

博罗县自然资源局

规划设计条件告知书

根据要求，县自然资源局组织编制《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。

本《告知书》已按规定程序于2022年12月6日第十七届县政府国土空间规划委员会第二十一次会议（2022-19次）审议通过，并经县政府批准。

一、编制本《规划条件》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《广东省城乡规划条例》

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）

《博罗县罗阳街道四角楼区 SJL-01 管理单元控制性详细规划局部调整》

二、用地情况

本用地位于博罗县罗阳街道东坑村股份经济合作社黄泥塘、东坑、竹元围村位于青山龙（土名）地段，地块编号：博自然资（用地）挂字[2022]92号，土地来源：县政府储备用地。其具体位置详见《图则》。

三、规划指标（详见图则）

博自然资（用地）挂字[2022]92-1号：

规划用地性质	100101（一类工业用地）（可作为SJL-01-09地块工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地）
计算指标用地面积（m ² ）	20676
容积率	0.8 ~ 2.0

计容积率建筑面积 (m ²)	16540 ~ 41352
建筑系数 (%)	≥ 30
绿地率 (%)	15 ~ 20

博自然资(用地)挂字[2022]92-2号:

规划用地性质	100102 (二类工业用地)
用地兼容性	110102
计算指标用地面积 (m ²)	193029
容积率	0.8 ~ 2.0
计容积率建筑面积 (m ²)	154423 ~ 386058 (其中物流仓储比例 ≤ 40%)
建筑系数 (%)	≥ 30
绿地率 (%)	15 ~ 20

四、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

1. 合理规划功能分区。
2. 总体设计必须符合相关规范及消防规定。
3. 生产和生活配套用房应分开布置。
4. 注意环保、防止污染、保证城市安全。

(二) 配套设施要求

1. 市政基础设施设计要求:

(1) 本用地的排水设计应实施雨污分流, 排水设计方案应当征求排水主管部门意见。给排水、电力、电信、燃气等管线须与城市市政管网衔接, 管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

(2) 本用地在开发建设时, 应按照 5G 专项规划和通信主管部门相关要求开展通信基础设施建设或预留。

2. 本用地须严格按照《配套设施一览表》配套建设有关设施，《配套设施一览表》中所列的配套设施不得减少数量和压缩规模，并应在总平面及建筑设计方案中明确具体位置。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑规模 (m ² /个)	规划建设要求
1	垃圾收集点	—	—	1. 应采用分类收集，宜采用密闭方式。 2. 可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 平方米/个。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于 10 平方米/个。
2	5G 通信基站及配套用房	3	≥ 35	1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面，外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线架设物设置。基站机房宜附设在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。 3. 通信基站应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。

注：其余未提及的配套设施，应结合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年），统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

（三）机动车停车位配建标准

厂房、自用库房及物流仓库每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 0.2 个、工业项目所需的行政办公及生活设施每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 1 个。

（四）其它要求

1. 博自然资(用地)挂字[2022]92-1号、92-2号用地均属于《博罗县罗阳街道四角楼区 SJL-01 管理单元控制性详细规划局部调整》范围内，其中 92-1 号用地位于 SJL-01-12 单元内，规划用地性质为一类工业用地；92-2 号用地位于 SJL-01-09 单元内，规划用地性质为二类工业用地。SJL-01-12 单元规划用地性质为一类工业用地（可作为 SJL-01-09 地块工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地），SJL-01-09 和 SJL-01-12 两个地块整体核算工业项目所需的行政办公及生活服务设施，其建筑基底面积占总用地面积的比例小于等于 7%，其计容建筑面积占总计容建筑面积的比例小于等于 20%。

2. 建筑间距要求：应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况确定。

3. 建筑红线要求：临规划城市道路一侧多层建筑红线与道路红线之间用地的使用，应服从城市规划建设的需要。详见《图则》。

4. 厂区生活污水按要求接入市政污水管网排至污水处理厂处理，若市政污水管网未完善，则须设置污水处理设施并达标排放，工业废水排放标准依环保部门意见为准。

5. 本项目须按照住房和城乡建设部印发的《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》和《惠州市住房和城乡建设局关于海绵城市建设管理的暂行办法》要求进行规划设计和建设。

6. 本项目应按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函[2021]191号）等文件的要求，全面执行一星级及以上绿色建筑标准。

7. 本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（惠府办〔2019〕10号）及博罗县住房和城乡建设局（博住建函[2021]161号）文件的要求执行。

8. 新建民用建筑（包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑），应按照《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）有关要求及国家相关技术规范执行。

9. 工业项目需满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》（GB-T39499-2020）相关防护距离要求，项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

11. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设管理规定》（2020年）及相关规范要求。

五、本《告知书》自批准日期起一年内未使用的，须经县自然资源局核实后方可使用。



公开方式：依申请公开

博自然资(用地)挂字[2022]92号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县罗阳街道东坑村股份经济合作联合社黄泥塘、东坑、竹元围村位于青山龙(土名)地段

