龙门县龙潭镇竹木加工片区 LT-ZM-01-01 地块
控制性详细规划

规划成果

龙门县龙潭镇人民政府
广东粤禾空间规划科技有限公司

2024 年 12 月

目　录

第一章　总　　则.....1
第二章　规划范围和发展规模.....3
第三章　地块划分与编码.....4
第四章　城市“四线”控制.....5
第五章　建设用地性质与开发强度控制.....6
第六章　建设用地使用强度控制.....7
第七章　建筑规划管理要求.....8
第八章　道路交通规划.....9
第九章　市政公用设施规划.....10
第十章　附　则.....13

规划成果

第一章　总　　则

第一条　规划目的

为保障龙潭镇竹木加工产业园发展用地，规范和加强龙潭镇竹木加工片区 LT-ZM-01-01 地块的开发建设管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等法律法规的相关规定，龙门县龙潭镇人民政府组织编制了《龙门县龙潭镇竹木加工片区 LT-ZM-01-01 地块控制性详细规划》（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》
- 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2004）
- 《广东省城乡规划条例》（2013）
- 《广东省消防安全重点单位管理规定》
- 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）
- 《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）
- 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）
- 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- 《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

规划成果

- 《龙门县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- 《龙门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》
- 《关于支持惠州加快构建绿色低碳产业体系打造广东高质量发展新增长极的意见》
- 《新能源汽车充换电设施建设规划》
- 《龙门县龙潭镇中心镇区控制性详细规划》
- 有关法律法规，技术标准、规范及政策文件，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

规划范围位于龙门县龙潭镇新屋村和塘坑村交界处，铁岗河北侧，西邻铁岗-马骝桥乡道（Y243441324），南接人盘岭，北至油茶岭，由乡道、林地围合而成，总用地面积约 6.53 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、惠州市及龙门县的有关政策、法律、规范的规定。

规划成果

第二章　规划范围和发展规模

第五条　功能定位

龙门县竹木深加工集群产业基地的重要组成部分。

第六条　发展规模

（1）建设用地规模

规划范围总用地面积约 6.53 公顷，均为城镇建设用地。

（2）人口规模

规划范围内用地均为工业用地，不涉及居住人口。

规划成果

第三章　地块划分与编码

第七条　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。编制区代码采用“龙潭”“竹木”的汉语拼音首个字母组合“LT-ZM”来代表龙潭镇竹木加工区，编制单元和地块代码采用阿拉伯数字代码，如 LT-ZM-01-01 表示龙潭镇竹木加工区 01 单元的 01 号地块。

依据用地性质，在地块内进行地块细分时，细分地块代码可在地块代码的基础上增加地块代码，即由编制区代码+编制单元+地块代码+细分地块代码组成。

第八条　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。

规划成果

第四章　城市“四线”控制

第九条　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，城市蓝线的划定和管理按照建设部 2005 年第 145 号令执行。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。

第十一条　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。

第十二条　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。

规划范围内不涉及城市紫线。

规划成果

第五章　建设用地性质与开发强度控制

第十三条　土地使用性质

以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》为依据，本次规划用地分类分至三级类。

第十四条　规划用地构成

规划范围内总用地面积约 6.53 公顷，均为二类工业用地（100102）。

第十五条　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相容性规定，并经自然资源行政主管部门批准，但公共管理与公共服务用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地等不得任意改变其用途。

规划成果

第六章　建设用地使用强度控制

第十六条　总体要求

（1）规划范围内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、建筑系数、绿地率、建筑限高）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。

第十七条　容积率控制

规划工业用地的容积率按区间控制。

第十八条　绿地率控制

规划工业用地的绿地率按区间控制。

第十九条　建筑系数控制

规划工业用地的建筑系数按下限控制。

第二十条　建筑高度控制

规划工业用地的建筑高度按上限控制。

规划成果

第七章　建筑规划管理要求

第二十一条　　建筑间距

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、管线埋设和建筑设计规范的要求。

新建的建筑间距应符合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）及国家、省相关技术标准和规范的有关要求。

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。

建筑退让城市道路红线用地的使用应服从城市规划建设的需要。

规划成果

第八章　道路交通规划

第二十三条　道路系统规划

规划范围内道路系统由主路、支路组成。

（1）主路：为规划范围西侧铁岗-马骝桥乡道（Y243441324），现状道路宽度约 5 米。由于规划地块投入运营后将产生较大的货车通行需求，因此规划拓宽地块西侧乡道宽度至 24 米，双向四车道，作为项目对外联系的主要通道。

