

博罗县泰美镇 G25 长深高速出入口南侧片区控制性详细规划（修编）

——法定文件
()

2024.11

博罗县泰美镇 G25 长深高速出入口南
侧片区控制性详细规划（修编）

——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	4
第三章 地块编码及建设用地性质	5
第四章 建设用地使用强度	6
第五章 道路交通运输规划	8
第六章 市政公用设施规划	10
第七章 综合防灾规划	15
第八章 城市四线控制	16
第九章 海绵城市建设指引	18
第十章 绿地景观与相关保护规划	18
第十一章 规划建设管控要求	19
第十二章 其他事项规定	21
第十三章 附则	22
附录一：名词解释	24
附录二：文本有关的用词说明	25
附表一：土地利用规划表	26
附表二：地块控制要求一览表	27

第一章 总则

第一条 规划目的

为落实县国土空间总体规划及省“百千万工程”，保障片区产业发展，推进片区产业落地。特编制《博罗县泰美镇 G25 长深高速出入口南侧片区控制性详细规划（修编）》。（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》（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) 《城市规划编制办法》（建规〔2005〕146 号）；
- (7) 《广东省城乡规划条例》（2013）；
- (8) 《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）；
- (9) 《广东省林地保护管理条例》（2020 年修订）；
- (10) 《建设用地容积率管理办法》（2012 年）；
- (11) 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》；
- (12) 《惠州市城市地下管线管理办法》（2016）；
- (13) 国家、省、市其他相关法规及政策。

2. 相关规划和上层次规划

- (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) 整体控制

综合考虑规划片区与周边地区的社会、经济、环境联系，从整体发展的角度对片区建设用地提出控制要求，完善开敞空间的整体空间序列与结构。

(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）布局合理

合理安排规划范围用地、功能分区、空间结构、交通组织、绿化系统、公共配套、风貌控制等，以用地的控制和实施管理为重点，强化规划设计和规划管理的有机衔接，保障城市的健康发展，促进建筑与周边环境风貌协调发展。

第四条 规划范围

规划范围位于博罗县泰美镇高速出口南侧，东至长深高速、南至现状泰美污水厂南侧、西至金龙大道、北至泰美高速出入口。规划范围总面积 69.6743 公顷。

第二章 目标定位与发展规模

第五条 目标定位

以国土空间总体规划为依据，以“百县千镇万村高质量发展工程”实施为契机，依托大湾区农产品基地等项目建设辐射影响，优化产业用地结构，打造产村融合的生态产业基地。

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 0.08 万人内，产业人口 0.41 万人，规划总人口为 0.49 万人。

（2）用地规模

规划范围内建设用地规划用地性质包括农村道路、城镇住宅用地、农村宅基地、商业用地、工业用地、公路用地、城镇村道路用地、排水用地、供电用地、公园绿地和防护绿地。其中二类工业用地 19.88 公顷，商业用地 5.57 公顷。

第三章 地块编码及建设用地性质

第七条 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 TM02,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 23 个地块，地块编码从 TM02-01-01—TM02-01-23。

第八条 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：农业设施建设用地（06）、居住用地（07）、商业服务业用地（09）、工矿用地（10）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）。

规划范围内建设用地面积为 46.39 公顷，占总用地的 66.59%，包括城镇住宅用地 1.06 公顷，农村宅基地 3.13 公顷，商业用地 5.19 公顷，公用设施营业网点用地 0.38 公顷，二类工业用地 19.88 公顷，城镇村道路用地 11.12 公顷，排水用地 2.25 公顷，供电用地 0.97 公顷，公园绿地 1.82 公顷，防护绿地 0.34 公顷，公路用地 0.25 公顷。各类用地面积详见“附表一：土地利用规划表”。

第四章 建设用地使用强度

第九条 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。本次规划范围不作限高要求。

第十条 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，规划范围内二类工业用地容积率控制

为 ≥ 1.2 ；规划商业用地均为村民留用地，根据《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市征地留用地安置管理办法的通知》（惠府办〔2023〕8号），留用地规划为商业用途容积率不高于 2.0，确定规划商业用地容积率为 ≤ 2.0 ；规划范围居住用地和宅基地均为现状保留，容积率不作控制。

第十一条 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 $\leq 40\%$ 。

第十二条 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《惠州市城乡规划管理技术规定》（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，二类工业用地绿地率为 10%~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。

