

博罗县泰美镇 TM03-01 单元 控制性详细规划

泰美镇人民政府

博罗县自然资源局

2024.12

博罗县泰美镇 TM03-01 单元
控制性详细规划

第一部分：法定文件
法定文本

目 录

第一章 总则	1
第二章 目标定位与发展规模	5
第三章 地块编码及划分	6
第四章 建设用地分类控制	7
第五章 建设用地使用强度	8
第六章 城市四线控制	11
第七章 公共服务设施规划	12
第八章 道路交通运输规划	13
第九章 市政公用设施规划	15
第十章 综合防灾规划	20
第十一章 海绵城市建设指引	22
第十二章 绿地景观与相关保护规划	23
第十三章 规划建设管控要求	24
第十四章 附则	26
附录一：名词解释	27
附录二：文本有关的用词说明	28
附表一：土地利用规划结构表	29
附表二：地块控制指标一览表	30

第一章 总则

第一条 规划目的

为深入贯彻落实“百县千镇万村高质量发展工程”，推进乡村全面振兴，促进泰美镇经济发展，保障片区民生设施建设及产业发展，不断满足人民群众的生活需求，进一步改善民生，推进片区产业落地。特编制《博罗县泰美镇 TM03-01 单元控制性详细规划》（以下简称“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）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）；
- (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) 《中华人民共和国水法》（2016 年）；
- (5) 《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；
- (6) 《城市规划编制办法》（建规〔2005〕146 号）；
- (7) 《广东省林地保护管理条例》；
- (8) 《广东省绿色建筑条例》；
- (9) 《广东省水利工程管理条例》；
- (10) 《广东省城乡规划条例》（2013）；
- (11) 《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）；

(12) 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》；

2. 相关规划和上层次规划

(1) 《博罗县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(2) 《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》；

(3) 《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案（2018-2020 年）》；

(4) 《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》；

(5) 《博罗县县域乡村建设化规划（2016-2035 年）》；

(6) 《博罗县国土空间总体规划（2021-2035）》；

(7) 《博罗县燃气发展规划（2015-2030 年）》；

(8) 《博罗县城镇污水设施五年建设规划（2021-2025 年）》；

(9) 《惠州市 2020-2035 年空间规划（能源保障专题）——电网专项规划》；

(10) 《惠州市农业农村现代化“十四五”规划》（惠府〔2022〕20 号）。

3. 技术规范与相关政策

(1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）；

(2) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；

(3) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；

(4) 《建筑给水排水设计标准》（GB50016-2019）；

(5) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；

- (6) 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- (7) 《室外排水设计标准》（GB50015-2021）；
- (8) 《防洪标准》（GB50201-2014）；
- (9) 《城市防洪工程设计规范》（CJJ50-2012）；
- (10) 《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）；
- (11) 《城市通信工程规划规范》（GB/50853-2013）；
- (12) 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）（2020 版）；
- (13) 《工业项目建设用地控制指标》；
- (14) 《广东省绿色建筑条例》；
- (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) 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）；
- (17) 《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）；
- (18) 《一般工业固体废物贮存和填埋污染控制标准》（GB 18599-2020）；
- (19) 《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》（GB/T39499-2020）；
- (20) 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

保护规划区生态环境，维持景观风貌，以生态保护为前提，促进生态环境保护与产业布局、区域经济的协调发展；在坚持生态优先的

原则下，协调统筹用地布局，完善生态保护措施，注重片区建设发展与良田河水系治理的关系，增加规划区绿地空间，提升生态环境质量。

（2）区域协调发展

以全方位、系统化、协同化的视角出发，提升规划区与泰美镇区及周边区域经济、社会、生态环境等方面的互联互通，根据泰美镇总体规划等上位规划的相关指引，充分考虑规划区与泰美镇的协调发展，对规划区建设用地提出控制要求。

（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

充分调研和尊重规划区现状，明确规划区发展方向与规模，合理利用规划区土地，统筹协调规划区空间布局、交通系统、绿地系统、配套设施、环境风貌等内容，强调规划设计与规划管理的衔接。

第四条 规划范围

规划范围位于惠州市博罗县泰美镇良田村，东至金龙大道，南临新河北路，西至小罗路，北至泰良路，规划总面积 28.3538 公顷。

第二章 目标定位与发展规模

第五条 目标定位

以“百县千镇万村高质量发展工程”实施为契机，通过粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地辐射带动，积极推进一二三产业融合发展，让乡村振兴走在全省前列，打造粤港澳大湾区“菜篮子”生产及流通服务体系示范标杆、良田河北岸生态产业基地。

第六条 发展规模

（1）人口规模

规划范围规划人口划分为居住人口和就业人口，居住人口规模控制在 0.25 万人内，产业人口 0.27 万人，规划总人口为 0.52 万人。

（2）用地规模

规划范围内建设用地面积为 23.2710 公顷，占总用地的 82.07%。包括二类城镇住宅用地 3.9257 公顷、二类农村宅基地 0.0697 公顷、机关团体用地 0.3207 公顷、幼儿园用地 0.3908 公顷、商业用地 4.5538 公顷、一类工业用地 1.7776 公顷、二类工业用地 5.2197 公顷、城镇村道路用地 6.5703 公顷和防护绿地 0.4427 公顷。

第三章 地块编码及划分

第七条 地块划分原则

根据发展需求和现状情况，划分片区内建设用地地块，并确定细分地块编码。本次规划共有 20 个地块。

第八条 地块编码

本次规划范围地块编码根据博罗县城镇开发边界内详细规划单元划分方案确定的单元编码进行细分，第一级编码代表规划地块所在的管理单元，第二级编码代表此管理单元内的控规序号，第三级编码代表控规内地块序号。

