

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
(法定文件)

批后公示

博罗县自然资源局
博罗县罗阳街道办事处
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司
二〇二二年十二月

目 录

第一章 总 则	1
第二章 功能定位	4
第三章 地块划分及编码	4
第四章 建设用地性质控制	4
第五章 建设用地使用强度控制	5
第六章 道路交通运输规划	6
第七章 公用设施用地规划	7
第八章 城市四线控制	11
第九章 城市设计与绿色建筑建设指引	12
附录	14
附件：主要调整内容	15
附表	20

第一章 总 则

第一条 为了配合惠龙高速公路与象头山枢纽等重大交通设施建设，完善片区交通衔接，发挥片区承接产业优势，助推高质量招商选资项目落地建设需要，进行本次规划调整。

第二条 本次规划调整范围（以下简称调整范围）：分三个地块，主要位于惠龙高速公路南侧、金龙大道与京九铁路两侧，其面积分别为拟调整地块一 11.81 公顷、地块二 26.95 公顷、地块三 15.55 公顷，总面积约 54.31 公顷（约 814.67 亩）。

第三条 制订本规划调整的主要规划依据：

（1）法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；

《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；

《中华人民共和国军事设施保护法》（2021 年修订）；

《城市规划编制办法》（2006 年）；

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）；

《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）；

《广东省城乡规划条例》（2014 年修正）；

《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）；

《广东省城市控制性详细规划编制指引(试行)》；

其他相关法律法规的规定要求。

(2) 标准规范

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(试行)；

《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)；

《城市公共设施规划规范》(GB 50442-2008)；

《城市综合交通体系规划标准》(GB 51328-2018)；

《电动汽车充电站设计规范》(GB 50966-2014)；

《城市水系规划规范》(GB 50513-2009)(2016年版)；

《城市给水工程规划规范》(GB 50282-2016)；

《室外给水设计标准》(GB 50013-2018)；

《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017)；

《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014)；

《20kV及以下变电所设计规范》(GB 50053-2013)；

《城市通信工程规划规范》(GB/T 50853-2013)；

《城镇燃气规划规范》(GB/T 51098-2015)；

《城市环境卫生设施规划标准》(GB/T 50337-2018)；

《生活垃圾转运站技术规范》(CJJ/T47-2016)；

《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）；

国家、省市的其他相关标准规范、技术导则等。

（3） 规划依据

《博罗县县城总体规划（2011-2025 年）》；

《博罗县国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）；

《博罗县土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；

《博罗县综合交通运输体系规划》（已批复）；

《博罗县罗阳街道四角楼区控制性详细规划》（已批复）；

本片区涉及的其他已批规划及各部分专项规划等。

（4） 其他相关规定

《关于明确工业用地容积率的通知》（惠市自然资函〔2022〕980 号）。

第四条 本规划遵循的调整原则：立足现状，实事求是；合法合规、优化调整；效益优化，合理利用；有机衔接，协调统一。

第五条 调整范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本文件有关规定，本文件未包括内容应符合国家、广东省、惠州市和博罗县的有关政策、法律、法规及规范相关条款的规定。任何针对本文件中规定内容进行的修改，必须依照相关程序的规定，向国土空间规划委员会或自然资源行政

主管部门提出申请。本文件是进行下一层次规划设计的依据。

第六条 本规划自博罗县人民政府批准公布之日起执行。本规划调整由博罗县自然资源行政主管部门负责解释。

第七条 法定文件由文本和图则构成，应同时使用，不可分割。

第二章 功能定位

第八条 功能定位：功能定位：罗阳街道四角楼区北部制冷制造业基地。

第三章 地块划分及编码

第九条 地块编码延续《博罗县罗阳街道四角楼区控制性详细规划》三级编码方法，即由“规划区代码+单元代码+地块代码”组成，如 SJL-01-04。

第十条 调整范围均位于 SJL-01 管理单元，共涉及 8 个地块。

第四章 建设用地性质控制

第十一条 调整范围用地由建设用地、非建设用地与未利用地构成。其中建设用地为农业设施建设用地（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）、特殊用地（15）、留白用地（16）共 8 大类。非建设用地包括耕地（01）、园地（02）、林地（03）、草地（04）、陆地水域（17）等 5 大类。未利用

地与其他土地（23）。调整范围内各地块土地利用性质详见附表 1。

第十二条 本规划确定的用地性质为地块的主导用地性质，可按照相关规定兼容部分其它用地。调整范围内进行土地开发时，确需变更规划土地使用性质时，应符合图则确定的土地使用性质相容性规定，并经博罗县自然资源行政主管部门批准。公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地等不得任意改变其性质。具体要求详见图则。

第十三条 城乡用地和城镇建设用地构成详见附表 1 和附表 2。

第五章 建设用地使用强度控制

第十四条 调整范围内城镇建设用地各项建设项目必须满足本图则建筑容量控制指标（含建筑容积率和建筑密度）的规定，各地块建筑容量指标详见图则。

第十五条 规划工业用地的容积率控制下限和上限，公用设施用地的容积率按相关主管部门依据不同行业的特点所制定的建设标准确定。已出具《规划设计条件告知书》并挂牌出让的土地，其技术经济指标及管理要求依据告知书要求执行。

第十六条 在规划执行过程中，遇到以下任一情况时，土地开发项目及建设总量应保持不变：

- （1）对图则确定的地块进行合并开发的；
- （2）对图则确定的地块进行细分开发的。

第六章 道路交通规划

第十七条 调整范围内道路系统主要涉及国道、主干道、支路三个等级构成：

- (1) 国道：金龙大道（国道205线）红线宽度为60米，双向八车道。
- (2) 主干路：小罗路红线宽度为24米路段，双向4车道。
- (3) 支路：各地块通行与出入的主要道路，各地块通行与出入的主要道路，红线宽度15-24米，其中大金路红线控制宽度为20米，断面均为一块板，双向4车道，东坑安置区24米道路，红线宽度为24米，双向4车道，东坑安置区15米道路，红线宽度为15米，双向2车道，规划在SJL-01-13地块设置15m弹性道路。

第十八条 本规划具体道路的线位、断面形式及交叉口形式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，本规划均为暂定路名，最终以民政部门备案的相关路名规划为准。

