

粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地
三期西片区控制性详细规划

法定文本

规划成果

博罗县自然资源局

2022 年 08 月

博罗县人民政府

博府函〔2022〕169号

博罗县人民政府关于同意《粤港澳大湾区 (广东)绿色农产品生产供应基地三期 西片区控制性详细规划》的批复

县自然资源局:

你局《关于审批〈粤港澳大湾区(广东)绿色农产品生产供应基地三期西片区控制性详细规划〉的申请》(博自然资〔2022〕273号)收悉。根据《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定,经研究,原则同意《粤港澳大湾区(广东)绿色农产品生产供应基地三期西片区控制性详细规划》。任何单位和个人不得随意更改,如因上位规划或发展需要,对该规划作出调整,必须严格按《中华人民共和国城乡规划法》等规定程序上报审批。具体请你局会同泰美镇人民政府等部门依法依规组织实施。

此复。



抄送:县住房城乡建设局、泰美镇政府。

目录

第一章 规划总则.....	1
第二章 定位与目标.....	4
第三章 规划控制.....	5
第四章 道路交通.....	6
第五章 竖向规划.....	7
第六章 公共服务设施规划	7
第七章 绿地系统规划	8
第八章 市政公用设施规划	8
第九章 综合防灾规划	11
第十章 城市四线控制	13
第十一章 城市设计指引.....	13
第十二章 规划实施及保障	14
第十三章 附则	15
附表一：土地利用规划用地平衡表	16
附表二：地块控制指标一览表	17
附表三：建设用地兼容性一览表.....	18
附表四：建筑退让道路红线表	19
附表五：停车泊位指标一览表	20
附表六：道路交通路口禁止开口线长度控制表.....	22
附表七：公共服务设施与市政公用设施一览表	23

第一章 规划总则

第一条 规划背景

为加强对粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地三期西片区建设的科学引导与管理，保证规划范围内合理有序的开发建设，结合规划范围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

（一）法律、法规和规章

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令 2015 年第 59 号）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令 2019 年第 32 号）；
- （3）《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；
- （4）《中华人民共和国水法》（2016 年）；
- （5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 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）《广东省林地保护管理条例》；
- （9）《广东省绿色建筑条例》；
- （10）《广东省水利工程管理条例》；
- （11）《建设用地容积率管理办法》（2012 年）；
- （12）《城市规划编制办法》（建规〔2005〕146 号）；
- （13）《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》；
- （14）《惠州市城市地下管线管理办法》（2016）；
- （15）国家、省、市其他相关法规及政策。

（二）上位规划和相关规划

- （1）《惠州市城市总体规划（2006-2020 年）充实完善》；
- （2）《惠州市新型城镇化规划（2016-2020 年）》；

- (3)《惠州市生态控制线规划》;
- (4)《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》;
- (5)《惠州市装配式建筑专项规划(2018-2025)》;
- (6)《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案(2018-2020年)》;
- (7)《惠州市“三线一单”生态环境分区管控方案》;
- (8)《博罗县县城总体规划(2011-2025年)》;
- (9)《博罗县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》;
- (10)《博罗县县域乡村建设化规划(2016-2035年)》;
- (11)《博罗县发展建设规划(2012-2030年)》;
- (12)《博罗县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (13)《博罗县全域旅游发展总体规划(2018-2035)》;
- (14)《博罗县沿东江经济带发展规划(2020-2035年)》;
- (15)《博罗县燃气发展规划(2015-2035年)》;
- (16)《博罗县泰美镇总体规划修编(2015-2030)》;
- (17)国家、省、市的相关规划等。

(三) 技术规范和行业标准

- (1)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(试行);
- (2)《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)(以下简称“技术规定”);
- (3)《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018);
- (4)《城乡建设用地竖向规划规范》(CJJ83-2016);
- (5)《城市给水工程规划规范》(GB 50282-2016);
- (6)《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017);
- (7)《室外给水设计标准》(GB 50013-2018);
- (8)《室外排水设计标准》(GB50014-2021);
- (9)《防洪标准》(GB 50201-2014);
- (10)《城市防洪工程设计规范》(CJJ50-2012);
- (11)《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014);
- (12)《城市通信工程规划规范》(GB/50853-2013);
- (13)《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006)(2020修订版);

(14)《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018);

(15) 国家、省、市的其他有关规范、标准与政策等。

第三条 规划原则

(1) 生态优先，绿色先行

以“绿水青山就是金山银山”理念为指导，充分尊重规划范围内生态环境现状，综合协调范围内外景观风貌特色，妥善处理社会效益、环境效益和经济效益之间的关系，减少对生态环境的负面影响，合理利用地块现状生态环境资源，实现生态优先，绿色先行的发展。

