

粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生
产供应基地二期控制性详细规划
（修编）

（公示稿）

博罗县自然资源局

泰美镇人民政府

2025.03

粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生
产供应基地二期控制性详细规划
（修编）

——法定文件·法定文本

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 功能定位与发展规模.....	5
第三章 地块编码及用地布局.....	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 市政公用设施用地规划.....	9
第七章 综合防灾规划.....	13
第八章 城市四线控制.....	15
第九章 海绵城市建设指引.....	15
第十章 绿地景观与相关保护规划.....	16
第十一章 规划建设管控要求.....	17
第十二章 其他事项规定.....	19
第十三章 附则.....	19
附录一：名词解释.....	20
附录二：文本有关的用词说明.....	21
附表一：土地利用规划表.....	22
附表二：地块控制要求一览表.....	23

第一章 总则

第一条 修编背景

由于粤港澳大湾区（广东·惠州）绿色农产品生产供应基地项目二期 A 区建设过程中，地下工程地质条件复杂，存在管涌和涌砂隐患，基坑开挖范围和深度不宜过大。为避免生活区二期与已建成首期相互影响，保证首期建筑的安全性和二期基坑的稳定性和基础可实施性，需减少二期 A 区地下室面积。因地下室面积减少造成停车配建减少及人防工程面积不足问题，需在基地二期 B、C 区统筹配建。

同时，博罗县国土空间总体规划已经批复，片区用地及基本农田划定已经确定。与原批复控规用地存在差异。

经评估：符合“城市总体规划或者分区规划发生重大变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响”的修编条件；为落实重大项目建设，“对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整。”的修编条件。

为落实国土空间规划，推进片区产业落地，助力省“百千万工程”。特编制《粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地二期控制性详细规划（修编）》。（以下简称“本规划”）。

第二条 修编范围

本次修编范围以原控规规划范围为基础，结合上位规划建设用地布局、现状及规划道路进行微调。规划范围东侧至惠河高速，南侧至芦泰公路，规划总面积 86.34 公顷。

第三条 修编调整内容

用地布局调整：根据已批国土空间规划落实片区建设用地。将原控规中不符合国土空间规划的工业用地、商业用地，居住用地及防护绿地调整为非建设用地。

容积率调整：商业地块容积率根据惠州市留用地相关规定，由 ≤ 3.0 调整为 ≤ 2.0 ；工业地块容积率按已出规划条件落实。

绿地率调整：为集约节约土地，提高土地使用效率，适当降低商业地块绿地率，由 30%调整为 20%，工业地块绿地率参照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年），由 15-20%调整为 10-20%。

建筑限高调整：建筑限高按相关要求及已出规划条件，取消工业及商业地块建筑限高要求。

建筑密度等其他开发强度指标未作调整。

配套设施调整：因取消片区居住用地，取消原居住地块配建的社区服务站和社区卫生服务站，拟在周边其他居住地块统筹配建。增加地块 5G 通信基站配建要求。

第四条 修编依据

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

- (1) 《博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (2) 《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》；
- (3) 《博罗县城镇污水设施五年建设规划（2021-2025年）》；
- (4) 《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》；
- (5) 《惠州市农业农村现代化“十四五”规划》（惠府〔2022〕20号）；
- (6) 《惠州市2020-2035年空间规划（能源保障专题）—电网专项规划》；
- (7) 《惠州市城镇燃气专项规划（2023-2035）》；
- (8) 《博罗县燃气发展规划（2016-2030年）》；
- (9) 《博罗县县域乡村建设规划（2016-2035）》。

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。

第二章 功能定位与发展规模

第五条 功能定位

大湾区现代农业与食品产业集群、广东省重要农产品稳价保供中心、全国绿色农产品流通基地、国际农产品进出口枢纽平台。

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，居住人口规模约 50 人，产业人口约 6196 人，规划总人口为 6246 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宅基地、商业用地、一类工业用地、城镇村道路道路用地和防护绿地。其中一类工业用地 33.64 公顷，商业用地 5.41 公顷。

第三章 地块编码及用地布局

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 TM04，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 11 个地块，地块编码从 TM04-01-01——TM04-01-11。

第八条 规划用地布局

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：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）、绿地与开敞空间用地（14）。

规划范围内建设用地面积为 52.13 公顷，占总用地的 60.38%，包括农村宅基地 2.63 公顷，商业用地 5.41 公顷，一类工业用地 33.64 公顷，城镇村道路用地 6.33 公顷，防护绿地 4.12 公顷。各类用地面积详见“附表一：土地利用规划表”。