第一级用大写英文字母和数字组合 TM03,代表泰美镇管理单元编号；第二级用 2 位阿拉伯数字，代表控规序号，本次规划控规序号为 01；第三级用 2 位阿拉伯数字，代表地块序号。规划范围内建设用地共划分 20 个地块，地块编码从 TM03-01-01—TM03-01-20。

第九条 其他规定

(1) 本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，在详细规划和开发建设中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

(2) 受制于规划编制过程中所获取的地形图、影像图的精准度，以及部分规划道路边线与实际建设道路边线存在的偏差，地块的计算指标用地界线、权属界线可根据实际情况进行合理微调、修正。

(3) 本规划的地块编码与规划条件告知书不相符的，以本规划为准，其地块控制指标不变。

第四章 建设用地分类控制

第十条 土地使用性质

按照规划控制的要求及项目的具体情况，地块的用地性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（2023 年）》原则上分至三级类，部分地块分至二级类。规划有以下建设用地性质：二类城镇住宅用地（070102）、农村宅基地（0703）、机关团体用地（0801）、幼儿园用地（080404）、商业用地（0901）、一类工业用地（100101）、二类工业用地（100102）、城镇村道路用地（1207）、防护绿地（1402）。各类用地面积详见“附表一：土地利用规划结构表”。

第十一条 规划指标控制

（1）控制指标分为强制性指标和指导性指标两类，强制性指标必须严格执行，指导性指标参照执行。强制性指标包括用地分类、用地面积、容积率、计容积率建筑面积、建筑密度/建筑系数、绿地率、公共设施、道路和交通设施等，其余为指导性指标。本规划确定了各细分地块的建设控制指标，包含以下内容：

用地控制指标：用地分类、用地面积、土地使用兼容性；

建筑容量和形态控制指标：容积率、计容积率建筑面积、建筑密度/建筑系数、绿地率、建筑限高；

配套设施控制：公共服务设施、市政公用设施、交通设施；

城市设计指引：对重要地段的城市景观提出设计控制要求；

（2）各地块指标必须符合法定图则所规定。

（3）已出具规划条件告知书地块的相关控制指标以告知书为准。

第十二条 配套设施的管制

- (1) 配套设施主要为公共服务设施与市政公用设施。
- (2) 法定文件中为整个片区服务的基础设施，原则上不得减少数量或压缩用地规模。确需作出改变的，可在不违反法定文件规定的前提下，经自然资源主管部门批准，根据修建性详细规划适当调整配套设施的位置。若配套设施与相邻规划编制区有冲突时，可在更大的区域内进行统筹协调。
- (3) 市政配套设施与周边相邻的生活性建筑的最小间距应符合专项设计及相关规范标准的规定。

第五章 建设用地使用强度

第十三条 总体要求

地块的土地使用强度以各地块容积率为控制指标，各地块开发建设时的土地使用强度不得突破“法定图则”规定的指标。

第十四条 土地开发强度的管制

- (1) 本规划建设用地内各项建设项目必须满足法定图则建筑容量控制指标的规定，各地块建筑容量指标详见“法定图则”的规定。
- (2) 本规划中对确定的道路与交通设施及公共设施等的容积率不予规定，其开发强度应根据功能需求并按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。
- (3) 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，以出让土地的实际情况为准，但总建筑面积将保持一致。

(4) 规划的实施过程中，遇到以下特殊情况时，开发建设总量应保持不变：①细分地块进行合并开发的；②对地块进行细分开发的。

第十五条 建筑限高

建筑限高指建筑物室外地面到其檐口（或女儿墙、屋面面层）的高度。规划建筑的建筑限高均为规划允许的最大高度限值。主要依据地块开发建设强度，重点考虑建筑形体效果之间的关系以及研究范围整体的城市形态。地块建筑物最高控制线，规划给出指标上限。本次规划范围内地块不作限高要求。

第十六条 容积率

规划范围建筑总面积与地块计算指标用地面积之比。本规划中用地的容积率控制为上限和下限，规划范围内一类工业用地容积率控制为 ≥ 1.0 （按已批规划设计条件执行），二类工业用地容积率控制为 ≥ 1.2 ，商业用地容积率控制为 ≤ 3.0 。规划范围居住用地和宅基地均为现保留，容积率不作控制。

第十七条 建筑系数/建筑密度

建筑系数为项目用地范围内，各种建、构筑物的占地总面积与项目用地面积的比例（%）。规划一类工业用地建筑系数为 $\geq 30\%$ （按已批规划设计条件执行），二类工业用地建筑系数为 $\geq 40\%$ ，商业用地建筑密度为 $\leq 40\%$ 。

第十八条 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。参照《惠州市城乡规划建设技术规定》（2023 年），结合现状开发情况，合理利用规划范围内土地，避免造成对土地资源的浪费，本着节约、集约利用土地的原则，一类工业用地绿地率为 $\leq 20\%$ （按已批规划设计条件执行），二类工业用地绿地率为 $10\% \sim 20\%$ ，商业用地绿地率为 $\geq 20\%$ ，其他用地的绿地率不作控制性要求。

第十九条 建筑物退让

参照《惠州市城乡规划建设技术规定》（2023 年），结合用地实际情况，规划二类工业用地、商业用地等多层建筑退让用地界线距离一般不低于 6m，高层建筑退让用地界线距离一般不低于 15 米。

建筑物退让距离除应遵守国家与《惠州市城乡规划建设技术规定》（2023 年）的标准外，还应同时满足消防、卫生、环境、工程管线埋设等方面的规范和要求。

地块建筑物退让用地界线应满足与相邻建筑之间的消防、日照等相关规范的间距要求。

第六章 城市四线控制

第二十条 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。规划范围南侧涉及良田河河道管理范围，主要为道路用地。