第十三条 建筑物退让

参照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年），结合用地实际情况，二类工业用地、商业用地建筑退让用地界线距离一般不低于 6m。

除应遵守国家与《惠州市城乡规划管理技术规定》（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。

参考《惠州市城乡管理技术规定》（2023 年）对污水处理厂的防护距离要求，污水处理厂应根据环评要求与居住建筑和公共建筑保持必要的防护距离，规划范围污水处理厂与居住建筑和公共建筑卫生防护距离为 150m，规划地块 TM02-01-11、TM02-01-12 两处工业用地在此 150m 距离内不允许布置员工宿舍、食堂等生活用房。

参考《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）和《惠州市城乡管理技术规定》（2023 年）对加油站工业设备与站外建（构）筑物的安全间距进行明确。规划范围内加油站为一级加油站，站内石油工艺设备与重要公共建筑物的最小安全间距为 35m，为保证公共安全，规划地块 TM02-01-02(商业用地)距地块 TM02-01-03（加油站）埋地地罐设备 35m 内不宜布置重要公共建筑物。

第五章 道路交通规划

第十四条 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、高速出口路，道路红线宽度分别为 61m、36m。

（2）次干路：沿河北路、沿河南路、横三路、横一路，道路红线宽度分别为 30m、25m、20m、15m。

（3）支路：横二路、纵一路、村道，道路红线宽度分别为 15m、15m、7m。

第十五条 竖向规划

参考《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2023 年）与现状地形,竖向设计是南高北低，考虑供电用地按 50 年一遇防洪标准设防，其他区域按 20 年一遇防洪标准设防，参考《惠州市博罗县泰美镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》综合防灾规划，按 100 年一遇防洪标准完善良田河防洪设施，规划范围内在现有地形基础上进行防洪设计。

规划范围竖向规划坐标系采用国家大地 2000 坐标系，标高采用 1985 国家高程基准，规划道路最低设计标高为 26.00 米，位于沿河南路与现状村道交点沿河处；规划道路最高设计标高为 39.50 米，位于规划纵一路与规划横三路交点处。规划范围内平均地面高度为 31.50m。

规划道路纵坡的坡度控制在 0.3%~1.3%之间。建设用地规划场地平均标高比周边道路高 0.3m 以上。

第十六条 道路出入口

根据地块具体情况，在临近道路设置机动车出入口、人流出入口。

第十七条 停车位标准

规划区机动车停车位按照《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2023 年）标准配建，工业厂房、仓库停车位按照 ≥ 0.3 车位/100 m²计容积率建筑面积的标准配置，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；商业用地停车位按照 ≥ 1 车位/100 m²计容积率建筑面积的标准配置，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。

第六章 市政公用设施规划

第十八条 给水工程规划

（1）水源规划

规划范围内不设水厂，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）等有关规划的相关标准，确定用水量预测采用单位用地指标法。规划范围最高日用水量预测为 0.36 万 m^3 ，按日变化系数 1.2，预计平均日用水量为 0.30 万 m^3 。

（3）给水管网规划

规划给水管连接金龙大道给水主干管（管径为 DN400），次干管管径 DN200。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。

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。

第十九条 污水工程规划

（1）污水量预测

根据用水量预测结果，生活污水量取相应日用水量的 90%，工业污水量取相应日用水量的 80%，广场和公园绿地不计算污水量（包含地下水渗漏及其他不可预见水量），预计平均日污水量为 0.24 万 m^3 。

（2）污水设施规划

规划由范围内的泰美镇污水处理厂进行污水处理，现状处理规模为 1.0 万 m^3/d ，远期规模为 2.0 万 m^3/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，规划污水管管径 DN400~DN600。规划范围污水接金龙大道现状污水管（管径 DN600）排向范围内南侧污水处理厂。

第二十条 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—DN1000mm）。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。规划范围东侧低洼区的雨水通过雨水管就近排入良田河。

第二十一条 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。

（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指标法，预测规划范围的用电负荷约为 6380kW。

（3）电网规划

供电电源由 110 千伏良田变电站提供，规划在 TM02-01-06、TM02-01-08、TM02-01-11、TM02-01-12 四个地块各配置 1 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 TM02-01-01、TM02-01-02 两处商业地块各配置 1 处配电网开关站，满足区域用户后续用电需求。

