

博罗县麻陂镇永丰村YF-01、YF-02等地块 控制性详细规划

博罗县自然资源局

2022年11月

博罗县人民政府

博府函〔2022〕228号

博罗县人民政府关于同意《罗浮山南门片区 NM-02-42 地块控制性详细规划调整 建议及调整草案》等议题的批复

县自然资源局：

你局《关于提请审批〈罗浮山南门片区 NM-02-42 地块控制性详细规划调整建议及调整草案〉等议题的请示》（博自然资〔2022〕407号）收悉。经研究，原则同意《罗浮山南门片区 NM-02-42 地块控制性详细规划调整建议及调整草案》等 27 个议题所确定的规划条件、控制指标。任何单位和个人不得随意更改，如因发展确需修改，必须严格按《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等规定程序上报审批。具体实施由你局会同县住房城乡建设局、教育局，县代建项目事务中心、罗阳街道办、长宁镇政府、麻陂镇政府、杨村镇政府等单位依法依规组织实施。

此复。



2022年10月31日

规划成果

抄送：县住房城乡建设局、教育局，县代建项目事务中心，罗阳街道办、长宁镇政府、麻陂镇政府、杨村镇政府。

博罗县麻陂镇永丰村YF-01、YF-02等地块 控制性详细规划

第一部分·法定文件

目 录

第一章 总则	1
第二章 地块划分及编码	4
第三章 建设用地性质控制	5
第四章 建设用地使用强度控制	6
第五章 道路交通规划	7
第六章 配建设施和市政公用设施规划	9
第七章 综合防灾规划	15
第八章 城市四线控制	17
第九章 建筑物的管制	18
第十章 附则	20

第一章 总则

第一条 规划目的

冷链深加工一体化项目属于重大民生保障项目，不仅可以带动麻陂镇和周边地区农业、养殖业的发展，解决社会人员就业，更有利于维护社会稳定，满足人们物质生活需求，保障人民的身体健康，促进和推动博罗县肉食品加工业向现代化方向发展。为引导项目科学合理开发建设，加强项目地块建设管控，依据《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》等相关规划要求，特编制《博罗县麻陂镇永丰村YF-01、YF-02等地块控制性详细规划》（以下简称“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）《城市规划编制办法》（建设部令第146号）；
- （5）《城市控制性详细规划编制审批办法》（住房城乡建设部令第7号）；
- （6）《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）；
- （7）《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；
- （8）《防洪标准》（GB 50201-2014）；
- （9）《城市防洪工程设计规范》（GB/T 50805-2012）；
- （10）《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
- （11）《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）；
- （12）《城镇燃气设计规范》（GB/T 51098-2015）；
- （13）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

(14) 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字〔2005〕72号）；

(15) 《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）；

(16) 《广东省城乡规划条例》（2013）；

(17) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》；

(18) 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）；

(19) 《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；

(20) 《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》；

(21) 《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》；

(22) 《博罗县县城总体规划（2011-2020年）》；

(23) 《博罗县国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）；

(24) 《博罗县东部“三镇一园”总体规划（2009-2020）》；

(25) 《博罗县城镇污水设施五年建设规划（2021-2025年）》；

(26) 《博罗县燃气发展规划（2015-2030年）》；

(27) 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) 整体控制

从宏观的角度出发，整体分析规划范围的现状及实际发展需要，明确规划范围的功能与在区域环境中的定位。

(2) 生态优先

维护规划范围生态保护格局，注重对外部生态环境的接入，保护规划范围及周边区域自然生态环境，重点关注与河流水系的协调，强调人工环境与自然环境的协调发展，推动规划范围与自然生态系统的相互融合。

(3) 科学规划

规划范围的开发建设要注重规划引领，坚持科学规划、有序开发的原则，科学分析资源开发的各種相关因素，核算各项指标，明确建设内容与重点，并同步建设配套设施，保持规划建设整体性和持续性，实现项目的有序建设、集约开发、高效运行。

（4）合理布局

明确项目工作重点，有选择、有重点地开展规划编制，依据产业发展和完善配套设施的实际需求，科学合理安排建设用地，从整体发展的角度对规划范围建设用地提出规划指引及建设控制要求。