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利行政主管部门审查同意，并应按照有关行政审批要求，履行水土保持审批手续。

第二十一条 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 0.4427 公顷。

第二十二条 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，按照《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）执行。规划范围所划定的城市黄线为现状 110kV 高压走廊，控制宽度为 30 米。

第二十三条 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。

第七章 公共服务设施规划

第二十四条 公共服务设施布局

公共服务设施项目与指标参照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023）确定。公共管理与公共服务设施按其性质和配套要求，本规划区内按总人口数量和服务半径配置服务设施。

规划区内公共服务设施主要包括行政管理与社区服务设施、教育设施、商业设施和公用设施等。

第二十五条 公共服务设施规划

（1）行政管理与社区服务设施

保留规划范围内现状机关团体用地 1 处（TM03-01-19 地块），为现状已建泰美镇良田村村委会，用地面积为 3207 平方米。

（2）教育设施

保留规划范围内现状教育用地 1 处（TM03-01-20 地块），为现状已建泰美镇中心幼儿园，用地面积为 3908 平方米，办学规模为 12 班。

（3）商业设施

规划商业用地 1 处（TM03-01-06 地块），用地面积为 45538 平方米，拟建设泰美镇农贸市场项目。

（4）公用设施

规划公共厕所 1 处，附建于 TM03-01-06 地块，为附属式公共厕所，建筑面积为 60-120 m²。

规划生活垃圾收集点 4 处，建筑面积≥10 平方米/处。

规划 5G 通信基站 6 处，附建于 TM03-01-03（2 处）、TM03-01-06（2 处）、TM03-01-12（1 处）、TM03-01-13（1 处）地块，建筑面积≥35 平方米/处。

规划配电网配电站 4 处，附建于 TM03-01-03、TM03-01-06、TM03-01-12、TM03-01-13 地块。建筑面积 70-100 平方米/处。配电站尺寸为 11m×14m，8m×20m 或 6m×25m。

规划配电网开关站 1 处，附建于 TM03-01-06 地块，建筑面积 60-200 平方米。

第八章 道路交通运输规划

第二十六条 道路规划

根据《公路工程技术标准》（JTG B01-2014）和《广东省“四好农村路”建设攻坚方案》规定，规划道路等级分主干路、次干路、支路：

（1）主干路：金龙大道、小罗路、泰良路，道路红线宽度分别为 61m、55m、42m。

（2）次干路：沿河北路、规划一路，道路红线宽度分别为 30m、26m。

(3) 支路：规划二路、规划三路，道路红线宽度为 12m。

第二十七条 竖向规划

规划区周边已建成道路，以现状标高为准，确定现状已建成道路标高范围为 25.5 米-28.8 米，道路纵坡控制在 0.03%-0.68%之间。其中规划区道路最低点现状标高为 25.5 米，位于新河北路与规划一路交接处；规划区道路最高点现状标高为 28.8 米，位于小罗路与泰良路交接处。规划范围内现状平均地面高度为 27.50m。

参照已建成道路和现状场地标高，衔接周边区域竖向条件，规划新建道路纵坡的坡度控制在 0.3%~1%之间。建设用地规划场地平均标高比周边道路高 0.2m 以上。

第二十八条 停车位标准

规划区机动车停车位参照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023 年) 标准配建，工业厂房、仓库按照 ≥ 0.3 车位/100 m² 计容积率建筑面积配建，其中行政办公及生活服务设施停车位按 ≥ 1 车位/100 m² 计容积率建筑面积的标准配置。商业用地按照 ≥ 1 车位/100 m² 计容积率建筑面积配建， $\geq 20\%$ 的停车位建设充电设施或预留建设安装条件。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。

第二十九条 其他规定

道路红线内用地为道路及道路绿化专用，禁止建设与道路交通设施无关的建筑物和构筑物。政府保留在主、次干路红线范围内增加公交车站点和人行过街设施（包括空中和地下）的权利。建筑退让城市道路红线用地的使用应服从城市规划建设的需要，该部分用地属于城

市公共开敞空间，不得用于经营性用途。

本规划具体道路的线位、断面形式及交叉口和具体位置均以批准的工程方案为准；道路名称除已按法定程序批准的外，均为规划暂定名，最终以批准的相关规划路名为准。

第九章 市政公用设施规划

第三十条 给水工程规划

(1) 水源规划

规划范围水源来自泰美镇下坝水库水厂（远期维持现供水能力 2 万立方/日），可满足规划范围用水。

(2) 用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）和《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）等有关规定，确定用水量预测采用不同类别用地用水量指标法。预测规划范围最高日用水量为 $1737.05\text{m}^3/\text{d}$ ，按日变化系数 1.35，预计平均日用水量为 $1286.70\text{m}^3/\text{d}$ 。

(3) 给水管网规划

规划在金龙大道双侧布置给水管，管径均为 DN300mm。给水干管与支管连成环状管网，考虑管道综合布置因素，给水管道一般设在道路西、北侧，管顶覆土不小于 0.7m，以确保供水的安全可靠性。

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，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。

给水管网的供水水压应满足最不利点用户接管点处服务水头不小于 0.28MPa。生活、生产、室外消防共用一套给水管网，给水管网按最高日最高时水量进行管网平差计算，并按最大时水量加消防流量进行校核。

第三十一条 污水工程规划

(1) 污水量预测

根据用水量预测结果，生活污水量取相应的用水量的 80%，道路与交通设施用地和绿地与广场用地不计污水量，其他污水量取相应用水量的 70%，预测规划范围平均日污水总量为 942.73m³/d。