第九条 其他规定

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，在实际开发建设中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

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。

本规划的地块编码与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 建设用地使用强度

第十条 总体要求

（1）规划区内城市建设用地的各项建设项目必须满足图则开发

强度控制指标(含容积率、建筑密度/建筑系数、建筑限高、绿地率)的规定，凡超出图则建筑容量控制指标的建设项目，应按程序上报审批。

(2) 地块的土地使用强度以计容积率建筑面积为总控制指标，在执行过程中，对图则确定的地块进行合并或细分开发时，应保证土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发总量不变。

第十一条 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。本次规划一类工业用地容积率为 1.0~2.5，TM04-01-06 地块容积率为 1.0~3.0，规划商业用地容积率 ≤ 2.0 。

第十二条 建筑系数/建筑密度

建筑系数为项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。规划一类工业用地建筑系数为 $\geq 30\%$ ，商业用地建筑密度为 $\leq 40\%$ ，其中 TM04-01-01、TM04-01-02、TM04-01-03 地块建筑密度不做控制。

第十三条 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。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，一类工业用地绿地率为 10%~20%，商业用地绿地率为 $\geq 20\%$ ，其中 TM04-01-01、TM04-01-02、TM04-01-03 地块绿地率不做控制。

第十四条 建筑物退让

参照《惠州市城乡管理技术规定》（2023 年），结合用地实际情况，一类工业用地、商业用地建筑退让用地界线距离一般不低于 6m。其中 TM04-01-01、TM04-01-02、TM04-01-03 地块不做控制。

除应遵守国家与《惠州市城乡管理技术规定》（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。

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。规划给出指标上限。本次规划 TM04-01-03 地块高度 $\leq 80\text{m}$ ，其他地块不作限高要求。

第五章 道路交通规划

第十六条 道路规划

规划道路等级分主干路、次干路、支路：

- （1）主干路：芦泰公路，道路红线宽度为 50m。
- （2）次干路：泰新路、新桥路，道路红线宽度分别为 30m、25m。
- （3）支路：横一路，道路红线宽度 18m。

第十七条 竖向规划

规划范围道路均已建成，竖向标高以现状为准，规划范围道路最

低标高为 19.40 米，位于范围东南角，芦泰公路下穿惠河高速处。最高标高约为 26.30m，位于芦泰公路与泰新路交叉口处。

规划道路纵坡的坡度控制在 0.3%~1.98%之间。

第十八条 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。

第十九条 停车位标准

规划区机动车停车位按照《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。其中行政办公及生活服务设施停车位按每 100 m²计容积率建筑面积≥1 个的标准配置；商业用地 1 车位/100 m²计容积率建筑面积，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。

考虑项目整体性，TM04-01-06、TM04-01-07 及 TM04-01-08 地块停车配建指标可在三个地块内平衡，但总体指标需满足“≥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”的要求。

第六章 市政公用设施用地规划

第二十条 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，良田水厂（现供水能力 3 万立方/日），远期规划镇区东北面新建自来水厂，供水规模 8 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 0.52 万 m^3 ，按日变化系数 1.2，预计平均日用水量为 0.44 万 m^3 。

（3）给水管网规划

规划给水管连接金龙大道及芦泰公路给水主干管（现状管径为 DN300），次干管管径 DN200-DN250。给水干管与支管连成环状管网，以确保供水的安全可靠性。

第二十一条 污水工程规划

（1）污水量预测

根据用水量预测结果，预计平均日污水量为 0.39 万 m^3 。

（2）污水设施规划

规划在 TM04-01-07 地块配建污水处理设施，负责片区污水处理，规划首期处理规模 0.5 万 m^3/d ，远期处理规模为 1.0 万 m^3/d ，可满足规划范围污水处理需求。

（3）污水管网规划

污水管沿道路及河道敷设，规划污水管管径 DN400~DN600。

第二十二条 雨水工程规划

雨水管网设计采用重力流排除雨水，沿道路铺设雨水管（管径 DN400—DN1000mm）。规划结合路网布置雨水管渠，充分利用地形，使雨水管渠尽量以最短的距离、重力流排入水体；对于规划范围内现有的明渠、边沟、合流管道等，尽量利用。规划范围雨水通过雨水管

