

博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区 控制性详细规划

法定文件

博罗县柏塘镇人民政府

2022.03



注：根据《广东自然资源厅关于延长城乡规划编制单位乙级资质证书有效期的公告》，由广东省审批的城乡规划单位乙级资质证书均于2019年12月30日到期，为确认城乡规划编制单位依法从事规划编制业务，按照城乡规划编制单位乙级资质审批权限，依法取得的由广东省批的城乡规划编制单位乙级资质证书有效期延至2020年12月30日，不再换发新证书。按照《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）的有关规定，自然资源部关于国土空间规划编制单位资质管理规定出台之前，对于承接国土空间规划编制工作的单位资质暂不作强制要求，原有的规划资质可作为参考。

《自然资源部办公厅关于加强规划资质管理的通知》（自然资办函〔2021〕500号）通知：启动2014年度城乡规划编制单位资质核定及以后取得的甲级城乡规划编制单位资质证书延续核定和乙级城乡规划编制单位资质升级核定工作。自2021年5月6日起，依据现行城乡规划编制单位资质管理规定开展核定，重点对编制单位工作是否贯彻落实党中央精神、注册的规划师等技术力量配备进行审查。经核定的城乡规划编制单位资质证书有效期至2022年12月31日。

项目名称：博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划

设计阶段：正式成果

编制时间：2022 年 03 月

委托单位：博罗县柏塘镇人民政府

编制单位：广东精地规划科技有限公司

城乡规划编制资质等级：乙级

资质证书编号：[粤]城规编（182014）号

法人代表：杨亚杰

技术总负责人：黄 鹏（国土正高级工程师）

主管总工：王向明（注册城乡规划师）

项目负责人：杨 露（注册城乡规划师）

编制人员：谢铭然（城乡规划助理工程师）

黄 微（城乡规划助理工程师）

袁久攀（城乡规划工程师）

审核人员：孙晓桃（国土工程师）

校审人员：刘菊鲜（国土高级工程师）

博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区 控制性详细规划

——法定文件·法定文本

目 录

第一章 总 则	1
第二章 发展目标和整体定位	4
第三章 地块划分及编码	5
第四章 建设用地性质	6
第五章 建设用地使用强度	7
第六章 道路交通规划	9
第七章 公共服务设施和市政设施规划	11
第八章 综合防灾规划	15
第九章 建筑物的管制	17
第十章 海绵城市建设指引	18
第十一章 附则	19
附录一：名词解释	20
附录二：文本有关的用词说明	20
附表一：土地利用规划表	21
附表二：建设用地兼容性一览表	21
附表三：配套服务设施一览表	22
附表四：主要项目配建停车场（库）停车位指标一览表	22

第一章 总 则

第一条 规划目的

为加强对广东惠州凯森森林生命疗愈综合体产业项目建设的科学引导与管理，保证项目合理有序的开发建设，结合片区现状情况及未来发展的趋势判断，制定本规划。

第二条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令2019年第29号）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令2019年第32号）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）
- (4) 《中华人民共和国水法》（2016年）；
- (5) 《城市规划编制办法》（建设部令第146号）；
- (6) 《广东省城乡规划条例》（2013）；
- (7) 《广东省城市控制性详细规划管理条例（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）；
- (8) 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》；
- (9) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
- (10) 《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）；
- (11) 《镇规划标准》（GB 50188-2007）；
- (12) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；

- (13) 《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）；
- (14) 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；
- (15) 《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）；
- (16) 《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
- (17) 《防洪标准》（GB 50201-2014）；
- (18) 《城市防洪工程设计规范》（GB/T 50805-2012）；
- (19) 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
- (20) 《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）；
- (21) 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）（2020修订版）；
- (22) 《惠州市城市地下管线管理办法》（2016）；
- (23) 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）；
- (24) 《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）；
- (25) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
- (26) 《惠州市旅游发展总体规划（修编）（2008-2020年）》；
- (27) 《博罗县生命健康产业发展规划（2020-2030年）》；
- (28) 《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；
- (29) 《博罗县县城总体规划（2011-2025年）》；
- (30) 《博罗县柏塘镇总体规划（2010-2025）》（未批复）；
- (31) 《博罗县全域旅游发展总体规划（2018-2030）》；

(32) 《广东省绿色建筑条例》；

(33) 《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》；

(34) 国家、省、市的其他有关法规、规范、标准与政策等。

第三条 规划原则

(1) 立足整体，协调发展

以全方位、系统化的视角出发，强调区域间发展协调性及联动性，充分考虑片区与柏塘镇的协调发展，提升古树园片区与周边区域经济、社会、人文、生态等方面的互联互通，构筑统一协调发展的区域发展形态。

(2) 因地制宜，突出特色

根据平安、古洞村古树园片区的自然地理条件、资源环境禀赋、产业发展基础和民俗文化，因地制宜，科学制定区域发展目标、工作重点和实施对策，突出主题，彰显区域特色。

(3) 生态文明，保护优先

坚持生态文明的发展理念，合理开展项目建设，保护古树园片区原生的自然生态环境，维护区域的生物多样性及山林景观资源，保持区域生态系统的完整性和稳定性，构成保护与开发和谐共荣的发展格局。

(4) 合理利用，节约集约

深入贯彻新发展理念和节约集约优先的理念，根据产业发展状况和实际用地需求，科学合理安排规划布局、建设规模、用地面积和容积率，坚持增存并举，优化资源配置，节约集约利用土地，提升土地

