

博罗县长宁镇罗浮大道东侧 01 单元
控制性详细规划

博罗县自然资源局 博罗县长宁镇人民政府

广州市睿合建筑设计有限公司

2025 年 9 月

目 录

第一章	总 则.....	1
第二章	发展规模与建设用地性质控制.....	3
第三章	地块划分与编码.....	5
第四章	城市“四线”控制.....	6
第五章	建设用地使用强度控制.....	7
第六章	建筑规划管理要求.....	9
第七章	道路交通规划.....	10
第八章	市政公用设施规划.....	11
第九章	附 则.....	15
附表1	规划用地汇总表.....	16

第一章 总 则

第一条 规划目的

为进一步完善提升罗浮山风景名胜区旅游文化广场的使用功能，更好的服务罗浮山风景名胜区文旅产业发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等相关法律法规的规定，博罗县自然资源局会同长宁镇人民政府组织编制了《博罗县长宁镇罗浮大道东侧 01 单元控制性详细规划》（以下简称《规划》）。

第二条 规划依据

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- 《城市规划编制办法》（2006）
- 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》
- 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）
- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年 11 月）
- 《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）
- 《城市综合交通体系规划标准》（GBT51328-2018）
- 《城市道路交通工程项目规范》（GB55011-2021）
- 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）
- 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）（2016 年版）
- 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）
- 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 修正）
- 《广东省城乡规划条例》（2013）
- 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）
- 《惠州市低碳生态规划（2014-2030 年）》

- 《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）》
- 《博罗县县城总体规划（2011-2025）》
- 《博罗县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》
- 《博罗县长宁镇总体规划（2014-2030）》
- 《博罗县长宁镇埔筏村部分地块控制性详细规划》
- 《惠州市 2020-2035 年空间规划（能源保障专题）-电力网专项规划》
- 《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》
- 《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，相关已批规划条件和设计要点及其他已审定的规划编制成果。

第三条 规划范围

本项目位于博罗县长宁镇埔筏村、罗浮大道东侧。规划范围北侧临埔筏村新联小组，东西两侧为罗浮山风景名胜区旅游文化广场现状道路所围合而成，总用地面积约 26.27 公顷。

第四条 使用原则

规划范围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 发展规模与建设用地性质控制

第五条 发展规模

(1) 用地规模

规划范围用地面积约为 26.27 公顷，其中建设用地 23.89 公顷。

(2) 人口规模

经预测，规划范围内的人口规模约 286 人。

第六条 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）》分至二级类。

第七条 规划用地构成

规划范围内总用地面积约 26.27 公顷，其中：规划耕地（01）用地面积约 0.49 公顷，占总用地面积的比例约 1.86%；规划园地（02）用地面积约 0.01 公顷，占总用地面积的比例约 0.03%；规划林地（03）用地面积约 1.88 公顷，占总用地面积的比例约 7.17%；规划居住用地（07）用地面积约 0.98 公顷，占总用地面积的比例约 3.72%；规划商业服务用地均为商业用地（0901），用地面积约 5.22 公顷，占总用地面积的比例约 19.88%；规划交通运输用地均为城镇道路用地（1207），用地面积约 4.55 公顷，占总用地面积的比例约 17.33 %；规划绿地和开敞空间用地均为广场用地（1403），用地面积约 9.21 公顷，占总用地面积的比例约 35.03%；规划机关团体用地+文化用地+广场用地（0801+0803+1403）约 3.93 公顷，占总用地面积的比例约 14.98%。

规划用地汇总表详见附表 1。

第八条 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。

规划成果

第三章 地块划分与编码

第九条 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“长宁”的汉语拼音首字母组合“CN”来代表，编制单元代码采用阿拉伯数字代码，地块代码采用阿拉伯数字代码，如 CN01-01 即表示长宁镇 01 单元的 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。

第十条 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。

第四章 城市“四线”控制

第十一条 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。

规划范围内不涉及城市黄线。

第十二条 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，城市蓝线的管理按《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）执行。