(2) 区域协同，系统发展

明确地块的区域定位，在区域规划和总体规划的指导下开展规划，同时充分考虑规划范围与泰美镇区及周边区域的社会、经济、环境、交通现状，综合其他相关规划指标和控制要求，实现区域协同发展。

(3) 功能适用，布局合理

理清地块发展所需功能，合理安排分区布局，加强各类用地建设和实施管理控制，实现用地集约化和可持续发展。

第四条 规划范围

规划范围位于惠州市博罗县泰美镇中部，东侧至二期规划范围边界，南侧至芦泰公路(在建)，西侧至金龙大道，北侧至工农路，规划总面积约 110.60 公顷。

第五条 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、广东省及惠州市的有关政策、法律、规范的规定。

第六条 生效日期

本规划自经博罗县人民政府批准之日起生效。

第二章 定位与目标

第七条 功能定位

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：

产城融合·绿色美丽小镇

第八条 发展目标

（1）经济发展目标

促进泰美镇产业结构调整，提高第二和第三产业比重，扩大就业规模，提高泰美镇居民收入水平；提高农产品供给质量和效率，助力泰美镇经济持续健康增长。

（2）社会发展目标

优化泰美镇人口结构，提高人均素质水平；减少适龄劳动力流失，增强社会发展活力。

（3）城市建设目标

优化泰美镇用地结构，促进土地节约集约利用；推动产城融合发展，提高泰美镇基础设施和社会公共设施配套水平；基地建筑及构筑物与泰美镇乡村风貌相协调，提高人居环境旅游环境质量。

（4）环境保护目标

推动绿色农产品的发展，减少土地污染和生态破坏；加强农产品生产流通工序管理，减少污染排放、资源浪费以及对地块和周边生态环境的影响。

第九条 布局与规模

（1）空间结构

规划范围内形成“一轴、一核、四片区”的空间结构。

（2）用地布局

规划总面积约 110.60 公顷，其中建设用地面积 83.33 公顷，占比 75.3%；非建设用地面积 27.27 公顷，占比 24.7%。

土地利用规划用地平衡表详见附表一。

(3) 人口规模

规划范围居住人口为 1.18 万人，就业人口为 0.58 万人。

第三章 规划控制

第十条 地块划分及编码

(1) 地块编码方式

本期地块编码沿用粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地一期控制性详细规划、粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地二期控制性详细规划的地块编码方式。

第一级用大写英文字母 TM，代表泰美镇；第二级用大写英文字母 B，代表管理单元编号；第三级用 2 位阿拉伯数字，代表地块序号。

(2) 地块编码划分

规划范围内共有 29 个规划地块，编码从 TM-B-18 到 TM-B-46。

第十一条 单元及地块控制

(1) 用地性质

规划范围内建设用地的用地性质包括居住用地（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）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间（14）等类型。

规划地块控制指标表详见附表二。

(2) 土地兼容性

本规划所确定的城乡建设用地性质是表示未来土地的控制和引导，其土地兼容性详见附表三。

(3) 开发强度

1) 工业用地指标为容积率控制为 1.0~3.0，建筑系数控制为 $\geq 30\%$ ，绿地率控制为 15%~20%，不限制其建筑高度；

2)居住用地容积率控制为 2.5,建筑密度控制为 $\leq 22\%$,绿地率控制为 $\geq 35\%$,建筑高度控制为 $\leq 54\text{m}$;当居住用地兼容商业用地时,建筑密度 $\leq 30\%$,其中住宅建筑密度 $\leq 22\%$,其他控制指标不变;

3)商业用地的开发强度控制为容积率 ≤ 3.0 ,建筑密度 $\leq 40\%$,绿地率 $\geq 20\%$,不限制其建筑高度;

其中公用设施营业网点用地为现状加油加气站,仅对其内部环境进行改造提升,其规模及计容建筑面积保持不变;当进行改建、扩建时,开发强度控制为容积率 ≤ 0.8 ,建筑密度 $\leq 40\%$,绿地率 $\geq 20\%$,建筑高度控制为 $\leq 10\text{m}$ 。

4)公用设施用地为现状保留 110kV 变电站,仅对其内部环境进行改造提升,其规模及计容建筑面积保持不变;