第二十二条 通信工程规划

规划设 4 处 5G 信号基站和 2 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。

第二十三条 燃气工程规划

（1）气源规划

规划范围规划近期气源为泰美港泰 LNG 气化站，远期可用管输气作为主气源，由杨侨门站管输至泰美高中压调压站后供给。

（2）用气量预测

天然气年总用气量为 55 万 $\text{Nm}^3/\text{年}$ 。

（3）管网建设

管网布置：规划道路中压燃气管道成环布置，管径为 $\text{De}200\sim\text{De}315$ 。管道敷设应与道路建设同步进行，或预留管位。

供气方式：中压干管起点压力为 0.4Mpa ，中压干管末端压力为 0.2Mpa ，中压支管末端压力不小于 0.05Mpa 。

通过环状管网输送天然气至规划范围内各个区域，再经过中一低压调压后送往各个用户。调压采取楼栋调压低压进户与区域调压相结合的方式。相对集中的居住区可采取区域调压，较分散的生产用气可采取楼栋调压的方式。

第二十四条 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，预测垃圾日产生总量 4.9 吨；按变化系数 1.35 计，预测本次规

划范围日产生生活垃圾量为 6.6 吨。

（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。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 9 处生活垃圾收集点；

规划结合商业建筑设置 4 处公共厕所。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第七章 综合防灾规划

第二十七条 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。

规划以金龙大道作为主要疏散通道。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。

第二十八条 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。

第二十九条 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。

参考《惠州市博罗县泰美镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》综合防灾规划，按 100 年一遇防洪标准完善良田河防洪设施；规划范围内供电用地按 50 年一遇防洪标准设防，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。

第三十条 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；消火栓距路边不应超过 2m，距房屋外墙不宜小于 5m；消火栓间距不大于 120m，管道最小管径 DN150。

第三十一条 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。

第八章 城市四线控制

第三十二条 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。本次规划所划定的城市蓝线为良田河区域河流水面 1.2 公顷。

第三十三条 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公园绿地 1.82 公顷、防护绿地 0.34 公顷。

第三十四条 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、必须控制的城镇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。规划范围城市黄线包括泰美污水处理厂和良田变电站。

第三十五条 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 海绵城市建设指引

第三十六条 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 65%。

第三十七条 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。

第十章 绿地景观与相关保护规划

第三十八条 绿地分类与构成规划

本次规划方案的绿地主要为公园绿地、防护绿地。

第三十九条 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。

第十一章 规划建设管控要求

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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 54m 内。

第四十四条 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。

第四十五条 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。

第四十六条 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。

第十二章 其他事项规定

第四十七条 土地综合开发要求

在实施土地综合开发和规划建设过程中，如发现疑似文物古迹，请加以保护现场，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。

第四十八条 林地使用要求

项目建设涉及使用林地的，需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。

第四十九条 村庄建设管控要求

规划范围内宅基地为现状保留，后续建设需符合《博罗县泰美镇国土空间总体规划》（在编）的管控要求，需符合《惠州市农村宅基地管理办法》、《博罗县农村宅基地和村民建房审批管理工作实施方案（暂行）》等文件对宅基地建设的管控要求。

第十三章 附则

第五十条 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。

第五十一条 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。

第五十二条 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：土地利用规划表

用地用海分类代码		用地用海分类名称	面积（公顷）	比例（%）
07	0702	城镇住宅用地	1.06	1.52
	0703	农村宅基地	3.13	4.49
09	0901	商业用地	5.57	7.99
10	1001	工业用地	19.88	28.53
12	1202	公路用地	0.25	0.36
	1207	城镇村道路用地	11.12	15.96
13	1302	排水用地	2.25	3.23
	1303	供电用地	0.97	1.39
14	1401	公园绿地	1.82	2.61
	1402	防护绿地	0.34	0.49
建设用地合计			46.39	66.59
01		耕地	2.20	3.16
02		园地	11.86	17.02
03		林地	5.03	7.22
04		草地	0.87	1.25
06	0601	农村道路	0.40	0.57
17	1701	河流水面	1.20	1.72
	1704	坑塘水面	1.40	2.01
23		其他土地	0.32	0.46
非建设用地合计			23.28	33.41
总计			69.67	100