(2) 污水设施规划

规划由规划范围东南侧污水处理厂进行污水处理，现状处理规模为 1.0 万 m³/d，远期规模为 2.0 万 m³/d，可满足规划范围污水处理需求。

(3) 污水管网规划

生活污水管沿道路敷设，规划金龙大道、泰良路、小罗路双侧布管，其余道路单侧布管。金龙大道沿路污水主干管通过现状设污水泵站使得污水流向规划范围东南侧泰美镇污水处理厂，其余污水管利用重力流排入污水主干管。

规划污水管管径 DN400mm~DN1000mm。本规划范围污水集中接金龙大道（双侧管径 DN600mm）污水管，最终排向泰美镇污水处理厂。

第三十二条 雨水工程规划

雨水管网设计采用重力流排除雨水，不设雨水泵站。

与周边区域排水规划和良田河水系统协调，沿道路铺设雨水管（管径 DN600—DN1200mm）。规划结合路网布置雨水管渠，充分利用地形，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，雨水管渠尽量避免设置雨水泵站；对于规划范围内现有的明渠、边沟、合流管道等，尽量利用。规划范围内的雨水通过雨水管就近排入良田河。

第三十三条 电力工程规划

（1）电源规划

供电电源由 110 千伏良田变电站提供，规划在 TM03-01-03、TM03-01-06、TM03-01-12、TM03-01-13 地块共配置 4 处配电网配电站，服务工业、商业及居住建筑设施，并根据服务需求设置配电房。在 TM03-01-06 商业地块配置 1 处配电网开关站，满足区域用户后续用电需求。

（2）用电负荷

根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014），结合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年），采用单位建设用地负荷密度法，预测规划范围内电力负荷为 3145~10730 千瓦。

（3）高压走廊

规划范围北侧泰良路现有 110KV 高压走廊穿过，规划高压走廊控制线宽度为 30 米。

（4）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。电缆沟规格采用 24 线、12 线等形式。

第三十四条 通信工程规划

规划设 6 处 5G 通信基站和 1 处邮政服务网点。

在新建或改造道路同时，原则上应在道路人行道下统一规划建设综合通信管群。如现状管道布置情况与之不符，在不影响其它管线的情况下可保留，否则需结合道路改造及其它管线情况进行统一整改。

通信管道是电信业务、数据通信、移动通信、有线电视、交通监控、通信专网及各种运营网络等多种信息的传输通道。宜采用市政共同沟形式，统一规划建设通信综合管群。通信管道原则上应与道路施工同步建设，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。通信管道的管孔数应满足各类通信业务的要求，并合理分布管孔资源，部分路段设置过路管道。

第三十五条 燃气工程规划

（1）气源规划

根据《惠州市城镇燃气专项规划（2023-2035）》、《博罗县燃气发展规划（2015-2030 年）》，规划范围近期气源为泰美港泰 LNG 气化站，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。

(2) 用气量预测

预测规划范围天然气年总用气量 32.69 万 Nm^3 /年, 高峰小时用气量为 144.76Nm^3 /小时。

(3) 管网建设

规划在金龙大道双侧布置燃气管, 管径为 De315mm、De200mm。

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 De110mm~De315mm, 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。

第三十六条 环卫工程规划

(1) 垃圾量预测

生活垃圾: 根据《城市环境卫生设施规划标准》(GB/T 50337-2018) 要求, 结合本次规划范围实际情况, 规划生活垃圾按人均 $1.0\text{kg}/\text{人} \cdot \text{d}$ 测算, 垃圾日产生总量 5.2 吨; 按变化系数 1.35 计得最大日产生量为 7.02 吨/日。

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。普通工业垃圾由工厂自行收运或委托清运公司负责收运, 在适应分类收集和分类处理需求的基础上保证资源化水平的不断提高。

(3) 环卫设施规划

规划 4 处生活垃圾收集点;

规划 1 座独立式或附建式公共厕所，结合商业建筑设置。

第三十七条 管线综合规划

根据《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）及各工程规划图进行管线综合规划。

本规划综合设置了给水管线、雨水管线、污水管线、燃气管线、电力管线、通信管线。

本着压力流避让重力流，易弯曲管线避让不易弯曲管线，临时性管线避让永久性管线等原则，各种管线、构筑物、树木之间的水平和垂直距离应按照《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的要求保持必要的间距。

第三十八条 其他规定

规划确定的公共服务设施与市政公用设施是为规划范围服务的必不可少的基本设施，不得随意减少数量或规模。

规划雨水、污水、电力、环卫等市政设施，可在专项规划中进行深化，确需对本规划确定的上述设施进行修改的，应报自然资源主管部门审定。

第十章 综合防灾规划

第三十九条 应急避险场所

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，以及维持应急疏散通道的畅通良好。

规划以金龙大道、小罗路、泰良路等主干道作为疏散通道。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。

第四十条 地质灾害防治规划

根据《广东省惠州市地质灾害分布与易发分区图》，规划范围处于广东省惠州市地质灾害分布与易发分区的地质灾害中易发区。

规划范围内规划建设时须做好控制地质灾害等事宜，控制和减少滑坡、崩塌、地面塌陷等地质灾害；建立完善的地质灾害防治、监督和管理体系，采取综合治理措施；采用生物措施、工程措施及管理等措施进行水土保持工程；建立完善的地质灾害监测网络、群测群防体系和预警信息系统；对规划范围周边重要交通干线、工厂和居民集中点附近的重要地质灾害点制定汛期巡回检查制度，并对监测人员定期进行必要的灾害防治知识培训；加强向有关群众进行地质灾害预防知识的宣传教育，增加社会公众对地质灾害的预防意识。

