

博罗县湖镇镇广梅公路交叉口地块控制性
详细规划
(法定文件)

草案

博罗县自然资源局

2022年11月

目录

第一章 总则.....	1
第二章 发展定位与规模.....	5
第三章 地块划分及编码.....	6
第四章 土地使用控制.....	7
第五章 建设用地使用强度控制.....	10
第六章 道路总体规划.....	13
第七章 公共服务设施规划.....	16
第八章 绿地系统规划.....	17
第九章 市政工程系统规划.....	18
第十章 综合防灾规划.....	24
第十一章 附则.....	25
附录.....	26
附表.....	28
法定图则.....	31

公 示 稿

第一章 总则

第一条 规划背景

为贯彻落实博罗县人民政府关于加快推进制造业高质量发展工作部署，优化土地使用性质、提高土地利用效率，强化土地资源对产业发展支撑，加强对广梅公路交叉口周边地区规划建设的科学引导和规范管理，推动广梅公路交叉口周边地区高效发展，特制定本规划。

第二条 规划依据

1. 法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- (4) 《城市规划编制办法》（2006年）；
- (5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）；
- (6) 《广东省城乡规划条例》（2012年）；
- (7) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年修正）；
- (8) 其他相关法律法规的规定要求。

2. 标准规范

- (1) 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

- (2) 《城市污水处理工程项目建设标准》（2001年修订）；
- (3) 《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）；
- (4) 《城市配电网规划设计规范》（GB50613-2010）；
- (5) 《惠州市城乡管理技术规定》（2020年）；
- (6) 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- (7) 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- (8) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- (9) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
- (10) 《广东省用水定额》（DB44/T1461-2014）；
- (11) 《城市排水工程规划规范》（GB50138—2017）；
- (12) 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）；
- (13) 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- (14) 《城市电力网规划设计导则》（Q/GDW156-2006）；
- (15) 《中国南方电网县级电网规划设计导则》；
- (16) 《中国南方电网城市配电网技术导则》；
- (17) 《广东电网规划设计技术原则》；
- (18) 《通信管道与通道工程设计标准》（GB50373-2019）；
- (19) 《通信线路工程设计规范》（YD5102-2010）；
- (20) 《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）；

- (21) 《城镇燃气规划规范》（GB/T51098-2015）；
- (22) 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）；
- (23) 《输气管道工程设计规范》（GB50251-2015）；
- (24) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）；
- (25) 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）；
- (26) 国家、省市的其他相关标准规范、技术导则等。

3. 政策文件

- (1) 《关于宏寅电路板钻孔（惠州）有限公司申请补办用地手续的批复》（博国土补征发[2006]13416号）；
- (2) 国家、省市的其他有关政策文件要求等。

4. 相关规划

- (1) 《惠州市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》；
- (2) 《博罗县国土空间总体规划（2020-2035年）》（在编）；
- (3) 《博罗县土地利用总体规划（2010-2020年）》；
- (4) 《博罗县县城总体规划（2011-2025年）》；
- (5) 《博罗县湖镇镇总体规划修编（2016-2035年）》。

第三条 规划原则

1. 生态发展原则

规划区内生态基底良好，在进行本区开发利用的同时，合理利用自然资源，保护生态底线，适度开发利用，

实现发展与环境保护相协调。

2. 市场定位原则

本次规划以《博罗县湖镇镇总体规划修编（2016-2035年）》为依据，科学分析广梅公路湖镇交叉口周边情况，针对市场的时效性，对广梅公路湖镇交叉口地块作出合理的定位，推动市场规模化发展和规范化管理。

3. 统筹安排原则

充分考虑规划片区与周边区域在功能定位、道路交通和市政管线等方面的衔接，集约高效利用土地资源，统筹安排各类用地，实现资源共享。

第四条 规划范围

规划范围位于湖镇镇西南部，东至对面岭，南至片区水塘，西至陈村河，北至244省道、217县道。规划区域覆盖面积为24.77公顷。规划划定范围涉及陈村村、湖镇村。

第五条 规划实施

本规划是广梅公路交叉口地块规划区的建设和开发法定指导性文件，规划区范围内的土地利用和开发建设活动应服从规划提出的控制指标和技术规定，应符合国家、广东省、惠州市和博罗县有关法规和标准的规定。新编制的下一层次规划（修建性详细规划）也应遵循本