第四条 规划范围

规划范围位于麻陂镇永丰村东南部，京九铁路南侧，总用地面积为15.4764公顷。

第二章 地块划分及编码

第五条 地块编码方式

本规划的地块编码采用二级编码体系，即由“规划分区代码-规划地块编码”组成。如“YF-01”代表永丰村01号地块。

第六条 地块编码

本规划范围共5个地块，分别为“YF-01”、“YF-02”、“YF-03”、“YF-04”、“YF-05”。其中“YF-02”地块已出具规划条件。

第三章 建设用地性质控制

第七条 土地使用性质

按照规划控制的要求，规划范围的用地性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》原则上分至三级类，部分用地分至二级类。

规划范围内总用地面积为15.4764公顷，其中“YF-01”和“YF-02”地块为二类工业用地，用地分类代码为100102，面积为11.8892公顷，“YF-03”、“YF-04”和“YF-05”地块为防护绿地，面积为2.2945公顷，用地分类代码为1402，其余为公路用地，面积为1.2927公顷。规划范围用地面积详见《附表一：土地利用规划表》。

第八条 土地使用兼容性

综合考虑周边用地影响，本次规划二类工业用地(YF-01地块)兼容二类仓储用地，建筑面积占计容积率建筑面积比例 $\leq 20\%$ 。

第四章 建设用地使用强度控制

第九条 土地开发强度

土地开发强度也称容积率，是规划范围总计容建筑面积与规划范围面积之比值。本规划建设用地必须满足法定图则的建筑容量控制指标的规定，规划范围的建筑容量指标详见图则的规定，其中YF-02地块已出具规划设计条件，确定YF-01地块容积率为1.2-2.0，YF-02地块容积率为 ≥ 0.8 。凡不符合图则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。

第十条 建筑系数

建筑系数是规划范围内各种建、构筑物的基底总面积占地总面积与项目用地面积的比例（%）。本次工业用地的建筑系数大于等于30%。

第十一条 绿地率

绿地率是规划范围内各类绿地总面积与地块净用地面积之比值。本次规划YF-01地块（二类工业用地）绿地率为15%-20%，YF-02地块（二类工业用地）绿地率为 $\leq 20\%$ 。

第五章 道路交通规划

第十二条 道路系统规划

(1) 路网规划

规划保留地块北部东西两侧出入口，在地块北部新建12米宽城市支路，在地块东侧新建15米宽城市支路，分别接地块北部东西两侧现状村道，向北通过鸿丰路和滨河西路连接镇区。

规划在地块内部设置弹性道路，道路宽度8米，作为规划区内部道路及消防通道。

(2) 道路横断面规划

规划区内弹性道路按照其交通功能及对建筑服务功能来确定道路断面形式。规划A-A断面形式为：一块板形式，红线宽度 12 米，双向两车道，单车道宽 4 米，人行道宽2米；规划B-B断面形式为：一块板形式，红线宽度 15 米，双向两车道，单车道宽5米，人行道宽2.5米。

(3) 道路出入口

在规划范围北部及东侧设置机动车出入口、人流出入口。

(4) 停车位标准

规划区机动车停车位按照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）标准配建，工业厂房、仓库按照 0.3 车位/100m²计容积率建筑面积配建停车位。停车场设置应避免干扰工业生产和侵占绿地，尽可能做到人车分流。

第十三条 竖向规划

(1) 道路竖向规划

地块内道路标高设计在24.68-26.78米的范围，用地竖向设计总体遵循现状由南往北逐渐降低的地形走势。其中，以东南角为竖向制高点，规划标高26.78米，向北逐渐降低，最低点位于北部东侧交叉口，规划标高为24.68米。