利用效率。

第四条 规划范围

本次控规研究范围为广东惠州凯森森林生命疗愈综合体产业项目范围，包括古树园片区、花海茶田片区、福水田园片区、青山峡谷片区，涉及平安村、平南村、古洞村和蕉木村，研究范围总面积约为240公顷。

本次规划范围为古树园片区，位于项目范围的西北部，涉及平安村和古洞村，规划范围面积约47.2807公顷。

第五条 使用原则

规划区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。

第二章 发展目标和整体定位

第六条 发展目标

综合古树园片区的生态环境优势及未来发展布局，以古树文化为核心，以四大产业为依托，旅游为引擎，富民为根本，市场为导向，建设成1+4+N的古树乡村旅游综合体，助力乡村振兴。

第七条 整体定位

大湾区古树乡村旅游综合体、大湾区乡村振兴示范样板。

第八条 发展规模

(1) 人口规模

本次规划参考游憩用地森林公园生态容量指标，项目建成后，预测片区旅游观光接待人数约为12万人次/年，住宿服务人口容量为320人/天。

(2) 建设用地规模

本次规划研究范围面积约240公顷；规划古树园片区范围面积约为47.2807公顷，其中商业用地7.8768公顷。

第三章 地块划分及编码

第九条 地块编码方式

本次规划地块编码采用三级编码体系，即由“规划分区代码—规划单元编号—规划地块编码”组成。如”BT-GSY-01“代表柏塘镇古树园管理单元01地块。

第十条 地块编码

本次规划范围建设用地分为1个单元，共55个地块。

第十一条 建设用地地块划分管制

(1) 本次规划地块界线控制结合地籍权属线、城市道路、公共开放空间以及配套设施综合考虑，当地籍权属线与道路、公共开放空间及配套设施冲突时可适当调整。对已批地块用地权属线确实需要调整

的地块，按照不同业主遵循地块总开发规模不变的原则统一规划。

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，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分，并遵循地块总开发规模不变的原则统一规划。对须预留公共开放空间、公共走廊和景观视廊的地块，政府保留细分地块的优先权。

(2) 对于同一权属主体的相邻地块可进行合并开发，但开发总量不得突破合并前各地块建筑总量之和。

第四章 建设用地性质

第十二条 土地使用性质

按照规划控制的要求，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》（试行）原则上分至二级类。本次用地分类包括9个一级类，6个二级类，包括耕地（01）9.4492ha、园地（02）15.6329ha、林地（03）7.0408ha、乡村道路用地（0601）2.6301ha、商业用地（0901）7.8768ha、公路用地（1202）0.5641ha、公园绿地（1401）3.4561ha，沟渠（1705）0.0704ha、裸土地（2306）0.5603ha。各类用地面积详见《附表一：土地利用规划表》。

第十三条 土地使用兼容性

本规划范围的土地使用兼容许可按以下原则进行安排：商业用地可兼容科研用地、文化用地、商务金融用地及娱乐康体用地；公园绿地可兼容防护绿地。规划建设用地兼容性见附表二《建设用地兼容性

一览表》。

现有合法的建设用地与本规划规定用途不符的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，原则上可继续保持其现有使用功能，该土地要求进行改造与重建时，必须与本规划规定的用途相符。

第五章 建设用地使用强度

第十四条 建设用地使用强度控制

控制指标分为强制性指标和指导性指标两类，强制性指标必须严格执行，指导性指标参照执行。强制性指标包括地块面积、用地性质、容积率、建筑面积、建筑限高、配套服务设施等，其余为指导性指标。各地块指标详见法定图则。

地块的土地使用强度以地面以上总建筑面积为控制指标，各地块开发建设时的土地使用强度不得超过法定图则规定的指标。

已出具规划条件告知书地块的相关控制指标以告知书为准。

第十五条 土地开发强度的管制

(1) 本规划城市建设用地内各项建设项目必须满足图则建筑容量控制指标的规定，各地块建筑容量指标详见图则的规定。凡超出图则建筑容量控制指标的建设项目，应由自然资源行政主管部门提出调整意见，再报博罗县人民政府批准。

(2) 为集约节约用地，对确定的独立占地的公共管理与公共服务设施容积率采用下限控制。其他附设服务设施、道路与交通设施及公

用设施等的容积率不予规定，其开发强度应根据功能需求并按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

(3) 本规划中建设用地若与国土空间规划土地用途不符，应待国土空间规划调整为城市建设用地后方可使用。

(4) 若图则中部分地块用地面积和容积率等控制指标，因计算口径原因，与已出让土地的实际情况不符，以出让土地的实际情况为准，但总建筑面积将保持一致。

(5) 规划的实施过程中，遇到以下特殊情况时，开发建设总量应保持不变：①细分地块进行合并开发的；②对地块进行细分开发的。

第十六条 配套设施的管制

(1) 本规划规定的公共服务设施、市政配套设施、道路及停车设施，在满足相关规范的前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于配套设施近期实施等条件下，可对其具体用地范围及布局进行合理的微调。

(2) 法定文件中为整个片区服务的基本设施，原则上不得减少数量或压缩用地规模。确需作出改变的，可在不违反法定文件规定的前提下，经自然资源主管部门批准，根据修建性详细规划适当调整配套设施的位置。若配套设施与相邻规划编制区有冲突时，可在更大的区域内进行统筹协调。

