

博罗县泰美镇泰美桥东南侧片区控制性详细规划

法定文件
(公示稿)

博罗县自然资源局

2023 年 01 月

博罗县泰美镇泰美桥东南侧片区控制性详细规划

法定文件·法定文本
(公示稿)

博罗县自然资源局

2023 年 01 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.....	6
第六章 公共服务设施规划.....	6
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.....	11
第十章 城市设计指引.....	12
第十一章 规划实施及保障.....	13
第十二章 附则.....	13
附表一：土地利用规划用地平衡表.....	14
附表二：地块控制指标一览表.....	15
附表三：建设用地兼容性一览表.....	16
附表四：建筑退让道路红线表.....	17
附表五：停车泊位指标一览表.....	18
附表六：道路交叉口禁止开口线长度控制表.....	19
附表七：公共服务设施与市政公用设施一览表.....	20

第一章 规划总则

第一条 规划背景

规划范围内为现状建成区，以工业厂房及民居建筑为主。现大部分厂房、办公楼、仓库、宿舍建筑时间久，老旧漏水，部分已成危房，亟需升级改造，提高土地利用效率。由于规划范围尚未有控规覆盖，需通过新编控规，为规划实施管理提供依据，指导规划范围的设计、开发和建设。

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》（2005）；
- （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)《博罗县国土空间总体规划(2020-2035年)》(在编);
- (9)《博罗县县城总体规划(2011-2025年)》;
- (10)《博罗县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》;
- (11)《博罗县县域乡村建设化规划(2016-2035年)》;
- (12)《博罗县发展建设规划(2012-2030年)》;
- (13)《博罗县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (14)《博罗县全域旅游发展总体规划(2018-2030)》;
- (15)《博罗县沿东江经济带发展规划(2020-2030年)》;
- (16)《博罗县燃气发展规划(2015-2030年)》;
- (17)《博罗县城镇污水设施五年建设规划(2021-2025)》;
- (18)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) 集约节约, 绿色发展

坚持规划引领,协调统筹用地布局,充分利用土地,提高建设用地利用效率,促进节约集约用地,保障土地的可持续利用,实现高质量绿色发展。

(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,与周边交通、市政等设施做好衔接。

第四条 规划范围

规划范围位于惠州市博罗县泰美镇中部,东侧至宝山路,南侧至工农路,西侧至金龙大道,北侧至河堤路,规划总面积约 11.69 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 发展目标

(1) 经济发展目标：优化泰美镇经济发展结构，促进经济发展；扩大当地就业规模，提高泰美镇居民收入水平。

(2) 社会发展目标：吸纳当地剩余劳动力，减少适龄劳动力流失，提高人口素质，促进社会稳定发展，提升生活品质。

(3) 城市建设目标：优化泰美镇用地结构，促进土地集约节约利用，推动传统产业转型升级，提升就业环境质量。

(4) 环境保护目标：加强生产流通工序管理，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。

第八条 布局与规模

(1) 用地布局

规划范围面积约 11.69 公顷。

居住用地（07）、工矿用地（10）面积合计约 9.71 公顷，其中 9.03 公顷位于城镇开发边界内，占比 93.00%。

土地利用规划用地平衡表详见附表一。

(2) 人口规模

预测规划范围内居住人口为 3209 人，就业人口为 435 人。

第三章 规划控制

第九条 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 TM，代表泰美镇；第二级用大写英文字母 A，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 2 个规划地块，编码从 TM-A-01 到 TM-A-02。

第十条 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）、工矿用地（10）、交通运输用地（12）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 1.6~2.5，建筑系数控制为 $\geq 30\%$ ，绿地率控制为 15%~20%；

2) 居住用地指标为容积率 ≤ 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。

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

第十一条 道路体系

(1) 道路等级

规划范围内形成“两横两纵”的路网结构。“两横”指河堤路和工农路，“两纵”为金龙大道和宝山路。

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。

第五章 竖向规划

第十二条 竖向设计

整体走向：北高南低。

地块设计标高范围：24.20~27.60m。

道路设计标高范围：24.00~27.40m。

道路纵坡坡度：0.30%~1.1%。

第六章 公共服务设施规划

第十三条 公共服务设施规划

规划范围内公共服务设施主要包括物业服务用房1处；商业设施1处；垃圾

收集点 2 处；配电网配电站 1 处；通信基站 2 处；污水处理设施 1 处；儿童、老年人活动场地 1 处。

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

第十四条 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 $847\text{m}^3/\text{d}$ ，平均日用水量为 $628\text{m}^3/\text{d}$ 。