规划的原则和具体要求进行编制。

第二章 发展定位与规模

第六条 发展定位

根据上层次规划要求，综合湖镇镇发展情况，将功能定位为：高端装备制造产业片区。

第七条 发展规模

人口规模：规划总人口约2000人，其中：就业人口约2000人，现状居住人口181人，规划区就业人口及配套设施拟按照2000人进行配置。

用地规模：规划建设用地面积20.80公顷，其中城市建设用地20.25公顷，村庄建设用地0.55公顷；非建设用地3.97公顷。

第三章 地块划分及编码

第八条 地块划分

规划遵循便于管理和开发控制的原则，结合规划结构、道路界线、用地性质和自然生态界线等要素，共划分2个管理单元，20个地块。

第九条 地块编码

地块编码采用“编制区代码+规划管理单元代码+规划地块代码”三级编码组成。规划区代码用“交叉口”中的“交叉”二字汉语拼音首字母组合“JC”管理编号及地块编号以两位阿拉伯数字表示，次序按一定的顺序编号，如JC-01-01即表示交叉口片区01管理单元的01号地块。

第十条 其他规定

本规划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将地块进行合并或细分。

第四章 土地使用控制

第十一条 土地使用性质控制

规划用地由建设用地和非建设用地构成。

规划总用地面积为24.77公顷，建设用地面积总计20.80公顷，占本规划用地面积的83.97%。其中：建设用地包括居住用地（07）、商业服务业用地（09）、工矿用地（10）、绿地与开敞空间用地（14）和交通运输用地（12）。非建设用地面积总计3.97公顷，占本规划用地面积的16.03%。

规划范围内居住用地0.55公顷、商业服务业用地0.41公顷、工矿用地12.21公顷、绿地与开敞空间用地3.15公顷、交通运输用地4.48公顷。

城乡用地和用地构成详见附表1和附表2。

第十二条 土地使用性质兼容性的规定

本规划确定的用地性质为地块的主导用地性质，可按照相关规定兼容部分其它用地。规划范围内进行土地开发时，确需变更规划土地使用性质的，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经博罗县自然资源行政主管部门批准，但公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地等不得任意改变其用途。

现状土地使用性质若与本规划规定不符，应按照本规

划进行控制、引导和改造。现状取得合法手续的土地，其使用性质与规划用地性质不符时，在满足消防、卫生等条件前提下，原则上可延续其原有使用功能，并可依据相关规定按程序进行报建。但该用地改变使用功能时，必须与本规划确定的用地性质相符，并根据周边用地情况完善配套设施。

草案

第五章 建设用地使用强度控制

第十三条 建设用地容积率控制

规划居住用地的容积率为上限控制指标，工业用地的容积率控制为区间控制指标。已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的用地，其技术经济指标及管控要求依据告知书要求执行。经匹配招商项目实际情况，考虑产业生产工艺需求适当提高容积率。

第十四条 建设用地绿地率控制

工业用地绿地率控制为15%-20%，商业用地绿地率控制不低于30%。已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的用地，其技术经济指标及管控要求依据告知书要求执行。

第十五条 建设用地建筑系数控制

工业用地的建筑系数不低于30%，商业用地的建筑密度不高于35%。已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的用地，其技术经济指标及管控要求依据告知书要求执行。

第十六条 地块使用强度控制

地块建设应遵照分地块控制指标表的规定，各地块不得超过地块总指标所规定的建设容量。

技术文件确定的地块面积和容积率等控制指标，若因计算口径原因，予以出让土地实际不符，计容建筑面积及

容积率等指标以相关政府批件为准。

表5-1 开发强度控制指标一览表

序号	地块性质	建筑密度/建筑系数上限 (%)	建筑密度/建筑系数下限 (%)	容积率上限	容积率下限
1	二类工业用地	——	30	2.5	1.2
2	商业用地	35	——	2.1	——