附表二：地块控制要求一览表

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
TM02-01-01	0901	商业用地	28627	≤3.0	≤85881	≤40	≥20	——	0902	≤20	垃圾收集点、公共厕所、5G通信基站、配电网开关站	1 车位/100 平方米计容积率建筑面积	——
TM02-01-02	0901	商业用地	14839	≤2.0	≤29678	≤40	≥20	——	0902	≤20	邮政网点、垃圾收集点、配电网开关站	1 车位/100 平方米计容积率建筑面积	——
TM02-05	0901	公用设施	3774	——	——	——	——	——	——	——	公共厕所	——	加油加气站

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
01-03		营业网点用地											
TM02-01-04	1401	公园绿地	13435	——	——	——	——	——	——	——	垃圾收集点、公共厕所	——	——
TM02-01-05	1402	防护绿地	4733	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
TM02-01-06	100102	二类工业用地	10796	≥ 1.2	≥ 12955	≥ 40	10~20	——	——	——	垃圾收集点、配电网配电站	0.3 车位/100 平方米计容积率建筑面积, 其中行政办	工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
												公及生活服务设施停车按 1 车位/100 平方米计容积率建筑面积标准配置	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%
TM02-01-07	100102	二类工业用地	2001	≥1.2	≥2401	≥40	10~20	——	——	——	垃圾收集点	0.3 车位/100 平方米计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车	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

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
												按 1 车位/100 平方米计容积率 建筑面积标准配置	用地面积的 7%,且 建筑面积 ≤ 工业项目 总建筑面积的 15%
TM02-01-08	100102	二类工业用地	22150	≥1.2	≥26580	≥40	10~20	——	——	——	垃圾收集点、配电网配电站、5G 通信基站	0.3 车位/100 平方米计容积率 建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车按 1 车位/100 平方	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

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
												米计容积率 建筑面积标准配置	建筑面积 ≤工业项目总建筑面积的 15%
TM02-01-09	0901	商业用地	8365	≤2.0	≤16730	≤40	≥20	——	0902	≤20	垃圾收集点、邮政网点、公共厕所	1 车位 /100 平方米计容积率 建筑面积	——
TM02-01-10	1402	防护绿地	1627	——	——	——	——	——	——	——		——	——

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
TM02-01-11	100102	二类工业用地	52226	≥1.2	≥62671	≥40	10~20	——	——	——	垃圾收集点、配电网配电站、5G通信基站	0.3 车位/100 平方米计容积率建筑面积, 其中行政办公及生活服务设施停车按 1 车位/100 平方米计容积率建筑面积标准配置	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%

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
TM02-01-12	100102	二类工业用地	99584	≥1.2	≥119501	≥40	10~20	——	——	——	垃圾收集点、配电网配电站、5G通信基站	0.3 车位/100 平方米计容积率建筑面积, 其中行政办公及生活服务设施停车按 1 车位/100 平方米计容积率建筑面积标准配置	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%

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
TM02-01-13	1302	排水用地	22540	——	——	——	——	——	——	——	不得建设除污水处理设施及其配套设施以外的其他设施	——	现状泰美镇污水处理厂
TM02-01-14	1303	供电用地	9742	——	——	——	——	——	——	——	不得建设除变电站及其配套设施以外的其他设施	——	按 110 千伏变电站设计标准进行建设
TM02-01-15	070102	二类城镇住宅用地	10397	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状住宅用地

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
TM02-01-16	1402	防护绿地	1783	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
TM02-01-17	100102	二类工业用地	293	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状已建
TM02-01-18	100102	二类工业用地	486	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状已建
TM02-01-19	100102	二类工业用地	830	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状已建

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	计容建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	土地兼容性	兼容比例(%)	配套服务设施	停车标准	备注
TM02-01-20	100102	二类工业用地	635	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状已建
TM02-01-21	100102	二类工业用地	5531	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状已建
TM02-01-22	100102	二类工业用地	1826	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状已建
TM02-01-23	100102	二类工业用地	2457	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状已建