(2) 供水水源

给水水源近期接泰美镇下坝水库水厂，远期将新建新建一自来水厂于镇区东北面，取水水源为东江。

(3) 管网规划

根据管网中管线的作用和管径大小，将管网分为干管、支管、接户管三种类型，干管管径 DN300mm、DN600mm，支管管径 DN200mm，接户管管径视用户用水量大小而定，但不宜小于 DN20mm。

第十五条 雨水工程规划

考虑管道综合布置因素，雨水管道一般设在道路东、南侧。规划逐步替代现状雨水管，规划雨水管管径为 DN500-DN1000mm。

第十六条 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 $495\text{m}^3/\text{d}$ 。

(2) 污水设施

规划由泰美镇镇区南侧污水处理厂进行污水处理，位于镇区南侧，金龙大道与长深高速之间，紧邻工业集中区，总占地面积约 2.62 公顷，现状处理规模为 $1.0\text{万 m}^3/\text{d}$ ，远期处理规模为 $2.0\text{万 m}^3/\text{d}$ 。

规划范围内规划一处污水处理设施，用于工业用地工业污水初步处理；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。

（3）污水管网规划

生活污水管沿道路敷设，利用重力流。

规划污水管管径 DN400~DN600mm。本规划范围污水集中接金龙大道（道路两侧管径 DN600mm）排向泰美镇区南部污水处理厂。

第十七条 电力工程规划

（1）负荷预测

规划范围预测负荷总量为 1236~4896kW。

（2）电源规划

规划范围由泰美镇镇区 110kV 变电站供电，现主变容量 50+40MVA，远期规划主变容量 50+40+63MVA，占地面积 38417 m²，在现状的基础上扩建。

规划一处配电网配电站，服务工业及居住建筑设施，并根据服务需求设置配电房。

（3）电力电缆沟规划

规划采用环网供电，电力电缆沿电力电缆沟敷设，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、北侧人行道下。主要断面采用 1.8×1.4 米、2.39×1.85 米等断面形式。

第十八条 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 599 门。

（2）移动用户容量预测

预测本规划范围移动电话用户为 4555~5284 卡号。

（3）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 1284 线。

（4）通信管道规划

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。

第十九条 燃气工程规划

(1) 用气量预测

居民用气量：20.42 万 $\text{m}^3/\text{年}$ 。

总用气量：26.01 万 $\text{m}^3/\text{年}$ 。

高峰小时用气量：123.25 $\text{m}^3/\text{小时}$

(2) 气源规划

规划范围近期以泰美云海镁业 CNG 减压站作为规划片区的近期气源，中期以泰美港泰 LNG 气化站作为气源，远期可用杨侨门站作为管输气主要气源。

(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 De110~De200，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。

第二十条 环卫设施规划

规划 1 座独立式公共厕所，结合绿地或主体建筑设置，公共厕所的服务半径按 300~500m 设置。

垃圾收集点：规沿商业街道 50~100m、交通干道 100~200m、一般道路 200~400m 的间距设置。

第二十一条 管线综合规划

本规划管线综合的内容有：

- 1) 综合了给水、燃气、电力、通信、污水、雨水等管线。
- 2) 通信管线为综合通信管群，包括了电信业务、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。

- 3) 在有条件的路段设置缆线沟，将电力电缆和通信管线纳入缆线沟。

各工程管线地下敷设的综合规划详见“工程管线综合规划图”。

第八章 综合防灾规划

第二十二條 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,应在道路的两側设置市政消火栓,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。

第二十三條 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。

第二十四條 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。

第二十五条 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

本规划人口 3209 人，则所需紧急应急避护场所面积为 3209 平方米。

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

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 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，协调发展。

建筑与城市设计形态与当地人文和自然景观相协调，在避免标新立异破坏街道景观界面的同时，助力当地形成现代化城市风貌。

第三十一条 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。

第十一章 规划实施及保障

第三十二条 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

第三十三条 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。

第三十四条 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		4.27	36.53
	070102	二类城镇住宅用地	4.27	36.53
10	工矿用地		5.44	46.53
	100101	一类工业用地	5.44	46.53
12	交通运输用地		1.98	16.94
	1207	城镇道路用地	1.98	16.94
总计			11.69	100