规划范围内不涉及城市蓝线。

第十三条 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。

规划范围内不涉及城市绿线。

第十四条 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。城市紫线的划定和管理按《城市紫线管理办法》（建设部令第 119 号）执行。

规划范围内不涉及城市紫线。

第五章 建设用地使用强度控制

第十五条 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、建筑高度、建筑密度、绿地率、建筑限高）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。

第十六条 容积率

规划商业用地的容积率按上限控制，规划未控制用地的容积率依据行业标准确定。

第十七条 绿地率

规划商业用地的绿地率按下限控制，规划未控制用地的绿地率依据行业标准确定。

第十八条 建筑密度

规划商业用地的建筑密度按上限控制，规划未控制用地的建筑密度依据行业标准确定。

第十九条 建筑高度

规划商业用地的建筑高度按上限控制，规划未控制用地的建筑高度依据行业标准确定。

第二十条 其他规定

规划范围内配建的非独立占地的公共服务设施和市政公用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。

规划成果

第六章 建筑规划管理要求

第二十一条 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。

第二十二条 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。

建筑退让道路红线、用地界线的标准应按照图则的相关规定执行，建筑退让城市道路红线用地空间的使用应服从城市规划建设的需要。

第二十三条 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，按照绿色建筑二星级及以上标准进行设计和建设。

第七章 道路交通规划

第二十四条 道路系统规划

规划范围内道路系统由主干路、次干路和支路组成。其中：

- (1) 主干路：为罗浮东路、横三路，道路红线宽度为 36-60 米，双向 6 车道，为景观大道；
- (2) 次干路：为规划 26-30 米宽道路，均为双向 4 车道；
- (3) 支路：道路红线宽 12-15 米，双向 2 车道。

第二十五条 道路交叉口规划

规划范围内交叉口均为平面交叉口，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》（2023 年）第五十条执行。

第二十六条 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。

第二十七条 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》（2023 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

第二十八条 给水工程规划

(1) 用水量预测

规划范围内最高日用水量约 $1150.96\text{m}^3/\text{d}$ 。

(2) 水源规划

规划范围区内用水由长宁第一水厂供给，取用水源为酥醪水库。

(3) 给水管网规划

规划沿罗浮东路（南段）和横三路敷设 DN200 的给水管向规划范围供水，给水管宜布置在道路的西、北侧。

第二十九条 污水工程规划

(1) 污水量预测

规划范围内平均日污水量为 $827.81\text{m}^3/\text{d}$ 。

(2) 污水设施规划

规划范围内污水排往长宁镇第二处理厂处理。

(3) 污水管网规划

规划污水管沿罗浮东路（南段）及横三路双侧布管，管径为 DN400。

第三十条 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) 雨水流量计算

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

规划保留现状已建的雨水管（渠），新增雨水管道应与现状雨水管（渠）进行有效衔接。规划排水管道按地形坡度敷设，以减少埋深，根据道路宽度，沿罗浮东路（南段）及横三路双侧布管，其余市政道路采用单侧布管。雨水管布置在道路的东、南侧，规划管渠断面 d600-d1800。

第三十一条 电力工程规划

（1）电源规划

规划范围用电近期通过现状的 110kV 长宁变电站供给，远期由现状的 110kV 长宁变电站和规划的 110kV 致远变电站联合供给。

（2）电力设施规划

规划范围内设置 2 座 10kV 配电网开关站。

（2）用电负荷

规划范围用电总负荷约 3526.98-10216.97 千瓦。

（3）10kV 电力系统规划

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 根时宜采用六线电缆沟敷设；当电缆数量大于 6 根时，宜采用十二线电缆沟敷设，电缆沟尺寸应符合电力部门使用要求。

第三十二条 通信工程规划

（1）通信设施规划

规划保留 5G 通信基站机房及配套设施 2 座，新增 2 座，移动基站所需建筑面积 \geq 35 平方米/处。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 8 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 $\phi 110$ 。