（2）道路坡度设计

地块内规划车行道坡度控制在0.3%-0.5%的范围内。

（3）场地竖向

综合考虑现状地形地貌、地面排水、防洪排涝及工程管线敷设等相关条件和要求，通过对自然地形的改造和利用，选择合理的设计标高。综合考虑场地平均设计标高为26.58米。

第六章 配套设施和市政公用设施规划

第十四条 配套设施规划

本次规划在规划范围内配套设施主要包括办公楼、宿舍楼、活动中心及产品展示中心，由建设地块内部配置，主要满足整体项目公共服务需求。

第十五条 给水工程规划

（1）水源规划

规划范围内不设水厂，用水主要由麻陂镇自来水厂统筹供应。

（2）用水量预测

规划区用水主要分为生产用水及居民生活用水。生产用水量根据生产规模进行预测，生活用水量采用人均用水指标法进行预测。

1) 生产用水量预测：项目生产用水量主要包括屠宰用水量及肉类加工用水量。根据项目生产特殊性，项目生产用水量即为废水产生量。

屠宰用水量：根据项目设计生产规模，预计年屠宰生猪150万头、肉牛20万头、肉羊10万头。参考《屠宰与肉类加工废水治理工程技术规范》（HJ2004-2010），屠宰单位动物废水产生量分别为：牛 1.0-1.5m³/头，猪 0.5-0.7m³/头，羊 0.2-0.5m³/头。同时考虑精深加工、冷链与配送等生产用水，生产用水量按照牛 1.0m³/头，猪 0.6m³/头，羊0.3m³/头的标准进行计算，预测规划生产用水量为3096m³/d。

肉类加工用水量：肉类加工用水量与加工规模、种类及工艺有关。参考《屠宰与肉类加工废水治理工程技术规范》（HJ2004-2010），取5.8m³/t。根据项目设计生产规模，预计年销售白条肉、切割品12万吨。预测肉类加工用水量为1907m

³/d。

预测规划区生产用水量总计为5003m³/d。

2) 生活用水量预测：生活用水量采用人均用水指标法进行预测，根据《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）和《惠州市城乡管理技术规定》（2020年）等有关规划的相关标准，按照180L/人·d进行计算，规划产业人口772人，预测规划生活用水量为139m³/d。

综上，预测规划区总用水量为5142m³/d。

（3）给水管网规划

规划范围内给水管接麻陂镇区给水管网，给水管沿给水管道路布置，采用环状管网以保证供水安全可靠，规划给水管管径为DN300。考虑管道综合布置因素，给水管一般设在道路西、北侧，管顶覆土不小于0.7m。

（4）消防设施规划

根据《惠州市城乡管理技术规定》（2020年）的相关规定，市政消火栓的保护半径不应超过150米，间距不应大于120米，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。消防用水主要依靠麻陂镇区供水系统，并充分利用自然水体作为消防水源。

第十六条 污水工程规划

（1）污水量预测

生产用水量即为废水产生量，生活污水量取相应的用水量的85%，预测规划范围平均日污水总量为5121m³/d，其中生产污水量为5003m³/d，生活污水量为118m³/d。运用生物法处理屠宰废水，可回收利用生产污水。

（2）排水体制

规划区内排水体制采用雨污分流制。

（3）污水设施规划

规划范围内建设一处一体化污水处理设施，污水经统一收集处理达到《污水

综合排放标准》（GB8978-1996）排放标准后汇入市政污水管网。麻陂镇污水厂目前处理规模为3000 m³/d，规划拟扩容至10000 m³/d，可满足需求。

规划范围内的工业污水处理应根据产业类型要求配备相应的工业污水处理设施，且污水处理设施应根据环评要求与建筑保持必要的防护距离。

（4）污水管网规划

规划污水管网沿道路敷设，管径为DN500。

第十七条 雨水工程规划

（1）雨水量预测

暴雨公式采用惠州市暴雨强度公式，雨水设计重现期按3年设计，降雨历时10min，总径流系数按0.8设计，暴雨强度40 L/s·公顷。规划范围面积15.4764公顷，雨水总量为6232.33升/秒，即6.23 m³/s。

（2）雨水、防洪系统规划

雨水收集结合海绵城市设计，采用植草沟、下凹式绿地等形式，通过溢流式雨水算子将收集到的雨水引入雨水管道。雨水排出口可结合实际情况设置雨水花园、湿地公园等低影响开发设施，减少初期雨水对水体水质的影响。加强区内植被建设，尽量减少开发建设过程中的植被破坏和水土流失，为降低地面径流减少洪水流量创造有利条件。