第十九条 地块的机动车出入口距城市道路交叉口的距离应符合《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2020年）的有关规定：

- (1) 沿主干路，除规划设置的道路，严格控制在主干路上直接设置机动车出入口。
- (2) 从道路红线的交点算起，向主干路方向延伸100米，向次干路方向延伸80米及向支路方向延伸30-50米的范围内，禁止设置机动车开口。
- (3) 机动车停车场出入口不宜设在主干路上，如确需设置，

应执行右进右出的交通管制。

第二十条 静态交通规划

配建停车场：调整范围内机动车停车场（库）和自行车（含电动）停车配建标准分别按照《惠州市城乡管理技术规定》（2020年）的规定进行配建。

第七章 公用设施用地规划

第二十一条 公用设施

（1）给水工程规划

用水量预测：预测调整范围内最高日用水量约0.38万吨/日。

水源规划：拟调整地块供水以泰美镇盘沱水厂（近期设计规模3万吨/日，远期设计规模14万吨/日）。新建给水泵站（规模为2万吨/日），位于SJL-01-05地块，用地面积0.36公顷。

给水管网规划：供水管网以环状形式敷设，沿金龙大道、小罗路、大金路及安置区内道路铺设供水管网，规划敷设DN800供水主干，次支给水管管径为DN200-DN400。

（2）排水工程规划

污水工程规划。污水量预测：预测调整范围内最高日污水量约0.27万吨，取污水变化系数1.3，平均日污水量约0.21万吨/日。

污水处理设施：近期要求工业项目建设时需配套建设1处小型城乡一体化处理设施，来满足调整区域的污水处理问题，处理后就近排入西北侧附近水体。污水处理需满足排放标准，尾水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级A标

准或以上。远期污水排放纳入泰美污水处理厂进行收集处理。

污水管网规划：规划污水管网尽量利用地形，实现污水重力流排放。污水干管管径为 DN600，污水支管管径为 DN400-DN500，近远期建设相结合。

雨水工程规划：拟调整地块西北侧有沟渠，雨水可就近排放，远期将结合雨水管网统一收集处理，雨水管网沿规划道路敷设，依据地形采用自流方式，以最短路径排放至水体或渗蓄型绿地。

雨水管网尺寸：结合惠州市暴雨强度、集水时间、雨水管渠设计重现期、汇水区径流系数等参数，规划雨水管径大小为 DN600-DN1500。

（3）电力工程规划

负荷预测：预测调整范围内电力负荷约1.48万kW。

电源规划：用电来源于现状110kV旭升变电站和规划110kV良田（板桥）变电站，多电源供电。规划在SJL-01-09地块和SJL-01-12地块各规划1处开关站，建筑面积150-180m²。

电网规划：调整范围内的10kV线路采用埋地敷设，近、远期结合道路建设新增12线、6线的10千伏的电缆管沟。

（4）电信工程规划

预测调整范围内通信容量约0.05万线。规划通信移动5G基站共4座，具体位置详见《地块规划控制指标表》。按照移动通信部门明确的数量、布局设置方式等要求，落实规划区移动通信基础设施，满足5G 通信技术要求并符合《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》及相关规范。各类道路的通信管道预留、建设标准：主干道（宽30米以上）：宜建20

孔 ϕ 110mm管道。次干道（宽20-30米）：宜建12孔 ϕ 110mm管道。支路（宽10-24米）：宜建6孔 ϕ 110mm管道。

（5）燃气工程规划

预测天然气用气量约3.41万立方米/年，瓶装液化气约1.21万吨/年。

燃气气源以天然气为主，液化石油气为辅。燃气来自南侧现状LPG储配站，为近期液化石油气瓶装供应站。远期将连接惠城区燃气中压管道作为片区的重要气源。

本次规划燃气管网采用环支结合布置，以金龙大道为燃气主干管，管径均为DN315，支管管径为DN160-DN250。

（6）环卫工程规划

预测调整范围内生活垃圾产量约为0.05吨/日。在SJL-01-11地块新增1处公共厕所，建筑面积为60-120 m^2 ；1处生活垃圾收集点，建筑面积 $\geq 10m^2$ 。调整范围内的垃圾收集后将由小型车辆送至规划区南侧的垃圾转运站（规划），经分类和压缩后，再由大型车辆运送至博罗环境园一并处理。

（7）综合防灾规划

消防工程规划：消防供水来自环状市政管网，市政供水管网管径为DN200-DN400，以满足消防供水要求。

人防工程规划：根据总体规划，博罗县为二类人防重点城市，规划城区战时留城人口按50%计算，人防掩蔽面积每人按1平方米计算。城市人防工程：对于防空地下室的位置选择、战时及平时用途的确定，必须符合城市人防工程规划原则。同时也应考虑平时为城市生产、生活服务的需要以及上部地面

建筑的特定及其环境条件、区域特定、建筑标准、平战转换等问题，地上、地下综合考虑确定。

地下人防工程：规划范围内新建10层以上或基础埋深3m以上的民用建筑，按照不低于地面首层建筑面积修建六级以上防空地下室；新建9层以下且基础埋深不足3m的居民住宅楼和危房翻新住宅项目，按照地面首层建筑面积修建六B级防空地下室；其他民用建筑，按照地面总建筑面积的3%修建六级以上防空地下室。地下人防工程宜结合地下停车场建设，平战结合，合理利用。

抗震防灾规划：规划区为六度地震区，所有建筑工程必须按六度设防。县城生命线工程、供水、供电、通信、燃气、消防、油库等重要工程设施按七度设防。

应急避难场所：以调整范围内工业公共空间及外围田野等开阔空间规划作为避震疏散场地，按人均2平方米控制，疏散半径小于1公里。

防洪排涝规划：规划区按20年一遇防洪标准；按20年一遇24小时暴雨1天排干的排涝标准设防，居民住宅和商业建筑物底层不进水，道路中一条车道的积水深度不超过15厘米。

（8）管线综合规划

管线平面规划：根据道路横断面布置工程管线于人行道或非机动车道下面，位置受限制时，可布置在机动车道或绿化带下面；工程管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、给水(配水)、燃气(配气)、热力、燃气(输气)、给水(输水)、再生水、污水、雨水；工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）的要求。