92-2地块位置

92-1地块位置

图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 高层建筑红线
- 机动车禁止开口路段

P

配套停车

5G

5G通信基站

垃圾

垃圾收集点

说明：
1、图则尺寸均以米计，坐标系为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2、临规划城市道路一侧多层建筑红线与道路红线之间用地的使用，应服从城市规划建设的需要。
3、本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（惠府办[2019]10号）的要求执行。
4、本项目应执行一星及以上绿色建筑标准。
5、博自然资(用地)挂字[2022]92号用地属于《博罗县罗阳街道四角楼区SJL-01管理单元控制性详细规划局部调整》范围内，其中92-1号用地位于SJL-01-12单元内，规划用地性质为一类工业用地；92-2号用地位于SJL-01-09单元内，规划用地性质为二类工业用地。SJL-01-12单元规划用地性质为一类工业用地（可作为SJL-01-09地块工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地），SJL-01-09和SJL-01-12两个地块整体核算工业项目所需的行政办公及生活服务设施，其建筑基底面积占总面积的比例小于等于7%，其计容建筑面积占总计容建筑面积的比例小于等于20%。
6、[2022]92-2号用地兼容为用地兼容为二类物流仓储用地（物流仓储建筑面积比例小于等于40%）。

博罗县自然资源局

博罗县自然资源局

博自然资(用地)挂字[2022]92号

用地规划设计要点图

项目名称

业务号

图则

图别

图号

日期

2022.12

界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表			
序号	X	Y	距离	序号	X	Y	距离	序号	X	Y	距离	序号	X	Y	距离	序号	X	Y	距离
1	2574697.675	38546176.888	0.33	30	2574733.031	38546388.138	1.77	77	2574677.764	38546350.384	0.02	115	2574788.456	38546154.408	18.35	153	2574658.071	38545973.24	1.49
2	2574688	38546177.198	11.78	40	2574731.581	38546387.152	1.77	78	2574677.761	38546350.375	1.75	116	2574685.343	38546155.465	15.78	154	2574660.468	38545973.771	0.02
3	2574681.816	38546187.297	17.52	41	2574730.083	38546386.167	1.77	79	2574678.315	38546349.368	1.75	117	2574684.151	38546157.375	25.13	155	2574680.49	38545973.784	18.97
4	2574685.473	38546193.330	12.7	42	2574728.625	38546385.181	1.77	80	2574674.88	38546348.35	1.75	118	2574683.683	38546157.818	73.52	156	2574678.219	38545980.506	2.8
5	2574686.81	38546202.715	0.52	43	2574727.158	38546384.195	1.77	81	2574673.448	38546347.391	1.75	119	2574682.486	38546158.105	58.22	157	2574680.65	38545981.415	3.23
6	2574686.768	38546207.853	17.84	44	2574725.881	38546383.209	1.77	82	2574672.014	38546346.341	1.75	120	2574670.638	38546157.272	18.45	158	2574683.674	38545982.547	12.32
7	2574637.513	38546221.232	25.2	45	2574724.225	38546382.222	1.77	83	2574670.582	38546345.33	1.75	121	2574668.888	38546158.183	28.84	159	2574685.211	38545986.863	1.92
8	2574628.28	38546243.791	16.73	46	2574722.788	38546381.253	0.1	84	2574668.152	38546344.318	1.75	122	2574668.237	38546158.387	47.78	160	2574697.013	38545987.537	0.55
9	2574641.242	38546251.279	24.28	47	2574722.706	38546381.188	1.78	85	2574667.723	38546343.305	1.75	123	2574668.884	38546160.288	21.88	161	2574697.53	38545987.731	4.56
10	2574684.803	38546228.412	6.84	48	2574721.232	38546380.205	1.78	86	2574666.285	38546342.291	1.75	124	2574657.132	38546162.808	38.73	162	2574701.802	38545989.329	1.09
11	2574655.181	38546233.333	0	49	2574719.759	38546378.21	1.78	87	2574664.868	38546341.276	1.75	125	2574658.785	38546164.388	162	163	2574702.824	38545989.712	6.18
12	2574655.181	38546233.333	105.38	50	2574718.285	38546378.215	1.78	88	2574663.443	38546340.28	1.75	126	257441.391	38546088.603	10.46	164	2574708.624	38545991.882	1.55
13	2574647.412	38546274.287	33.42	51	2574716.613	38546377.22	1.78	89	2574662.018	38546339.243	1.75	127	2574401.163	38546101.728	125.18	165	2574710.047	38545992.492	110.5
14	2574643.362	38546374.463	238.4	52	2574715.34	38546376.223	1.78	90	2574660.588	38546338.234	1.75	128	2574323.488	38546003.581	1.74	166	2574788.64	38546089.135	156.95
15	2574655.385	38546483.022	18.22	53	2574713.888	38546375.227	1.78	91	2574658.174	38546337.205	1.75	129	2574322.477	38546002.162	1.74	167	2574833.044	38546132.917	70.28
16	2574647.201	38546494.213	98.17	54	2574712.387	38546374.229	1.78	92	2574657.764	38546336.184	1.75	130	2574321.487	38546000.748	1.74	1			