第四十一条 防洪排涝规划

结合规划范围现状防洪、防潮工程设施状况，为贯彻全面规划，综合治理，防治结合，以防为主的方针，增强城市抗御洪涝灾害的能力，提高和保障城市工业、农业生产和人民生命财产的安全性。

根据《防洪标准》（GB50201-2014），按 100 年一遇防洪标准完善良田河防洪设施，其他区域按 20 年一遇防洪标准设防；堤围内排涝标准按 10 年一遇 24 小时暴雨产生的径流量一天排干，且满足建成区不成灾的要求。

第四十二条 消防工程

按照《建筑防火通用规范》（GB55037-2022），按要求设置疏散走道、安全门和专用安全出口。消防车道净宽不少于 4m，净高不少于 4m，街区之间间距不宜超过 160m。道路宽度超过 60m 时，宜在道路两边设置消火栓，并靠近十字路口；消火栓间距不大于 120m，管道最小管径 DN150。

第四十三条 防震工程规划

规划范围建设按烈度 6 度设防，设计基本地震加速度值为 0.05g，按标准设置有关设施。地块范围内公用设施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。

第十一章 海绵城市建设指引

第四十四条 控制指标

（1）规划范围内年径流总量控制率为 70%，海绵城市建设控制指标中，除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证年径流总量控制率达标的基础上可进行调整。

（2）排入自然水体的雨水要经过岸线净化，严格控制地表径流产生的非溶解性污染物进入排水系统，规划范围年径流污染控制率不低于 60%。

第四十五条 建设指引

倡导采用下沉式绿地、透水铺装、植被缓冲带、生态护岸等低影

响开发技术，通过源头截污和过程阻断的方法降低水流速度、延长水流时间、减轻地表径流进入水体的面源污染负荷；主要结合河湖水体、湿地滞洪区等建设雨水滞蓄设施，通过控制雨水排放时间，实现雨水的沉淀与净化。

第十二章 绿地景观与相关保护规划

第四十六条 绿地分类与构成规划

本次规划方案的绿地主要为防护绿地，用地面积为 0.4427 公顷。

第四十七条 绿地控制内容

规划范围内所有道路均应按照规划的道路断面配置行道树和绿化隔离设施。绿地及公共开放空间的管制：

（1）绿地中除园林建筑、绿化生产管理的少量建筑物、构筑物及法定图则所确定的配套设施、市政设施、公共交通设施外，严禁建设其他任何建筑。

（2）绿地系统的环境建设应符合以下规定：道路两侧的绿地应根据街景需要结合相邻用地、建筑物等进行设计，不应被广告牌、商业性建筑物等遮挡，保证路段内的连续性。

（3）各建设地块的绿地率不得突破《地块规划控制指标一览表》中的规定。

（4）规划确定的绿线控制范围内的绿地须严格保护，作为城市的开放空间，不得占用。

第四十八条 环境保护规划控制

(1) 大气、水体、生态、噪声、固体废物等各种环境因素分别达到所要求的相应的环境质量标准。

(2) 在保证实现环境目标的前提下，合理利用规划范围的生态环境资源，以获得较好的社会效益和经济效益。

(3) 全面控制环境污染和生态破坏，维持原有的生态良性循环，协调各项建设与环境关系，减轻相邻区域的污染负荷，改善和提高规划范围的环境质量。

第十三章 规划建设管控要求

第四十九条 建筑节能要求

应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑建设要求。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）》等关于绿色建筑的要求。

规划范围属《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》中“扩展区”，需执行基础级及以上绿色建筑标准。绿色建筑需符合《广东省绿色建筑条例》《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》等要求。

第五十条 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。

第五十一条 建筑高度管制

建筑限高是规划范围内建筑物最高控制线，规划商业用地建筑高度限制在 60m 内。

第五十二条 建筑物体量的管制

规划范围应注重整体建筑界面的完整性和连续性。成片、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。

第五十三条 建筑色彩管制

规划范围主要建筑物涉及工业建筑、商业建筑和居住建筑等，主要以浅色调、偏冷色调为主，淡雅稳重；同时可以适当的使用一定程度的色彩对比来突出建筑物的门窗、入口、节点等细节，在浅色调的基础上局部点缀鲜艳彩和装饰以利形成热闹商业生活氛围。

第五十四条 建筑材料

推进绿色建筑标准实施，加强规划、设计、施工和运行管理。倡导建筑绿色低碳设计理念，充分利用自然通风、天然采光等，降低用地用能强度，提高工业用地健康性能。建筑材质应充分利用现代环保科技饰材设计理念，并通过挖掘地方材料的优势，用现代建筑装饰材料或有特色的本土材料，创新具有乡土特色的城乡建筑艺术效果，与

建筑用途、周边环境相协调，体现城市与自然山水环境的和谐共生。以灰瓦、钢材、砖、石材等材料为主，创造古朴、典雅富有文化底蕴的建筑环境。建筑外墙不宜使用高反光玻璃材料。

第十四章 附则

第五十五条 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。

第五十六条 法定效力

法定文件包括法定文本和法定图则，两者应配合使用。

规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应执行本规划。下层次的规划也应按照本规划的原则和具体要求进行编制。

第五十七条 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》（主席令 2019 年第 29 号）、《广东省城乡规划条例》（2013 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。

第五十八条 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项目土地使用界线。

(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：项目用地范围内，各种建、构筑物的占地总面积与项目用地面积的比例（%）。