注：表中建筑系数及容积率具体以《细分地块控制指标一览表》为准。图则中若涉及已有规划审批或已发设计条件书等政府批件的用地，其具体建设指标及内容可同时参照相关政府批件执行，但需报城市规划行政主管部门审核批准。“三旧改造”项目以“三旧改造”专项规划为准。

第十七条 建筑退让规定

规划区内建筑退让城市道路红线距离应符合下表规定。

表5-2 建筑后退道路红线距离一览表

道路宽度 (m)	退让最小距离 (m)
>9-≤18	5
>18-≤26	10
>26-≤36	15
>36-≤42	20
>42-≤50	25
>50-≤60	35

建筑退让用地界线距离应符合以下规定：低层、多层建筑后退用地界线距离不应小于10m；中高层、高层建筑后退用地界限局里不应小于15m。建筑后退用地界限局里可适当减少，但不应小于6m。

建筑退让用地界线距离应满足消防、日照、地下管线、交通安全、防灾、绿化和工程施工等方面的规范以及由城市规划主管部门制定的相关规划要求。

第十八条 其他规定

规划区内城市建设用地的各项建设项目必须满足图则建筑容量控制指标（含建筑容积率、建筑系数、建筑高度、

绿地率)的规定。

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时,在保证总建筑面积不变的基础上,按最新的计算指标用地面积的计算方式对容积率进行反算,其他指标以及配套设施均保持不变。

地块的土地使用强度以计容积率建筑面积为总控制指标,在图则执行过程中,遇到以下特殊情况时,土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发总量应保持不变。

- (1) 对图则确定的地块进行了合并开发的;
- (2) 对图则确定的地块进行了细分开发的。

第六章 道路交通规划

第十九条 道路系统规划

规划形成方格网式交通路网。根据交通量需求，规划区由主干路、次干路和支路三个等级形成“四横、三纵”的道路结构。

规划主干路是片区与外部联系的主要道路，红线宽度控制为36m、24m，双向六车道、双向四车道；规划次干路是片区连接外部的主要道路，是与周边区域互联互通的交通道路，红线宽度控制为24m、16m，双向四车道、双向两车道；规划支路是片区内部承担短距离交通的主要道路，红线宽度控制为12m，双向两车道。

第二十条 道路断面规划

由于规划区用地主要以工业用地为主，在本区进行断面设计时在满足等级要求的情况下注重人行道及非机动车道的布置。规划以工业性为主的交通性道路的机动车道，在本区货运交通主要依托外部的上层规划交通道路运输，每车道采用3.75m双向六车道和双向四车道的标准。

规划以工业性为主、生活居住性为辅的交通性道路的机动车道，每车道采用3.75m双向两车道的标准。

表6-1 道路断面规划一览表

断面符号	双向机动车道数 (个)	道路红线宽 (m)	道路断面形式
A-A	6	36	4.5(人行道+非机动车道)+1.5(隔离带)+24(机动车道+中央隔离带)+1.5(隔离带)+4.5(人行道+非机动车道)
B-B	4	24	2.5(人行道)+1.5(隔离带)+16(机动车道+中央隔离带)+1.5(隔离带)+2.5(人行道)
C-C	2	16	2.5(人行道)+1.75(隔离带)+7.5(机动车道)+1.75(隔离带)+2.5(人行道)
D-D	2	12	2.25(人行道)+7.5(机动车道)+2.25(人行道)

第二十一条 静态交通规划

1. 配建停车场（库）

规划区内机动车停车场（库）配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）的规定进行配建。

表6-2 建筑物配建停车位指标

用地名称	单位	机动车停车位指标
工业区	车位/100m ² 建筑面积	0.3、0.5
商业区	车位/100m ² 建筑面积；车位/户	1.0、2.0

2. 充电基础设施

本次规划新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件。

第二十二条 道路竖向规划

道路竖向设计应综合考虑地形、排水防涝以及工程管网的敷设等要求，按照国家相关规范及规划区高程控制要素进行设计，规划区最小纵坡不应小于0.3%，最大纵坡应符合现行《城市道路工程设计规范》CJJ 37-2012（2016年版）的要求。对于现状保留道路，纵坡小于0.3%的路段

