

博罗县自然资源局

建设用地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 2023 年 10 月 13 日经十七届县政府国土空间规划委员会第四十次（2023-17 次）会议审议通过并经县人民政府批准。

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》
《广东省产业园区规划制定的指导意见（试行）》（粤建规函[2008]255 号）

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）

《博罗县石湾镇铁场村 TC-01、TC-02 地块控制性详细规划》

二、用地情况

本用地位于博罗县石湾镇园区二路东侧地段，用地编号为博自然资（用地）挂字[2023]75 号。其具体位置详见《图则》。

三、规划指标（详见图则）

规划用地性质	100102（二类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	12337
可用用地面积（m ² ）	12337
容积率	≥ 2.0

计容积率建筑面积 (m ²)	≥ 24674
建筑系数 (%)	≥ 30
绿地率 (%)	≤ 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	—	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。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于 10 平方米。
2	配电网开关站	1	≥ 60	1. 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。
3	5G 通信基站	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》（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

行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，厂房每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.2 个。高层行政办公及生活服务设施用房按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，且应设置地下停车库，地下停车比例 $\geq 70\%$ 。

（四）其它要求

1. 行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目用地面积的 7%，建筑面积不得超过计容建筑面积的 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《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。

10. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设技术规定》（2020年）及相关规范要求。

11. 该两宗用地须与周边地块统一开发建设，若与周边相邻地块权属相同，其相邻侧建筑控制线可不退让用地红线。

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。



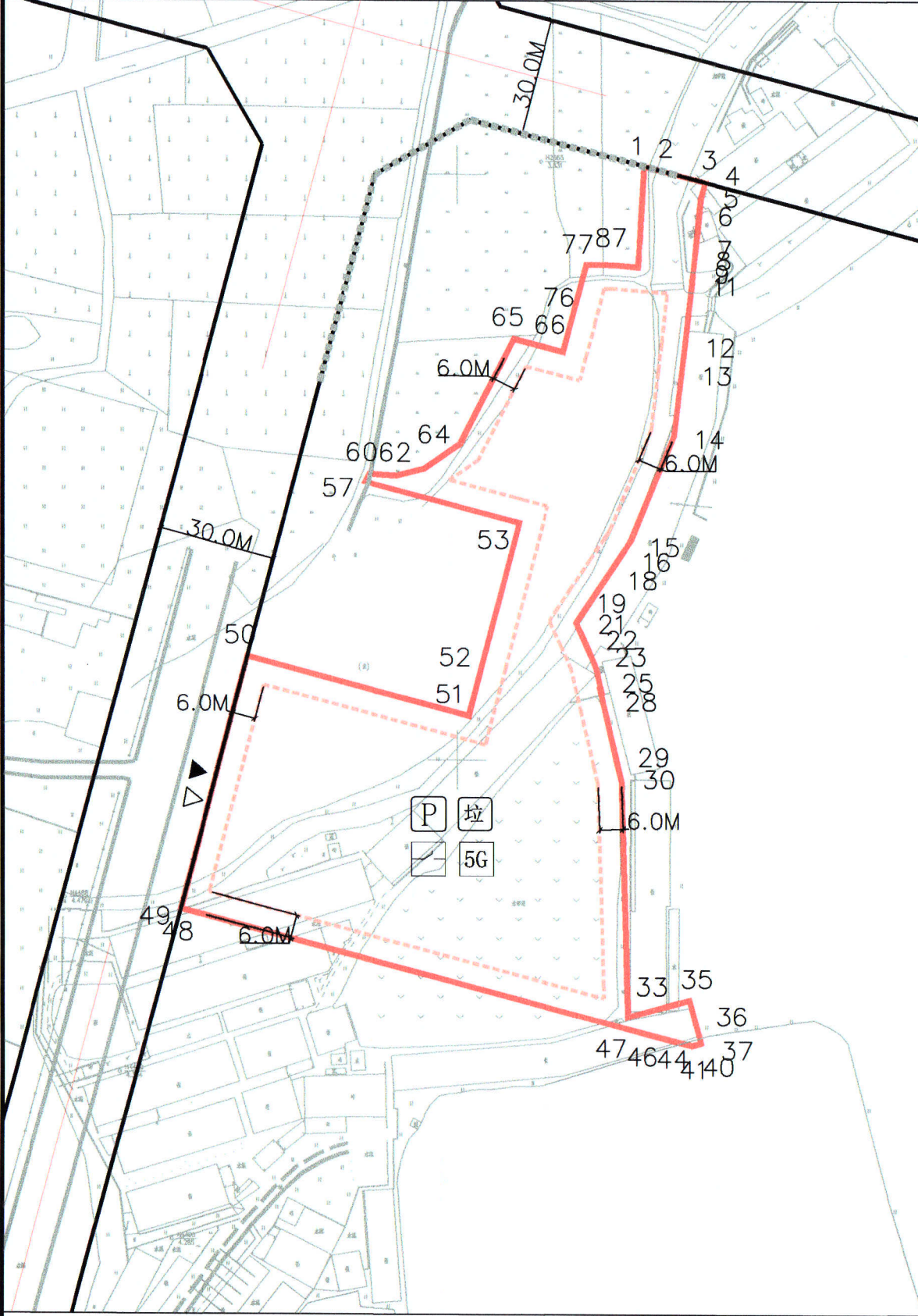
公开方式：依申请公开

博自然资（用地）挂字[2023]75号用地规划设计要点图

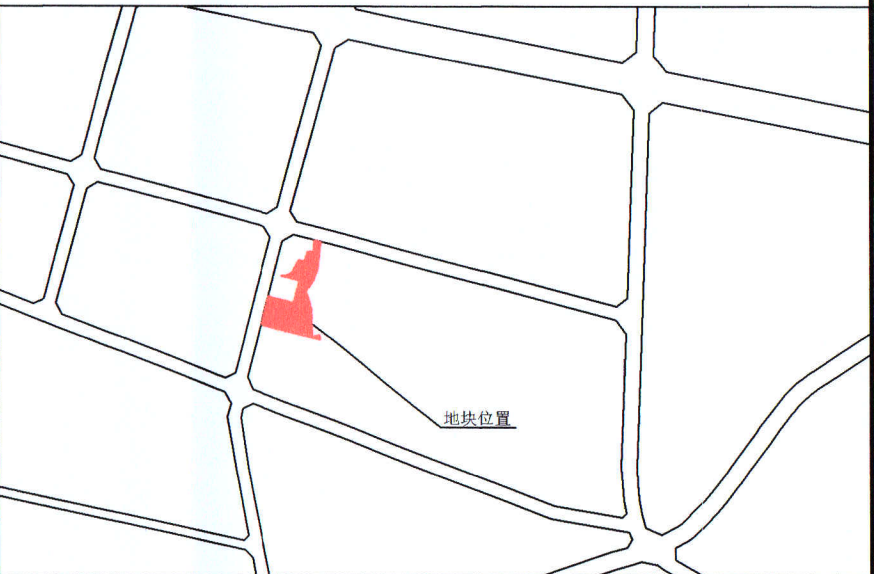
X202309250001

区域位置示意图

位置:博罗县石湾镇园区二路东侧地段



界址点坐标表				界址点坐标表			
点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
1	2563018.180	38490287.210	4.64	58	2562937.438	38490215.552	0.82
2	2563016.992	38490291.691	11.49	59	2562938.183	38490215.904	1.28