管线竖向规划。工程管线的最小覆土深度应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）。当受条件限制不能满足要求时，可采取安全措施减少其最小覆土深度；当工程管线交叉敷设时，管线自地表面向下的排列顺序宜为：通信、电力、燃气、热力、给水、再生水、雨水、污水。给水、再生水和排水管线应按自上而下的顺序敷设，且工程管线交叉时的最小垂直净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）的要求。

第二十二条 配套设施设置详见“综合配套设施规划一览表”（见附表3）。

第二十三条 本规划中为本片区及周边地区服务的交通设施、供电设施、排水设施、环卫设施等城市交通设施、公用设施，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。

第二十四条 本规划规定的配套设施不得随意减少数量或压缩规模。

第二十五条 在有利于配套设施近期实施等条件下，可对其具体用地范围及布局进行合理的微调。同一红线地块内的小区级配套设施具体位置可局部调整。

第二十六条 配套设施的建设必须满足相应的防护、环卫等规范的要求。

第八章 城市四线控制

第二十七条 本规划调整划定的城市控制线类型为城市黄线。属于城市控制线控制的地块，其建设应符合相关规定。

第二十八条 本规划将供水用地划入城市黄线，划定面积为 0.36 公顷。

第九章 城市设计与绿色建筑建设指引

第二十九条 新建居住类建筑外立面风格以现代简约风格为主；新建产业园区建筑外立面风格应轻巧、简洁、明快；建筑群体应在建筑风格、色彩、材质等统一协调。各风貌区的建筑外立面风格应与罗阳县城建筑风貌总体要求相协调。

第三十条 总体目标：近期实现城镇绿色建筑占新建建筑比重 100%、城镇新建建筑能效水平提升 15%、城镇新建建筑中装配式建筑比例达到 30%。远期全面实施绿色建筑验收和绿色运行，既有建筑绿色化改造实现全覆盖，将规划区打造成为博罗县绿色建筑特色示范区。

第三十一条 新建建筑全面实施绿色化建造。新建建筑应普及绿色建筑技术，实现绿色建筑全覆盖，推动高星级绿色建筑建设。适时提高重点项目和大型项目的绿色建筑星级水平，推进新建民用建筑项目满足一星级或以上绿色建筑要求。积极引导绿色施工，全面开展绿色建筑验收与运行标识评价工作，加强绿色建筑管理，建立并实施绿色建筑节能、节水、室内外环境维护等管理制度。

第三十二条 打造绿色建筑示范区。通过提升可再生能源建筑应用质量、提高绿色建筑建设标准，大力推广应用绿色建材和装配式建筑、加强绿色建筑关键技术研究、严格执行绿色建筑在规划、设计、施工、竣工验收等环节的节能监督措施、完善绿色建筑保障措施等方式，全力支持规划区建设绿色建筑示范区。

第三十三条 装配式建筑建设应按照《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。

批后公示

附录

附录一：文本用词说明

1、为便于在执行本规划文本条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

（1）表示很严格，非这样不可的用词：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用词：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，首先应这样做的用词：正面词采用“宜”反面词采用“不宜”。

（4）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

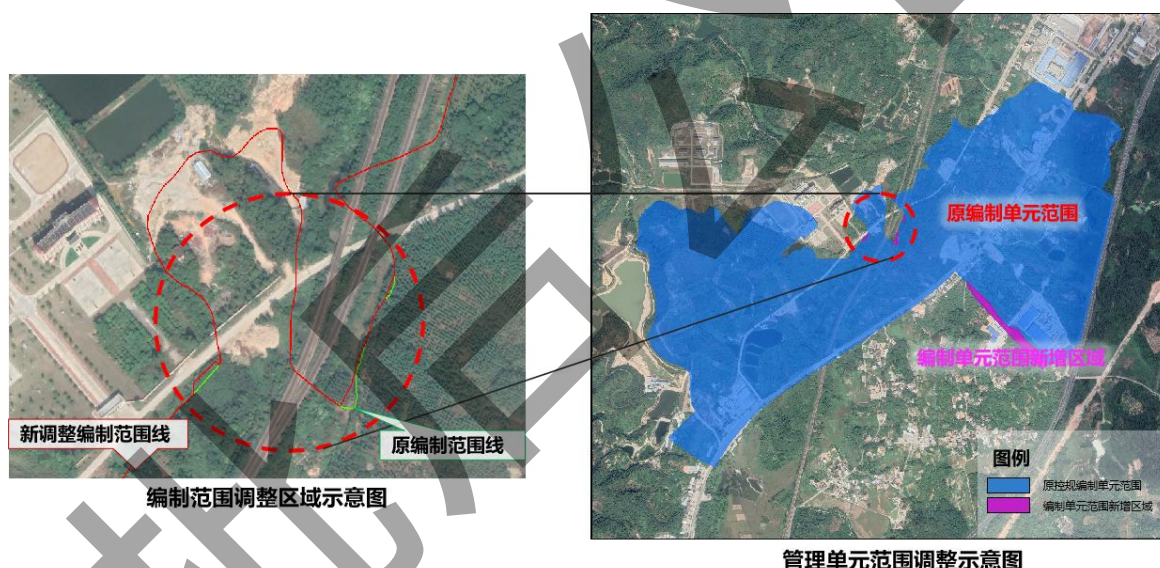
2、本规划文本条文中指定按其他有关标准、规范执行时，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定”。

附件：主要调整内容

1、编制范围及管理单元范围调整

编制范围：由于大金项目选址、给水泵站新选址部分区域超出原控规编制范围，跨越罗阳街道，涉及泰美镇部分用地，本次编制范围对原范围进行修正调整，扩大区域约504平方米。

管理单元范围：结合编制范围调整，以及村民安置区用地布局需求调整方案，编制单元范围也在原有基础上有所扩充，较原单元范围增加约12645平方米。



2、用地性质、地块编码及指标调整

①将SJL-01-04地块调整为SJL-01-04和SJL-01-05两个地块。其中，SJL-01-04地块面积为110761平方米，用地性质为二类工业用地（100102）不做调整，容积率1.2-2.0，绿地率15%-20%，建筑系数 $\geq 30\%$ ，机动车停车位配置标准厂房及仓库按车位/100平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个；行政办公及生活服务设施按车位/100平方米计容