(3) 市政配套设施与周边相邻的生活性建筑的最小间距应符合专项设计及相关规范标准的规定。

第六章 道路交通规划

第十七条 道路规划

规划落实国道线位，红线宽度21m，红线外防护距离按相关要求行控制，宽度20m。规划以现状道路为基础，形成“对外道路+内部道路”的二级道路体系。其中：

对外道路：主要为乡道440及二号路；

内部道路：主要为片区内部联系道路，为一号路、三号路、四号路、五号路、六号路和七号路，道路红线宽度4.5-8m。

考虑四号路和六号路宽度较窄且较长，本次规划在坡度较缓地段设5处会车点，道路实际建设中可结合地形适当调整。

第十八条 竖向规划

道路竖向：道路竖向设计总体遵循现状地形走势。竖向制高点规划标高108.00m，位于规划范围东北侧；最低点标高59.54m，位于片区西南侧。规划道路坡度控制在0.44%-7.20%范围内。

场地竖向：规划场地标高按照高于场地周边道路最低点标高20cm的要求进行控制。

第十九条 交通设施规划

本区的机动车位配置标准参考《惠州市城乡规划建设管理技术规定（2020年）》执行，详见附表《主要项目配建停车场（库）停车位指标一览表》。规划在BT-GSY-17、BT-GSY-34地块配建公共停车场，片

区机动车停车位须按照每100m²计容建筑面积≥1个的标准配建，同时停车位应当配建充电基础设施或预留建设安装条件。

第二十条 道路交通管制

（1）道路红线管制

道路红线宽度、道路主要控制点坐标和标高、道路转弯半径及交通出入口方位必须按图则执行，实施过程确需作变更时，必须经自然资源行政主管部门核准。道路红线内用地为道路及道路绿化专用，任何与道路交通无关的建筑和构筑物的改建、扩建和新建均不得占用道路用地。

（2）交通设施管制

地块附设的汽车、自行车、摩托车（含残疾人专用车）停车场库应统一组织交通循环路线，以利于交通疏散。停车场的设置应有效控制和降低噪声、废气、震动等机动车的污染。

（3）新建道路管制

规划范围内新建道路应当严格遵守本规划中的道路断面、道路退让距离，并明确新建筑物的后退建筑红线、用地边界的最小距离等，保证道路建设的标准化和规范化。

（4）特殊设施管制

应根据建筑物退缩距离和无障碍设计要求等，合理安排步行空间系统，并制定跨越道路或相邻基地间的连通系统（包括空中和地下）的留设规定。

第七章 公共服务设施和市政设施规划

第二十一条 公共服务设施规划

本次规划配套公共服务设施主要包括邮政服务网点一处、公共停车场两处和微型消防站两处。

第二十二条 给水工程规划

(1) 用水标准和用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016），按照单位建设用地用水量指标法预测片区用水量，取 $120\text{m}^3/(\text{ha} \cdot \text{d})$ ，则片区最高日用水量约为 $1066\text{m}^3/\text{d}$ ：

(2) 水源规划

规划区给水由现状平安自来水厂提供。

(3) 给水管网规划

规划由片区西侧接广梅公路（G220）现状给水管网。片区西侧设置一处加压泵站。规划给水管主要沿道路敷设，成环状，给水管管径DN150-DN300。

(4) 消火栓布置原则

消火栓设置的间距不大于120m。

第二十三条 污水工程规划

(1) 污水量预测

依据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017），规划区污水

量按给水量的85%进行计算，并考虑10%的地下水渗透量。预测规划区日平均污水量约为816m³。

(2) 污水处理设施及管网规划

规划区旅游接待中心及平安塔片区污水接入平安社区现状污水管网，排入平安社区污水处理设施处理；其他地区沿主要道路敷设HDPE塑钢缠绕管，管径DN300-DN400，在古树康养酒店西南侧，新建污水处理设施，污水经统一收集处理达标后排放至南侧沟渠。

第二十四条 雨水工程规划

(1) 雨水量计算

规划采用惠州市最新暴雨强度公式：

$$q = \frac{1877.373 \times (1 + 0.438 \lg P)}{(t + 8.131)^{0.598}}$$

式中：q——暴雨强度，升/（秒·公顷）

P——重现期，年

t——降雨历时，分钟

雨水设计流量：Q=F·q·ψ

式中：Q——雨水设计流量，升/秒

F——汇水面积，公顷

ψ——径流系数，除大片绿地取0.15，其它取综合径流系数0.7。

(2) 汇水区

片区集水区相对完整，雨水排放主要考虑片区降雨排解。主要汇水区面积约51ha。

（3）雨水管网规划

规划充分利用地形，根据分散和就近的原则。规划沿道路建设排水沟，排水沟尺寸0.3m*0.3m、0.4m*0.6m。地势高差变化较大及边坡地区建设截洪沟，中部地势较低处敷设排水管，管径D600-D1000。雨水就近排入附近坑塘水体。

第二十五条 电力工程规划

（1）负荷预测

根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014），采用单位建筑面积负荷指标法，取800kw/ha，预测片区电力负荷约为9520kw。