3	2563014.047	38490302.795	0.03	60	2562939.340	38490216.450	3.48
4	2563014.040	38490302.820	3.01	61	2562939.075	38490219.922	3.62
5	2563011.135	38490302.049	1.28	62	2562938.800	38490223.530	7.32
6	2563009.899	38490301.719	12.66	63	2562940.639	38490230.620	11.13
7	2562997.310	38490300.387	2.79	64	2562946.940	38490239.800	30.33
8	2562994.536	38490300.082	3.56	65	2562973.960	38490253.571	8.67
9	2562991.000	38490299.690	1.60	66	2562971.773	38490261.976	4.57
10	2562989.409	38490299.519	1.49	67	2562970.619	38490266.379	0.01
11	2562987.931	38490299.357	15.74	68	2562970.632	38490266.383	0.01
12	2562972.290	38490297.638	7.37	69	2562970.630	38490266.388	0.60
13	2562964.976	38490296.764	15.85	70	2562971.211	38490266.541	0.49
14	2562949.240	38490294.880	29.06	71	2562971.681	38490266.670	0.01
15	2562922.400	38490283.740	2.12	72	2562971.681	38490266.666	0.01
16	2562920.630	38490282.566	1.30	73	2562971.684	38490266.661	6.80
17	2562919.550	38490281.850	6.45	74	2562978.260	38490268.400	0.03
18	2562914.189	38490278.272	9.25	75	2562978.289	38490268.408	0.03
19	2562906.494	38490273.142	6.25	76	2562978.258	38490268.404	15.25
20	2562901.259	38490269.719	0.07	77	2562993.000	38490272.300	5.75
21	2562901.200	38490269.680	3.88	78	2562992.891	38490278.044	1.06
22	2562897.692	38490271.332	7.10	79	2562992.871	38490279.106	0.07
23	2562891.191	38490274.176	2.20	80	2562992.870	38490279.177	0.00
24	2562889.103	38490274.870	4.13	81	2562992.870	38490279.180	0.27
25	2562885.080	38490275.800	1.29	82	2562992.846	38490279.446	6.18
26	2562883.822	38490276.092	0.28	83	2562992.280	38490285.600	0.01
27	2562883.894	38490275.819	3.84	84	2562992.286	38490285.600	3.14
28	2562880.152	38490276.686	14.45	85	2562995.420	38490285.790	1.68
29	2562866.071	38490279.952	5.50	86	2562997.093	38490285.894	2.62
30	2562860.712	38490281.194	52.35	87	2562999.704	38490286.057	18.51
31	2562808.387	38490282.668	8.03	1	2563018.180	38490287.210	
