

博罗县公庄镇四家曾村 SJZ-01 单元
控制性详细规划

法定文件
(公示稿)

博罗县自然资源局

2022 年 12 月

博罗县公庄镇四家曾村 SJZ-01 单元
控制性详细规划

法定文件·法定文本
(公示稿)

博罗县自然资源局

2022 年 12 月

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	4
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 市政公用设施规划	7
第八章 综合防灾规划	10
第九章 城市四线控制	12
第十章 城市设计指引	13
第十一章 规划实施及保障	13
第十二章 附则	14
附表一：土地利用规划用地平衡表	15
附表二：地块控制指标一览表	16
附表三：建设用地兼容性一览表	17
附表四：建筑退让道路红线表	18
附表五：停车泊位指标一览表	19
附表六：道路交叉口禁止开口线长度控制表	21
附表七：公共服务设施与市政公用设施一览表	22

第一章 规划总则

第一条 规划背景

为促进公庄镇住房消费健康发展，推进产业转型和土地集约节约利用，保证规划范围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 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）《建设用地区容积率管理办法》（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）《博罗县县城总体规划（2011-2025 年）》；
- （2）《惠州市博罗县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；

- (3)《惠州市新型城镇化规划（2016-2020）》；
- (4)《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》；
- (5)《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案（2018~2020 年）》；
- (6)《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》；
- (7)《惠州市“三线一单”生态环境分区管控方案》；
- (8)《惠州市 2020-2035 年空间规划（能源保障专题）——电网专项规划》；
- (9)《博罗县县域乡村建设规划（2016—2035）》；
- (10)《博罗县燃气发展规划（2015-2030 年）》；
- (11)《博罗县全域旅游发展总体规划（2018—2030）》；
- (12)《公庄镇总体规划（2006-2025 年）》。

（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/T 50293-2014）；
- (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)《城市工程管线综合规划规范》（GB 5029-2016）；
- (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，绿色发展

以生态保护为前提，在坚持生态优先的原则下，协调统筹用地布局，维护区内生态风貌和景观特色，妥善处理好生态环境保护与经济发展的关系，实现环境效益、经济效益和社会效益的协调发展，践行生态优先、绿色发展的理念，保护好青山绿地。

(2) 区域协调，统筹发展

在区域规划和总体规划等上位规划的统领下，从全方位、系统化、协同化的视角出发，充分考虑规划范围与周边社会、经济、环境、交通等的关系，明确自身定位，落实上位规划的控制要求。

(3) 因地制宜，合理布局

充分调研和尊重现状，明确发展方向与用地规模，根据地形地貌合理安排用地布局，节约集约使用土地，与周边交通、市政等设施做好衔接。

第四条 规划范围

规划范围面积约 26.13 公顷（合约 391.95 亩），具体是金龙大道（G220）以西、桔獭路以东、陂头神村以北、兴庄路以南。

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：

集居住、就业、服务于一体的复合功能发展区

第八条 发展目标

- (1) 经济发展目标：促进镇区产业发展，提供就业岗位。
- (2) 社会发展目标：减少适龄劳动力流失，增强镇区发展活力。
- (3) 城市建设目标：促进土地节约集约利用，提高镇区基础设施和社会公共设施配套水平和人居环境质量。

第九条 布局与规模

(1) 空间结构

规划范围内形成“一轴一带一心三区”的空间结构。

(2) 用地布局

规划范围面积是 25.7626.43 公顷，其中建设用地面积 24.2424.98 公顷，占比 94.1095.60%；非建设用地面积 1.521.15 公顷，占比 5.904.40%。

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 4853 人，就业人口为 413 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

规划范围内地块编码采用三级编码。前两级编码代表规划单元的空间区位，

第三级编码代表细分地块在某一规划单元中的序号。

第一级用大写英文字母 SJZ，代表四家曾；第二级用 2 位阿拉伯数字 01，代表管理单元编号；第三级用 2 位阿拉伯数字，代表细分地块序号。

（2）地块编码划分

规划范围内共有 14 个规划地块，编码从 SJZ-01-01 到 SJZ-01-14。

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（09）、工矿用地（10）、交通运输用地（12）、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) 一类工业用地指标为容积率控制为 1.6~2.5，建筑系数控制为 $\geq 30\%$ ，绿地率控制为 15%~20%；

2) 居住用地

SJZ-01-04 地块容积率为 1.5、建筑密度 $\leq 32\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑高度 $\leq 27\text{m}$ ；

SJZ-01-01 地块和 SJZ-01-02 地块容积率为 2.5，建筑高度 $\leq 54\text{m}$ ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ；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）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，公共停车楼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 6 米。