（2）电源规划

片区电源引自现状110kV柏塘变电站。片区内新规划5处变配电所。

（3）电网规划

规划片区电力采用电力排管形式敷设，排管规模为4×150mm、6×100mm、6×150mm、8×100mm。

第二十六条 燃气工程规划

（1）燃气量预测

根据《城镇燃气规划规范》（GB/T 510-2015），采用人均综合用气指标法。取用气量指标71.5m³/人·年，预测规划区年用气量约为116800m³。

（2）气源规划

片区气源近期为瓶装燃气，远期接市政配套中压燃气管道。

（3）燃气管网规划

规划沿道路敷设燃气管道，管道管径为DN100。

第二十七条 环卫设施规划

（1）垃圾转运站

规划BT-GSY-34附建小型垃圾转运站，统一收集片区垃圾。

（2）垃圾收集点

规划垃圾收集点按服务半径不大于70m配置。生活垃圾定期收集转运至镇垃圾转运站，统一集中处理。

（3）公共厕所

规划配建公共厕所4座，附设于BT-GSY-01、BT-GSY-17、BT-GSY-20和BT-GSY-22地块。

第二十八条 管线综合规划

根据《惠州市区管线工程规划建设管理规定》《惠州市道路标准横断面管位示意图》及各工程规划图进行管线综合规划。

本规划综合设置了给水、污水、雨水、电力、电信、燃气等管线。各种工程管线交叉时，自地面向下排列的顺序为：电信电缆、电力电缆、燃气管道、给水管、排水管道。

各种管线、构筑物、树木之间的水平和垂直距离应按照《惠州市区管线工程规划建设管理规定》的要求保持必要的间距。

第二十九条 配套设施的管制

(1) 为整个片区服务的基本设施，原则上不得减少数量或压缩用地规模。确需作出改变的，可在不违反法定文件规定的前提下，经自然资源行政主管部门批准，根据修建性详细规划适当调整配套设施的位置。若配套设施与相邻规划编制区有冲突时，可在更大的区域内进行统筹协调。

(2) 市政配套设施与周边相邻的生活性建筑的最小间距应符合专项设计及相关规范标准的规定。

(3) 基于与相邻编制区相协调的考虑，政府保留在相邻地块之间敷设公共市政管线的权利。

第八章 综合防灾规划

第三十条 防洪规划

规划片区以丘陵山地地形为主，高差变化较大，同时片区集水区相对完整，无其他地区雨水汇入，主要考虑片区内部降雨排解和山洪预防。

规划建设中，重点对高差较大区域做好挡土墙及截洪沟建设，规划在地块西侧与地块中部的山地建设排水沟和截洪沟，在坡度变化较大的区段设置急流槽，并在适当区域建设沉砂池，以保护管道、沟渠等设施免受磨损和阻塞。规划排水沟、截洪沟尺寸 $0.3\text{m}\times 0.3\text{m}$ 、 $0.4\text{m}\times 0.6\text{m}$ ，规划截洪沟长度约 1500m 。

第三十一条 地质灾害防治规划

山地开发应进行地质灾害危险性评估，在取得水土保持、地质灾害报告、环境影响报告等方面具体意见和要求的基础上，作出建设用地适宜性评价结论，并提出地质灾害防治的措施与建议；开发时序应优先选择坡度较小，面积较大，交通条件良好的可建设山地，注重弹性理念和留有发展余地，减小开发的风险。

综合分析片区地质环境条件，评估片区地质环境条件复杂级别为简单，现状地质灾害不发育，预测边坡崩塌/滑坡危害程度及危险性小，整体地质灾害危险性小，因此项目建设场地适宜性评价为适宜。

考虑项目场地潜在地质灾害主要为边坡崩塌/滑坡，项目建设应减少开挖土石方及防护工程量，尽量采用自然护坡，挡土墙的高度不宜大于2.5米。受工程地质条件和降雨量影响较大的地区，坡比值不应小于1:1。

第三十二条 防震减灾规划

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），规划区地处地震烈度6度设防区，需对所有新建建筑物和构筑物设防；一般建筑按6度抗震烈度设防，生命线工程及重要构筑物设施应提高一度设防。

第三十三条 消防规划

消防站设置：规划在BT-GSY-01和BT-GSY-22地块附设微型消防站，负责片区消防。

消防车通道规划：规划范围内的车行通道为消防车道，应切实保

障畅通无阻，保证消防车通道通畅、安全。消防通道宽度不小于4.0米，净高不小于4.5米。尽端式道路设置12m*12m回车场。

消防给水：采用生活—消防共用一套给水系统的消防给水系统，消防用水给水支管不小于DN150mm。主要道路上消火栓的设置间距不大于120米。

第九章 建筑物的管制

第三十四条 建筑间距管制

任何建筑间距必须以满足日照要求为基础，综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求，避免烟、气（味）、尘和噪声等造成的污染和干扰，并结合建筑设计规范以及《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）中相关规定而确定。

第三十五条 建筑造型管制

建筑造型控制应综合考虑建筑周边环境，整体造型应美观、大方，体现居住建筑特质，同时注重建筑立面及第五立面的设计。建筑外墙不宜采用大面积玻璃幕墙，附着于建筑外墙上的抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露，尽量与建筑有机结合、协调统一。

第三十六条 建筑高度管制

规划区内建筑以低层为主，其中考虑平安塔地块靠近国道，远离

山体景观，结合其展示功能设置限高54米，酒店、美术馆、专家楼、藏书阁地块限高24米，其他地块高度控制在18米以内。规划区内的自然山体是不可多得的景观资源，山体轮廓线构成了景观的背景层次，建筑天际轮廓线应充分考虑山体的高度、坡度，保证山脊部分有20%不受建筑物遮挡，从而体现人与自然的和谐共生。