(7) 建筑密度：项目用地范围内，所有建筑的基底总面积与项目用地面积的比例（%）。

(8) 绿地率：地块内各类绿地总面积与地块净用地面积之比值（%）。

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：土地利用规划结构表

用地用海分类代码		用地用海分类名称	面积（公顷）	比例（%）
07	070102	二类城镇住宅用地	3.9257	13.85
	070302	二类农村宅基地	0.0697	0.25
08	0801	机关团体用地	0.3207	1.13
	080404	幼儿园用地	0.3908	1.37
09	0901	商业用地	4.5538	16.06
10	100101	一类工业用地	1.7776	6.27
	100102	二类工业用地	5.2197	18.41
12	1207	城镇村道路用地	6.5703	23.17
14	1402	防护绿地	0.4427	1.56
建设用地合计			23.2710	82.07
01	耕地		0.0129	0.05
02	园地		4.0213	14.18
04	草地		0.9655	3.41
17	1704	坑塘水面	0.0831	0.29
非建设用地合计			5.0828	17.93
总计			28.3538	100.00

附表二：地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	计容建筑面积(m ²)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地使用兼容性	配套服务设施	停车位配建标准	备注
TM03-01-01	070102	二类城镇住宅用地	5151	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-02	1402	防护绿地	1282	——	——	——	——	——	——	——	——	——
TM03-01-03	100102	二类工业用地	41577	≥1.2	≥49892	≥40	10~20	——	工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%	生活垃圾收集点建筑面积≥10 m ² ; 配电网配电站建筑面积70-100 m ² ; 2处5G通信基站, 建筑面积≥35 m ² /处	≥0.3 车位/100 m ² 计容积率建筑面积, 其中行政办公及生活服务设施停车按1 车位/100 m ² 计容积率建筑面积标准配置	现状保留, 如需拆除重建则按本条执行
TM03-01-04	100101	一类工业用地	17776	≥1.0	≥17776	≥30	≤20	——	工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%	——	≥0.2 车位/100 m ² 计容积率建筑面积	按已批规划设计条件执行
TM03-01-05	1402	防护绿地	1797	——	——	——	——	——	——	——	——	——
TM03-01-06	0901	商业用地	45538	≤3.0	≤136614	≤40	≥20	——	0902(计容积率建筑面积比例≤20%)	生活垃圾收集点建筑面积≥10 m ² ; 配电网配电站建筑面积70-100 m ² ; 配电网开	≥1 车位/100 m ² 计容积率建筑面积, ≥20%的停车位建设充电设施或预留	——

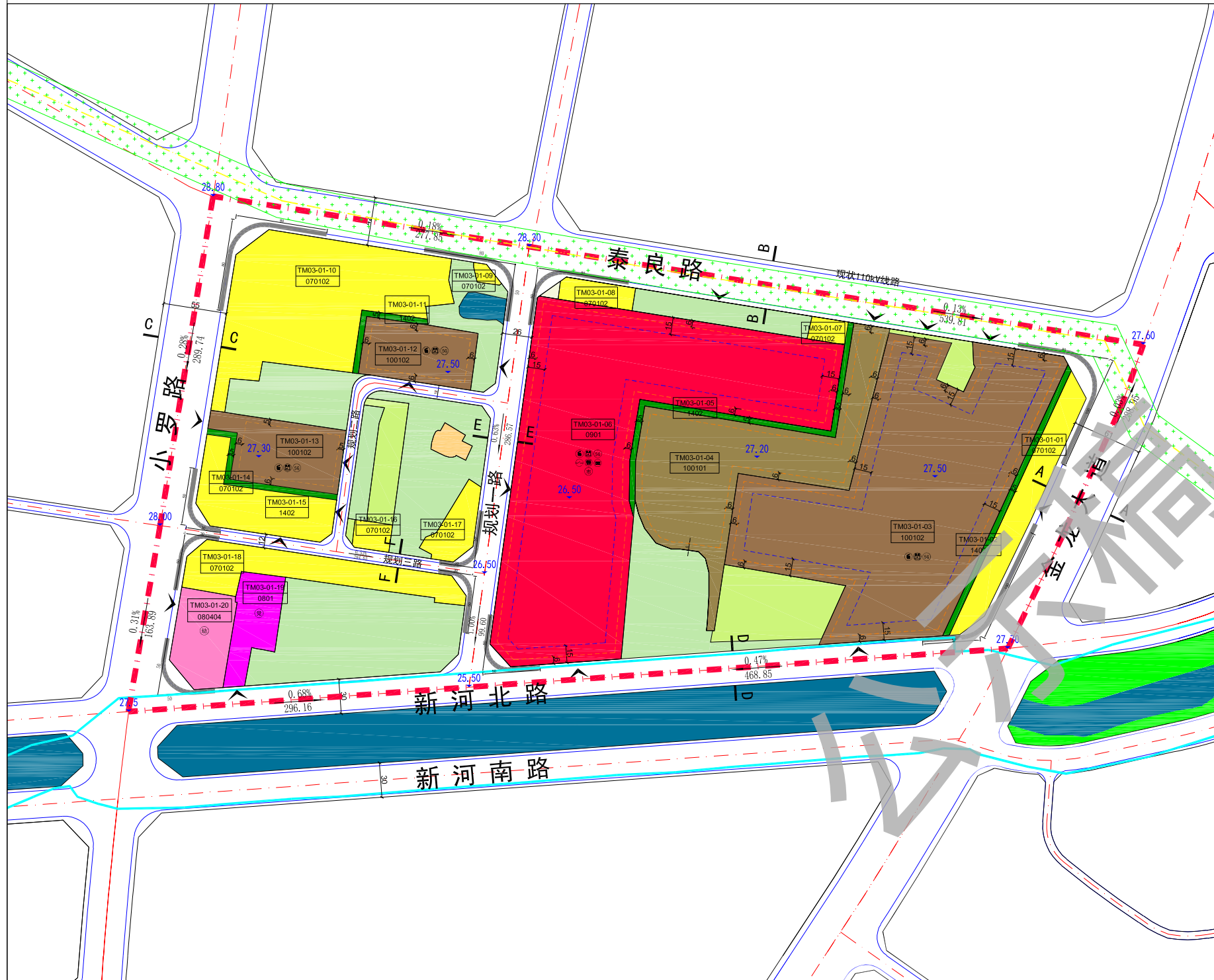
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m²)	容积率	计容建筑面积(m²)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地使用兼容性	配套服务设施	停车位配建标准	备注
										关站建筑面积 60-200 m²；2 处 5G 通信基站，建筑面积 ≥35 m²/处；公共厕所建筑面积 60-120 m²；农贸市场；邮政服务网点	建设安装条件	
TM03-01-07	070102	二类城镇住宅用地	651	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-08	070102	二类城镇住宅用地	1296	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-09	070102	二类城镇住宅用地	285	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-10	070102	二类城镇住宅用地	17632	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-11	1402	防护绿地	542	——	——	——	——	——	——	——	——	——
TM03-01-12	100102	二类工业用地	4928	≥1.2	≥5913.6	≥40	10~20	——	工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%	生活垃圾收集点建筑面积≥10 m²；配电网配电站建筑面积 70-100 m²；5G 通信基站建筑面积≥35 m²	≥0.3 车位/100 m² 计容积率建筑面积，其中行政办公及生活服务设施停车按 1 车位/100 m² 计容积率建筑面积标准配置	现状保留，如需拆除重建则按本条执行

