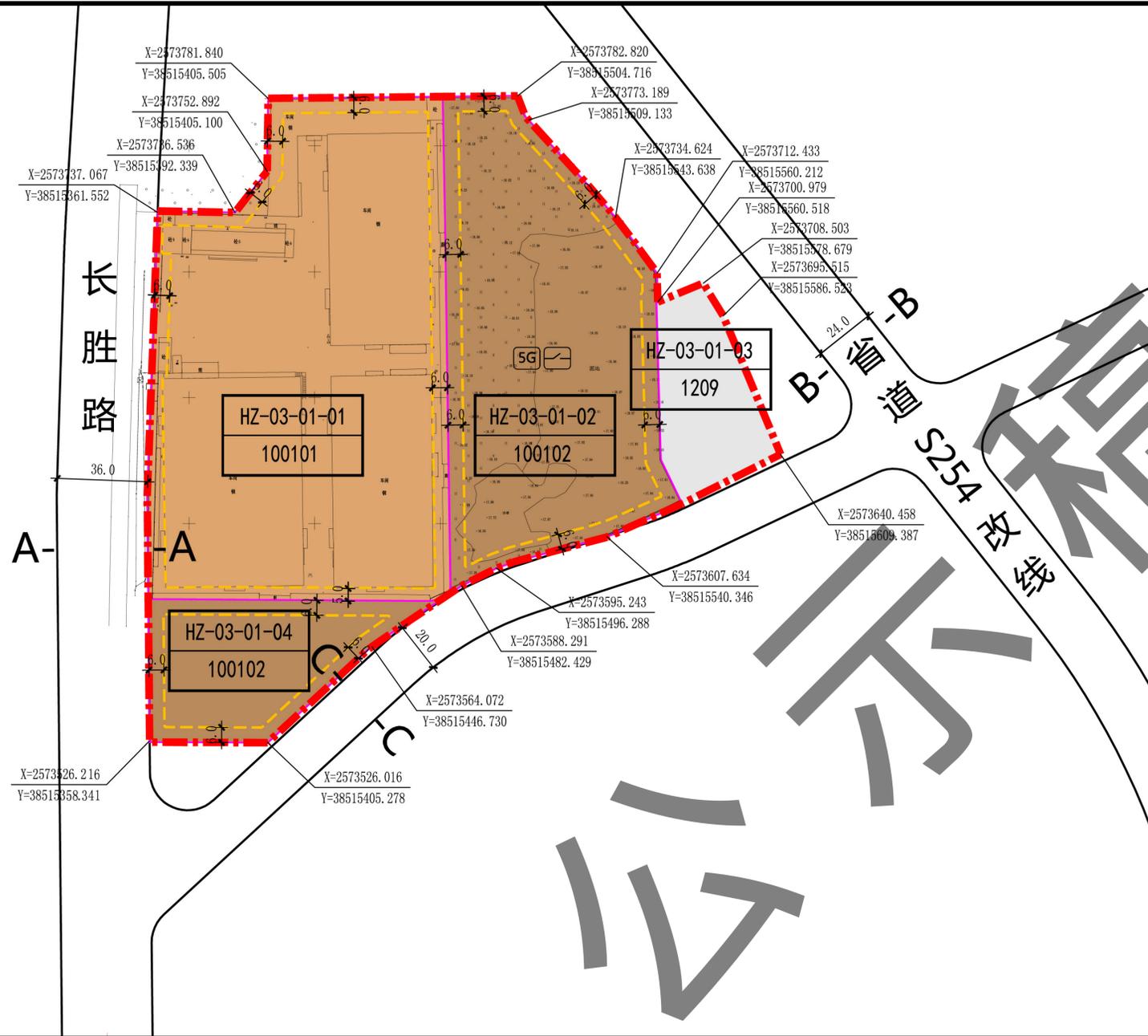
### 第三十一条 规划修改

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。

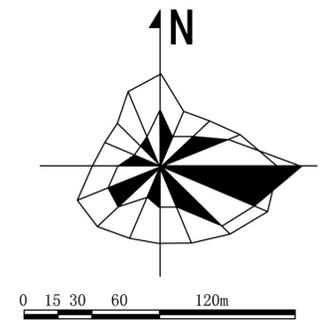
### 第三十二条 解释权

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。

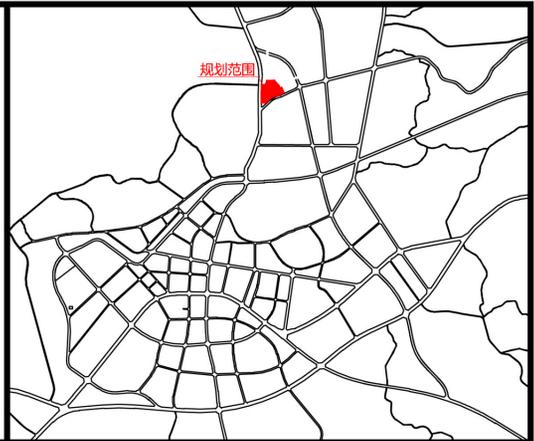
# 博罗县湖镇镇HZ-03-01地块控制性详细规划



风玫瑰比例尺



区位图



- 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. 规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
  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意见》(博住建函[2021]191号)等文件的要求。
  6. 有关装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装配式建筑实施范围的通知》(惠住建函[2023]11号)的要求执行。
  7. 地块建设除需满足本规划地块控制性指标的要求外, 还必须遵守国家及广东省相关法规、规范等的规定。

地块规划控制指标表

地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	行政办公及生活服务设施用地面积比例 (%)	行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积比例 (%)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	市政公用设施/公共服务设施	停车位配建标准	备注
HZ-03-01-01	100101	一类工业用地	21462	1.2-2.5	25754-53655	≤7%	≤15%	≥40	10-20	—	厂房每100m <sup>2</sup> 计容建筑面积≥0.3个, 行政办公及生活服务设施每100m <sup>2</sup> 计容建筑面积≥1.0个。	博自然资源(用地)挂字[2019]28号规划设计条件告知书
HZ-03-01-02	100102	二类工业用地	13335	1.2-2.5	16002-33338	≤7%	≤15%	≥40	10-20	5G通信基站机房及配套设施1处, 每处建筑面积≥35m <sup>2</sup> ; 配电网开关站1处, 建筑面积≥60m <sup>2</sup> 。	厂房每100m <sup>2</sup> 计容建筑面积≥0.3个, 行政办公及生活服务设施每100m <sup>2</sup> 计容建筑面积≥1.0个。	—
HZ-03-01-03	1209	其他交通设施用地	2738	—	—	—	—	—	—	—	—	—
HZ-01-01-04	100102	二类工业用地	4473	1.2-2.5	5368-11183	≤7%	≤15%	≥40	10-20	—	厂房每100m <sup>2</sup> 计容建筑面积≥0.3个, 行政办公及生活服务设施每100m <sup>2</sup> 计容建筑面积≥1.0个。	—

道路断面图