（3）雨水管网规划

规划充分利用地形，根据分散和就近排放的原则。采用自然排水加排水管网排水相结合的排水体制。沿道路铺设雨水管，管径为d800。充分利用地形，雨水依地势排入雨水管网，雨水管网多采用正交式布置，使雨水管渠尽量以最短的距离、较小管径、重力流排入水体，尽量避免设置雨水泵站。

第十八条 电力工程规划

（1）电源规划

规划区电源来自镇区红围变电站。

（2）用电负荷

根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014），结合《惠州市城乡规划建设管理规定》（2020年）的用电指标，规划采用分类用地指标法进行预测，取350kW/ha，预测规划范围电力负荷约为4161kW。

（3）电力电缆沟规划

规划线路全部采用电缆沟敷设，规划范围内沿弹性道路建设 6 线电缆沟，电缆沟主要断面采用 1.8×1.4米断面形式。规划新建市政道路时，在道路施工同期建设电力电缆沟，避免出现重复开挖造成资源浪费。电缆沟宜采用隐蔽式，原则上一般建设在道路西侧、北侧人行道下。道路交叉口应预留足够数量的过路管，采用 HDPE 管，并应根据需要及规定预留足够数量的横过管。

（4）道路照明

规划区内道路照明设施应统一规划设计，并与道路建设同期施工。建议规划区内道路照明采用照明专用箱变，其照明电源需统一规划。路灯控制采用光控、时控、手控，并可自行切换。光源可采用 LED 灯等。

第十九条 通信工程规划

规划范围内不新建大型电信设施，规划范围通信服务由镇区电信网络提供。规划新建道路的同时，原则上在道路东侧、南侧人行道下，统一规划建设综合通信管群。综合通信管群除传统电信业务外还包含数据业务、移动通信、交通监控，有线电视等各种信息传输所需管孔，应在道路施工同期统一设计施工，避免运营商各自为政，重复开挖。通信管道采用 PVC 管群，埋深需符合要求，管径采用 $\phi 98$ 。道路交叉口应预留足够数量过路管，并根据要求预留足够数量的横过管。

第二十条 燃气工程规划

（1）燃气量预测

根据《城镇燃气规划规范》（GB/T 51098-2015）及《博罗县燃气发展规划（2015-2030）》，采用人均综合用气指标法。取用气量指标 $71.5\text{m}^3/\text{人}\cdot\text{年}$ ，预测规划范围年用气量约为 55198m^3 。用气月高峰系数 $K_1=1.0$ ，日高峰系数 $K_2=1.0$ ，小时高峰系数 $K_3=1.2$ ，则高峰小时供气量为 7.56 立方米/小时。

（2）气源规划

规划近期以瓶装液化石油气作为主要气源，远期，结合上位规划要求，本区域燃气气源主要是管道天然气，规划气源由广东省天然气系统博罗县三期供气管网提供，通过杨村阀室引入天然气气源，接杨村门站。

（3）管网布置

天然气管道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 。管网管径为 $\text{DN}110$ ，构成环状管网，以提高规划区供气的安全可靠性。管材可采用燃气专用PE管或无缝钢管等。

第二十一条 环卫设施规划

（1）垃圾量预测

规划范围主要考虑生活垃圾、餐厨垃圾和生物资源处理垃圾等，根据《博罗县县城总体规划（2011-2025年）》，博罗县人均生活垃圾产生量按 $1.0\text{kg}/\text{日}$ 计算，则规划范围人均生活垃圾产生量按 $1.0\text{kg}/\text{日}$ 计，规划产业人口为 772 人，预测生活垃圾产生量为 $772\text{kg}/\text{天}$ 。

（2）垃圾收运处理

垃圾收集采用定点收集、分类收集、定时清运，做到日产日清。在规划范围内新建 1 处垃圾收集点，将生活垃圾、屠宰产生的废料分类收集和处理，将生活垃圾转运至镇级垃圾转运站。生物资源垃圾采用无害化处理方式，经过高温高压溶骨的方式以及多重工序处理，变废为宝。