积率建筑面积 ≥ 1 个等指标不做调整。SJL-01-05地块面积为3598平方米，用地性质由二类工业用地(100102)调整为公用设施用地(1301)，容积率 ≤ 1.0 。

②将SJL-01-07(局部)调整为SJL-01-07、SJL-01-08两个地块，其中SJL-01-07地块面积为8562平方米，用地性质由二类工业用地(100102)调整为留白用地(16)，指标按实际用地类型控制。SJL-01-08地块面积为5500平方米，由二类工业用地(100102)调整为公用设施营业网点用地(090105)，容积率 ≤ 1.0 ，绿地率 $\geq 15\%$ 。

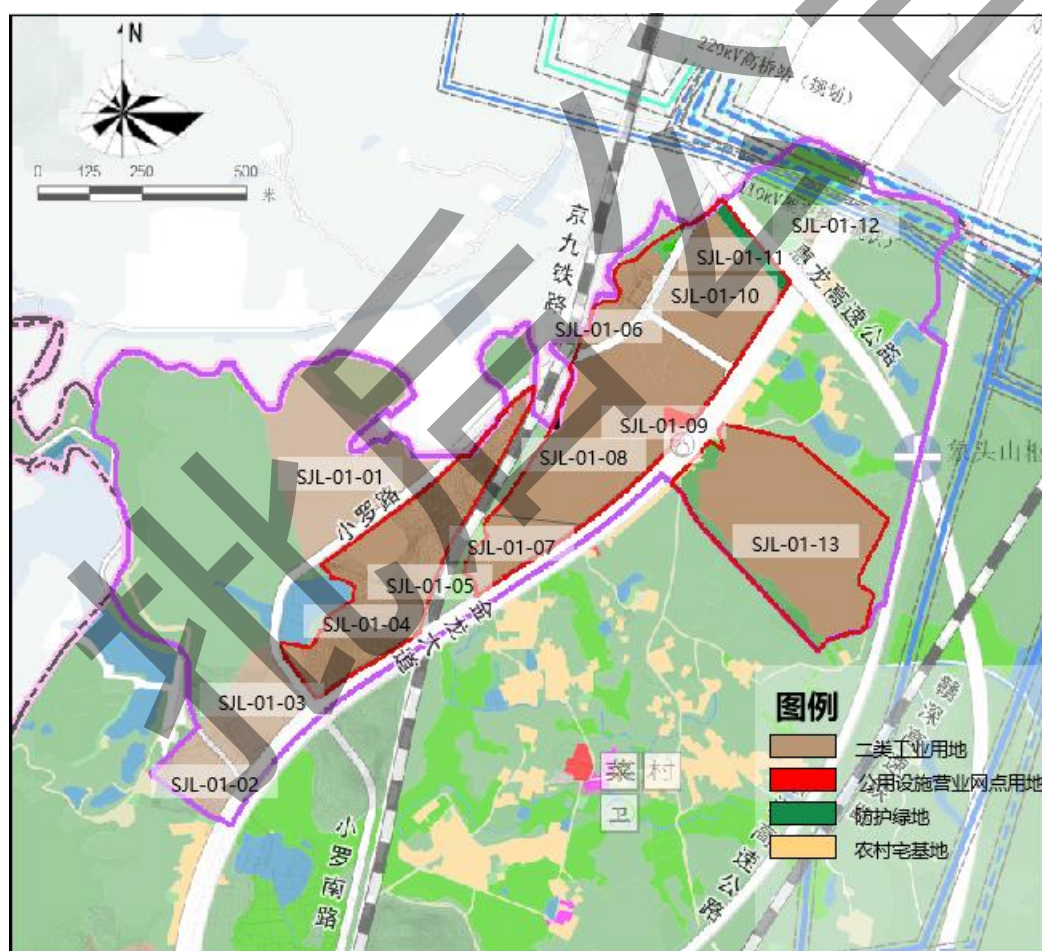
③将SJL-01-06、SJL-01-07(局部)、SJL-01-08、SJL-01-09、SJL-01-10等地块调整为SJL-01-09地块，用地面积为223980平方米，用地性质由二类工业用地(100102)与公用设施营业网点用地(090105)调整为二类工业用地(100102)，兼容一类物流仓储用地，物流仓储建筑面积小于等于地块计容建筑面积的40%，容积率由1.2-2.0调整为0.8-2.0，绿地率15%-20%，建筑系数 $\geq 30\%$ ，机动车停车位配置标准厂房及仓库按车位/100平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.2 个；行政办公及生活服务设施按车位/100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。

④将SJL-01-13调整为SJL-01-11、SJL-01-12、SJL-01-13三个地块。其中SJL-01-11地块面积为24818平方米，用地性质由二类工业用地(100102)调整为农村宅基地(0703)，建筑高度 $\leq 16.5\text{m}$ 。SJL-01-12地块面积为22373平方米，用地性质由二类工业用地(100102)调整为一类工业用地(100101)，容积率由1.2-2.0调整为0.8-2.0，绿地