应逐步进行改造；规划新建道路纵坡小于0.3%时，建设实施过程中可通过设计增加变坡点进行竖向设计，以及设置锯齿形边沟或采取其他排水设施。

征求意见稿

第七章 公共服务设施规划

第二十三条 设施配置规模

本规划服务配套设施按0.2万人规模进行配置，当实际人口规模超过规划人口规模时，应对本规划配套设施规模进行重新校核。

第二十四条 公共管理与公共服务设施规划

1. 体育设施

规划附建社区体育活动场地1处，位于JC-01-14地块，占地面积0.08公顷。

2. 文化设施

规划附建物业服务用房1处，位于JC-01-05地块，建筑面积100m²。

第八章 绿地系统规划

第二十五条 绿地系统布局

依托现状农田、园地和自然水系，规划形成“一心一带多廊”的绿地空间格局。

第二十六条 公共绿地控制

规划结合自然水利，规划1处郊野公园和1处游憩场地。规划公园绿地面积共计1.04公顷，占城市建设用地比例的5.14%。

第二十七条 防护绿地控制

1、规划防护绿地面积共计2.11公顷，占城市建设用地比例的10.42%。

2、规划区内设工业用地，在规划满足防护距离的基础上，结合道路绿化考虑植被种植。

3、规划区内有水域，为保障厂区员工作业安全，规划水域防护带。

4、规划区内有现状10kV高压线及规划110kV高压线，为保障厂区员工作业安全，规划高压走线防护带。

第九章 市政工程系统规划

第二十八条 给水工程规划

1. 规划依据

- (1) 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- (2) 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- (3) 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
- (4) 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- (5) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- (6) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
- (7) 《广东省用水定额》（DB44/T1461-2014）；
- (8) 现行国家有关技术标准。

2. 供水规模预测

最高生活日用水量为 $280.0\text{m}^3/\text{d}$ ，最高生产日用水量为 $86.67\text{m}^3/\text{d}$ 。

3. 供水水源规划

生活区用水由博罗县湖镇镇自来水一厂供给。

4. 供水管网规划

规划保留现状给水管道路，同时结合总体规划中给水管网规划，在规划区内道路敷设多条DN200给水管，形成多个供水环。

第二十九条 排水工程规划

1. 规划依据

- (1) 《城市排水工程规划规范》（GB50138—2017）；
- (2)《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)；
- (3) 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- (4)《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）；
- (5) 现行国家有关技术标准。

2. 污水规模预测

生活污水，平均日用水量为 $238.0\text{m}^3/\text{d}$ 。

生产区污水由工业区内工厂生产产生。预测平均日用水量为 $73.67\text{m}^3/\text{d}$ 。

3. 污水管网规划

规划区内符合排放标准的生活、生产污水经过污水管网收集后排入污水处理厂处理。为减少污水管埋设深度，规划区整体污水管径为DN200、DN300、DN400。

第三十条 雨水工程规划

1. 规划依据

- (1) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- (2) 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- (3) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- (4) 现行国家有关技术标准。

2. 雨水管渠布设原则

规划雨水管渠沿道路敷设，依据地形采用重力流方式，以最短路径排至规划区外的沙河。

3. 雨水管渠设计重现期

规划雨水管渠设计重现期为3年一遇，降雨历时计20分钟。

4. 雨水管网规划

规划区呈“西北高，中部低”，以就近排放的原则进行设计，排水形式采用雨水蓖+雨水管道的形式，雨水蓖沿规划道路两侧敷设，相邻雨水蓖间隔25m，道路下规划设计雨水管道，管径为DN1000、DN1200。