32	2562800.365	38490282.894	7.24	S=12337 平方米 合18.51亩			
33	2562802.255	38490289.886	5.60				
34	2562803.716	38490295.294	3.44				
35	2562804.615	38490298.618	5.28				
36	2562799.514	38490299.996	6.09				
37	2562793.636	38490301.585	0.54				
38	2562793.483	38490301.062	0.01				
39	2562793.481	38490301.057	0.82				
40	2562793.250	38490300.270	1.18				
41	2562792.920	38490299.140	0.01				
42	2562792.922	38490299.133	0.33				
43	2562792.998	38490298.809	0.01				
44	2562793.003	38490298.811	0.04				
45	2562793.042	38490298.821	11.85				
46	2562796.063	38490287.363	8.26				
47	2562798.169	38490279.373	115.33				
48	2562827.786	38490167.911	0.02				
49	2562827.790	38490167.894	66.95				
50	2562892.490	38490185.110	58.89				
51	2562877.340	38490242.020	14.62				
52	2562891.479	38490245.723	36.54				
53	2562926.829	38490254.985	0.30				
54	2562926.904	38490254.696	1.75				
55	2562927.350	38490253.000	0.01				
56	2562927.351	38490252.994	38.83				
57	2562937.192	38490215.435	0.27				
58	2562937.438	38490215.552					



图例

- ▲

机动车出入口
- △

主要人流出入口
- 规划道路红线
- 规划道路中心线
- P

配套停车位
- 配电网开关站
- 用地红线
- 计算容积率用地边界
- 多层建筑控制线
- 禁止开口路段
- 垃圾收集点
- 5G

5G通信基站

博罗县自然资源局
规划联审专用章

说明:
1、图则尺寸均以米计;采用2000大地坐标系,1985国家高程基准。
2、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。
3、规划建设时须做好边坡支护设计及地质灾害、水土保持等事宜,且边坡不得超出用地红线范围。
4、项目建设应按照《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。

用地技术经济指标一览表													规划设计要点图					
地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地红线面积(m²)	计算容积率用地面积(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	行政办公及生活服务设施建筑面积占计容总建筑面积比例	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性	审定	审核	图 纸 内 容	图 则	业务号	
博自然资（用地）挂字[2023]75号	100102	二类工业用地	12337	12337	≥2.0	≥30	≥24674	≤7%	≤20%	行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1个，厂房每100平方米计容积率建筑面积≥0.2个	≤20	工业及配套设施	张志明	李长全			图 别	
													校对	设计			图 号	
																	日 期	2023.10