5)公共管理与公共服务用地控制指标详见附表三。

(3) 建筑退让

1)建筑退让用地红线

低层、多层建筑后退用地界线距离不应小于 10 米;中高层、高层建筑后退用地界线距离不应小于 15 米,公共停车场在用地条件紧张的情况下,建筑后退用地界线距离可适当减少,但不应小于 10 米。在有城市设计要求的重要步行商业街区底层设置连续骑楼空间的商业建筑,在满足交通、消防、市政管线布设要求前提下可零退线;在用地条件紧张的情况下,建筑后退用地界线距离可适当减少,但不应小于 3 米。

2)建筑退让城市道路红线

结合本地块道路系统,建筑退让道路红线距离详见附表四。

(4) 停车泊位

主要项目配建停车场(库)的停车位指标和主要项目配建自行车停车的车位指标详见附表五。

第四章 道路交通

第十二条 道路体系

(1) 道路等级

规划范围形成“两横两纵内部成网”的主要路网布局。“两横”指芦泰公路和工农路，“两纵”为金龙大道和泰新路，规划范围内部道路成网。

道路等级分为主干道、次干道和支路。

（2）交叉口

交叉口起止线一定范围内应控制开设小区机动车出入通道，各级道路交叉口禁止开口线长度详见附表六。

（3）慢行系统

由主干路、次干路、支路道路断面专设的步行慢行道和骑行慢行道，结合河流水系和绿地景观组成慢行系统，并合理布置服务范围为 500 米的公共自行车租借点和停车场。

第五章 竖向规划

第十三条 竖向设计

整体走向：南北高中部低。

地块设计标高范围：24.20~23.00m。

道路设计标高范围：22.14~31.75m。

道路纵坡坡度：0.38%~2.09%。

第六章 公共服务设施规划

第十四条 公共服务设施规划

规划范围内公共服务设施主要包括小学（24 班制）1 所，用地面积为 23068 m²；幼儿园（15 班制幼儿园+3 班制托儿所）1 所，用地面积为 9861 m²；博罗泰美卫生院 1 所，用地面积为 14859 m²；公共停车场 1 处，用地面积为 3965 m²；110kV 变电站 1 所，用地面积为 13605 m²；文化活动站 1 处，建筑面积为 300-750 m²；加油站加气站 2 处，用地面积为 7662 m²；环卫工人休息站一处，建筑面积为 60-150 m²；社区居委会 1 处，建筑面积为 200-300 m²；社区警务室一处，

建筑面积为 20-50 m²；社区卫生服务站 1 处，建筑面积为 150-270 m²；社区体育活动场地一处，建筑面积 1000-2000 m²；老年人日间照料中心 1 处，建筑面积 ≥450 m²等。

规划配套设施数量和规模详见附表七。

第七章 绿地系统规划

第十五条 绿地系统规划

规划范围预测居住人口为 1.18 万人，处于五分钟生活圈居住区。

规划公园绿地面积 36126m²，人均公共绿地面积为 306 m²/人，满足五分钟生活圈居住区的居住公园最小规模和人均公共绿地面积要求。

第八章 市政公用设施规划

第十六条 给水工程规划

(1) 用水量预测

规划范围最高日用水量预测为 0.90 万 m³，按日变化系数 1.2 计算，平均日用水量为 0.75 万 m³。

(2) 供水水源

规划由泰美镇下坝水库的水厂（远期维持现供水能力 2 万立方/日）供水。

(3) 管网规划

给水干管位于金龙大道、芦泰公路，管径为 DN600mm；规划给水支管管径 DN400mm，给水干管与支管连成环状管网，以确保供水的安全可靠性。

第十七条 雨水工程规划

利用道路纵坡汇集雨水，雨水管渠布置与地形和道路坡度结合，尽量利用现有的明渠、边沟等，使雨水管渠以最短的距离、较小管径并以重力流的形式将雨水排入良田河。雨水管管径 DN400~DN1000mm，不设雨水泵站。

第十八条 污水工程规划

(1) 污水量计算

规划范围预计平均日污水量为 0.64 万 m³。

(2) 污水管网规划

生活污水管沿道路敷设，利用重力流排放，污水走向基本与道路坡向一致，当不一致时需要通过调整管道埋深等技术手段进行铺设。

规划污水管管径 DN400~DN1200mm，规划范围内污水通过污水支管接入金龙大道（管径 DN1200mm）统一排向泰美镇镇区南侧污水处理厂。

第十九条 电力工程规划

(1) 负荷预测

规划范围预测负荷总量为 1.21 万 kW。

(2) 电源规划

规划范围由现状 110kV 泰美变电站供电，在金龙大道与工农路沿线规划三处中型配电网开关站，开关采用四进线规格预留，建筑面积为 110~150m²；规划一处配电网配电站，建筑面积为 40~100m²。