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 (%)	公服配套设施	停车标准	备注
				下限	上限	下限	上限		下限	上限						
TM-A-01	100101	一类工业用地	54395	1.6	2.5	87032.0	135987.5	≥30	15	20	——	1101	≤20	污水处理设施、垃圾收集点、配电网配电站、5G通信基站	每100㎡计容积率建筑面积≥0.3个且不低于20%带充电设施或预留建设安装条件。	——
TM-A-02	070102	二类城镇住宅用地	42790	——	2.5	——	106975.0	建筑密度≤30% (其中住宅建筑密度≤22%)	35	——	≤54	0901	≤20	垃圾收集点、物业服务用房、5G通信基站、儿童及老年人活动场地	每100㎡计容积率建筑面积≥1.0个且100%带充电设施或预留建设安装条件。	——

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	61	0	金龙大道现状宽度是16m，规划已按 61m 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	工农路	30	15	
支路	河堤路、 宝山路	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

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

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		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	物业服务用房	1	50-300	——	结合住宅小区设置
商业设施	平价商店	1	——	——	结合住宅小区设置
教育设施	初中	——	新增 128 个学位	——	镇区新增教育设施 满足规划范围需求
	小学	——	新增 257 个学位	——	
	幼儿园	——	新增 128 个学位	——	
公用设施	垃圾收集点	2	——	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	2	≥60	——	规划新增
	污水处理设施	1	——	——	结合工业用地设置
体育设施	儿童、老年人活动场地	1	——	——	结合住宅小区设置