第三十七条 建筑色彩管制

建筑色彩控制应以与自然环境相协调为原则。规划范围内的建筑类型主要为商业建筑，应采用清新、淡雅的色彩，并注重与周边环境相协调，推荐建筑色彩以白色、灰色为主，建筑布局应错落有致、灵活协调，增添整体活力，给人独特、新颖的视觉感受，突出古树庄园的形象和古树文化内涵。

第三十八条 绿色建筑控制

绿色建筑需符合《广东省绿色建筑条例》《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案（2018-2020年）》（惠市住建〔2019〕53号）及《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》等要求。

第十章 海绵城市建设指引

规划范围需结合自身地形地貌特点，因地制宜控制和优化山地海绵城市体系，协调山体、绿地、水体、建筑和道路，采用“生态滞水+雨水调蓄+综合利用+管网排水”的雨水利用模式。

充分利用地形，结合绿地、花坛等空间布置雨水花园、下沉式绿地；道路采用透水铺装，结合道路绿化、树池等绿化空间布置生态树池、植草沟。打造符合自然生态系统客观规律的雨水系统，在充分利用和结合山地地形的基础上，密切结合山体、绿地、水体等绿色空间，强调对山地降雨、雨洪的控制，注重山地的涵养维育，使规划区内雨水尽量就地渗透、消纳、收集，并得以充分利用。

第十一章 附则

第三十九条 成果组成

本规划法定文件由法定文本和法定图则组成。法定文本和法定图则具有同等法律效力；二者同时使用，不可分割。

第四十条 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）和《广东省城市控制性详细规划管理条例》的有关规定。

第四十一条 生效日期

本规划自经博罗县人民政府批准之日起生效。

附录一：名词解释

(1) 地块：指被道路或由用地权属划分的城市用地。

(2) 用地红线：由自然资源行政主管部门核定批准的建设项目的土地使用界线。

(3) 建筑红线：又称建筑控制线，城市道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线。

(4) 建筑限高：地块内建筑物最大高度限制值。

(5) 容积率：地块总计容建筑面积与地块面积之比值。

(6) 建筑密度：地块内各类建筑基底总面积与地块净用地面积之比值。

(7) 绿地率：地块内各类绿地总面积与地块净用地面积之比值。

附录二：文本有关的用词说明

(1) 表示很严格，非这样不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时应首先这样做的：正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。

(4) 条文中制定应按其它有关标准规范执行的，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定”。

附表一：土地利用规划表

用地用海代码		用地名称	用地面积（公顷）	占总用地比例（%）
大类	中类			
01		耕地	9.4492	19.99
02		园地	15.6329	33.06
03		林地	7.0408	14.89
06		农业设施建设用地	2.6301	5.56
	0601	乡村道路用地	2.6301	5.56
09		商业服务业用地	7.8768	16.66
	0901	商业用地	7.8768	16.66
12		交通运输用地	0.5641	1.19
	1202	公路用地	0.5641	1.19
14		绿地与开敞空间用地	3.4561	7.31
	1401	公园绿地	3.4561	7.31
17		陆地水域	0.0704	0.15
	1705	沟渠	0.0704	0.15
23		其他土地	0.5603	1.19
	2306	裸土地	0.5603	1.19
总计			47.2807	100

附表二：建设用地兼容性一览表

可兼容用地类型 用地类型		城镇住宅 用地	科研用地	文化用地	商业用地	商务金融用 地	娱乐康体用 地	公园绿地	防护绿地
		0701	0802	0803	0901	0902	0903	1401	1402
商业用 地	0901	×	△	△	●	●	●	×	×
公园绿 地	1401	×	×	×	×	×	×	●	●