(3) 电力管网规划

规划采用环网供电，10kV 线路全部采用电缆沟敷设，主要采用 2.39*1.85 米、1.8*1.4 米等断面形式，电缆沟宜采用隐蔽式。

第二十条 通信工程规划

(1) 固定电话用户主线预测

规划范围内固定电话用户主线数量为 3818 线。

(2) 宽带用户预测

规划范围内宽带用户预测为 3540 户。

(3) 通信管道规划

通信管道宜采用市政共同沟形式，统一规划建设通信综合管群。

第二十一条 燃气工程规划

(1) 用气量预测

居民用气量：81.20 万 m³/年。

总需气量：127.90m³/年。

(2) 气源规划

根据《博罗县燃气发展规划（2015-2030 年）》，规划范围规划近期气源可用泰美云海镁业 CNG 减压站，中期气源可用泰美港泰 LNG 气化站（1 年内通气），远期可用管输气（杨侨门站管输至泰美高中压调压站后供给）作为主气源。

(3) 燃气管网规划

规划范围道路中压燃气管道成环布置，管径为 DN110~DN150mm，通过金龙大道向北接入泰美镇规划调压站，管道敷设应与道路建设同步进行，或预留管位。

第二十二条 环卫设施规划

(1) 垃圾量预测

规划范围内生活垃圾最高日产量为 9.44 吨/天。

(2) 垃圾收运与处理

垃圾收集采用定时、定点的收集方式，推广垃圾袋装化和分类收集，配置大、中型环保垃圾运输车进行垃圾的收运工作。

(3) 环卫设施规划

规划 5 座独立式或附建式公共厕所，结合绿地或主体建筑设置。

生活垃圾收集点的服务半径不宜超过 70m，宜满足居民投放生活垃圾不穿越城市道路的要求；宜采用密闭方式，可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式，采用垃圾容器间时，建造面积不宜小于 10m²。

道路两侧、公园、广场、公厕等人流密集场所的出入口附近应设置废物箱，宜采用分类收集的方式。

第二十三条 工程管线综合规划

本规划管线综合的内容有：给水管线、雨水管线、污水管线、燃气管线、电

力管线、通信管线等。

本次管线综合规划原则为：

- 1) 工程管线应根据道路的规划横断面布置在人行道或非机动车道下面。
- 2) 工程管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、给水（配水）、燃气（配气）、热力、燃气（输气）、给水（输水）、再生水、污水、雨水。
- 3) 道路红线宽度超过 40m 的城市干道宜两侧布置配水、配气、通信、电力和排水管线。

各类管线相互间布置要求详见技术文件。

第九章 综合防灾规划

第二十四条 消防规划

（1）消防通道

1) 每个街区内应设置消防通道，消防通道道路中心线间距不宜超过 160 米，消防车道的净宽度和净空高度不应小于 4 米。

2) 高层建筑周围宜设置环形消防通道或沿该建筑两个长边设置消防车道，消防车道距高层建筑外墙距离宜大于 5 米。

（2）消防栓

1) 消防栓宜在道路的一侧设置，但当市政道路宽度超过 60 米时，应在道路的两侧设置市政消火栓，并宜靠近十字路口。

2) 消防栓的保护半径不应超过 150 米，间距不应大于 120 米。

3) 消防栓距路边不应超过 2 米，不应小于 0.5 米，距房屋外墙不宜小于 5 米。

（3）消防取水点

在规划范围内适中位置且临河地段设置消防车取水点。

第二十五条 防洪规划

规划范围采用 50 年一遇防洪标准进行设防；范围内水利工程设施采用 10~20 年一遇 24 小时暴雨产生的径流量一天排除的排涝标准进行设防。

第二十六条 人防规划

(1) 新建十层以上(包括十层)或者基础埋深大于三米(包括三层)以上的民用建筑，按照首层面积修建防空地下室。修建九层以下，基础埋深小于三米的民用建筑，总建筑面积大于 2000 平方米的民用建筑，应按照总建筑面积的 4%修建防空地下室。

(2) 其余新建民用建筑，按照一次性规划地面总面积的 4%修建防空地下室。

第二十七条 防震规划

(1) 抗震标准

规划范围按烈度 6 度设防，规划范围内新建、改建、扩建的一般建设项目工程按照地震动峰值加速度 0.05g (相当于地震基本烈度 VI 度) 进行抗震设防设计基本地震加速度值为 0.05g，按标准设置有关设施。