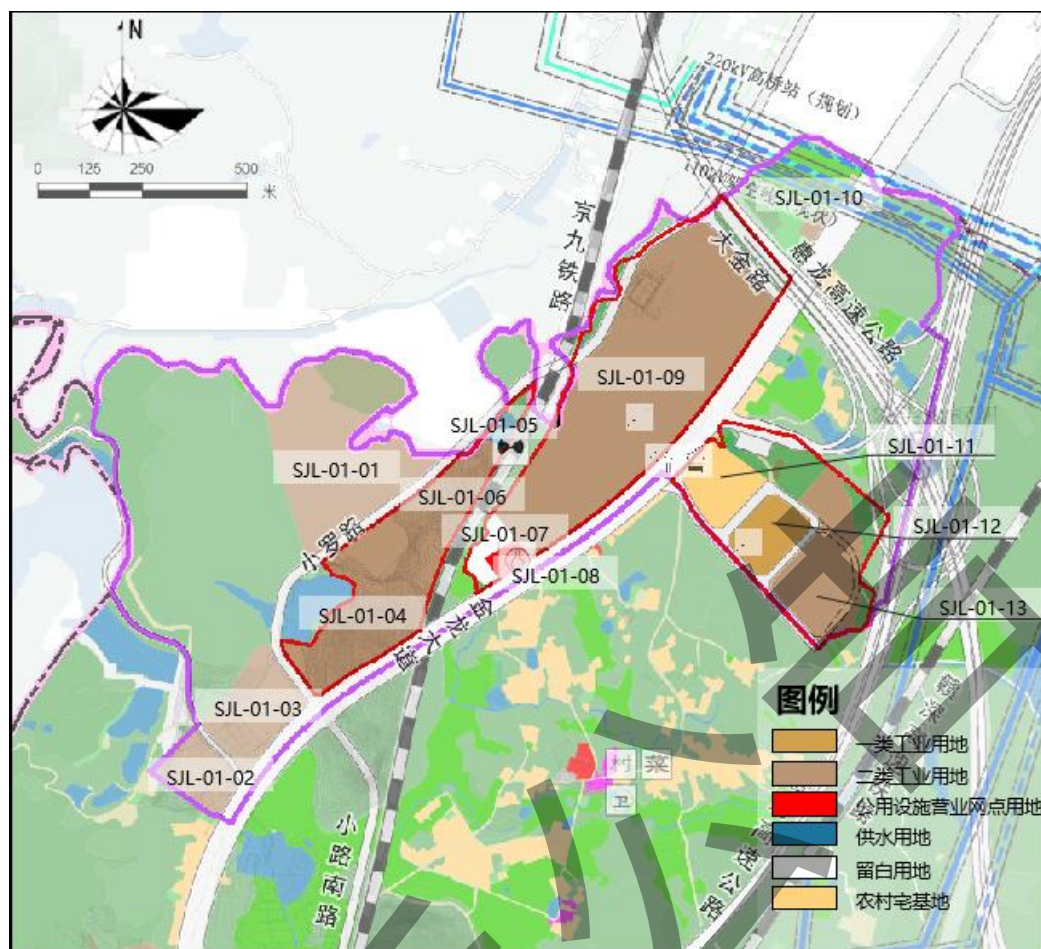
率15%-20%，建筑系数 $\geq 30\%$ ，机动车停车位配置标准厂房及仓库按车位/100平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.2 个；行政办公及生活服务设施按车位/100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个等指标不做调整。

SJL-01-13地块面积为53920平方米，用地性质为二类工业用地

(100102)不做调整，容积率1.2-2.0，绿地率15%-20%，建筑系数 $\geq 30\%$ ，机动车停车位配置标准厂房及仓库按车位/100平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个；行政办公及生活服务设施按车位/100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个等指标不做调整。



调整前土地利用规划图



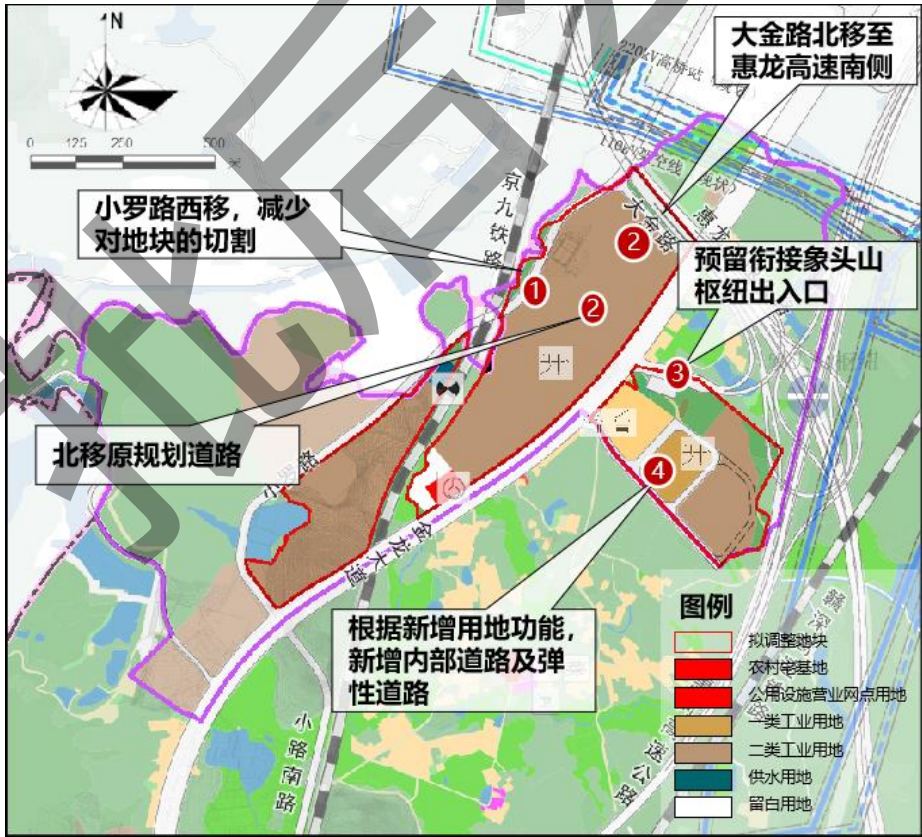
调整后土地利用规划图

3、规划路网调整

为有效衔接惠龙高速公路和惠河高速公路及象头山枢纽建设，保证大金VRV家用空调华南生产基地项目用地完整性，改善区域交通条件，拟局部将小罗路向西侧沿京九铁路挪移，小罗路与金龙大道的连接段向北移至惠龙高速南侧（大金路），在原SJL-01-13地块衔接象头山枢纽出入口并合理优化地块内部道路，提高支路道路网密度，可以满足片区道路交通需求；在SJL-01-13地块内部设置弹性道路，提升地块与外部道路的衔接，避免断头路，形成环形路网。



调整前规划方案交通情况



调整后规划方案交通调整图

附表

附表 1 城乡规划用地汇总表

用地类型	用地分类		用地代码	用地名称	面积（hm ² ）	比例（%）
建设用地	小计				50.42	92.84
	城乡建设用地	小计			48.47	89.24
		城镇建设用地	——		45.98	84.67
		乡村建设用地	小计		2.48	4.57
			0703	农村宅基地	2.48	4.57
	区域基础设施用地		小计		1.73	3.19
			1202	公路用地	1.73	3.19
	其他建设用地		小计		0.23	0.41
			06	农业设施建设用地	0.11	0.21
			15	特殊用地	0.11	0.20
非建设用地	小计				3.89	7.16
	——	01	耕地	0.02	0.03	
		02	园地	0.83	1.53	
		03	林地	2.76	5.08	
		04	草地	0.05	0.09	
		17	陆地水域	0.09	0.17	
未利用地	——	23	其他土地	0.14	0.25	
总计					54.31	100.00