（2）支路：基于现状路网结构，在地块西北侧新增项目支路与乡道相连，宽度为 8 米，双向两车道，以满足双向会车的要求及消防需求。

第二十四条　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。

第二十五条　配建停车场规划

地块的停车位配建标准按图则要求执行，图则未明确的参照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）及国家相关规范执行。

规划成果

第九章　市政公用设施规划

第二十六条　给水工程规划

（1）用水量预测

规划范围内最高日用水量约 653 立方米/日。

（2）水厂规划

规划范围内无自来水厂，规划范围内用水由规划在左潭片区的自来水厂提供，取水水源为左潭河。

（3）给水管网规划

沿西侧现状道路敷设 DN150 给水管，满足规划范围内的用水需求。

给水管布置在道路的西、北侧。

第二十七条　污水工程规划

（1）污水量预测

规划范围内平均日污水量约 469.66 立方米/日。

（2）排水体制

规划范围内排水体制采用雨污分流制。

（3）污水处理设施规划

由于规划区地处山体之间，距离市政污水处理厂较远，目前地块所处片区未建设市政污水管道，因此规划近期在地块内新建一处污水处理设施，用以处理地块内产生的生活生产废水。规划范围内产生的污水经污水处理设施处理达标后，尾水用于地块内部绿化灌溉、道路冲洗等。远期待地块所处片区市政污水管道建设完成后，再接入市政污水管道，排至龙潭铁岗社区污水处理厂，其处理规模为 0.1 万立方米/日。

（4）污水管网规划

规划范围内的污水管道，结合竖向规划、道路坡向，按尽可能采用重力流及少穿越河道为原则进行布置，沿道路的坡向顺坡敷设。规划范围内污水管径为 DN400。污水管布置在道路的西、北侧。

规划成果

第二十八条　雨水工程规划

（1）雨水流量根据汇水面积采用惠州市暴雨强度公式计算。

（2）雨水系统规划

根据分散和就近的原则，保证雨水以最短路线、较小管径排入周边水体。规划范围内雨水管道沿道路敷设，结合地形和道路坡度，就近接入排洪渠。雨水管布置在道路的东、南侧。规划雨水管涵尺寸为 d600- d1000。

第二十九条　电力工程规划

（1）负荷预测

规划范围用电总负荷值约为 2612 千瓦。

（2）电力系统规划

依据《惠州市 2020-2035 年空间规划（能源保障专题）-电网专项规划》，规划范围内用电主要由铁岗片区 35 千伏变电站提供。

规划范围内 10kV 的电力线路沿道路架空方式建设，有条件片区架空电力线远期埋地敷设。

第三十条　通信工程规划

规划沿道路敷设 8 孔的通信管群接入规划地块，通信管道采用 PVC 管群，埋深需符合要求，管径采用φ98。

第三十一条　燃气工程规划

（1）气源选择

龙潭镇区所在规划区内现状无气源和燃气管道，主要是使用瓶装液化石油气为主。瓶装液化石油气气源主要来自于惠州澳头油气库，远期以管道天然气作为中心镇区的主要气源。

（2）管网规划

低压干管尽量靠近居民区以节省投资，同时应尽量布置成环状以提高供气地安全性。规划采用低压管网压力级制，管道设计压力为 0.1MPa。规划燃气管径为 De150，

规划成果

燃气管布置在道路的东、南侧边坡、路肩或路堑排水沟两侧下。

第三十二条　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。

第三十三条　综合防灾规划

（1）消防规划

地块内须按照《广东省消防安全重点单位管理规定》的有关要求建立微型消防站，对着火点做及时扑救。

（2）抗震防灾规划

1）规划范围地震设防烈度按照 6 度，设计基本地震加速度值 0.05g 进行确定。

2）避震疏散规划。规划范围西侧的现状道路为主要疏散通道，充分利用周边林地作为避震疏散场地。

3）生命线系统规划。生命线系统工程包括对外交通、供水、供电、通信、医疗卫生、粮食供应和消防等，应按照规划确定的抗震设防标准进行设防。

（2）人民防空规划

规划范围内应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）防洪排涝规划

规划范围内场地的防洪排涝标准按照《防洪标准》（GB 50201-2014）以及《室外排水设计标准》（GB50014-2021）确定的 20 年一遇防洪标准，内涝防治设计重现期为 20 年一遇。