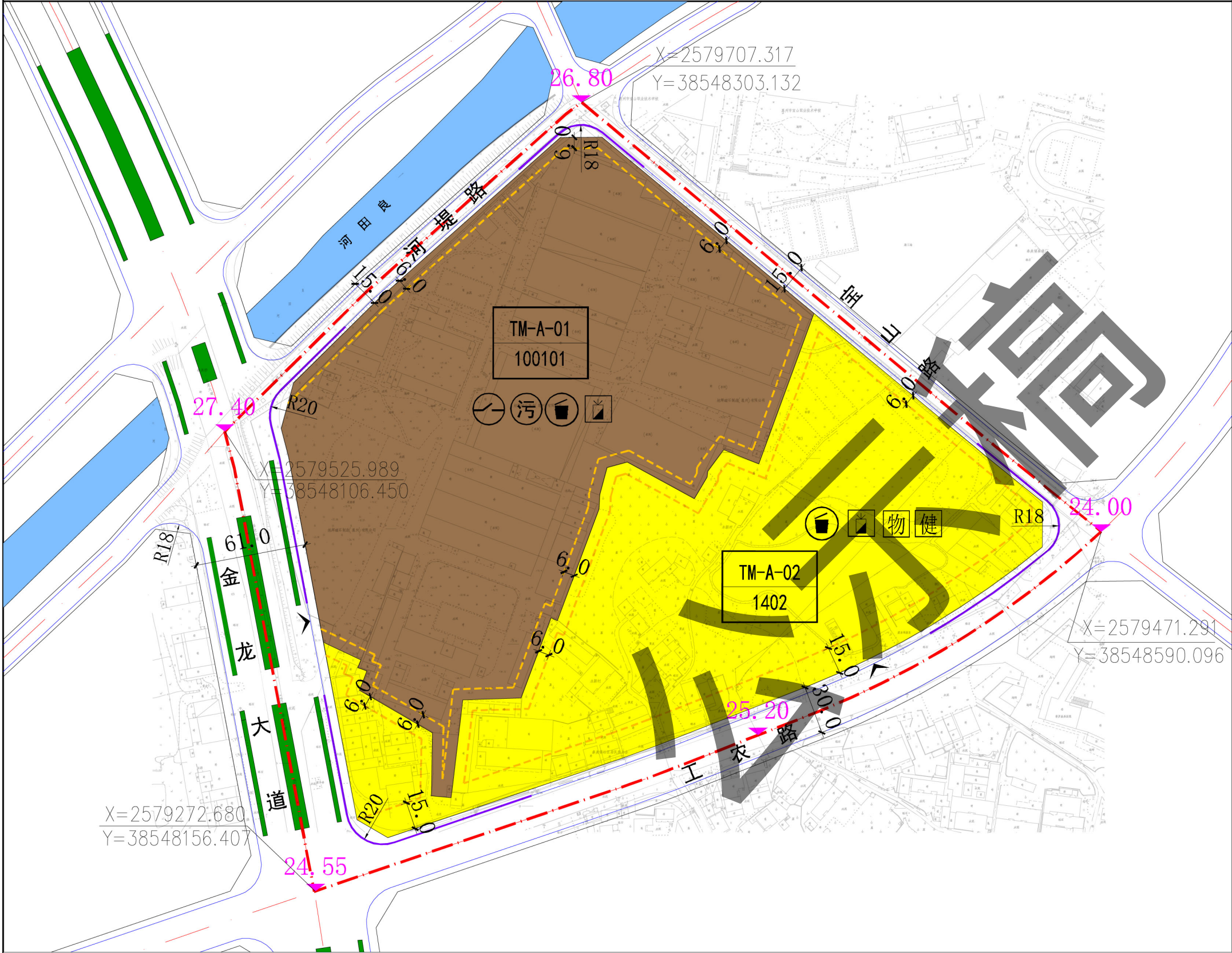
博罗县泰美镇泰美桥东南侧片区控制性详细规划

法定文件·法定图则
(公示稿)

博罗县自然资源局

2023 年 01 月

博罗县泰美镇泰美桥东南侧片区控制性详细规划—法定图则



风玫瑰比例尺

图例

一类工业用地

二类城镇住宅用地

规划道路

建筑控制线

机动车禁止开口线

规划范围

6.0

R18

机动车建议出入口

坐标

31.50

物

尺寸宽度

道路转弯半径

垃圾收集站

配电网配电站

污水处理设施

5G通信基站

儿童、老年人活动场地

物业服务用房

C-C 道路横断面

B-B 道路横断面

A-A 道路横断面

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、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。

3、规划编制单元控制内容中: 用地面积、容积率、建筑密度/系数、绿地率、建筑限高为强制性指标。

4、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、用途管制用地用海分类指南》(试行)。图则所确定的城乡建设用地使用性质是表示对未来土地的控制和引导; 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, 则按原审批程序报批。

5、开发强度控制: 规划确定的用地不得突破地块容积率, 若突破, 则需重新论证, 进行规划修编, 并按原审批程序报批。

6、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, 在获得自然资源主管部门批准后, 具体开发建设可根据实际情况对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。

7、工业用地控制: 工业项目所需行政办公及生活服务设施占用土地面积不得超过工业项目总用地面积的7%, 建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的20%。工业厂房停车位按每100m²计容积率建筑面积≥0.3个的标准配置, 工业项目所需的行政办公及生活服务设施停车位按每100m²计容积率建筑面积≥1个的标准配置。

8、建筑应符合《惠州市装配式建筑专项规划(2018-2025)》关于装配式建筑的规定, 符合《广东省绿色建筑条例》《惠州市绿色建筑发展专项规划(2016-2035)》《惠州市绿色建筑质量齐升三年行动方案(2018-2020年)》等关于绿色建筑的要求。

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、在水利工程管理范围和保护范围内新建、扩建和改建的各类建设项目, 在建设项目开工前, 其工程建设方案应当经水行政主管部门审查同意。

11、工业项目引进产业时应满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》(GB/T 39499-2020)的防护距离要求。

12、其他事项应符合国家及广东省有关规范、标准。

委托单位

博罗县自然资源局

图号

01

编制单位

广东精地规划科技有限公司

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 (m ²)	容积率		计容积率建筑面积 (m ²)		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 (%)	公服配套设施	停车标准	备注
				下限	上限	下限	上限		下限	上限						
TM-A-01	100101	一类工业用地	54395	1.6	2.5	87032.0	135987.5	≥30	15	20	—	1101	≤20	污水处理设施、垃圾收集点、配电网配电站、5G通信基站	每100m ² 计容积率建筑面积≥0.3个且不低于20%带充电设施或预留建设安装条件。	—
TM-A-02	070102	二类城镇住宅用地	42790	—	2.5	—	106975.0	建筑密度≤30% (其中住宅建筑密度≤22%)	35	—	≤54	0901	≤20	垃圾收集点、物业服务用房、5G通信基站、儿童及老年人活动场地	每100m ² 计容积率建筑面积≥1.0个且100%带充电设施或预留建设安装条件。	—