（2）公共厕所

规划范围内办公楼配建 1 处公共厕所。

第二十二条 管线综合规划

凡电信、电力、给水、排水、燃气等管线横穿现状道路敷设时，原则采用顶管施工，因特殊原因不能采用顶管施工的，应严格审批后才能挖掘施工。

原则上当道路宽度大于等于 40 米时采用双管线布置；小于 40 米时采用单管线布置。

原则上在道路中心线以东、以南安排电信电缆、燃气管线、污水管线；在道路中心线以西、以北安排电力电缆、给水管线、雨水管线。

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、给水管道、雨水管道、污水管道。

埋设地下管线产生交叉矛盾时，各管线建设单位应根据以下原则协商解决：永久性管线优先于临时性管线；主要管线优先于次要管线；不易弯曲管线优先于易弯曲管线；重力管优先于压力管；大口径管优先于小口径管；已建管线优先于拟建管线；技术要求高的管线优先于技术要求低的管线；刚性结构管线优先于柔性结构管线；市政公用管线优先于部门管线。

第七章 综合防灾规划

第二十三条 应急避护场所

规划利用开阔场地作为避护场所，保障规划范围内避护场所的服务需求。

规划村庄道路为主要疏散通道。疏散通道应保证居民疏散和救护人员、物资快捷安全抵达，保障主要通道畅通。

第二十四条 地质灾害防治规划

规划范围处于“广东省惠州市地质灾害分布与易发分区图”的地质灾害崩塌地质灾害不易发区。项目位置周边区域无滑坡、崩塌、地面塌陷等地质灾害隐患点。

崩塌灾害防治：地块建设时，如有必要，应当采取削方减载、放坡、绿化及构筑山体护坡工程等措施防止崩塌灾害。

第二十五条 防洪排涝规划

根据《防洪标准》（GB 50201-2014）及《博罗县县城总体规划（2011-2025年）》，规划范围的防洪标准为20年一遇。

防洪排涝工程措施：充分保护和利用周边现有水域的排洪调蓄功能，并加大河涌的疏浚力度，确保排水断面；在开发建设中，应尽可能减少不透水面积；严格保护河涌流域内的植被，防止水土流失，减少河道淤积，以降低径流系数。

生态防护工程：维护周边山体植被，开展边坡绿化工程，保持山地水土，滞留雨水及减少洪水量。

第二十六条 消防工程

规划范围内需要结合生产大楼、生产研发楼和动检楼新增1处微型消防站，设置灭火器设施。规划消防供水水源分为人工水源和天然水源两种，规划以人工水源为主，由麻陂镇区供水系统提供，天然水源为应急备用水源。

消防通道要满足净宽不少于 4.0 米，净高不少于 4 米的要求。建筑物的沿街部分长度如果超过 150 米或总长度超过 220 米时，均应设置穿过建筑物的消防车道、沿街建筑应设连通街道和内院的人行通道。

第二十七条 防震工程规划

根据《中国地震动参数区划图》（GB 18306-2015）与《广东省地震烈度分布图》，规划范围设计基本地震加速度值为 $0.05g$ ，按照6度抗震标准设防。规划范围内生产大楼、生产研发楼和动检楼的建设应当按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行设计和施工，增强抗震设防能力。

避震疏散通道结合村庄道路、人防疏散通道和消防要求统一考虑。

第二十八条 疫情防控规则

服从乡村应急防控统一指挥，主动做到个人防护、隔离等要求。自觉佩戴口罩、勤洗手、勤消毒、讲卫生。主动配合登记、检查，每天以适当方式主动向网格员报告位置、体温等身体状况情况。

第八章 城市四线控制

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。本次规划所划定的城市绿线为防护绿地。

第三十条 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《城市蓝线管理办法》（建设部2005年第145号令）执行。规划范围内工业用地不涉及城市蓝线。

第三十一条 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。规划范围内不涉及城市黄线。

第三十二条 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。

第九章 建筑物的管制

第三十三条 建筑间距管制

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。

建筑退让道路红线、用地界线的标准应按照法定图则的相关规定执行，考虑规划范围功能的特殊性，在保证交通安全的前提下，规划建筑退让距离为6米。如工业用地划拨（出让）给同一建设主体，则相邻地块之间建筑退让用地红线不做控制。