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m²)	容积率	计容建筑面积(m²)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地使用兼容性	配套服务设施	停车位配建标准	备注
TM03-01-13	100102	二类工业用地	5692	≥1.2	≥6830.4	≥40	10~20	——	工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%	生活垃圾收集点建筑面积≥10 m²; 配电网配电站建筑面积70~100 m²; 5G 通信基站建筑面积≥35 m²	≥0.3 车位/100 m² 计容积率建筑面积, 其中行政办公及生活服务设施停车按 1 车位/100 m² 计容积率建筑面积标准配置	——
TM03-01-14	1402	防护绿地	806	——	——	——	——	——	——	——	——	——
TM03-01-15	070102	二类城镇住宅用地	5251	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-16	070102	二类城镇住宅用地	781	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-17	070102	二类城镇住宅用地	1898	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-18	070102	二类城镇住宅用地	6312	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留
TM03-01-19	0801	机关团体用地	3207	——	——	——	——	——	——	党群服务中心	——	现状保留 良田村村委会
TM03-01-20	080404	幼儿园用地	3908	——	——	——	——	——	——	幼儿园	——	现状保留 泰美中心幼儿园(12班)

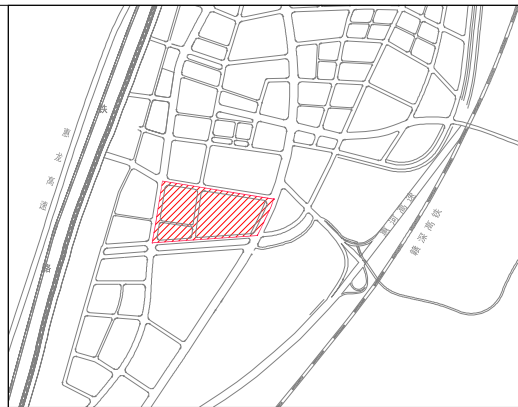
博罗县泰美镇 TM03-01 单元
控制性详细规划

第一部分：法定文件
法定图则

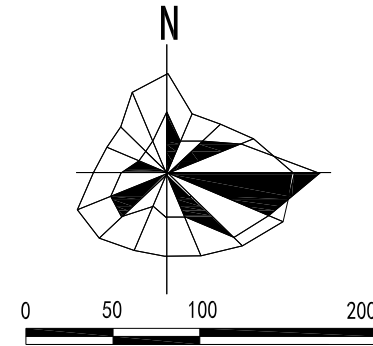
博罗县泰美镇TM03-01单元控制性详细规划



区位图



风玫瑰与比例尺



地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m²)	容积率	计容建筑面积(m²)	建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地使用兼容性质	配套服务设施	停车位配建标准	备注
TM03-01-01	070102	二类城镇住宅用地	5151	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-02	1402	防护绿地	1282	—	—	—	—	—	—	—	—	—
TM03-01-03	100102	二类工业用地	41577	≥1.2	≥49892	≥40	10~20	—	工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%	生活垃圾收集点建筑面积≥100m²;配电网配电站建筑面积70~100m²;2处5G通信基站;建筑面积≥35m²/处	≥0.3车位/100m²计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车位按1车位/100m²计容积率建筑面积标准配置	现状保留,如需拆除重建设则按本条执行
TM03-01-04	100101	一类工业用地	17776	≥1.0	≥17776	≥30	≤20	—	工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%	—	≥0.2车位/100m²计容积率建筑面积	按已批规划设计条件执行
TM03-01-05	1402	防护绿地	1797	—	—	—	—	—	—	—	—	—
TM03-01-06	0901	商业用地	45538	≤3.0	≤136614	≤40	≥20	—	0902(计容积率建筑面积比例≤20%)	生活垃圾收集点建筑面积≥100m²;配电网配电站建筑面积70~100m²;配电开关站建筑面积60~200m²;2处5G通信基站;建筑面积≥35m²/处;公共厕所建筑面积60~120m²;农贸市场、邮政服务网点	≥1车位/100m²计容积率建筑面积,≥20%的停车位建设无电设施或预留建设安装条件	—
TM03-01-07	070102	二类城镇住宅用地	651	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-08	070102	二类城镇住宅用地	1296	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-09	070102	二类城镇住宅用地	285	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-10	070102	二类城镇住宅用地	17632	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-11	1402	防护绿地	542	—	—	—	—	—	—	—	—	—
TM03-01-12	100102	二类工业用地	4928	≥1.2	≥5913.6	≥40	10~20	—	工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%	生活垃圾收集点建筑面积≥100m²;配电网配电站建筑面积70~100m²;5G通信基站建筑面积≤35m²	≥0.3车位/100m²计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车位按1车位/100m²计容积率建筑面积标准配置	现状保留,如需拆除重建设则按本条执行
TM03-01-13	100102	二类工业用地	5692	≥1.2	≥6830.4	≥40	10~20	—	工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%	生活垃圾收集点建筑面积≥100m²;配电网配电站建筑面积70~100m²;5G通信基站建筑面积≤35m²	≥0.3车位/100m²计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车位按1车位/100m²计容积率建筑面积标准配置	—
TM03-01-14	1402	防护绿地	806	—	—	—	—	—	—	—	—	—
TM03-01-15	070102	二类城镇住宅用地	5251	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-16	070102	二类城镇住宅用地	781	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-17	070102	二类城镇住宅用地	1898	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-18	070102	二类城镇住宅用地	6312	—	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
TM03-01-19	0801	机关团体用地	3207	—	—	—	—	—	党群服务中心	—	—	现状保留,如需拆除重建设则按本条执行
TM03-01-20	080404	幼儿园用地	3908	—	—	—	—	—	幼儿园	—	—	现状保留,如需拆除重建设则按本条执行

