

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》）。

一、编制本《告知书》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》（2023 年）

《城市排水工程规划规范 GB50318-2017》

《博罗县城镇污水设施五年建设规划（2021-2025）》

《博罗县国土空间总体规划(2021-2035 年)》(粤府函〔2023〕269 号)

《广东省自然资源厅关于同意启用惠州市惠城区等 3 个县级数据库作为报批依据的通知》（粤自然资规划〔2023〕2459 号）

《博罗县罗阳街道 LY16-02 地块规划设计条件》（博府函〔2024〕82 号）

二、用地情况

本用地位于博罗县罗阳街道巷口村巷口小组、雷公浪小组墩丫、对面塘、大墩鱼塘（土名）地段，地块编号：博自然资(用地)挂字〔2024〕61 号，面积为 41569 平方米，其具体位置详见《图则》。

三、规划指标（详见图则）

规划用地性质	1302（排水用地）
计算指标用地面积（m ² ）	41569
容积率	≤ 1.0
计容积率建筑面积（m ² ）	≤ 41569
建筑系数（%）	—
绿地率（%）	≥ 30
适建性	污水处理设施及附属设施

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《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）及通信主管部门相关要求开展 5G 通信基站机房及配套设施等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	5G 通信基站机房及配套设施	1	≥ 35	1. 通信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。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。

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》（2023 年），统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

（三）道路交通要求

1. 出入口控制：污水处理厂的大门尺寸应能容最大设备或部件出入，并应另设运除废渣的侧门。本地块主要出入口位置及有关限制详见《图则》。

2. 污水处理厂应设置通向各构筑物 and 附属建筑物的必要通道。通道的设计应符合相关要求。

（四）城市设计风貌管控要求

1. 沿市政路一侧如设置宿舍等非生产建筑，必须严格控制阳台及露台的外观风貌。

2. 屋面装饰性结构构件、花架的投影面积(含屋面的楼梯间、

电梯机房、水箱间等辅助用房)不得超过屋顶平面面积的四分之一;且高度不得超过相应建筑屋面的楼梯间、电梯机房等辅助用房的高度,原则上不超过5米。

3. 屋面设置光伏组件的安装高度一般不超过2.8米,具体以相关部门审批为准。

(五) 其它要求

1. 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。

2. 根据《城市排水工程规划规范 GB50318-2017》及《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》中卫生防护距离控制要求需按照建设项目环境影响评价要求执行,污水处理厂环境影响评价需报相关部门审批。

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《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函[2023]11号）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《广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引》（粤人防办发〔2022〕1号）有关要求及国家相关技术规范执行。

9. 本项目应合理设置电动自行车的集中停放充电场所，场所的建设与安全须按照《博罗县电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》规定执行。

10. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023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。