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。

规划成果

第十章　附　则

第三十四条　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。

第三十五条　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。

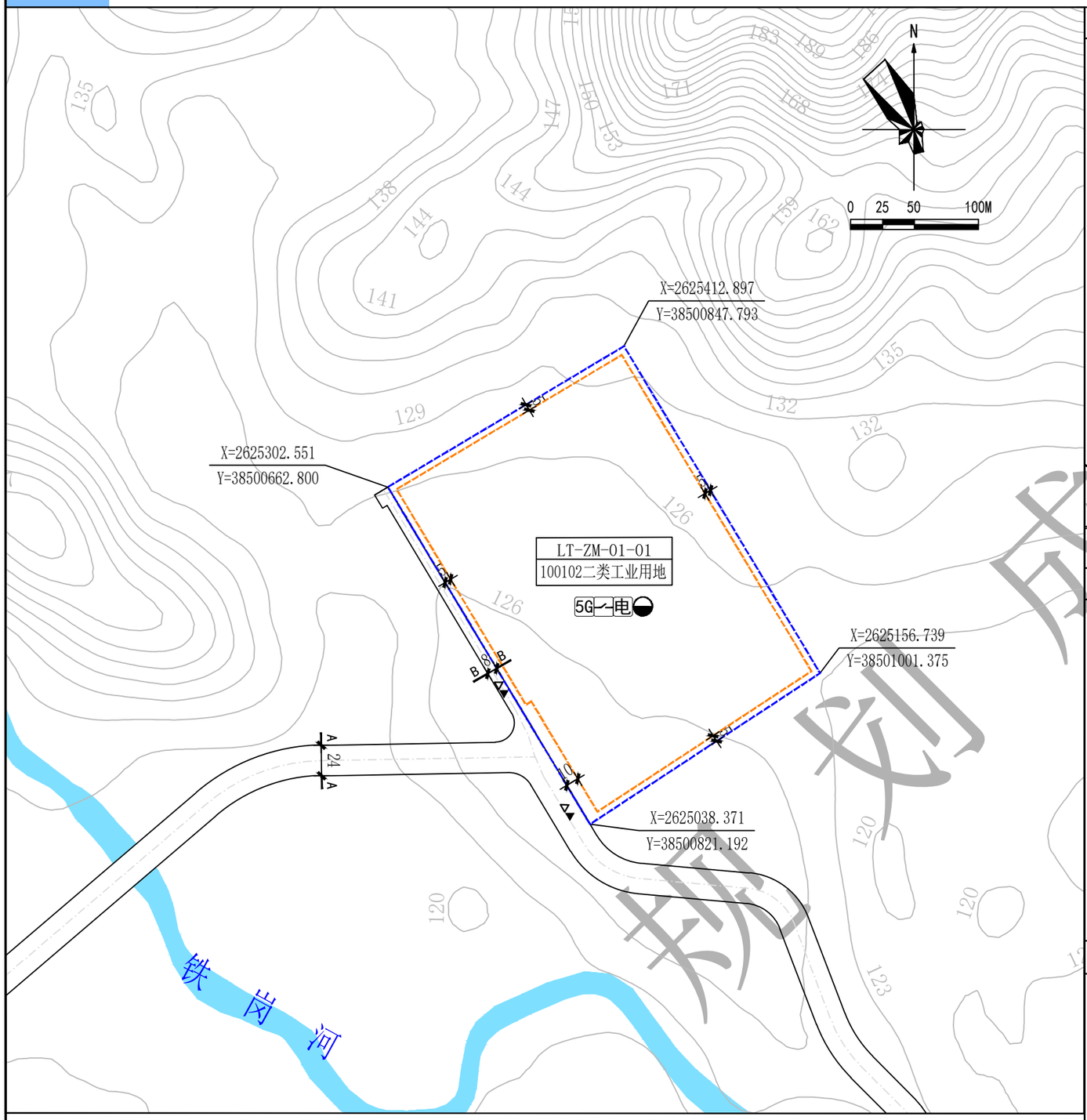
第三十六条　解释权

本规划自龙门县人民政府批准公布之日起执行。本规划由龙门县龙潭镇人民政府负责解释。

规划成果

龙门县龙潭镇竹木加工片区LT-ZM-01-01地块控制性详细规划

图 则



区域位置图

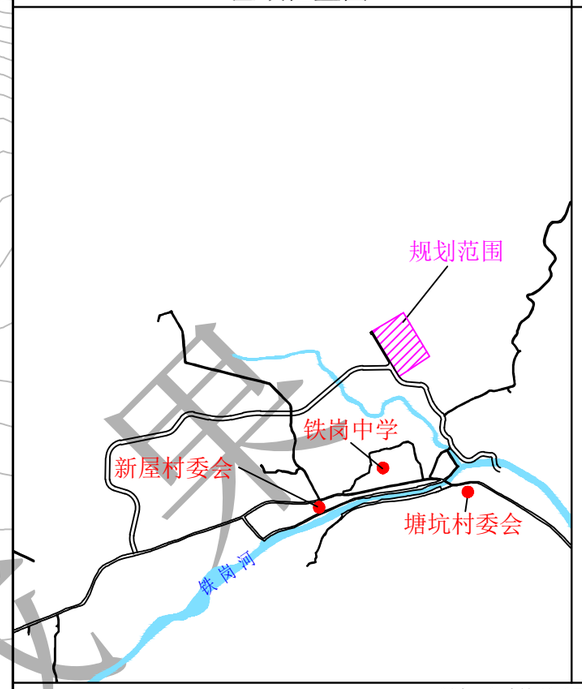
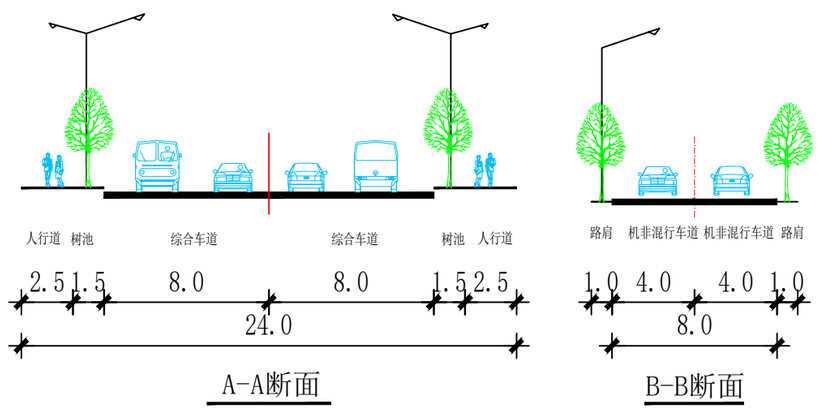


图 例

- LT-ZM-01-01 地块编码
- 100102 用地性质
- 道路红线
- 道路中心线
- 计算指标用地界线
- 低、多层建筑控制线
- 河流水面
- 道路断面
- 机动车出入口
- 人流出入口
- 控制点坐标
- 尺寸标注
- 配电网配电站
- 5G通信基站及其配套设施
- 配电网开关站
- 规划污水处理设施

道路横断面示意图



备注说明

1、本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2、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。
3、本图则中的用地性质、计算指标用地面积、计容积率建筑面积、容积率、建筑系数、绿地率、建筑限高等内容为强制性内容。地块内市政公用设施的配置规模及数量需依据《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）的规定合理设置。
4、取得土地的权属单位应在地块开发建设前，委托具备资质的单位开展地质勘察，合理确定场地竖向，妥善处理好场地内的防洪排涝，避免产生地质灾害。
5、规划范围西侧新增道路须在道路尽端设置不小于12.0m×12.0m的消防回车场地。
6、地块地处临山地区，宜在地块周边增设环山截洪沟，加强山洪防护。
7、本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑建设要求。
8、工业项目所需行政办公及生活服务设施占用土地面积不得超过工业项目总面积的7%，建筑面积不得超过项目计容建筑面积的15%。
9、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年）以及国家、广东省、惠州市相关技术规范执行。

地 块 控 制 指 标 一 览 表

地块编码	用地用海分类代码	用地性质	土地使用兼容性	计算指标用地面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	容积率	建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(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	项目	规模 建筑面积（㎡）	规模 用地面积（㎡）	
LT-ZM-01-01	100102	二类工业用地	—	65342	78410-228697	1.2-3.5	≥40	10-15	≤36	厂房每100平方米计容积率建筑面≥0.3个，行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—	—	5G通信基站机房及配套措施	≥35	—	—
													配电网开关站	≥60	—	
													配电网配电站	≥70	—	

成果规划

龙门县龙潭镇人民政府