附表 2 城镇建设用地结构表

代码		名称	面积 (hm ²)	占城乡建设用地的比例 (%)
一级类	二级类			
09		商业服务业用地	0.55	1.20
	0901	商业用地	0.55	1.20
10		工矿用地	41.10	89.38
	100101	一类工业用地	2.24	4.87
	100102	二类工业用地	38.86	84.52
12		交通运输用地	3.11	6.77
	1207	城镇道路用地	3.11	6.77
13		公用设施用地	0.36	0.78
	1301	供水用地	0.36	0.78
16	16	留白用地	0.86	1.87
总计			45.98	100.00

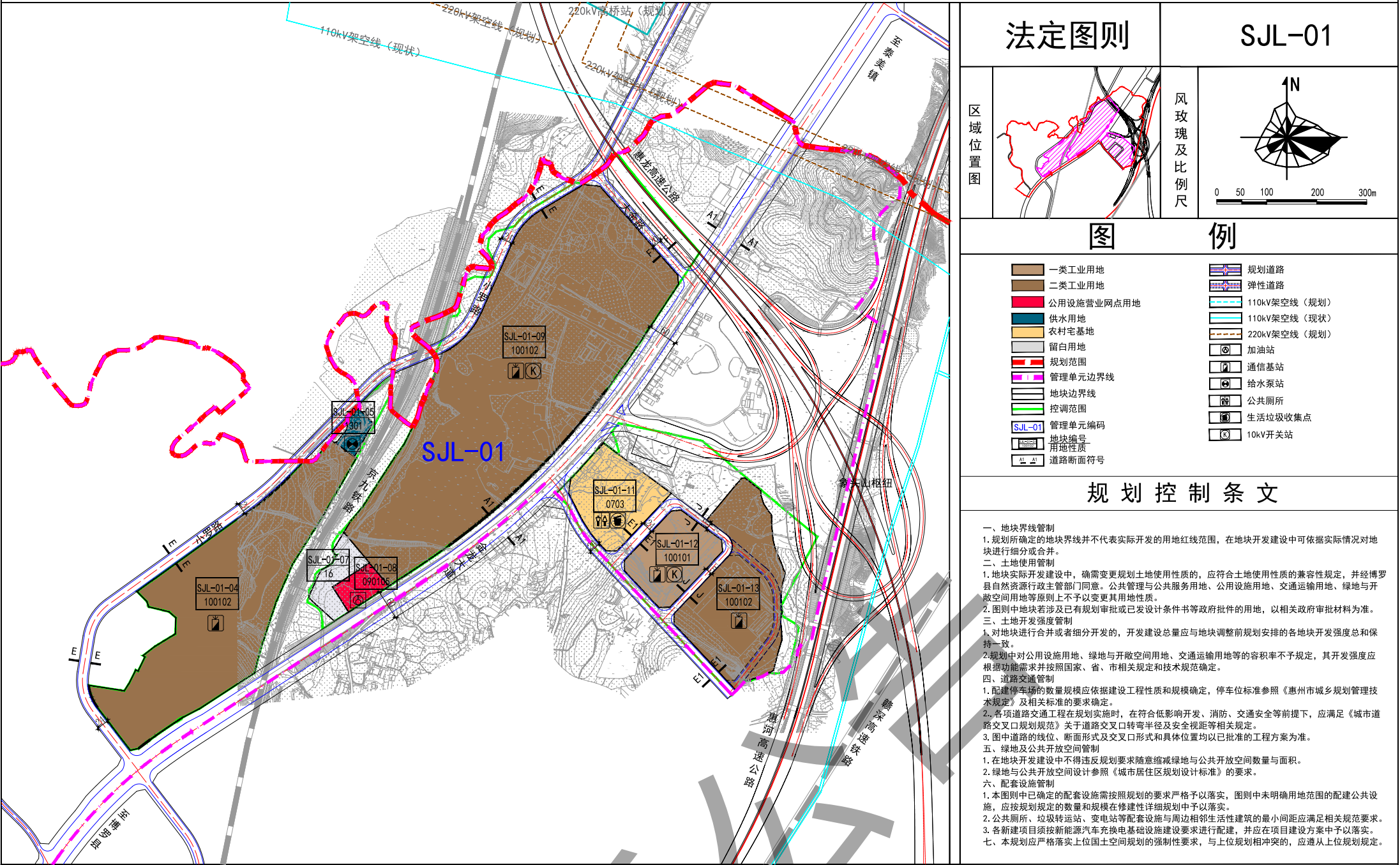
附表 3 综合配套设施规划一览表

项目类别	项目名称	数量(个)		规模		地块编号	设施名称	设施情况	备注
		总量	规划增加	建筑面积 (m ² /处)	用地面积 (m ² /处)				
交通设施	加油站	1	1	——	5500	SJL-01-08	加油站	新建	独立占地
公用设施用地	供水设施	1	1	——	3598	SJL-01-05	给水泵站	新建	独立占地
	通信设施	5	5	≥35	——	SJL-01-04	5G 通信基站	新建	附设
						SJL-01-09	5G 通信基站	新建	附设
						SJL-01-09	5G 通信基站	新建	附设
						SJL-01-12	5G 通信基站	新建	附设
						SJL-01-13	5G 通信基站	新建	附设
	环卫设施	1	1	60-120	——	SJL-01-11	公共厕所	新建	附设
		1	1	≥10	——	SJL-01-11	生活垃圾收集点	新建	附设
	供电设施	2	2	150-180	——	SJL-01-09	开关站	新建	附设
						SJL-01-12	开关站	新建	附设