第三十三条 燃气工程规划

(1) 气源规划

规划采用天然气作为气源。规划管道气气源近期为两路，一路是龙溪富士康 LNG 气化站和湖镇 CNG 站通过广汕路管道输送至长宁，二路是博西（园洲石湾福田）过来的管输气；远期气源来自园洲门站和长宁高中压调压站。

(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，管径为 DN100—DN300。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 综合防灾规划

(1) 消防工程规划

规划研究范围内未设置消防站，规划范围内的消防服务由位于规划范围以南约 2.5 公里的现状长宁镇微型消防站解决。

(2) 防震工程规划

规划以罗浮山风景名胜区旅游文化广场作为主要的避震疏散场地，结合现状道路形成完善的避震疏散通道系统。

(3) 人防工程规划

规划范围按照二类防空城市的要求进行设防，并落实《广东省人民防空办公室 广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引〉的通知》（粤人防办发[2022]1 号）的有关要求。

(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。

城市建设用地排涝标准为 20 年一遇建筑物的底层不进水，道路中一条车道的积水深度不超过 15cm。农林用地排涝标准为 10 年一遇 24 小时暴雨一天排干。

第九章 附 则

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第三十九条 生效日期和解释权

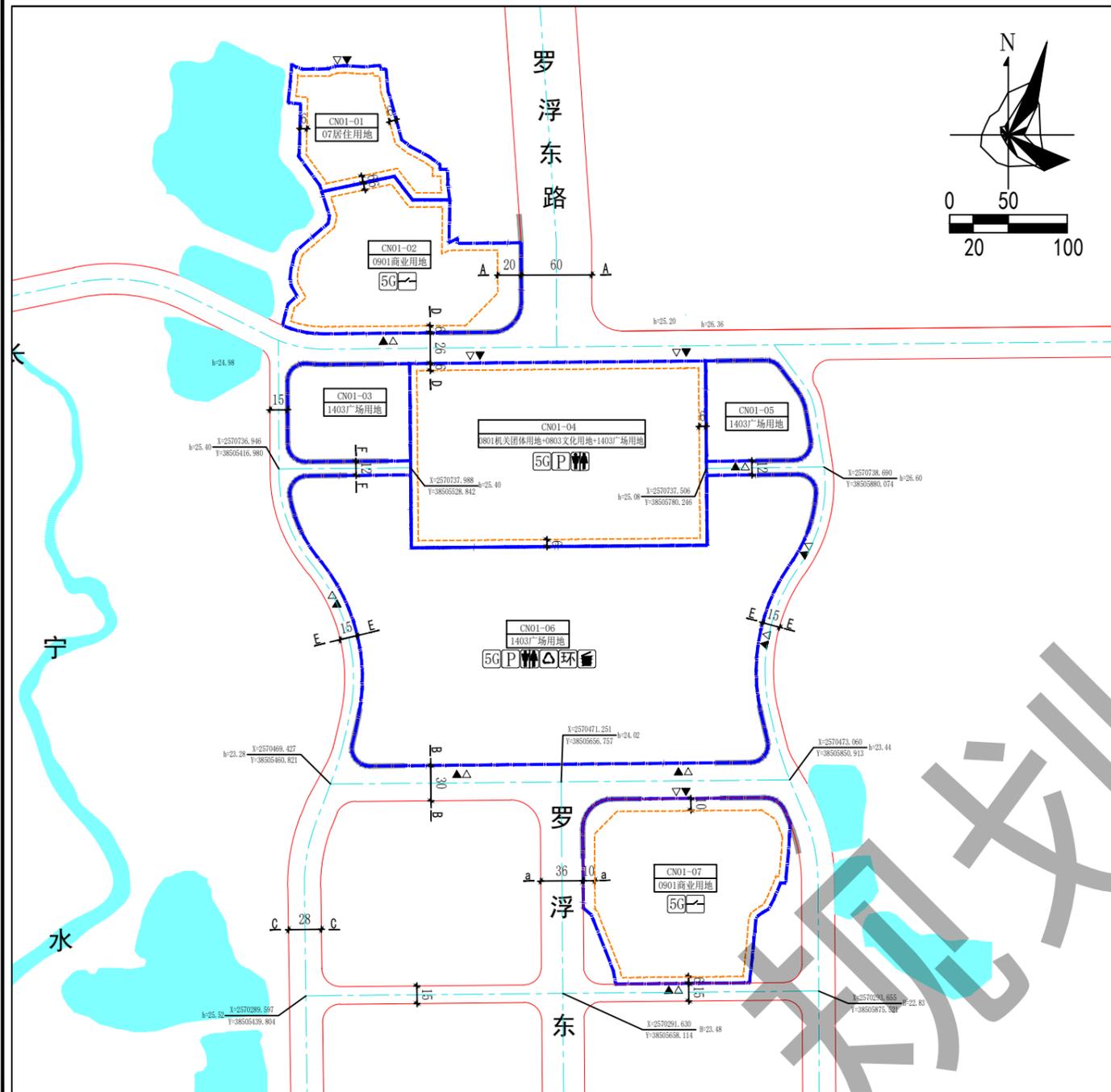
本规划自博罗县人民政府批准公布之日起执行。本规划由博罗县自然资源局和博罗县长宁镇人民政府负责解释。