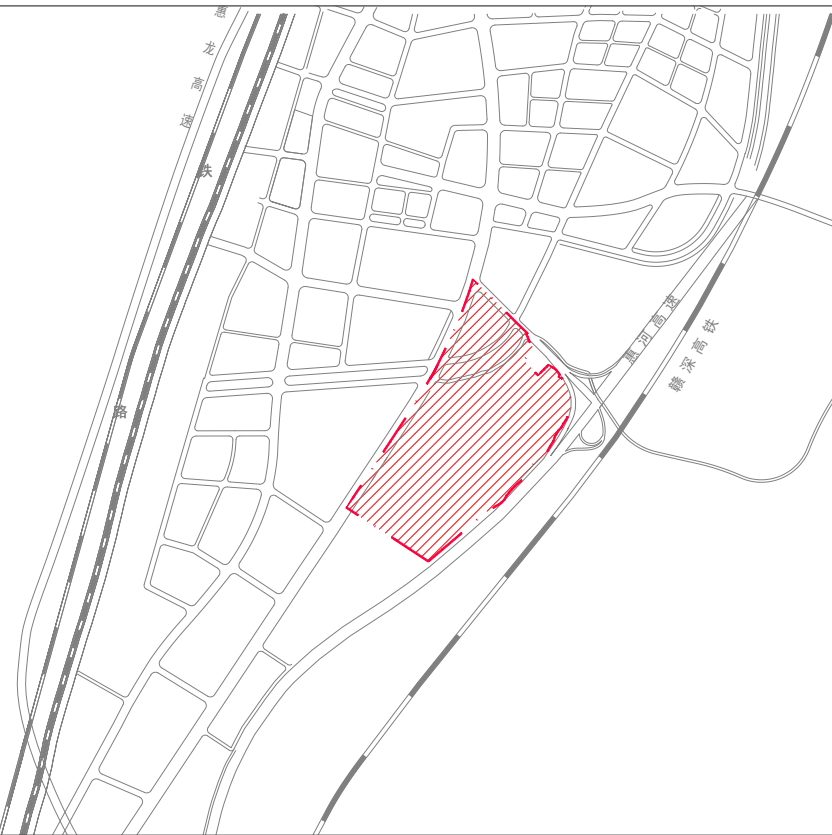
博罗县泰美镇 G25 长深高速出入口南
侧片区控制性详细规划（修编）

——法定文件·法定图则

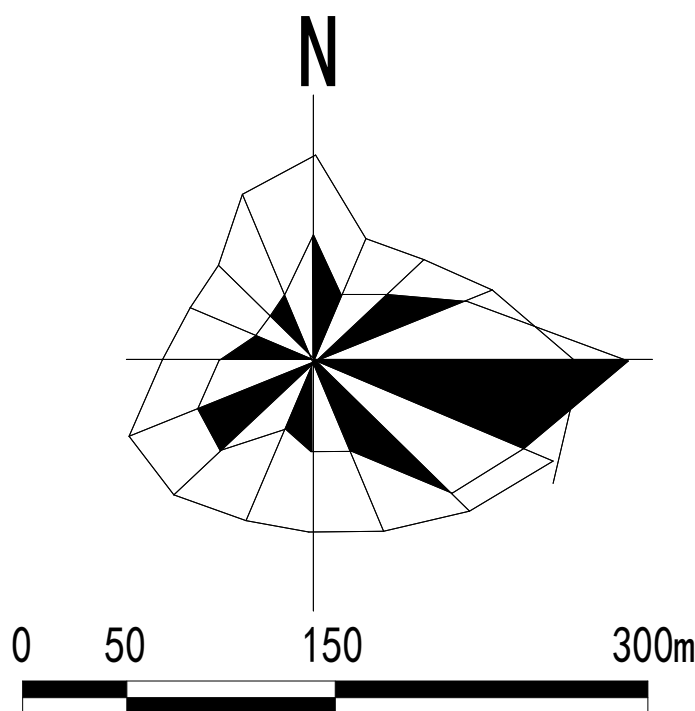
博罗县泰美镇G25长深高速出入口南侧片区控制性详细规划（修编）



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(平方米)	容积率	计容积率建筑面积(平方米)	建筑系数/密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	土地兼容性质	兼容比例(%)	配套设施	停车标准	备注
TM02-01-01	0901	商业用地	28627	≤3.0	≤85881	≥40	≥20	—	0902	≤20	垃圾收集点、公共厕所、5G通信基站、配电网开关站	1车位/100平方米计容积率建筑面积	—
TM02-01-02	0901	商业用地	14839	≤2.0	≤29678	≥40	≥20	—	0902	≤20	邮政网点、垃圾收集点、配电网开关站	1车位/100平方米计容积率建筑面积	—
TM02-01-03	090105	公用设施商业网点用地	3774	—	—	—	—	—	—	—	公共厕所	—	加油站
TM02-01-04	1401	公园绿地	13439	—	—	—	—	—	—	—	垃圾收集点、公共厕所	—	—
TM02-01-05	1402	防护绿地	4733	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
TM02-01-06	100102	二类工业用地	10796	≥1.2	≥12955	≥40	10-20	—	—	—	垃圾收集点、配电网配电站	0.3车位/100平方米计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车按1车位/100平方米计容积率建筑面积标准配置	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%,自建建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%
TM02-01-07	100102	二类工业用地	2001	≥1.2	≥2401	≥40	10-20	—	—	—	垃圾收集点	0.3车位/100平方米计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车按1车位/100平方米计容积率建筑面积标准配置	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%,自建建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%
TM02-01-08	100102	二类工业用地	22150	≥1.2	≥26580	≥40	10-20	—	—	—	垃圾收集点、配电网配电站、5G通信基站	0.3车位/100平方米计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车按1车位/100平方米计容积率建筑面积标准配置	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%,自建建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%
TM02-01-09	0901	商业用地	8365	≤2.0	≤16730	≥40	≥20	—	0902	≤20	垃圾收集点、邮政网点、公共厕所	1车位/100平方米计容积率建筑面积	—
TM02-01-10	1402	防护绿地	1627	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
TM02-01-11	100102	二类工业用地	52226	≥1.2	≥62671	≥40	10-20	—	—	—	垃圾收集点、配电网配电站、5G通信基站	0.3车位/100平方米计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车按1车位/100平方米计容积率建筑面积标准配置	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%,自建建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%