17	2574655.488	38546498.788	1.78	55	2574710.825	38546373.231	1.78	93	2574656.335	38546335.183	1.73	131	2574320.438	38545999.333	1.74				
18	2574646.008	38546498.814	1.78	56	2574708.465	38546372.232	1.78	94	2574654.829	38546334.140	1.78	132	2574318.421	38545997.917	1.74				
19	2574632.527	38546497.828	1.78	57	2574707.985	38546371.232	1.78	95	2574653.513	38546333.125	1.75	133	2574318.405	38545996.488	0.22				
20	2574781.048	38546498.844	1.78	58	2574706.515	38546370.231	1.78	96	2574652.088	38546332.1	1.75	134	2574318.278	38545995.321	182.07				
21	2574786.588	38546498.854	1.78	59	2574705.048	38546369.23	1.78	97	2574650.885	38546331.073	1.75	135	2574318.475	38545995.315	27.8				
22	2574788.091	38546494.874	1.78	60	2574703.578	38546368.228	1.78	98	2574649.273	38546330.048	1.75	136	2574318.136	38545994.788	32.18				
23	2574785.613	38546493.88	1.78	61	2574702.11	38546367.225	1.78	99	2574647.882	38546328.017	1.75	137	2574317.941	38545993.388	128.87				
24	2574785.135	38546492.885	1.78	62	2574700.643	38546366.221	1.78	100	2574646.463	38546327.887	1.75	138	2574317.968	38545993.354	28.04				
25	2574783.888	38546491.891	1.78	63	2574699.178	38546365.217	1.78	101	2574645.045	38546326.868	1.74	139	2574317.968	38545993.354	38.85				
26	2574782.482	38546490.837	1.77	64	2574697.71	38546364.212	1.78	102	2574643.639	38546325.823	1.74	140	2574317.968	38545993.354	21.46				
27	2574785.705	38546489.852	1.77	65	2574696.244	38546363.205	1.78	103	2574642.234	38546324.888	1.74	141	2574317.968	38545993.354	28.38				
28	2574748.23	38546488.868	1.77	66	2574694.779	38546362.198	1.78	104	2574640.83	38546323.854	1.74	142	2574317.968	38545993.354	2.33				
29	2574747.754	38546487.884	1.77	67	2574693.315	38546361.19	1.78	105	2574638.429	38546322.817	1.74	143	2574317.968	38545993.354	0.11				
30	2574746.28	38546487	1.77	68	2574691.851	38546360.181	1.78	106	2574636.829	38546321.778	1.74	144	2574317.968	38545993.354	0.11				
31	2574744.805	38546486.018	1.77	69	2574690.388	38546359.171	1.78	107	2574635.629	38546320.738	1.74	145	2574317.968	38545993.354	0.11				
32	2574743.333	38546485.031	1.77	70	2574688.928	38546358.16	1.78	108	2574634.424	38546319.700	1.74	146	2574317.968	38545993.354	0.11				
33	2574741.858	38546484.047	1.77	71	2574687.464	38546357.148	1.78	109	2574633.219	38546318.661	1.74	147	2574317.968	38545993.354	0.11				
34	2574740.386	38546483.063	1.77	72	2574686.004	38546356.135	1.78	110	2574632.014	38546317.622	1.74	148	2574317.968	38545993.354	0.11				
35	2574738.914	38546482.078	1.77	73	2574684.543	38546355.12	1.78	111	2574630.809	38546316.583	1.74	149	2574317.968	38545993.354	0.11				
36	2574737.442	38546481.083	1.77	74	2574683.084	38546354.105	1.78	112	2574629.604	38546315.544	1.74	150	2574317.968	38545993.354	0.11				
37	2574735.971	38546480.108	1.77	75	2574681.625	38546353.088	1.78	113	2574628.400	38546314.505	1.74	151	2574317.968	38545993.354	0.11				
38	2574734.5	38546479.133	1.77	76	2574680.167	38546352.072	1.78	114	2574627.195	38546313.466	1.74	152	2574317.968	38545993.354	0.11				
39	2574733.031	38546478.158	1.77	77	2574677.764	38546350.384	2.84	115	2574626.000	38546312.427	1.74	153	2574317.968	38545993.354	0.11				

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑系数(%)	计容积率建筑面积(m²)	行政办公及生活服务设施用地面积比例	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性
博自然资(用地)挂字[2022]92-2号	100102	二类工业用地	二类物流仓储用地(110102)	193029	0.8~2.0	≥30	154423~386058 (其中物流仓储比例≤40%)	≤7%(建筑系数不得超越计容积率建筑面积的20%)	厂房、自用库房及物流仓库每100平方米计容建筑面积≥0.2个、工业项目所需的行政办公及生活服务设施每100平方米计容建筑面积≥1个	15~20	工业、物流仓储及其配套设施
博自然资(用地)挂字[2022]92-1号	100101	一类工业用地 (可作为SJL-01-09地块工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地)		20676	0.8~2.0	≥30	16540~41352			15~20	工业及其配套设施