附表 4 地块规划控制指标表

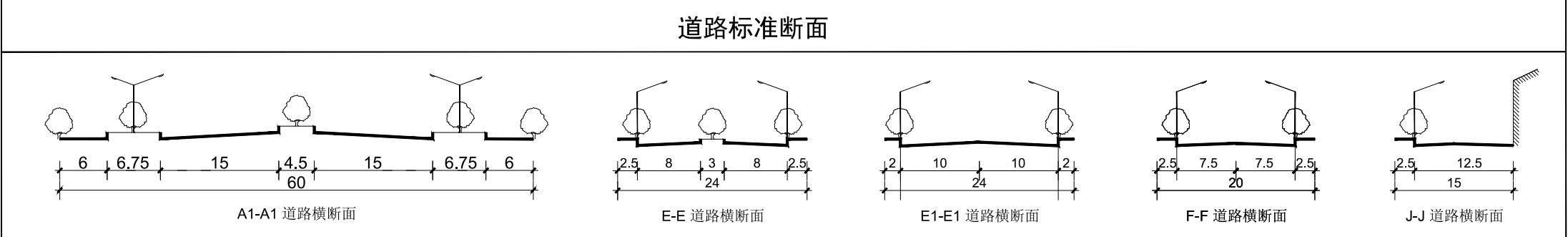
管理单元 编码	地块编码	用地代码	用地性质	计算指标用地面积(m²)	容积率	计算容积率建筑面积（m²）	建筑密度/系数（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	土地使用兼容		公共服务设施		市政公用设施		配建停车位	调整说明
										兼容类型	兼容比例	公服种类	公服规模	市政种类	市政规模		
SJL-01	SJL-01-04	100102	二类工业用地	110761	1.2-2.0	132913-221522	≥30	15—20	——	——	——	——	——	通信基站	建筑面积≥35 m²	厂房及仓库每 100 m²计容建筑面积≥0.3 个；行政办公及生活设施每 100 m²计容建筑面积≥1.0 个	编码不变，面积调整
	SJL-01-05	1301	供水用地	3598	≤1.0	≤3598	——	——	——	——	——	——	——	给水泵站	——	——	新增
	SJL-01-07	16	留白用地	8562	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	新增
	SJL-01-08	090105	公用设施营业网点用地	5500	≤1.0	≤5500	——	≥15	——	——	——	加油站	——	——	——	——	编码调整，面积调整
	SJL-01-09	100101	二类工业用地	223980	0.8—2.0	179184-447960	≥30	15—20	——	一类物流仓储用地	物流仓储建筑面积小于等于地块计容建筑面积的 40%	——	——	通信基站 2 处	建筑面积≥35 m²/处	厂房及仓库每 100 m²计容建筑面积≥0.2 个；行政办公及生活设施每 100 m²计容建筑面积≥1.0 个；	编码调整，面积调整
														10kV 开关站	建筑面积 150—180 m²		
	SJL-01-11	0703	农村宅基地	24818	——	——	——	——	16.5	——	——	——	——	公共厕所	建筑面积 60-120 m²	——	新增
														生活垃圾收集点	建筑面积≥10 m²		
	SJL-01-12	100101	一类工业用地（可作为 SJL-01-09 地块行政办公及生活服务设施用地）	22373	0.8-2.0	17898-44746	≥30	15—20	——	——	——	——	——	10kV 开关站	建筑面积 150—180 m²	厂房及仓库每 100 m²计容建筑面积≥0.2 个；行政办公及生活设施每 100 m²计容建筑面积≥1.0 个；如果建高层行政办公及生活设施要配建地下室，地下停车比例≥70%	新增。本地块中的行政办公及生活服务设施用地面积及建筑面积纳入 SJL-01-09 地块及 SJL-01-12 地块整体的行政办公及生活服务设施计算，且 SJL-01-09 地块及 SJL-01-12 整体的行政办公及生活服务设施建筑基地面积占总用地面积比例≤7%，其建筑面积占总计容建筑面积≤20%
														通信基站	建筑面积≥35 m²		
	SJL-01-13	100101	二类工业用地	53920	1.2-2.0	64704-107840	≥30	15—20	——	——	——	——	——	通信基站	建筑面积≥35 m²	厂房及仓库每 100 m²计容建筑面积≥0.3 个；行政办公及生活设施每 100 m²计容建筑面积≥1.0 个	编码调整，面积调整

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（草案）



城乡用地平衡表						城镇建设用地平衡表							
用地类型	用地分类		用地代码	用地名称	面积 (hm ²)	比例	规划用地 功能结构	代码		名称	面积 (ha)	占城乡建设用地的比例 (%)	
建设用地	城乡建设用地	小计			50.42	92.84		一级类	二级类				
		小计			48.47	89.24							
		城镇建设用地	——			45.98		84.67					
			乡村建设用地	小计				2.48	4.57				
	区域基础设施用地			0703	农村宅基地	2.48		4.57					
			小计			1.73		3.19					
	其他建设用地		1202	公路用地	1.73	3.19							
			小计			0.23		0.41					
非建设用地	——	06	农业设施建设用地	0.11	0.21								
		15	特殊用地	0.11	0.20								
		小计			3.89	7.16							
		01	耕地	0.02	0.03								
	02	园地	0.83	1.53									
	03	林地	2.76	5.08									
	04	草地	0.05	0.09									
	17	陆地水域	0.09	0.17									
未利用地	——	23	其他土地	0.14	0.25								
总计					54.31	100.00	建设用地总计					45.98	100.00

地块指标规划控制一览表														
管理单元编码	地块编码	用地代码	用地性质	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	计算容积率建筑面积 (m ²)	建筑密度/系数 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	土地使用兼容		公共服务设施		备注
										兼容类型	兼容比例	公服种类	公服规模	
SJL-01	SJL-01-04	100102	二类工业用地	110761	1.2-2.0	132913-221522	≥30	15-20	—	—	—	—	通信基站	编码不变，面积调整
	SJL-01-05	1301	供水用地	3598	≤1.0	≤3598	—	—	—	—	—	—	给水泵站	新增
	SJL-01-07	16	留白用地	8562	—	—	—	—	—	—	—	—	—	新增
	SJL-01-08	090105	公用设施营业网点用地	5500	≤1.0	≤5500	—	≥15	—	—	—	加油站	—	编码不变，面积调整
	SJL-01-09	100102	二类工业用地	223980	0.8-2.0	179184-447960	≥30	15-20	—	物流仓储 建筑面积小于等于 地块计容建筑面积的40%	—	—	通信基站 (2处)	编码调整，面积调整
	SJL-01-11	0703	农村宅基地	24818	—	—	—	16.5	—	—	—	—	—	新增
	SJL-01-12	100101	一类工业用地 (可作为SJL-01-08地块行政办公及生活服务设施用地)	22373	0.8-2.0	17898-44746	≥30	15-20	—	—	—	—	10kV开关站	新增。本地块中的行政办公及生活服务设施用地面积及建筑面积纳入SJL-01-08地块及SJL-01-10整体的行政办公及生活服务设施计算，且SJL-01-08地块及SJL-01-10整体的行政办公及生活服务设施建筑基地面积占总用地面积比例≤7%，其建筑面积占总计容建筑面积≤20%
	SJL-01-13	100102	二类工业用地	53920	1.2-2.0	64704-107840	≥30	15-20	—	—	—	—	通信基站	编码调整，面积调整