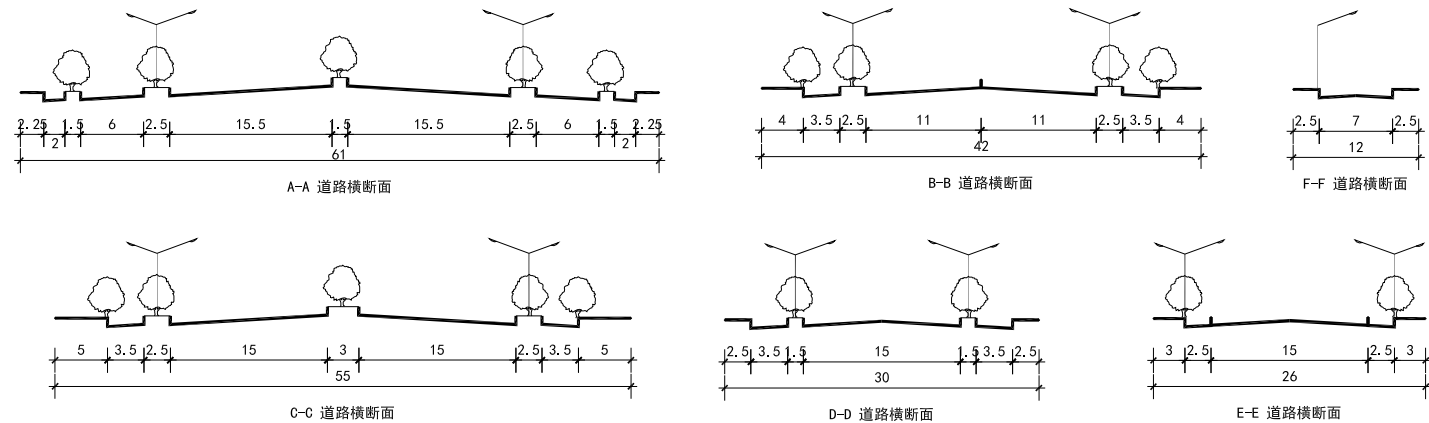
控制指标

法定图则执行细则

- 1、本法定图则应与法定文本结合使用,二者不可分割。
- 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、规划编制单元是编制控制性详细规划的最小地域单元,控制性详细规划编制及修编范围不得少于一个规划编制单元。
- 4、规划编制单元控制内容中:用地面积、容积率、建筑系数/密度、绿地率、建筑限高、土地兼容性、配套服务设施数量及规模为强制性指标;配套设施位置为指导性指标。
- 5、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、用途管制用地海分类指南》。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,现状合法的土地使用性质与本图则不符的,原则上可继续保留原有使用功能,若对这类土地进行改造或重建时,应与本图则规定的土地使用性质相符;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。
- 6、开发强度控制:规划确定的地上总建筑面积不得突破,若突破面积,则需重新论证,进行规划修编,并按原审批程序报批。
- 7、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(2020年)》等关于绿色建筑的要求。
- 8、建设项目涉及使用林地的,须在符合林地保护利用规划的基础上,依法依规办理林地用地和林木采伐手续。
- 9、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利行政主管部门审查同意,并应按照国家有关行政审批要求,履行水土保持审批手续。
- 10、在项目工程建设过程中,如发现疑似文物古迹,请保护现场,并及时联系博罗县文化广电旅游体育局文化遗产与资源开发股。
- 11、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。

法定图则

道路横断面



图例

01 耕地	080404 幼儿园用地	公共厕所	地块编码表
02 园地	1701 河流水面	邮政网点	禁止开口线
04 草地	1704 坑塘水面	配电网配电站	多层建筑退让线
070102 二类城镇住宅用地	道路宽度	配电网开关站	高层建筑退让线
0703 农村宅基地	道路断面符号	党群服务中心	规划道路
0901 商业用地	机动车出入口	5G通信基站	坐标
100101 一类工业用地	规划设计标高	幼儿园	规划范围
100102 二类工业用地	高压走廊	农贸市场	
1401 公园绿地	垃圾收集点	河道管理范围线	
1402 防护绿地			
0801 机关团体用地			

泰美镇人民政府

编制时间: 2024. 12