雨水经雨水蓖收集后排入雨水管道，部分流入244省道的市政雨水管道，部分流入排水沟渠。

第三十一条 电力工程规划

1. 规划依据

- (1) 《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）；
- (2) 《城市配电网规划设计规范》（GB50613-2010）；
- (3) 《城市电力网规划设计导则》（Q/GDW156-2006）；
- (4) 《中国南方电网县级电网规划设计导则》；
- (5) 《中国南方电网城市配电网技术导则》；
- (6) 《广东电网规划设计技术原则》；
- (7) 现行国家有关技术标准。

2. 用电负荷预测

规划区总用电负荷为2400kW。

3. 变电站规划

规划区用电由规划区外变电站提供。

4. 开闭所规划

于靠近现状10kV高压线北侧规划一座70m²的公用开闭所。

5. 配电所规划

规划配建10kV配电间3座，每个建筑面积70-100m²，优先考虑采用户内型，采用环网供。

5. 电网规划

沿规划道路敷设3线电缆沟

第三十二条 通信工程规划

1. 规划依据

- (1) 《通信管道与通道工程设计标准》（GB50373-2019）；
- (2) 《通信线路工程设计规范》（YD5102-2010）；
- (3) 《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）；
- (4) 现行国家有关技术标准。

2. 通信规模预测

规划固定电话20线，移动电话3000线，宽带用户100线。

3. 通信设施规划

规划区内通信由湖镇电信局站提供服务。

4. 通信网规划

沿规划道路敷设埋地通信管线，采用10孔 $\Phi 114\text{mm}$ 管道。通信管道宜与道路施工同步建设，一般在人行道或绿化带下敷设。

第三十三条 燃气工程规划

1. 规划依据

- (1)《惠州市城镇燃气专项规划(2020-2035)(在编)》;
- (2)《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006)。

2. 供气规模

预测居民用户用气量为3.69万 $\text{Nm}^3/\text{年}$ ，预测工业建筑用气量为120.36万 $\text{Nm}^3/\text{年}$ ；预测未预见用气量为6.20万 $\text{Nm}^3/\text{年}$ 。

3. 燃气管网布设

规划保留现状沿217县道的中压燃气管，规划新增DN200中压燃气管，连通主管网为规划区内各个地块供气。

第三十四条 环卫工程规划

1. 规划依据

- (1)《城市环境卫生设施规划标准》(GB/T50337-2018)。

2. 垃圾量预测

规划区生活垃圾产生量为600.0t/a。

3. 生活垃圾收集点规划

推进生活垃圾分类。现状具有6处垃圾收集点，满足规

划区内垃圾收集需求，收集点临近道路，方便垃圾收集车辆进出。

4. 垃圾转运站规划

规划区各类垃圾，由大型车辆运送至湖镇镇生活垃圾压缩转运站进行无害化处理。

第三十五条 管线综合规划

1. 规划依据

- (1) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- (2) 现行国家有关技术标准。

2. 管线平面规划

规划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）、给水（输水）、再生水、污水、雨水。工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的要求。位置受限制时，可布置在机动车道或绿化带下面。

3. 管线竖向规划

工程管线的最小覆土深度、最小垂直净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的要求。当受条件限制不能满足要求时，可采取安全措施减少最小覆土深度；当工程管线交叉敷设时，管线自地表向下的排列顺序宜为：通信、电力、给水、再生水、雨水、污水。

第十章 综合防灾规划

第三十六条 抗震防灾规划

1. 抗震设防标准

规划区地震设防烈度按照VII度确定，设计基本地震加速度值0.10g进行确定。

2. 应急避难场所规划

依托规划区内南部公园绿地作为室外应急避难场所，按紧急应急避难场所的标准进行设置，避难人员人均有效用地面积不小于1m²。

第三十七条 消防规划

1. 消防供水规划

生产区规划采用常高压消防给水系统，设置生产-生活合用高位水池贮存消防用水，水源引自临近规划区的沙河。规划区内设置生产-消防合用管网，管网上设置室外消火栓，间距不宜超过120m。

第十一章 附则

第三十八条 成果组成

本规划由法定文件（法定文本、法定图则）和技术文件（说明书、技术图件）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。