就近排入良田河。

第二十三条 电力工程规划

（1）电源规划

供电电源由 110 千伏泰美变电站提供。

（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），采用单位建设用地及单位建筑面积相结合的方法，预测规划范围的用电负荷约为 5658kW。

（3）电网规划

规划在 TM04-01-05、TM04-01-07、TM04-01-08 三个地块各配置 1 处配电网配电站，满足区域用电需求。配电网配电站建筑面积为 70-100 m²。

第二十四条 通信工程规划

规划在 TM04-01-05、TM04-01-06、TM04-01-07、TM04-01-08 四个地块配建 5G 信号基站。配建要求需满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）等相关规定。

第二十五条 燃气工程规划

（1）气源规划

规划近期气源可用泰美港泰 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

天然气年总用气量为 23 万 Nm³/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 De110～De315。管道敷设应与道路建设同步进行，或预留管位。

第二十六条 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 1.0kg/人·d 测算，预测本次规划范围日产生生活垃圾量为 6.2 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 8 处生活垃圾收集点；

规划 1 座公共厕所，结合商业建筑设置。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 配套设施调整

因取消片区居住用地，取消原居住地块配建的社区服务站和社区卫生服务站，在周边统筹配建。增加 5G 通信基站配建要求。

第七章 综合防灾规划

第三十条 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。

规划以芦泰公路、泰新路及新桥路作为主要疏散通道。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。

第三十一条 地质灾害防治规划

根据《广东省惠州市地质灾害易发程度分区图》，规划范围处于 B5 石坝~芦洲~罗阳崩塌、滑坡中易发亚区。

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。

第三十二条 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。

根据城市总体规划及功能布局要求，规划按 30 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 20 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。

第三十三条 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。消防车道宽不少于 4m，净高不少于 4m；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。规划在 TM04-01-06 地块配建 1 处微型消防站。

第三十四条 防震工程规划

规划范围地处地震烈度 VI 度地区，设计基本地震加速度值为

0.05g，抗震设防烈度为Ⅵ度，需按标准设置有关设施。重要建筑和生命线工程提高一级设防标准。

第八章 城市四线控制

第三十五条 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 2.86 公顷。

第三十六条 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 4.12 公顷。

第三十七条 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。规划范围不涉及城市黄线。

第三十八条 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

第三十九条 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%。

第四十条 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

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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

第四十四条 绿色建筑要求

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。同时需符合《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。

第四十五条 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。

第四十六条 建筑色彩管制

规划范围主要建筑物为工业建筑、商业建筑，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。

第四十七条 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

第四十八条 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。

第四十九条 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工程的土地使用界线。

（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	0703	农村宅基地	2.63	3.05
09	0901	商业用地	5.41	6.27
10	100101	一类工业用地	33.64	38.96
12	1207	城镇村道路用地	6.33	7.33
14	1402	防护绿地	4.12	4.77
建设用地合计			52.13	60.38
非建设用地			34.21	39.62
总计			86.34	100.00

附表二：地块控制要求一览表

地块编号	用地名称	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 /系数(%)	绿地率 (%)	建筑限 高(m)	土地兼容 性	配套设施	停车标准	备注
TM04-01-01	商业用地	0901	600	≤2.0	——	——	——	——	生活垃圾收集点建筑面积≥10 m ²	1 车位/100 m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-02	商业用地	0901	399	≤2.0	——	——	——	——	生活垃圾收集点建筑面积≥10 m ²	1 车位/100 m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-03	商业用地	0901	1348	≤2.0	——	——	——	——	生活垃圾收集点建筑面积≥10 m ²	1 车位/100 m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-04	商业用地	0901	17662	≤2.0	≤40	≥20	——	——	生活垃圾收集点建筑面积≥10 m ²	1 车位/100 m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-05	商业用地	0901	34068	≤2.0	≤40	≥20	——	——	配电网配电站建筑面积 70-100 m ² 、生活垃圾收集点建筑面积≥10 m ² 、公共厕所建筑面积 60-120 m ² 、5G 通信基站建筑面积≥35 m ²	1 车位/100 m ² 计容积率建筑面积	留用地