(2) 避震疏散通道

规划范围内各级道路设置为主要避震疏散通道。

(3) 应急避护场所

1) 紧急应急避护场所

规划范围内以公园绿地为基础设置紧急应急避护场所，面积共约 6.32 万平方米，主要分布在规划范围内中部。

2) 室内应急避护场所

室内应急避护场所容纳人口按照规划人口的 3%-5%，服务半径不宜超过 2000 米，避护人员人均建筑面积宜为 3-5 平方米，建筑面积不小于 500 平方米。

第十章 城市四线控制

第二十八条 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《城市蓝线管理办法》（建设部 2005 年第 145 号令）执行。规划范围内不涉及城市蓝线。

第二十九条 城市绿线

城市绿线是城市各类绿地范围的控制线。城市绿线的划定和管理，按照《城市绿线管理办法》（建设部 2002 年第 112 号令）执行。规划范围内公园绿地，纳入城市绿线进行管理，城市绿线一经批准，不得擅自调整。

第三十条 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。城市黄线的划定和管理按照《城市黄线管理办法》（建设部第 144 号令）执行。规划范围内供电用地，纳入城市黄线进行管理，城市黄线一经批准，不得擅自调整。

第三十一条 城市紫线

城市紫线是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。

第十一章 城市设计指引

第三十二条 设计理念

适度紧凑，绿色低碳。

建筑与城市设计布局紧凑，土地利用节约集约，因地制宜，避免大开大建造成资源和能源浪费。

人地和谐，山水有序。

建筑与城市设计形态与当地人文和自然景观相协调，充分利用现状景观资源打造景观组团与廊道，形成和谐有序、丰富多样的景观结构。

第三十三条 总体布局

（1）通过对公共建筑形体规划营造空间形态、塑造各具特色的组团，构建多种功能布局模式，打造独特的门户空间。

（2）居住建筑设计选取“一梯三户”“两梯四户”的户型，侧重采取大开间结构，提供宽敞的居住空间，打造新型人居，改进创新室外环境构造，提升城市整体环境。

（3）工业建筑通过增添外立面装饰柱、伸臂天面层装饰构架，营造建筑层次感、空间感，赋其科技感，打造新型现代科技工业园。

（4）建筑形体根据用地形态进行空间布局，使其外轮廓、外立面与地块及其周边道路走向相互协调，打造特色建筑风貌带。

（5）建筑高度方面，通过高差形成地块中心，突显主建筑，通过建筑高度和形态的双重布局，形成疏密有致、精彩纷呈的特色建筑景观群。

第十二章 规划实施及保障

第三十四条 实施保障

（1）法规制度保障

本规划经法定程序批准后生效。按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，在本规划范围内进行的建设，均需遵照本规划。

（2）规划衔接保障

以上位规划、区域规划为统领，制定定位明确、边界清晰、功能互补、区域协同的规划蓝图，加强本规划与其他各专项规划间的衔接协调，形成规划合力，

保障规划顺利实施。

（3）动态监督保障

开展对规划实施建设全过程的监督，包括短期建设的监督和长期运营的监督，完善规划实施评估体系，加强规划实施监测评估。

第十三章 附则

第三十五条 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。

第三十六条 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。

附表一：土地利用规划用地平衡表

用地代码	用地名称		面积（公顷）	占建设用地比例（%）
07	居住用地		21.44	25.64
	070102	二类城镇住宅用地	13.82	16.53
	0703	农村宅基地	7.62	9.11
08	公共管理与公共服务用地		4.79	5.73
	080403	中小学用地	2.31	2.76
	080404	幼儿园用地	0.99	1.18
	0806	医疗卫生用地	1.49	1.78
09	商业服务业		12.80	15.31
	0901	商业用地	12.07	14.38
	090105	公用设施营业网点用地	0.77	0.92
10	工矿用地		16.66	19.92
	100101	一类工业用地	16.66	19.92
12	交通运输用地		22.12	26.81
	1207	城镇道路用地	21.72	26.33
	120803	社会停车场用地	0.40	0.48
13	公用设施用地		1.39	1.66
	1303	供电用地	1.39	1.66
14	绿地与开敞空间		4.13	4.94
	1401	公园绿地	3.61	4.32
	1402	防护绿地	0.52	0.62
建设用地小计			83.33	100
非建设用地			27.27	
总计			110.60	