TM02-01-12	100102	二类工业用地	99584	≥1.2	≥119501	≥40	10-20	—	—	—	垃圾收集点、配电网配电站、5G通信基站	0.3车位/100平方米计容积率建筑面积,其中行政办公及生活服务设施停车按1车位/100平方米计容积率建筑面积标准配置	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%,自建建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%
TM02-01-13	1302	排水用地	22540	—	—	—	—	—	—	—	不得建设除污水处理设施及其配套设施以外的其他设施	—	现状泰美污水处理厂
TM02-01-14	1303	供电用地	9742	—	—	—	—	—	—	—	不得建设除变电站及其配套设施以外的其他设施	—	按110千伏变电站设计标准进行建设
TM02-01-15	070102	二类城镇住宅用地	10397	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状住宅用地
TM02-01-16	1402	防护绿地	1783	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
TM02-01-17	100102	二类工业用地	293	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
TM02-01-18	100102	二类工业用地	486	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
TM02-01-19	100102	二类工业用地	830	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
TM02-01-20	100102	二类工业用地	635	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
TM02-01-21	100102	二类工业用地	5531	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
TM02-01-22	100102	二类工业用地	1826	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建
TM02-01-23	100102	二类工业用地	2457	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状已建

法定图则执行细则

- 1、本法定图则应与《博罗县泰美镇G25长深高速出入口南侧片区控制性详细规划（修编）》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、用途管制用地用海分类指南》。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，依法依规办理林业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、金龙大道一侧规划商业用地,其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沿金龙大道一侧建筑可零退线。
- 12、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。

图例

01 耕地	1401 公园绿地	垃圾收集点	赣深高铁
02 园地	1402 防护绿地	公共厕所	桥底涵洞
03 林地	1202 公路用地	邮政网点	禁止开口线
04 草地	1701 河流水面	污水处理厂	建筑退让线
0601 农村道路	1704 坑塘水面	配电网配电站	城市绿线
070102 二类城镇住宅用地	23 其他土地	配电网开关站	城市蓝线
0703 农村宅基地	道路宽度	变电站	高速公路征地线
0901 商业用地	道路断面符号	5G通信基站	规划道路
100102 二类工业用地	机动车出入口	加油加气站	弹性道路
1302 排水用地	道路设计标高	河道管理范围线	坐标
1303 供电用地	场地设计标高	地块编码表	规划范围

编制时间：2024. 11

法定图则

道路横断面