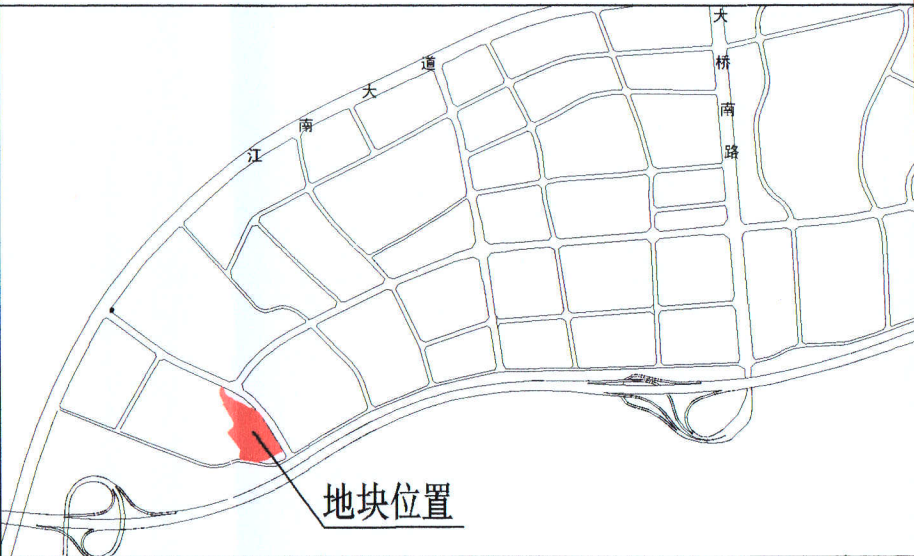


公开方式：依申请公开

博自然资(用地)挂字〔2024〕61号用地规划设计要点图

区域位置图

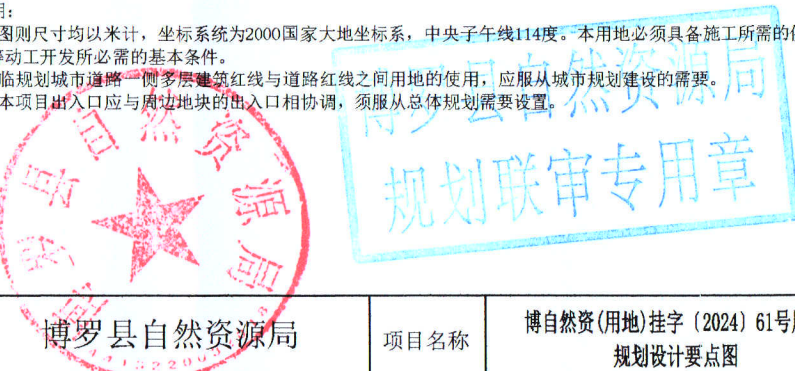
地址：博罗县罗阳街道港口村港口小组、雷公浪小组墩丫、对面塘、大墩鱼塘（土名）地段



图例

- 机动车出入口
-
- 人流出入口

说明：
1、图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。本用地必须具备施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。
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、本项目出入口应与周边地块的出入口相协调，须服从总体规划需要设置。



博罗县自然资源局

项目名称

博自然资(用地)挂字〔2024〕61号用地
规划设计要点图

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2559446.403	38525500.994	23.11
2	2559425.117	38525509.979	11.37
3	2559414.719	38525514.59	12.35
4	2559405.035	38525522.262	17.08
5	2559395.6	38525536.494	21.93
6	2559383.333	38525554.67	78.13
7	2559347.997	38525624.351	26.43
8	2559338.106	38525648.864	14.45
9	2559331.329	38525661.63	26.53
10	2559311.105	38525678.806	29.95
11	2559285.461	38525694.281	34.57
12	2559255.758	38525711.968	25.45
13	2559233.975	38525725.13	30.06
14	2559208.143	38525740.497	24.89
15	2559186.791	38525753.291	14.07
16	2559174.72	38525760.523	19.11
17	2559158.332	38525770.343	1.13
18	2559157.363	38525770.923	17.48
19	2559148.908	38525755.629	58.32
20	2559120.695	38525704.587	12.06
21	2559117.264	38525693.029	15.15
22	2559113.32	38525678.405	7.25
23	2559111.465	38525671.401	10.02
24	2559108.26	38525661.91	79.32
25	2559121.243	38525583.662	13.63
26	2559134.83	38525582.575	29.57
27	2559163.861	38525588.195	2.83
28	2559166.052	38525586.413	20.05
29	2559181.595	38525573.754	30.92
30	2559205.567	38525554.233	0.00
31	2559205.571	38525554.229	21.99
32	2559222.018	38525539.632	17.30
33	2559236.116	38525529.603	8.02
34	2559244.09	38525530.448	20.26
35	2559257.692	38525543.47	12.72
36	2559266.229	38525554.899	11.77
37	2559277.727	38525557.411	14.51
38	2559291.321	38525552.34	21.84
39	2559310.783	38525542.437	7.08
40	2559317.092	38525539.227	14.17
41	2559328.986	38525531.523	6.94
42	2559334.81	38525527.75	38.29
43	2559366.945	38525506.935	6.21
44	2559370.32	38525512.145	42.11
45	2559407.855	38525493.047	5.15
46	2559412.909	38525494.01	17.84
47	2559430.694	38525492.605	16.74
48	2559445.464	38525500.492	1.07
1	2559446.403	38525500.994	

S=41569 平方米 合62.35亩

用地技术经济指标一览表

用地编号	用地用海 分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	绿地率(%)	市政公用设施		适建性
								项目	规模	
博自然资(用地)挂 字〔2024〕61号	1302	排水用地	41569	≤1.0	-	≤41569	≥30	5G通信基站	建筑规模≥35m²	污水处理设施 及附属设施