附表二：地块控制指标一览表

用地编码	用地代码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率		计容积率建筑面积 (㎡)		建筑密度/系数 (%)	绿地率 (%)		建筑限高 (m)	土地兼容 性	建筑密度兼 容比例 (%)	公服市政配套设施		停车标准	配建停车位	建设状况	备注	
				下限	上限	下限	上限		下限	上限				项目	规模					
TM-B-18	100101	一类工业用地	75887	1.0	3.0	75887.0	227661.0	≥30	15	20	——	1101	≤30	配电网配电站、环卫工人工作站	配电网配电站建筑面积70~100㎡，环卫工人工作站建筑面积90~150㎡。	0.3车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-19	0901	商业用地	30756	——	3.0	——	92268.0	≤40	20	——	——	——	——	垃圾收集点、通信基站	垃圾收集点服务半径不应大于70m，通信基站建筑面积≥60㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-20	1303	供电用地	13605	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	变电站	——	——	——	现状保留	现状为110kV变电站。	
TM-B-21	070102	二类城镇住宅用地	37626	——	2.5	——	94065.0	建筑密度≤30% (其中住宅建筑密度≤22%)	35	——	≤54	0901	≤30	垃圾收集点、物业服务用房、老年人日间照料中心	垃圾收集点服务半径不应大于70m，物业服务用房50~300㎡，老年人日间照料中心建筑面积≥450㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	改造提升		
TM-B-22	0806	医疗卫生用地	14859	——	2.5	——	37147.5	——	35	——	——	——	——	——	——	——	1.2车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	改造提升	现状为博罗泰美卫生院，对其内部环境进行改造提升；改建、扩建时可视实际情况调整，但容积率不宜超过2.5，基层医疗卫生机构按照12张/千人标准配置，床位数量需满足相关部门的要求。
TM-B-23	070102	二类城镇住宅用地	25153	——	2.5	——	62882.5	建筑密度≤30% (其中住宅建筑密度≤22%)	35	——	≤54	0901	≤30	垃圾收集点、社区居委会、物业服务用房、通信基站、中型配电网开关站	垃圾收集点服务半径不大于70m，社区居委会建筑面积200~300㎡，物业服务用房50~300㎡，通信基站建筑面积≥60㎡，中型配电网开关站建筑面积≥110~150㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	改造提升		
TM-B-24	070102	二类城镇住宅用地	28599	——	2.5	——	71497.5	建筑密度≤30% (其中住宅建筑密度≤22%)	35	——	≤54	0901	≤30	垃圾收集点、物业服务用房、中型配电网开关站	垃圾收集点服务半径不应大于70m，物业服务用房50~300㎡，中型配电网开关站建筑面积≥110~150㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	改造提升	居住用地沿路做低层商业，与周边商业用地、居住底商一起打造沿街商业步行街，按照D线线控制。	
TM-B-25	0901	商业用地	899	——	3.0	——	2697.0	≤40	20	——	——	——	——	——	——	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	现状保留	现状为沿街商业建筑，若后期因发展需要扩建则按照此控制指标落实，该地块与周边商业用地、居住底商一起打造为沿街商业步行街，按照D线线控制。	
TM-B-26	090105	公共设施营业网点用地	2689	——	0.8	——	2151.2	≤40	20	——	≤10	——	——	——	——	——	——	现状保留	现状为加油站，考虑到地块大小的限制，不对其建筑退让进行控制，当进行改扩建时，建筑退让距离不得小于现状退让距离，并满足相关部门的管理要求。	
TM-B-27	0901	商业用地	4510	——	3.0	——	13530.0	≤40	20	——	——	——	——	垃圾收集点、公共厕所	垃圾收集点服务半径不应大于70m，公共厕所建筑面积60~120㎡。	1.0~1.2车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	现状保留	现状为沿街商业建筑，若后期因发展需要扩建则按照此控制指标落实，该地块与周边商业用地、居住底商一起打造为沿街商业步行街，按照D线线控制。	
TM-B-28	070102	二类城镇住宅用地	31770	——	2.5	——	79425.0	建筑密度≤30% (其中住宅建筑密度≤22%)	35	——	≤54	0901	≤30	垃圾收集点、物业服务用房、社区警务室、文化站、活动站、中型配电网开关站	垃圾收集点服务半径不应大于70m，物业服务用房50~300㎡，社区警务室建筑面积20~50㎡，文化站建筑面积30~50㎡，中型配电网开关站建筑面积≥110~150㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	改造提升	居住用地沿路做低层商业，与周边商业用地、居住底商一起打造为沿街商业步行街，按照D线线控制。	