第三十九条 生效日期

本规划经博罗县人民政府批准之日起生效，自公布之日起开始实施。

第四十条 规划修改

确需对本规划调整或修改的，应当符合《中华人民共和国城乡规划法》及《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 解释权

本规划文本及图则的解释权以及规划实施过程中对各种问题的协调处理，由博罗县城乡规划行政主管部门负责。

附录

附录一 名词解释

1. 街区：指被城市道路所围合的城市用地。
2. 地块：指被街区路和不同用地性质界限所划分出的城市用地。
3. 容积率：一定用地范围内，总建筑面积与总用地面积的比值。
4. 建筑系数：指项目用地范围内各种建、构筑物占地总面积与项目用地面积的比例。
5. 用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。
6. 道路红线：由城市规划确定的城市道路用地横断面宽度的边界线。
7. 绿地率：规划区范围内各类绿地（包括公共绿地、宅旁绿地、专用绿地等）的总和占规划区用地的比率（%）。
8. 兼容性：指建设项目性质与规划图中规定的地块或街区土地使用性质相兼容的程度。

附录二 文本用词说明

1. 为便于在执行本规划文本条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

（1）表示很严格，非这样做不可的用词：

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用词：

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，首先应这样作的用词：

正面词采用“宜”；

反面词采用“不宜”。

（4）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2. 本规划文本条文中指定按其它有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

附表

用地类型	用地代码	用地名称	面积（公顷）	比例（%）
建设用地	小计		20.80	83.97
	—	村庄建设用地	0.55	2.22
	—	城市建设用地	20.25	81.75
非建设用地	小计		3.97	16.03
	01	耕地	3.55	14.32
	17	陆地水域	0.42	1.70
总计			24.77	100.00

附表1 城乡用地汇总表

附表2 城市建设用地平衡表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积 (公顷)	比例 (%)
01			耕地	3.55	14.32
07			居住用地	0.55	2.22
	0703		农村宅基地	0.55	2.22
		070301	一类农村宅基地	0.55	2.22
09			商业服务业用地	0.41	1.65
	0901		商业用地	0.41	1.65
10			工矿用地	12.21	49.29
	1001		工业用地	12.21	49.29
		100102	二类工业用地	12.21	49.29
12			交通运输用地	4.48	18.09
	1207		城镇道路用地	4.48	18.09
14			绿地与开放空间用地	3.15	12.72
	1401		公园绿地	1.04	4.20
	1402		防护绿地	2.11	8.52
17			陆地水域	0.42	1.70
	1705		沟渠	0.42	1.70
总计				24.77	100.00

附表3公共服务设施规划汇总表

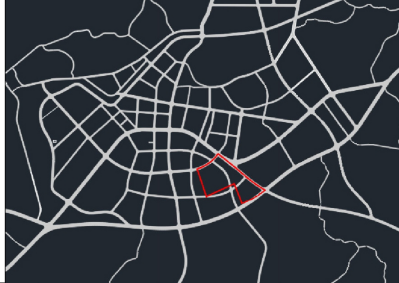
类别	设施名称	数量 (处)	一般规模 (m²/处)			备注
			地块 面积 (m²)	建筑 面积 (m²)		
体育 设施	社区体育活动 场地	1	800	——		规划新建 联合建设
文化 设施	物业服务用房	1	——	100		规划新建 联合建设
市政 公用 设施	公共厕所	3	——	60-120		规划新建 联合建设
	停车场	5	——	——		规划新建 联合建设
	开关站	5	——	70-100		规划新建 联合建设