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	01	—	—	耕地	0.49	1.86
2	02	—	—	园地	0.01	0.03
3	03	—	—	林地	1.88	7.17
4	07	—	—	居住用地	0.98	3.72
5	09	—	—	商业服务业用地	5.22	19.88
	其中	0901	—	商业用地	5.22	19.88
6	12	—	—	交通运输用地	4.55	17.33
	其中	1207	—	城镇道路用地	4.55	17.33
7	14	—	—	绿地与开敞空间用地	9.21	35.03
	其中	1403	—	广场用地	9.21	35.03
8	0801+0803+1403			机关团体用地+文化 用地+广场用地	3.93	14.98
合计					26.27	100.00

博罗县长宁镇罗浮大道东侧01单元控制性详细规划

图则



图例

- CN-01-01 地块编码
- 计算指标用地界线
- 多层建筑控制线
- 机动车出入口
- 人行出入口
- 道路红线
- 现状道路
- 道路中心线
- 禁止机动车开口路段
- 道路横断面
- 地块坐标
- H=10.51 规划道路标高
- h=8.95 现状道路标高
- 5G 5G通信基站机房及配套设施
- 配电网开关站
- 公共厕所
- 再生资源回收点
- 环卫工人作息站
- 垃圾收集点
- 社会停车场