其中 SJZ-01-14 地块南侧的建筑红线退让距离为 8 米，以满足 110 千伏仰公线的 30 米保护距离要求。

2) 建筑退让城市道路红线

规划范围内道路宽度控制，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

规划范围内形成“两横四纵”的路网结构。“两横”指花园北路和广场路，“四纵”为金龙大道、商业路、花园西路和桔獭路。

道路等级分为主干路、次干路和支路。

(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 300 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：东高西低，南北低中部高。

地块设计标高范围：36.11~38.54m。

道路设计标高范围：32.87~38.34m。

道路纵坡坡度：0.30%~1.37%。

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广场 1 处，用地面积为 32811 m²；行政办公设施一处，用地面积为 36096 m²；公共停车场 1 处，用地面积为 250 m²；物业服务用房 3 处，建筑面积为 50-300 m²；社区体育活动场地一处，结合结合公庄镇文化体育广场设置。

规划配套设施数量和规模详见附表七。

第七章 市政公用设施规划

第十五条 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 1697m³/d，平均日用水量为 1207m³/d。

（2）供水水源

规划由公庄长源自来水有限公司水厂供水。

（3）管网规划

规划在尽量利用现状给水管网的基础上，新增部分市政给水管，以满足规划范围供水需求。规划给水管管径 DN200~DN400mm。

第十六条 雨水工程规划

通过对规划范围内不同汇水区域的雨水量进行测算,将规划雨水管管径定为 DN600-DN1000mm。

第十七条 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 914m³/d。

(2) 污水管网规划

规划范围污水由现状 DN500~DN600mm 污水管道收集后,统一排向公庄镇污水处理厂。

第十八条 电力工程规划

(1) 负荷预测

规划范围预测负荷总量为 3134~10472kW。

(2) 电源规划

规划范围由现状 110kV 公庄变电站供电,公庄变电站容量 2×40MVA,2017 年实际负载 14.9MVA,负载率为 18.6%。

规划在金龙大道沿线规划一处配电网配电站,建筑面积为 70-100m²。

(3) 电力走廊及电力通道

高压走廊规划衔接《惠州市电网专项规划(2017-2035 年)》,本次规划对 110kV 架空线路进行局部调整,高压走廊控制宽度为 30 米。

(4) 电力管网规划

规划范围周边有 110kV 公庄站 10kV 桔子线 F21、110kV 公庄站 10kV 工业线 F29。新建道路时,在道路施工同期建设电力电缆沟改建现状电力。

第十九条 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 1584 线。

(2) 移动用户容量预测

预测本规划范围移动电话用户为 6066~7073 卡号。

(3) 宽带用户预测

规划范围内宽带用户预测为 1456 户。

(4) 有线电视网络规划

预测规划范围内住宅有线电视用户量约 0.2 万线。

(5) 通信管道规划

规划范围内新建、改造道路同步跟进管道、光纤、光交接箱、公共楼房的室内覆盖分布系统、基站的建设。规划主干路管孔数 24 孔，支路管孔数 12 孔。

第二十条 燃气工程规划

(1) 用气量预测

居民用气量：34.4 (万 m³/年)。

总需气量：47.0(万 m³/年)。

高峰小时用气量：239.8m³/小时

(2) 气源规划

本次规划近期使用瓶装液化石油气，远期就近接入杨村高中压调压站。

(3) 管网布置

天然气输配管网压力级制为中压 A 一级，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。管网主要管径为 De150~De315，构成环状管网，以提高规划范围供气的安全可靠性。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

规划范围内生活垃圾最高日产量为 3.88 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

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、广场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。

第二十二条 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。

第八章 综合防灾规划

第二十三条 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。

第二十四条 防洪规划

本次规划范围内防洪标准控制为二十年一遇，排涝标准为十年一遇不成灾。

第二十五条 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。

第二十六条 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

规划范围内以广场用地为基础设置紧急应急避护场所，面积共约 3.29 万平方米，主要分布在规划范围内南部。

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。

第九章 城市四线控制

第二十七条 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。

第二十八条 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。规划范围内不涉及城市绿线。

第二十九条 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。规划范围内不涉及城市黄线。

第三十条 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。

第十章 城市设计指引

第三十一条 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。

第三十二条 总体布局

整个设计方案与规划控制指标相互协调、互相论证。

在规划范围南侧新增居住用地并布置底层商业，沿广场路打造连续的街道景观界面；工业用地则布置在规划范围北侧，沿金龙大道形成连续的建筑界面；居住和工业建筑的朝向尊重周边建筑肌理，结合路网走向尽量朝南布置。