注：●兼容，×不兼容，△有条件允许部分兼容，须由自然资源主管部门根据具体条件和规划要求确定。

附表三：配套服务设施一览表

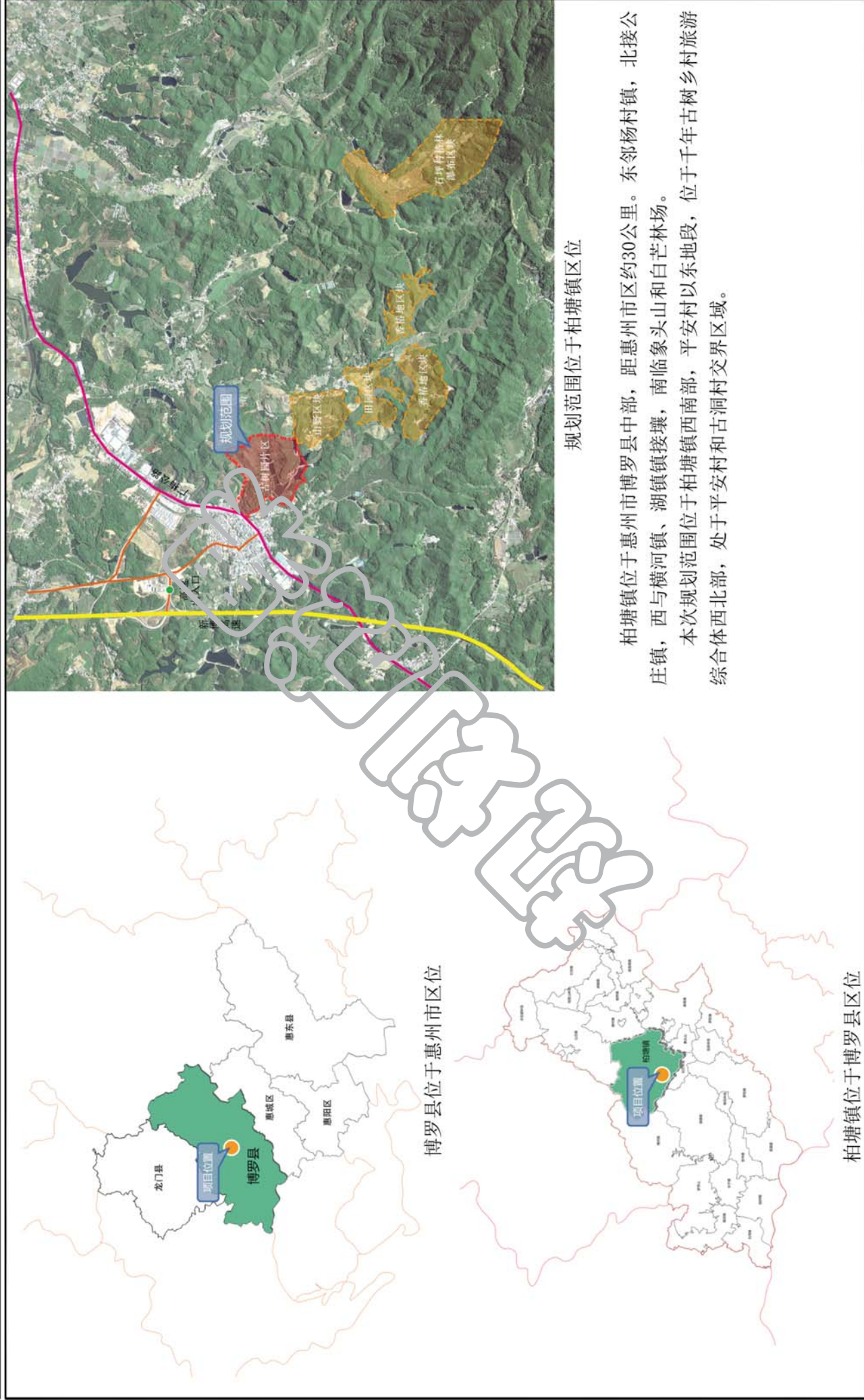
类别	项目名称	设置数量（处）	一般规模（m ² /处）	所在地块编号	备注
商业设施	邮政服务网点	1	100~150	BT-GSY-01	附设
交通设施	公共停车场	2	——	BT-GSY-17 BT-GSY-34	附设
电力设施	配电站	5	70~100	BT-GSY-01 BT-GSY-04 BT-GSY-13 BT-GSY-17 BT-GSY-27	附设
排水设施	污水处理设施	1	——	——	附设
环卫设施	公共厕所	4	60~120	BT-GSY-01 BT-GSY-17 BT-GSY-20 BT-GSY-22	附设
综合防灾设施	微型消防站	2	——	BT-GSY-01 BT-GSY-22	附设

