

规划设计条件告知书

案卷编号：博自然资（用地）挂字（2024）78号用地

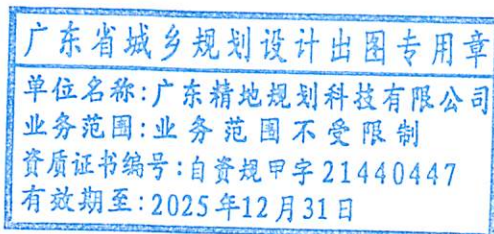
项目地点：博罗县泰美镇新星村、新塘村位于水塘面（土
名）地段

发卷日期：2024-11

主管部门：博罗县自然资源局



编制单位：广东精地规划科技有限公司



目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求
- 第五章 附则

图则



文 本

第一章 总则

第一条 根据博罗县政府要求，我司组织编制了本《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2024年11月14日经第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第六十三次会议（2024-18次）会议审议通过。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。相关部门应严格按照本《告知书》所设定的规划条件的要求，组织对本用地土地使用权进行公开出让。

第三条 本《告知书》所设定的规划条件，是对本用地进行项目策划、总平面图设计、建筑设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《告知书》。本《告知书》包括《文本》和《图则》两部分，必须同时使用。

第四条 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）

《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）

《工业项目建设用地控制指标》（2023年）

《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）

《粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地三期东片区控制性详细规划》

第五条 本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第六条 本用地位于博罗县泰美镇新星村、新塘村位于水塘面（土名）地段，用地编号为博自然资（用地）挂字（2024）78号用地，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：见《图则》

第三章 规划设计要求

第八条 用地规划要求

本《告知书》采用“计算指标用地面积”（即计算指标用地界线范围内的用地面积）计算容积率、建筑密度、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》。

第九条 用地性质：用地用海分类代码为100101，规划用地性质为一类工业用地。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积17536平方米，土地使用兼容物流仓储用地（1101），兼容比例 $\leq 30\%$ ，容积率1.0~2.5，计容积率建筑面积17536~43840平方米，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率15%~20%；配套建设生活垃圾收集点。

第十一条 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	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/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。

注：其余未提及的配套设施，可根据社会需求并结合《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）机动车停车位配建标准

厂房及自用库房每 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每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个（高层行政办公及生活服务设施用房应设置地下停车库，地下停车比例 $\geq 70\%$ ）。

（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。

第四章 其他要求

第十二条 工业项目所需的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 $\leq$ 工业项目总计容建筑面积的 20%。

第十三条 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。

第十四条 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。多层建筑控制线退让用地红线6米，详见《图则》。

第十五条 相关配套设施的规划与建设须符合《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）以及其他现行的国家、省、市相关规范和技术标准的要求。

第十六条 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。

第十七条 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）》《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

第十八条 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，全面执行基础级及以上绿色建筑标准。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

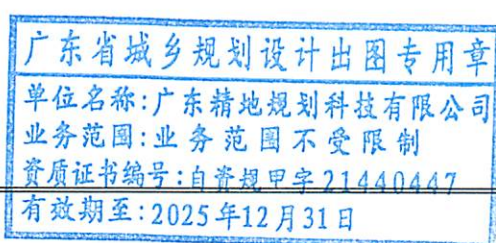
第二十二条 本项目规划建设时须做好边坡支护设计及地质灾害、水土保持等事宜，且边坡不得超出用地红线范围。详见《图则》。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第五章 附则

第二十四条 本《规划设计条件告知书》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。



编制单位: 广东精地规划科技有限公司

审定: 2024年11月14日

项目负责人: 2024年11月14日

审核: 2024年11月14日

设计: 2024年11月14日

初审: 2024年11月14日

校对: 2024年11月14日

博自然资（用地）挂字〔2024〕78号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县泰美镇新屋村、新塘村位于水塘面（土名）地段



图例

- ▲ 机动车出入口
- 规划道路
- 弹性道路
- +6.0+ 距离标注
- 垃圾收集点
- 多层建筑控制线
- 高层建筑控制线
- 计算指标用地界线

- 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、临规划建设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。
 - 4、本地块建设时应与周边建筑满足防火、日照等相关技术规范的要求，建筑控制线除满足本图则规定外，还应满足架空电力线等的安全距离。
 - 5、本用地若与周边相邻地块权属相同，在满足建筑防火、日照等相关技术规范的要求，其相邻侧可不退让用地红线。
 - 6、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。
 - 7、本项目应执行执行部颁及以上绿色建筑标准。