第三十四条 建筑高度管制

建筑限高是规划范围内建筑物最高控制线，本次规划对建筑高度不做限制。

第三十五条 建筑物体量的管制

根据《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）中相关规定，城市主要道路两侧的建筑，应注重整体建筑界面的完整性和连续性。

任何成片、成街、成组的建筑群体，在一定高度范围内形成错落有致的建筑组合形态，同时把握好建筑的尺度感，保持景观视廊通畅，使得建筑体量、建筑形体的组合空间与环境尺度协调。

第三十六条 建筑色彩管制

办公楼应以白色为主，辅以灰、浅蓝等颜色，体现办公应有的庄重肃穆感，建筑风格应追求现代、美观，注重内外空间的过渡并与周边建筑协调考虑，其建

筑形式应体现现代建筑特点。

工业建筑形式简洁、明快，建筑色彩以浅色为主，可辅以蓝灰色系，增添整体活力，给人独特、新颖的视觉感受。

规划成果

第十章 附则

第三十七条 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》（2019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

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) 地块范围：指根据道路红线、用地权属、已征地范围划分的建设地块。

(2) 用地红线：由自然资源行政主管部门核定批准的建设工程的土地使用界线。

(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) 建筑系数：地块内各种建、构筑物的基地总面积占用地总面积与项目用地面积的比例（%）。

(7) 绿地率：地块内各类绿地总面积与地块用地面积之比值。

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

用地代码		用地名称	面积（公顷）	占总用地比例（%）
10		工业用地	11.8892	76.82
	100102	二类工业用地	11.8892	76.82
12	1202	公路用地	1.2927	8.35
14	1402	防护绿地	2.2945	14.83
总计			15.4764	100

附表二：配套设施规划一览表

类别	项目名称	设置数量 (处)	一般规定 (m ² /处)		所在地块编号	备注
			占地面积	建筑面积		
配套设施	办公楼	1	——	——	YF-01	附建
	宿舍楼	1	——	——	YF-01	附建
	活动中心	1	——	——	YF-01	附建
	产品展示中心	1	——	——	YF-01	附建

附表三：市政公用设施规划一览表

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
			占地面积	建筑面积		
排水设施	一体化污水处理设施	1	——	——	YF-01	附建
环卫设施	垃圾收集点	1	≥10	——	YF-01	附建
	公共厕所	1	60-120	——	YF-01	附建
消防设施	微型消防站	1	80-120	——	YF-01	附建

附表四：地块规划控制指标表

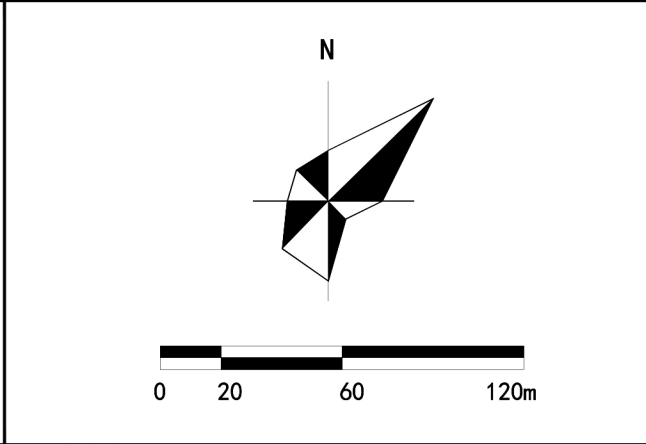
地块编码	用地用 海分类 代码	用地用 海分类 名称	地块面 积 (m ²)	容积率	计容积率 建筑 面积 (m ²)	土地兼 容性	兼容比 例	建筑系 数 (%)	绿地率 (%)	行政办公及生活服 务设施占用地面积 比例	机动车停车位配建 标准
YF-01	100102	二类工 业用地	105561	1.2-2.0	126673 -21112 2	110102 二类仓 储用地	建筑面 积占计 容积率 建筑面 积比例 ≤20%	≥30	15-20	≤7% (建筑面 积占计 容积率 建筑面 积比例 ≤20%)	每100m ² 计容积率 建筑面积车位≥ 0.3个 (其中工业项目所 需的行政办公及生 活服务设施每100 m ² 计容积率建筑面 积车位≥1.0个)
YF-02	100102	二类工 业用地	13331	≥0.8	≥ 10665	--	--	≥30	≤20	≤7% (建筑面 积占计 容积率 建筑面 积比例 ≤20%)	每100m ² 计容积率 建筑面积车位≥ 0.3个
YF-03	1402	防护 绿地	6232	--	--	--	--	--	--	--	--
YF-04	1402	防护 绿地	13029	--	--	--	--	--	--	--	--
YF-05	1402	防护 绿地	3684	--	--	--	--	--	--	--	--