管理图则

SJL-01

区域位置图

风玫瑰及比例尺

0 50 100 200 300m

图

例

	规划范围		禁止机动车开口地段
	管理单元边界线		城市黄线
	地块边界线		110kV架空线（规划）
	管理单元编码		110kV架空线（现状）
	地块编号		220kV架空线（规划）
	用地性质		加油站
	道路控制点坐标		通信基站
	设计标高		给水泵站
	现状标高		公共厕所
	建筑退让红线		生活垃圾收集点
	机动车出入口		10kV开关站
	道路转弯半径		
	道路断面符号		
	规划道路		
	弹性道路		

规划控制条文

一、地块界线管制

1. 规划所确定的地块界线并不代表实际开发的用地红线范围，在地块开发建设中可依实际情况对地块进行细分或合并。

二、土地使用管制

1. 地块实际开发建设中，确需变更规划土地使用性质的，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经博罗县自然资源行政主管部门同意。公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开放空间用地等原则上不予以变更其用地性质。

2. 图中地块若涉及已有规划审批或已发设计条件书等政府批件的用地，以相关政府审批材料为准。

三、土地开发强度管制

1. 对地块进行合并或者细分开发的，开发建设总量应与地块调整前规划安排的各地块开发强度总和保持一致。

2. 规划中对公用设施用地、绿地与开放空间用地、交通运输用地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。

四、道路交通管制

1. 配建停车场的数量规模应依据建设工程性质和规模确定，停车位标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》及相关标准的要求确定。

2. 各项道路交通工程在规划实施时，在符合低影响开发、消防、交通安全等前提下，应满足《城市道路交叉口规划规范》关于道路交叉口转弯半径及安全视距等相关规定。

3. 图中道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。

五、绿地及公共开放空间管制

1. 在地块开发建设中不得违反规划要求随意缩减绿地与公共开放空间数量与面积。

2. 绿地与公共开放空间设计参照《城市居住区规划设计标准》的要求。

六、配套设施管制

1. 本图则中已确定的配套设施需按照规划的要求严格予以落实，图则中未明确用地范围的配建公共设施，应按规划规定的数量和规模在修建性详细规划中予以落实。

2. 公共厕所、垃圾转运站、变电站等配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应满足相关规范要求。

3. 各新建项目须按新能源汽车充电桩基础设施建设要求进行配建，应在项目建设方案中予以落实。

七、本规划应严格落实上位国土空间规划的强制性要求，与上位规划相冲突的，应遵从上位规划规定。

管理单元编码	地块编码	用地代码	用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计算容积率建筑面积 (m²)	建筑密度/系数 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	土地使用兼容		公共服务设施		市政公用设施		配建停车位	备注
										兼容类型	兼容比例	公服种类	公服规模	市政种类	市政规模		
SJL-01	SJL-01-04	100102	二类工业用地	110761	1.2-2.0	132913-221522	≥30	15-20	—	—	—	—	—	通信基站	建筑面积≥35m²/处	厂房及仓库每100m²计容建筑面积≥0.3个；行政办公及生活设施每100m²计容建筑面积≥1.0个	编码不变，面积调整
	SJL-01-05	1301	供水用地	3598	≤1.0	≤3598	—	—	—	—	—	—	—	给水泵站	—	—	新增
	SJL-01-07	16	留白用地	8562	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	新增
	SJL-01-08	090105	公用设施营业网点用地	5500	≤1.0	≤5500	—	≥15	—	—	—	加油站	—	—	—	—	编码不变，面积调整
	SJL-01-09	100102	二类工业用地	223980	0.8-2.0	179184-447960	≥30	15-20	—	一类物流仓储用地	物流仓储建筑面积小于等于地块计容建筑面积的40%	—	—	通信基站 (2处)	建筑面积≥35m²/处	厂房及仓库每100m²计容建筑面积≥0.2个；行政办公及生活设施每100m²计容建筑面积≥1.0个	编码调整，面积调整
														10kV开关站	建筑面积150—180m²		
	SJL-01-11	0703	农村宅基地	24818	—	—	—	—	16.5	—	—	—	—	公共厕所	建筑面积60-120m²		
														生活垃圾收集点	建筑面积≥10m²		
	SJL-01-12	100101	一类工业用地 (可作为SJL-01-08地块行政办公及生活服务设施用地)	22373	0.8-2.0	17898-44746	≥30	15-20	—	—	—	—	—	10kV开关站	建筑面积150—180m²	厂房及仓库每100m²计容建筑面积≥0.2个；行政办公及生活设施每100m²计容建筑面积≥1.0个；如果建高层行政办公及生活设施要配建地下室，地下停车比例≥70%	新增。本地块中的行政办公及生活服务设施用地面积及建筑面积纳入SJL-01-08地块及SJL-01-10整体的行政办公及生活服务设施计算，且SJL-01-08地块及SJL-01-10整体的行政办公及生活服务设施建筑基地面积占总用地面积比例≤7%，其建筑面积占总计容建筑面积≤20%
														通信基站	建筑面积≥35m²/处		
SJL-01-13	100102	二类工业用地	53920	1.2-2.0	64704-107840	≥30	15-20	—	—	—	—	—	通信基站	建筑面积≥35m²/处	厂房及仓库每100m²计容建筑面积≥0.3个；行政办公及生活设施每100m²计容建筑面积≥1.0个	编码调整，面积调整	