TM-B-29	100101	一类工业用地	31059	1.0	3.0	31059.0	93177.0	≥30	15	20	——	1101	≤30	——	——	0.3车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-30	080403	中小学用地	23068	——	——	——	——	——	35	——	——	——	——	设24班小学、食堂/班。	——，建筑面积≥60㎡。	0.3车位/100㎡计容积率建筑面积	——	规划待建		
TM-B-31	1401	公园绿地	36126	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	社区体育活动中心	应设置≥15%的体育场地。	4.0~15车位/公顷游憩面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-32	0901	商业用地	6410	——	3.0	——	19230.0	≤40	20	——	——	——	——	垃圾收集点、公共厕所	垃圾收集点服务半径不应大于70m，公共厕所建筑面积60~120㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建	现状为沿街商业建筑，若后期因发展需要扩建则按照此控制指标落实，该地块与周边商业用地、居住底商一起打造为沿街商业步行街，按照D线线控制。	
TM-B-33	080404	幼儿园用地	9861	——	——	——	——	——	35	——	——	——	——	设15班幼儿园、30座/班、3班/10~12岁幼儿	幼儿园建筑面积≥5100㎡，托儿所建筑面积≥800㎡。	0.3车位/100㎡计容积率建筑面积	——	改造提升		
TM-B-34	070102	二类城镇住宅用地	15004	——	2.5	——	37510.0	建筑密度≤30% (其中住宅建筑密度≤22%)	35	——	≤54	0901	≤30	垃圾收集点、物业服务用房、通信基站、社区警务室	垃圾收集点服务半径不应大于70m，物业服务用房50~300㎡，通信基站建筑面积≥60㎡，社区卫生服务站建筑面积150~270㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	改造提升		
TM-B-35	100101	一类工业用地	18379	1.0	3.0	18379.0	55137.0	≥30	15	20	——	1101	≤30	——	——	0.3车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-36	0901	商业用地	393	——	3.0	——	1179.0	≤40	20	——	——	——	——	——	——	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建	规划为沿街商业建筑，该地块与周边商业用地、居住底商一起打造为沿街商业步行街，按照D线线控制。	
TM-B-37	0901	商业用地	987	——	3.0	——	2961.0	≤40	20	——	——	——	——	——	——	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-38	0901	商业用地	5615	——	3.0	——	16845.0	≤40	20	——	——	——	——	垃圾收集点	垃圾收集点服务半径不应大于70m。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-39	0901	商业用地	19418	——	3.0	——	58254.0	≤40	20	——	——	——	——	垃圾收集点、公共厕所	垃圾收集点服务半径不应大于70m，公共厕所建筑面积60~120㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-40	100101	一类工业用地	41117	1.0	3.0	41117.0	123351.0	≥30	15	20	——	1101	——	——	——	0.3车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准且100%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-41	090105	公共设施营业网点用地	4973	——	0.8	——	3978.4	≤40	20	——	≤10	——	——	——	——	——	——	现状保留	现状为加油站，考虑到地块大小的限制，不对其建筑退让进行控制，当进行改扩建时，建筑退让距离不得小于现状退让距离，并满足相关部门的管理要求。	
TM-B-42	120803	社会停车场用地	3965	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划待建		
TM-B-43	0901	商业用地	25736	——	3.0	——	77208.0	≤40	20	——	——	070102	≤30	垃圾收集点、公共厕所	垃圾收集点服务半径不应大于70m，公共厕所建筑面积60~120㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建	规划为沿街商业建筑，该地块与周边商业用地、居住底商一起打造为沿街商业步行街，按照D线线控制。	
TM-B-44	0901	商业用地	25554	——	3.0	——	76662.0	≤40	20	——	——	070102	——	垃圾收集点、通信基站、公共厕所	垃圾收集点服务半径不应大于70m，通信基站建筑面积≥60㎡，公共厕所建筑面积60~120㎡。	1.0车位/100㎡计容积率建筑面积	车位数需满足配建标准，其中不低于20%充电设施或预留建设安装条件。	规划待建		
TM-B-45	1402	防护绿地	2208	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划待建		
TM-B-46	1402	防护绿地	2980	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划待建		