TM04-01-06	一类工业用地	100101	23716	1.0~3.0	≥30	10~20	≤80	——	微型消防站建筑面积≥50 m²、生活垃圾收集点建筑面积≥10 m²、公共厕所建筑面积 60~120 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	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%。
TM04-01-07	一类工业用地	100101	200781	1.0~2.5	≥30	10~20	——	1101（计容建筑面积≤20%）	污水处理设施、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		
TM04-01-08	一类工业用地	100101	111914	1.0~2.5	≥30	10~20	——	1101（计容建筑面积≤20%）	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		
TM04-01-09	防护绿地	1402	7183	——	——	——	——	——	——	——	——
TM04-01-10	防护绿地	1402	26271	——	——	——	——	——	——	——	——
TM04-01-11	防护绿地	1402	7666	——	——	——	——	——	——	——	——

粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产
供应基地二期控制性详细规划
（修编）

——法定文件·法定图则

生活垃圾收集点社区卫生服务站污水处理厂公共厕所配电网配电站微型消防站绿线水田其他园地村道用地二类城镇住宅用地一类工业用地防护绿地沟渠规划范围

博罗县泰美镇人民政府



粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地二期控制性详细规划（修编）

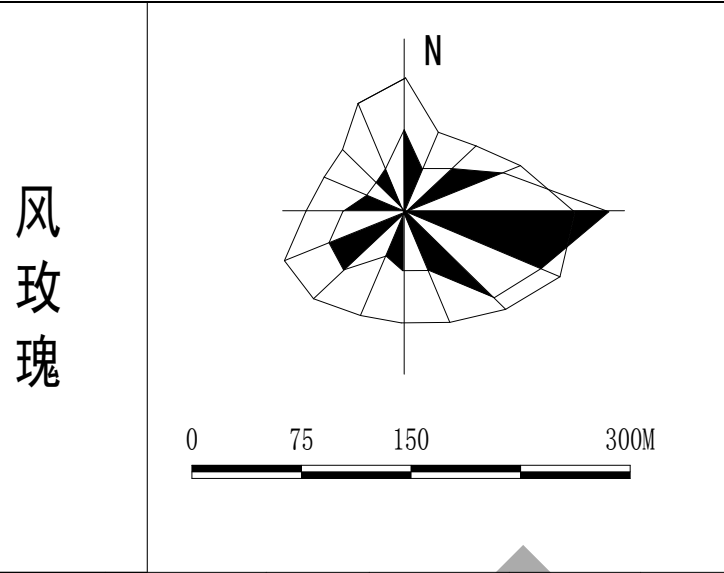
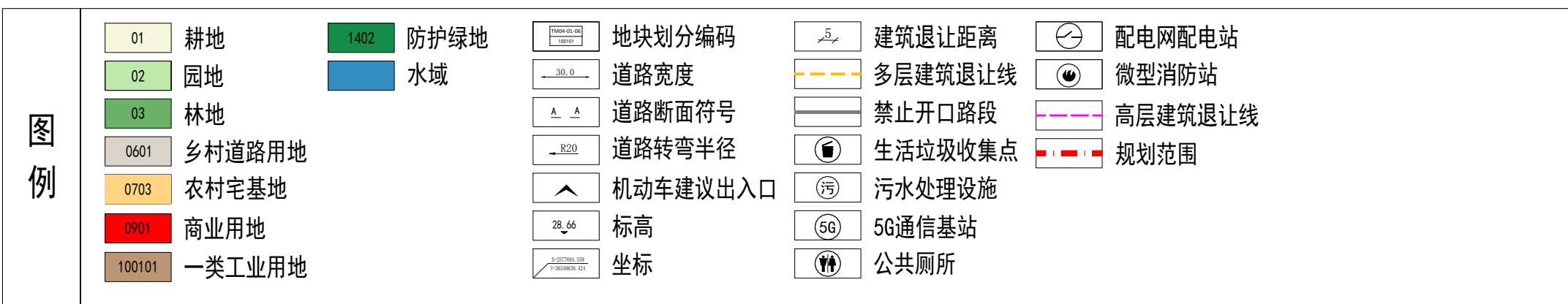