第三十三条 色彩风貌设计

规划新建建筑色彩应注重与现状已建成环境相协调，同时兼顾美观、简洁和舒适。

第三十四条 天际线设计

通过对塑造不同的建筑高度并对屋顶进行设计以形成丰富的城市天际线。

第十一章 规划实施及保障

第三十五条 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。

第十二章 附则

第三十六条 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。

第三十七条 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(%)
7	70102	二类城镇住宅用地	8.10	31.00%
	0703	农村宅基地	0.03	0.11%
8	0801	机关团体用地	3.61	13.82%
9	0901	商业用地	1.06	4.06%
10	100101	一类工业用地	3.19	12.21%
	100102	二类工业用地	0.31	1.19%
12	1202	公路用地	0.01	0.04%
	1207	城镇道路用地	5.37	20.55%
	1208	交通场站用地	0.02	0.08%
14	1403	广场用地	3.28	12.55%
建设用地小计			24.98	95.60%
非建设用地			1.15	4.40%
总计			26.13	100.00%

附表二：地块控制指标一览表

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	建筑面积兼 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				
SJZ-01-01	070102	二类城镇住宅用地	8755	——	2.5	——	21887.5	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	垃圾收集点服务半径不应大于70m，物业服务用房50~300㎡。	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%带充电设施或预留建设安装条件。	规划待建	
SJZ-01-02	070102	二类城镇住宅用地	15989	——	2.5	——	39972.5	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	垃圾收集点服务半径不应大于70m，物业服务用房50~300㎡。	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%带充电设施或预留建设安装条件。	规划待建	
SJZ-01-03	1403	广场用地	32556	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	现状为公庄镇文化体育广场。
SJZ-01-04	070102	二类城镇住宅用地	4804	——	1.5	——	7206.0	≤32%	30	——	≤27	0901	≤30	垃圾收集点、物业服务用房	垃圾收集点服务半径不应大于70m，物业服务用房50~300㎡。	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%带充电设施或预留建设安装条件。	规划待建	
SJZ-01-05	0901	商业用地	6843	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	现状为酒店。
SJZ-01-06	100102	二类工业用地	3118	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	
SJZ-01-07	0801	机关团体用地	36096	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	现状为公庄镇人民政府。
SJZ-01-08	070102	二类城镇住宅用地	42879	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	现状为公庄山水花园小区。
SJZ-01-09	0901	商业用地	1246	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	
SJZ-01-10	070102	二类城镇住宅用地	553	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	
SJZ-01-11	0901	商业用地	2473	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	
SJZ-01-12	070102	二类城镇住宅用地	8036	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	
SJZ-01-13	1208	交通场站用地	250	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	
SJZ-01-14	100101	一类工业用地	31866	1.6	2.5	50985.6	79665.0	≥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%带充电设施或预留建设安装条件。	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，具体核定兼容范围。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
主干路	金龙大道	60	0	金龙大道现状宽度是30m，规划已按60m控制（已考虑退让道路红线距离），故沿金龙大道按0退线控制。
次干路	桔獭路	15	6	从严控制
支路	广场路	38	6	沿路居住用地拟做底层商业，同时考虑到街道界面的连续性，居住用地按退让用地红线的最小要求退让6米控制。
	花园北路	20	10	
	花园西路、商业路	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	
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、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

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（m²）		备注
			建筑面积	用地面积	
行政管理 与社区服务 设施	物业服务用房	3	50-300	——	规划新增
商业设施	平价商店	——	——	——	规划新增
教育设施	初中	——	新增 83 个学位		镇区现状初中、小学、幼儿园剩余学位分别为 321 个、400 个、180 个，满足规划范围需求
	小学	——	新增 166 个学位		
	幼儿园	——	新增 83 个学位		
公用设施	垃圾收集点	——	——	服务半径不大于 70 米	规划新增
	配电网配电站	1	70-100	——	规划新增
	通信基站	3	≥60	——	规划新增
体育设施	社区体育活动场地	——	——	——	结合公庄镇文化体育广场设置
	儿童、老年人活动场地	——	——	——	
交通设施	公共停车场	1	——	730.22	现状保留

博罗县公庄镇四家曾村 SJZ-01 单元
控制性详细规划

法定文件·法定图则
(公示稿)

博罗县自然资源局

2022 年 12 月

博罗县公庄镇四家曾村SJZ-01单元控制性详细规划



A-A 道路横断面

B-B 道路横断面

C-C 道路横断面

D-D 道路横断面