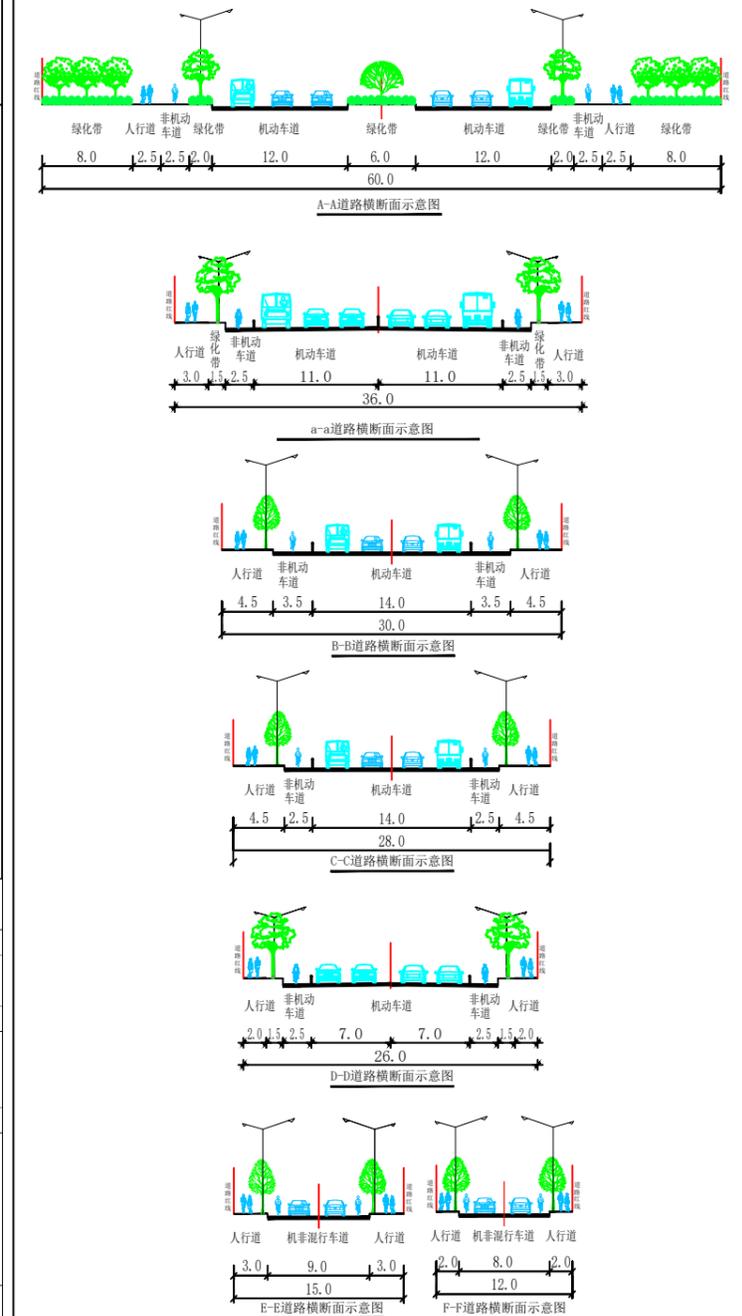
说明

- 图则尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
- 规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。
- 规划范围内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、建筑密度、绿地率、建筑限高)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。
- 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。
- 各地块进行细分时, 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9米。
- 各地块在总平面设计阶段应加强建筑方案设计, 确保建筑的立面、风貌与罗浮山风景区旅游文化广场内的建筑风貌相协调。
- CN01-02地块、CN01-06地块、CN01-07地块地块在开发建设时, 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。
- 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。
- 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, 按照绿色建筑二星级及以上标准进行设计和建设。
- 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》(2023)以及国家、省、市相关技术规范执行。

区域位置图



道路横断面示意图



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	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	机动车配建标准	公共服务设施		市政公用设施		备注
											项目	规模 (m²)	项目	规模 (m²)	
CN01-01	07	居住用地	-	9607	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	现状保留, 远期需实施改造时, 专项研究确定技术经济指标
CN01-02	0901	商业用地	-	19711	≤39422	≤2.0	≤45	≥25	≤24	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	-	-	5G通信基站机房及配套设施	建筑面积≥35	-
CN01-03	1403	广场用地	-	8517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CN01-04	0801+0803+1403	机关团体用地+文化用地+广场用地	-	39343	-	-	-	-	-	-	-	-	5G通信基站机房及配套设施	现状	现状保留房屋建筑面积20534.27m²
CN01-05	1403	广场用地	-	6812	-	-	-	-	-	-	-	-	公共厕所	现状	-
CN01-06	1403	广场用地	-	76732	-	-	-	-	-	-	-	-	社会停车场	现状	-
CN01-07	0901	商业用地	-	23995	≤47990	≤2.0	≤45	≥25	≤24	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	-	-	再生资源回收点	现状	-
											-	-	环卫工人作息站	现状	-
											-	-	垃圾收集点	现状	-
											-	-	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	-

地块技术经济指标一览表