惠河高速

赣深高铁

北

0 25 50 100m

界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表			
点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
1	2577645.599	38549449.160	23.00	98	2577573.684	38549486.422	1.98	115	2577427.398	38549408.955	2.92
2	2577639.674	38549471.417	8.68	99	2577572.609	38549485.258	0.01	116	2577424.971	38549407.337	7.10
3	2577637.863	38549480.099	1.95	100	2577572.601	38549485.253	0.01	117	2577420.193	38549402.080	0.02
4	2577636.863	38549481.980	0.01	101	2577572.596	38549485.248	0.01	118	2577420.180	38549402.070	3.23
5	2577636.860	38549481.991	0.45	102	2577572.588	38549485.244	3.51	119	2577417.660	38549400.046	0.00
6	2577636.417	38549482.084	0.75	103	2577569.521	38549483.540	0.00	120	2577412.562	38549395.951	6.54
7	2577635.659	38549482.083	6.11	104	2577569.518	38549483.538	2.61	121	2577412.559	38549395.949	0.01
8	2577635.648	38549482.084	7.75	105	2577567.121	38549482.510	0.13	122	2577412.550	38549395.942	0.01
9	2577632.087	38549480.896	6.00	106	2577567.028	38549482.596	0.33	123	2577412.546	38549395.938	1.97
10	2577626.395	38549472.001	5.10	107	2577566.789	38549482.819	0.01	124	2577410.861	38549394.919	4.74
11	2577621.532	38549471.481	7.83	108	2577566.779	38549482.810	0.95	125	2577405.820	38549392.440	2.34
12	2577614.661	38549475.150	4.63	109	2577566.049	38549482.195	2.10	126	2577404.731	38549391.376	2.19
13	2577610.467	38549472.227	0.02	110	2577564.664	38549480.841	0.00	127	2577402.782	38549390.354	1.76
14	2577610.455	38549472.216	2.80	111	2577564.440	38549480.840	0.01	128	2577401.213	38549389.585	3.33
15	2577608.279	38549470.448	8.43	112	2577564.430	38549480.834	6.35	129	2577398.242	38549388.073	5.16
16	2577601.737	38549465.134	0.00	113	2577558.472	38549478.630	6.30	130	2577393.491	38549386.067	3.49
17	2577601.734	38549465.132	0.01	114	2577550.628	38549475.721	6.30	131	2577390.276	38549384.709	4.80
18	2577601.730	38549465.128	0.01	115	2577548.457	38549474.928	2.29	132	2577385.850	38549382.600	1.39
19	2577601.726	38549465.124	0.01	116	2577548.452	38549474.926	0.01	133	2577384.616	38549382.193	1.04
20	2577598.044	38549462.756	4.38	117	2577548.446	38549474.924	0.01	134	2577383.692	38549381.703	1.52
21	2577595.716	38549461.299	0.34	118	2577541.847	38549473.000	6.87	135	2577382.345	38549381.003	1.36
22	2577595.490	38549461.117	0.77	119	2577537.268	38549471.664	4.92	136	2577381.064	38549381.457	1.19
23	2577594.644	38549460.102	4.65	120	2577537.259	38549471.662	0.01	137	2577379.940	38549380.460	5.46
24	2577594.930	38549458.180	5.19	121	2577536.065	38549471.314	1.24	138	2577374.539	38549381.031	6.33
25	2577585.956	38549456.694	1.36	122	2577531.760	38549470.010	16.07	139	2577372.043	38549375.210	7.50
26	2577584.655	38549456.303	1.32	123	2577516.821	38549464.151	0.74	140	2577374.539	38549368.741	7.41
27	2577583.389	38549455.923	0.17	124	2577516.126	38549463.909	0.49	141	2577380.364	38549363.560	7.41
28	2577583.225	38549455.874	1.72	125	2577515.665	38549463.947	4.80	142	2577385.189	38549358.283	0.01
29	2577582.454	38549457.416	10.02	126	2577511.133	38549462.175	0.01	143	2577386.193	38549358.980	6.77
30	2577582.454	38549467.438	2.69	127	2577511.133	38549462.164	5.58	144	2577392.844	38549360.729	0.00
31	2577582.192	38549470.023	0.63	128	2577511.113	38549456.580	0.01	145	2577392.846	38549360.313	5.99