法定图则

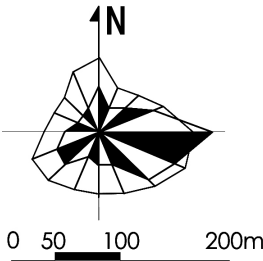
博罗县湖镇镇广梅公路交叉口地块控制性详细规划

法定图则

地块位置示意图



指北针及比例尺



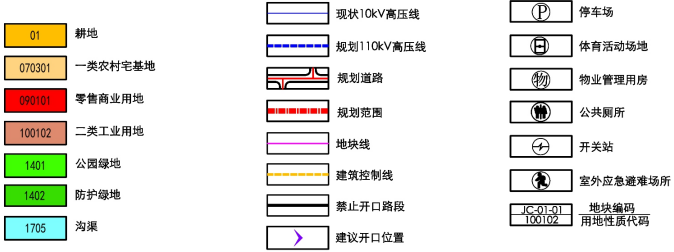
地块指标控制表

管理单元	地块编码	用地编码	用地名称	用地面积 (m²)	容积率	计容建筑面积 (m²)	绿地率 (%)	建筑密度/建筑系数 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	备注
JC-01	JC-01-01	1402	防护绿地	790	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-02	01	耕地	690	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-03	070301	一类农村宅基地	5504	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
	JC-01-04	0901	商业用地	4117	$FAR \leq 2.1$	≥ 8647	$30 \leq GAR$	≤ 35	—	—	停车场1处	—	—
	JC-01-05	100102	二类工业用地	7560	$1.2 \leq FAR \leq 2.5$	$8512-17733$	$15 \leq GAR \leq 20$	≥ 30	—	文化设施场地1处	—	公共厕所1处	—
	JC-01-06	100102	二类工业用地	16931	$1.0 \leq FAR$	≥ 14455	$GAR \leq 20$	≥ 30	—	—	—	—	已出具规划设计条件
	JC-01-07	100102	二类工业用地	7782	$1.2 \leq FAR \leq 2.5$	$8846-18429$	$15 \leq GAR \leq 20$	≥ 30	—	—	停车场1处	—	—
	JC-01-08	1402	防护绿地	2113	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-09	100102	二类工业用地	11171	$1.2 \leq FAR \leq 2.5$	$13405-27927$	$15 \leq GAR \leq 20$	≥ 30	—	—	停车场1处	开关站1处	—
	JC-01-10	1705	沟渠	1966	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-11	100102	二类工业用地	6330	$1.2 \leq FAR \leq 2.5$	$7596-15824$	$15 \leq GAR \leq 20$	≥ 30	—	—	—	开关站1处	—
	JC-01-12	1402	防护绿地	4952	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-13	01	耕地	11445	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-14	1401	公园绿地	6764	—	—	—	—	—	—	体育活动场地1处	公共厕所1处	—
	JC-01-15	1402	防护绿地	4690	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-16	1705	沟渠	2269	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-17	1402	防护绿地	2294	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-18	1401	公园绿地	3596	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-01-19	100102	二类工业用地	45585	$1.2 \leq FAR \leq 2.5$	$54703-113964$	$15 \leq GAR \leq 20$	≥ 30	—	—	停车场1处	开关站1处	—
JC-02	JC-02-01	01	耕地	23336	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	JC-02-02	100102	二类工业用地	26694	$1.2 \leq FAR \leq 2.5$	$32033-66736$	$15 \leq GAR \leq 20$	≥ 30	—	—	停车场1处	公共厕所1处	开关站1处
	JC-02-03	1402	防护绿地	6313	—	—	—	—	—	—	—	—	—

主导属性	总用地面积 (m²)	建设用地面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	人口规模 (人)
湖镇广梅公路交叉口片区	247730	133774	445914	2000
公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	开敞空间	文物保护
体育活动场地1处、文化设施场地1处、室外应急避难场所1处	开关站5处、公共厕所3处	停车场5处	公园绿地：10360m² 防护绿地：21152m²	—



图例



控制导则

- 1、本规划是博罗县湖镇镇广梅公路交叉口地块建设与开发的法定文件，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，遵照本规划执行。下一层次规划（修建性详细规划等）也应遵循本规划的原则和具体要求进行编制。
- 2、法定文件有文本和图则组成，两者不可分割。
- 3、本规划自博罗县政府批准之日起生效，由博罗县自然资源局组织实施，并依法进行规划管理。
- 4、本规划的最终解释权归博罗县自然资源局所有。