附表四：主要项目配建停车场（库）停车位指标一览表

建筑物类型	分类	单位	标准（个）
商业	商业、餐饮、宾馆	车位/100m ² 计容建筑面积	≥1.0

博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划

——01. 区域位置图



博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划

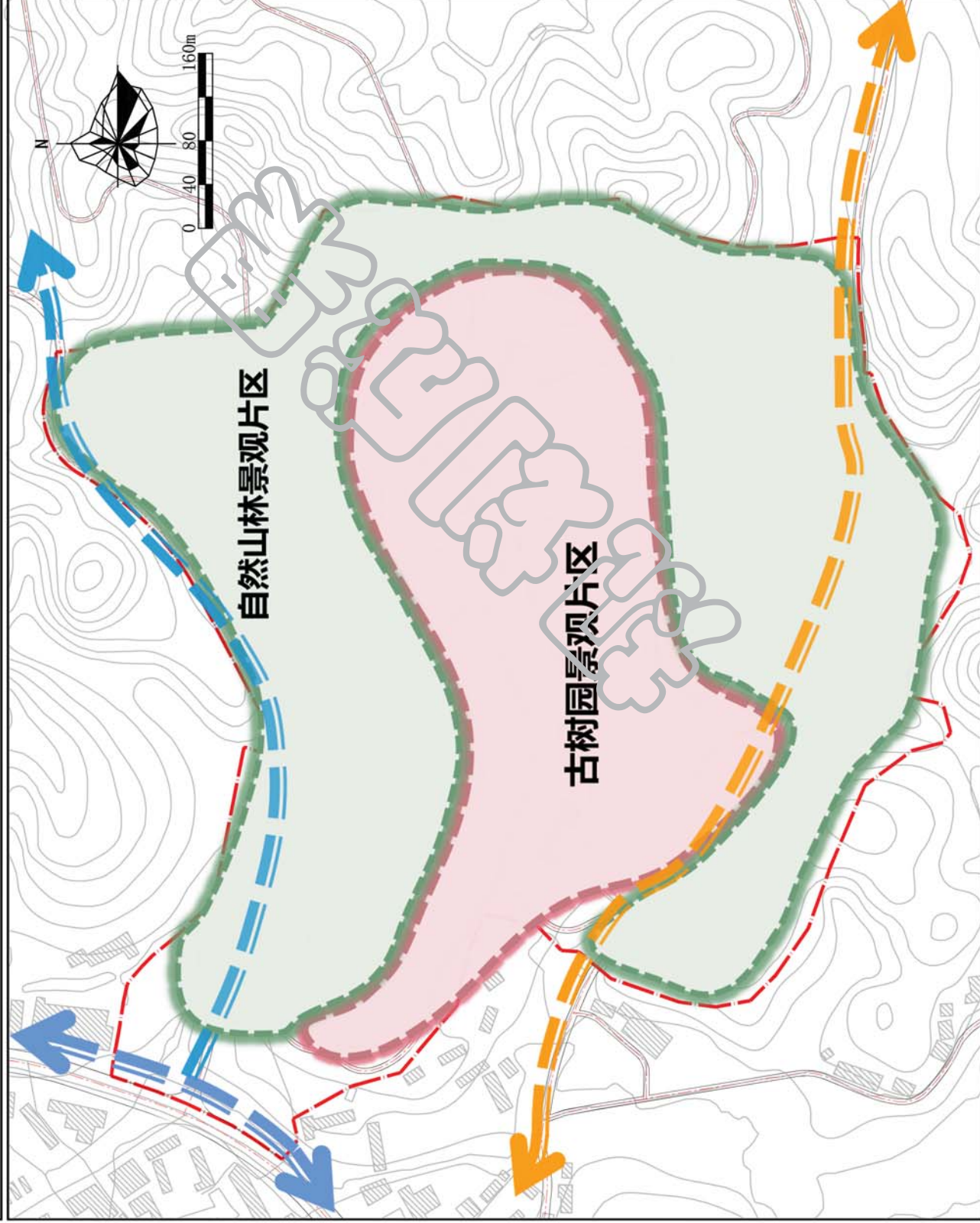
——04. 土地利用规划图



图例	
01	耕地
02	园地
03	林地
0901	商业用地
1401	公园绿地
1705	沟渠
2306	裸土地
	规划道路
	规划范围

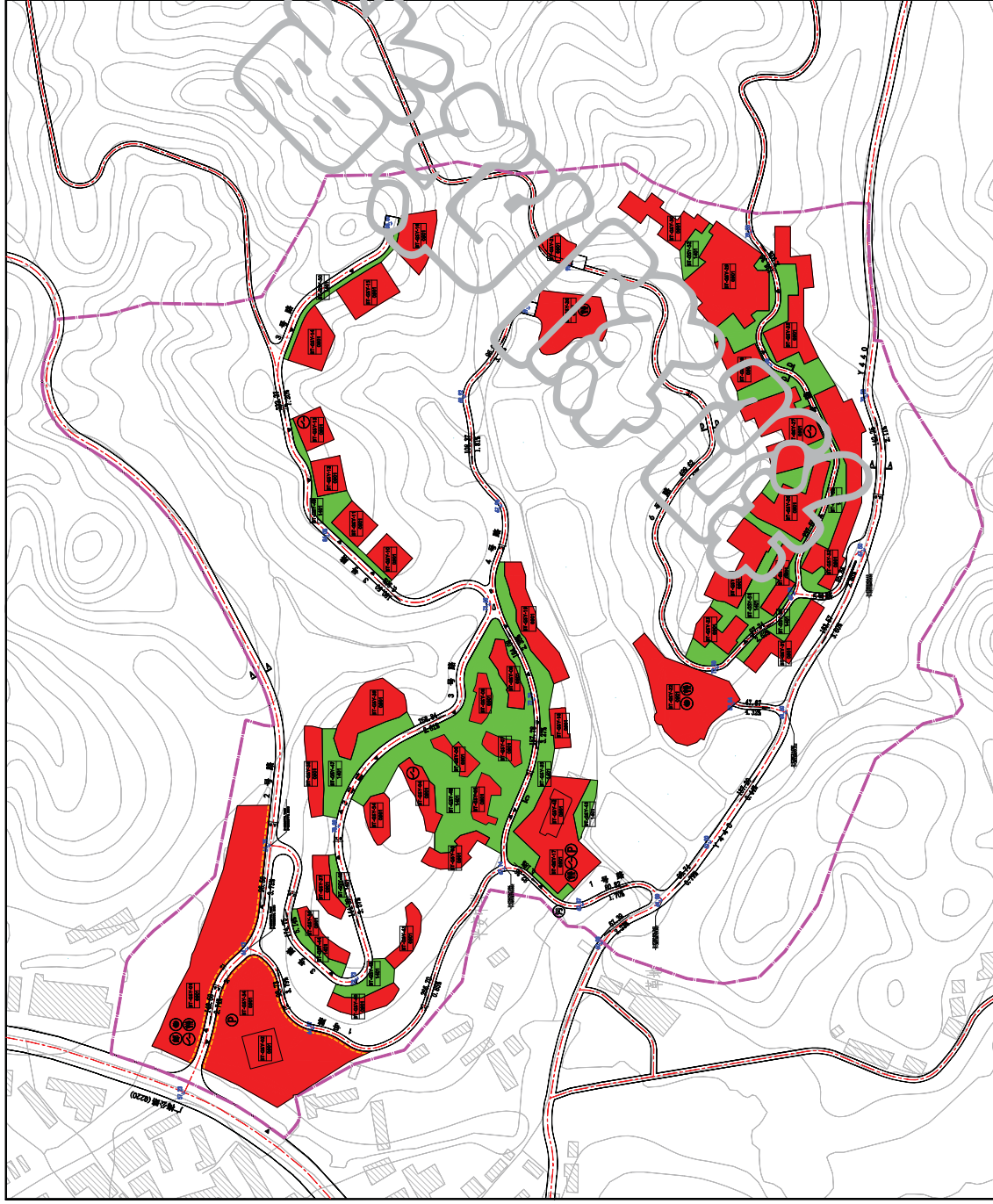
博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划