32	2577583.367	38549470.633	2.29	129	2577511.105	38549456.572	5.54	146	2577397.830	38549363.550	0.02
33	2577584.000	38549472.830	9.31	130	2577507.024	38549452.824	3.08	147	2577397.843	38549363.560	11.71
34	2577587.849	38549481.312	0.61	131	2577504.753	38549450.739	0.01	148	2577409.488	38549362.311	0.01
35	2577587.946	38549481.911	16.35	132	2577504.748	38549450.736	0.01	149	2577409.493	38549362.310	9.65
36	2577590.942	38549497.985	1.58	133	2577504.740	38549450.729	0.01	150	2577419.063	38549361.060	1.63
37	2577591.229	38549499.535	0.09	134	2577495.842	38549446.655	9.79	151	2577420.635	38549360.634	3.11
38	2577591.245	38549499.619	0.01	135	2577492.036	38549444.913	4.19	152	2577423.635	38549359.615	4.94
39	2577591.236	38549499.613	0.01	136	2577488.795	38549441.942	4.40	153	2577427.130	38549356.317	0.01
40	2577591.239	38549499.619	1.06	137	2577485.673	38549439.080	4.24	154	2577427.137	38549356.313	0.01
41	2577590.407	38549498.958	0.01	138	2577485.668	38549439.078	0.01	155	2577427.142	38549356.309	4.72
42	2577590.397	38549498.951	3.87	139	2577485.660	38549439.070	0.01	156	2577421.126	38549353.772	0.22
43	2577587.366	38549496.546	0.02	140	2577474.230	38549434.430	12.34	157	2577431.209	38549353.655	0.03
44	2577587.353	38549496.535	6.23	141	2577474.227	38549434.410	10.22	158	2577431.333	38549353.640	0.01
45	2577582.473	38549492.868	0.09	142	2577464.070	38549433.280	3.01	159	2577431.340	38549353.636	0.07
46	2577582.406	38549492.815	0.28	143	2577461.561	38549431.613	0.06	160	2577431.403	38549353.600	3.15
47	2577582.188	38549492.442	0.01	144	2577451.511	38549431.579	23.25	161	2577434.133	38549352.021	3.66
48	2577582.176	38549492.433	0.42	145	2577442.141	38549418.708	1.29	162	2577437.725	38549351.312	6.17
49	2577581.797	38549492.244	2.25	146	2577441.187	38549417.833	0.01	163	2577443.776	38549350.116	19.88
50	2577579.788	38549491.239	0.38	147	2577441.179	38549417.827	0.01	164	2577454.804	38549333.577	2.22
51	2577579.450	38549491.070	3.06	148	2577441.174	38549417.823	0.01	165	2577454.034	38549331.732	0.03
52	2577576.707	38549489.704	0.01	149	2577441.172	38549417.821	0.00	166	2577454.048	38549331.711	20.81
53	2577576.701	38549489.697	0.01	150	2577436.166	38549414.762	5.87	167	2577473.480	38549342.512	37.25
54	2577576.694	38549489.686	0.61	151	2577435.451	38549414.325	0.84	168	2577505.147	38549362.134	0.23
55	2577576.278	38549489.738	0.66	152	2577434.629	38549413.777	0.99	169	2577505.340	38549362.753	0.03
56	2577575.828	38549488.750	0.82	153	2577429.011	38549410.029	6.75	170	2577505.365	38549362.269	61.49
57	2577575.272	38549488.147	2.34	154	2577427.398	38549408.955	1.94	171	2577502.982	38549416.546	41.56
58	2577573.684	38549486.422						172	2577502.982	38549416.546	5.03
								173	2577502.982	38549416.546	56.90

用地经济技术指标一览表

地块编码	用地用海分类代码	用地名称	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	计容建筑面积 (m ²)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	土地兼容性	兼容比例 (%)	建筑限高 (m)	行政办公及生活服务设施占用面积比例	配套服务设施	机动车停车位	备注
博自然资（用地）挂字〔2024〕78号用地	100101	一类工业用地	17536	1.0~2.5	17536~43840	≥30	15—20	1101	≤30	—	≤7%（建筑面积占工业项目总计容建筑面积比例≤20%）	垃圾收集点	每100m ² 计容建筑面积≥0.3个。其中行政办公及生活服务设施停车按每100平方米计容积率建筑面积≥1个的标准配置。	—

项目名称：博自然资（用地）挂字〔2024〕78号用地规划设计要点图

单位图称：广东精地规划科技有限公司

业务性质：国土空间规划

图号：博自规字〔2024〕14号

编制人：吴福强

审核人：吴福强

制图人：吴福强

校对：吴福强

资质等级：甲级 证书编号：自资规甲字21140147

项目负责人：吴福强

注册师：吴福强

设计：吴福强

审核：吴福强

制图：吴福强

审定：吴福强

校对：吴福强

院长：吴福强