博罗县麻陂镇永丰村YF-01、YF-02等地块控制性详细规划-法定图则

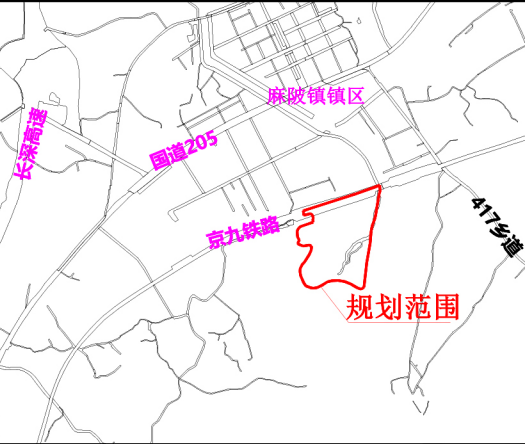


地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	地块面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	土地使用兼容性	兼容比例	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	行政办公及生活服务设施占用比例	机动车停车位配建标准
YF-01	100101	二类工业用地	105561	1.2-2.0	126673-211122	110102 二类仓储用地	建筑面积占计容积率建筑面积比例≤20%	≥30	15-20	≤7% (建筑面积占计容积率建筑面积比例≤20%)	每100 m²计容积率建筑面积车位≥0.3个 (其中工业项目所需的行政办公及生活服务设施每100 m²计容积率建筑面积车位≥1.0个)
YF-02	100102	二类工业用地	13331	≥0.8	≥10665	--	--	≥30	≤20	≤7% (建筑面积占计容积率建筑面积比例≤20%)	每100 m²计容积率建筑面积车位≥0.3个
YF-03	1402	防护绿地	6232	--	--	--	--	--	--	--	--
YF-04	1402	防护绿地	13029	--	--	--	--	--	--	--	--
YF-05	1402	防护绿地	3684	--	--	--	--	--	--	--	--

风玫瑰比例尺



区位图



图例

二类工业用地

防护绿地

100102 用地代码

YF-01 地块编码

距离标注

坐标点

机动车出入口

人流出入口

A- -A 道路断面标注

规划标高

道路坡度

道路坡长

道路宽度

垃圾收集点

微型消防站

公共厕所

污水处理设施

铁路

规划道路

弹性道路

建筑控制线

河道管理范围

地块界线

规划范围

- 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、本用地须在妥善解决现有附着物的拆迁、补偿等问题后，以规划划分的地块为基本单位划拨（出让）。
 - 3、场地竖向设计应因地制宜，统筹考虑片区地形，尽量保持土方平衡。妥善处理好场地防洪排涝，做好护坡、挡墙、截洪沟等防护工程。
 - 4、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。
 - 5、规划地块的容积率、建筑系数、绿地率等规划指标按地块总用地面积计算，建筑高度不做限制。
 - 6、配套机动车停车位需满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）的相关要求，配套建设相关设备设施。
 - 7、绿色建筑要求：地块规划建筑必须按照绿色建筑的标准设计、建设，绿色建筑等级不得低于基本级。
 - 8、地块建设除需满足本规划地块控制指标的要求外，还必须遵守国家及广东省相关法规、规范等的规定。
 - 9、规划涉及使用林地的，须在符合林地保护利用规划的基础上，依法依规办理林业用地和林木采伐手续。
 - 10、对项目范围内高标准农田，必须在符合补建条件的基础上，在实施过程中落实压占补建工作。
 - 11、如工业用地划拨（出让）给同一建设主体，则相邻地块之间建筑退让用地红线不做控制。