——10. 绿地与开敞空间规划图



博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划--法定图则

Bo Luo Xian Bai Tang Zhen Ping An Gu Dong Cun Gu Shu Yuan Pian Qu Kong Zhi Xing Xiang Xi Gui Hua—Fa Ding Tu Ze



法定图则

1、本法定图则应与《博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划》法定文本结合使用，二者不可分割。

2、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；

3、在本规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本图则的有关规定；

4、规划编制单位控制内容中：地块面积、容积率、建筑密度、建筑高度、配套设施用地用为强制性指标。

5、土地使用性质控制：图则中土地使用性质分类和分类代码执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类标准》（试行），图则所确定的土地使用性质是表示对未来土地的控制和引导，现状合法的土地使用性质与图则不符的，原则上可继续保留原有使用功能，若对这类土地进行改造或重建时，应与本图则规定的土地使用性质相符，若有其他用地功能需求，则应满足法定文件中《土地使用兼容性表》的相关规定；若土地性质有重大变更，则按照原审批程序报批。

6、开发强度控制：规划确定的总建筑密度不得突破，若突破其中之一，则需重新论证，进行规划修编，并报原审批程序报批。

7、绿色建筑：片区新建民用建筑需按照一星绿色建筑标准进行设计和建设。

图则执行

1、本法定图则应与《博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划》法定文本结合使用，二者不可分割。

2、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；

3、在本规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本图则的有关规定；

4、规划编制单位控制内容中：地块面积、容积率、建筑密度、建筑高度、配套设施用地用为强制性指标。

5、土地使用性质控制：图则中土地使用性质分类和分类代码执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类标准》（试行），图则所确定的土地使用性质是表示对未来土地的控制和引导，现状合法的土地使用性质与图则不符的，原则上可继续保留原有使用功能，若对这类土地进行改造或重建时，应与本图则规定的土地使用性质相符，若有其他用地功能需求，则应满足法定文件中《土地使用兼容性表》的相关规定；若土地性质有重大变更，则按照原审批程序报批。

6、开发强度控制：规划确定的总建筑密度不得突破，若突破其中之一，则需重新论证，进行规划修编，并报原审批程序报批。

7、绿色建筑：片区新建民用建筑需按照一星绿色建筑标准进行设计和建设。

细则

1、本法定图则应与《博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划》法定文本结合使用，二者不可分割。

2、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；

3、在本规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本图则的有关规定；

4、规划编制单位控制内容中：地块面积、容积率、建筑密度、建筑高度、配套设施用地用为强制性指标。

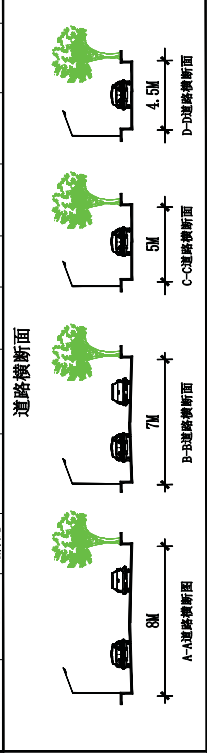
5、土地使用性质控制：图则中土地使用性质分类和分类代码执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类标准》（试行），图则所确定的土地使用性质是表示对未来土地的控制和引导，现状合法的土地使用性质与图则不符的，原则上可继续保留原有使用功能，若对这类土地进行改造或重建时，应与本图则规定的土地使用性质相符，若有其他用地功能需求，则应满足法定文件中《土地使用兼容性表》的相关规定；若土地性质有重大变更，则按照原审批程序报批。

6、开发强度控制：规划确定的总建筑密度不得突破，若突破其中之一，则需重新论证，进行规划修编，并报原审批程序报批。

7、绿色建筑：片区新建民用建筑需按照一星绿色建筑标准进行设计和建设。



地块控制指标一览表									
用地代码	用地名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	停车位	日照间距 (m)	日照间距 (m)	备注
BT-001-01	商业用地	8844	0.844	844-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-02	商业用地	900	0.900	900-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-03	商业用地	904	0.904	904-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-04	商业用地	1007	1.007	1007-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-05	商业用地	748	0.748	748-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-06	商业用地	632	0.632	632-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-07	商业用地	632	0.632	632-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-08	商业用地	632	0.632	632-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-09	商业用地	941	0.941	941-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-10	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-11	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-12	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-13	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-14	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-15	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-16	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-17	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-18	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-19	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-20	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-21	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-22	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-23	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-24	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-25	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-26	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-27	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-28	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-29	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-30	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-31	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-32	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-33	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-34	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-35	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-36	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-37	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-38	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-39	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-40	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-41	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-42	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-43	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-44	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-45	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-46	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-47	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-48	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-49	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-50	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-51	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-52	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-53	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-54	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地
BT-001-55	商业用地	888	0.888	888-1000	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	1.0-2.0	商业用地



博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划

——08. 道路竖向规划图