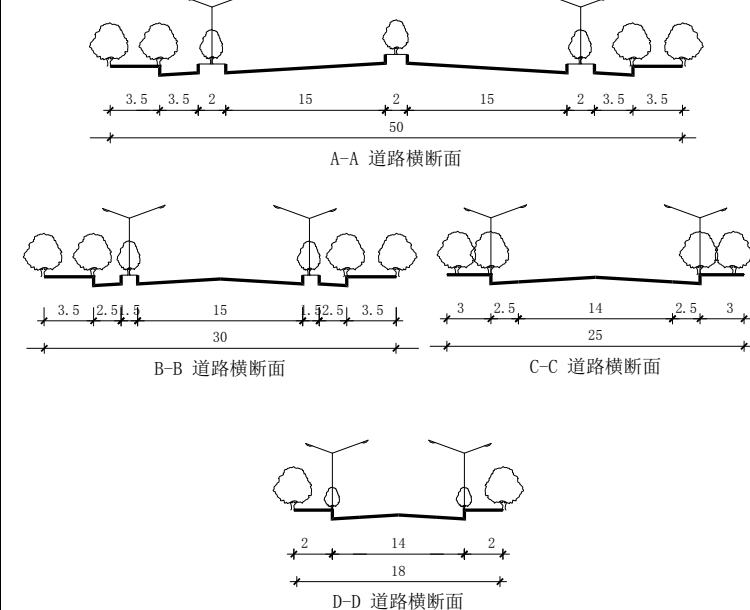
Figure 1 is a location map of the study area. It shows the Yangtze River (长江) flowing through the city. The study area is highlighted in red and labeled '研究区域' (Study Area). The map also shows major roads and landmarks, including the Nanjing Yangtze River Bridge (南京长江大桥) and the Nanjing Yangtze River Tunnel (南京长江隧道). The map is oriented with North at the top.

法定图则

地块控制指标一览表

地块编号	用地名称	用地代码	用地面积（m ² ）	容积率	建筑密度/系数（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	土地兼容性	配套设施	停车标准	备注
TM04-01-01	商业用地	0901	600	≤2.0	——	——	——	——	生活垃圾收集点建筑面积≥10m ²	1车位/100m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-02	商业用地	0901	399	≤2.0	——	——	——	——	生活垃圾收集点建筑面积≥10m ²	1车位/100m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-03	商业用地	0901	1348	≤2.0	——	——	——	——	生活垃圾收集点建筑面积≥10m ²	1车位/100m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-04	商业用地	0901	17662	≤2.0	≤40	≥20	——	——	生活垃圾收集点建筑面积≥10m ²	1车位/100m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-05	商业用地	0901	34068	≤2.0	≤40	≥20	——	——	配电网配电站建筑面积70-100m ² 、生活垃圾收集点建筑面积≥10m ² 、公共厕所建筑面积60-120m ² 、5G通信基站建筑面积≥35m ²	1车位/100m ² 计容积率建筑面积	留用地
TM04-01-06	一类工业用地	100101	23716	1.0~3.0	≥30	10~20	≤80	——	微型消防站建筑面积≥50m ² 、生活垃圾收集点建筑面积≥10m ² 、公共厕所建筑面积60-120m ² 、5G通信基站建筑面积≥35m ²	≥0.3车位/100m 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/100m ² 计容积率建筑面积标准配置	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%。
TM04-01-07	一类工业用地	100101	200781	1.0~2.5	≥30	10~20	——	1101（计容建筑面积≤20%）	污水处理设施、生活垃圾收集点建筑面积≥10m ² 、配电网配电站建筑面积70-100m ² 、5G通信基站建筑面积≥35m ²		
TM04-01-08	一类工业用地	100101	111914	1.0~2.5	≥30	10~20	——	1101（计容建筑面积≤20%）	生活垃圾收集点建筑面积≥10m ² 、配电网配电站建筑面积70-100m ² 、5G通信基站建筑面积≥35m ²		
TM04-01-09	防护绿地	1402	7183	——	——	——	——	——	——	——	——
TM04-01-10	防护绿地	1402	26271	——	——	——	——	——	——	——	——
TM04-01-11	防护绿地	1402	7666	——	——	——	——	——	——	——	——

	法定图则执行细则
--	----------



道路断面图

- 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、本法定图则应与《粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地二期控制性详细规划（修编）》法定文本结合使用，二者不可分割。
- 3、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。
- 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、土地使用性质规划：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，如需重新论证，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）》关于绿色建筑的要求。本次规划范围内建筑标准需按基本级及以上标准执行。
- 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、考虑项目整体性，TM04-01-06、TM04-01-07、TM04-01-08三个地块行政办公及生活服务设施用地可单独集中配建，但总体指标需满足“行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的7%，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的15%”的要求。地块停车配建指标可在TM04-01-06、TM04-01-07、TM04-01-08三个地块内平衡，但总体指标需满足“ ≥ 0.3 车位/100m 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/100m 2 计容积率建筑面积标准配置”的要求。
- 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。