附表三：建设用地兼容性一览表

用地类型		工业用地	商业用地	城镇住宅用地	防护绿地
可兼容用地类型		1001	0901	0701	1402
城镇住宅用地	0701	△	△	●	×
机关团体用地	0801	×	△	△	×
文化用地	0803	×	△	△	×
体育用地	0805	×	△	△	×
医疗卫生用地	0806	×	△	△	×
商业用地	0901	×	●	△	△
物流仓储用地	1101	●	×	×	×
交通场站用地	1208	×	×	×	△
公用设施用地	13	×	×	×	×
公园绿地	1401	×	×	×	×
防护绿地	1402	×	×	×	●
广场用地	1403	×	×	×	△

注：●为允许兼容，×为不允许兼容，△为博罗县自然资源主管部门根据具体条件和规划要求确定允许或不允许兼容，未列入《建设用地兼容性表》的，由博罗县自然资源主管部门根据对周围环境影响和基础设施条件，具体确定兼容范围。各兼容用地类型的具体用地面积详见法定图则。

附表四：建筑退让道路红线表

分类	路名	宽度 (m)	退让最小距离 (m)	备注
主干道	金龙大道	61	35	沿路居住用地拟做底层商业，与商业用地一起，打造沿街商业步行街，故沿线商业和居住用地均按照 0 退线控制
	芦泰公路	50	25	
次干道	工农路、泰新路	30	15	
支路	新桥路、横一路、横二路、横三路、纵一路、纵三路、纵四路	23	10	
	纵二路	15	6	从严控制

附表五：停车泊位指标一览表

表 主要项目配建停车场（库）的停车位指标

建筑物类型	分类	单位	标准（个）
住宅	普通住宅	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥1.0
	套型建筑面积≤90 m ² 住宅		≥0.7
	保障性住宅		≥0.5
工业、仓储	厂房	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥0.3
	仓库		≥0.3
	工业项目所需的行政办公及生活服务设施		≥1.0
商业	商业、餐饮、娱乐设施	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥1.0
	宾馆	车位/客房	≥0.4
办公	行政办公用房	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥1.0
	其他办公用房		≥1.0
游览	公园	车位/公顷游览面积	4.0~15
医院	综合医院	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥1.2
教育	中学	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥0.3
	小学		≥0.3
	幼儿园		≥0.3

表 自行车停车配建标准

建筑物类型	分类	参考值	单位
住宅	普通住宅	≥ 0.5	车位/100 m ² 建筑面积
	保障性住宅	≥ 1.0	车位/户
	商品住宅	≥ 0.5	
工业	工业	≥ 0.5	车位/100 m ² 建筑面积
商业	商业购物中心	≥ 2.0	车位/100 m ² 建筑面积
	综合型商业、超市	≥ 3.0	
	农贸、批发市场	≥ 4.0	
办公	行政办公	≥ 0.5	车位/100 m ² 建筑面积
	商务写字楼	≥ 1.0	车位/100 m ² 建筑面积
	园林与广场	≥ 0.2	车位/100 m ² 建筑面积
医疗	社区医院	≥ 0.2	车位/100 m ² 建筑面积
	综合医院	≥ 0.5	
学校	中专及成教学校	≥ 2.0	车位/100 日均旅客
	中学	≥ 5.0	
	幼儿园、小学	≥ 5.0	
交通	换乘站、枢纽站	≥ 2.0	

附表六：道路交叉口禁止开口线长度控制表

道路交叉口处禁止开口线长度控制表（单位：米）			
禁止开口线	主干路	次干路	支路
主干路	≥100	≥100 ≥80	≥100 ≥50
次干路	≥80 ≥100	≥80	≥80 ≥50
支路	≥50 ≥100	≥50 ≥80	≥30

规划成果

附表七：公共服务设施与市政公用设施一览表

项目名称		数量	规模		备注
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	
行政管理 与社区服 务设施	社区居委会	1	200-300	——	规划新增
	物业服务用房	5	50-300	——	规划新增
	社区警务室	1	20-50	——	规划新增
文化 设施	文化活动站	1	300-750	——	规划新增
商业 设施	居住小区级商业 设施	——	——	12023.23	规划新增
	加油站	2	——	764.81	现状保留
医疗 卫生 设施	医院	1	——	14459.31	对现状泰 美卫生院 改造提升
	社区卫生服务站	1	150-250	——	规划新增
社会 福利 设施	老年人日间照料 中心	1	≥150	——	规划新增
教育 设施	小学（24班）	1	≥7560	23067.59	规划新增
	幼儿园（15班）	1	≥5100	——	对现状幼 儿园改造 提升
	托儿所（3班）	1	≥800	——	规划新增
公用 设施	110kV 变电站	1	——	13604.99	现状保留
	环卫工人作息站	1	60-150	——	规划新增
	垃圾收集点	——	——	服务半径不大于 70 米	规划新增
	公共厕所	5	60-120	——	规划新增
	中型配电网开关 站	3	110-150	——	规划新增
	配电网配电站	1	70-100	——	规划新增
	通信基站	4	≥60	——	规划新增
体育 设施	社区体育活动场 地	1	1000-2000	占公园绿地 10%-15%	规划新增
交通 设施	公共停车场	1	——	3964.81	规划新增