

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2023年12月8日十七届县政府国土空间规划委员会第四十三次（2023-20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）

《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）》（批复文号：粤府函[2023]269号）

二、用地情况

本用地位于博罗县石湾镇广汕公路北侧地段，地块编号：博自然资（用地）挂字[2023]63号，面积为25767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	100102（二类工业用地）
--------	----------------

计算指标用地面积 (m ²)	25767
可用用地面积 (m ²)	25767
容积率	≥ 0.9
计容积率建筑面积 (m ²)	≥ 23190
建筑系数 (%)	≥ 40
绿地率 (%)	10% ~ 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。
5. 出入口设置: 博罗县石湾镇人民政府预留地块西侧用地供该地块出入, 具体方案待石湾镇人民政府拟定。

(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。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于 10 平方米。
2	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 ≥0.3 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 ≥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%，且建筑面积 ≤工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 ≤工业项目总建筑面积的 15%，并符合相关工业建筑设计规范要求。

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《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. 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。

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

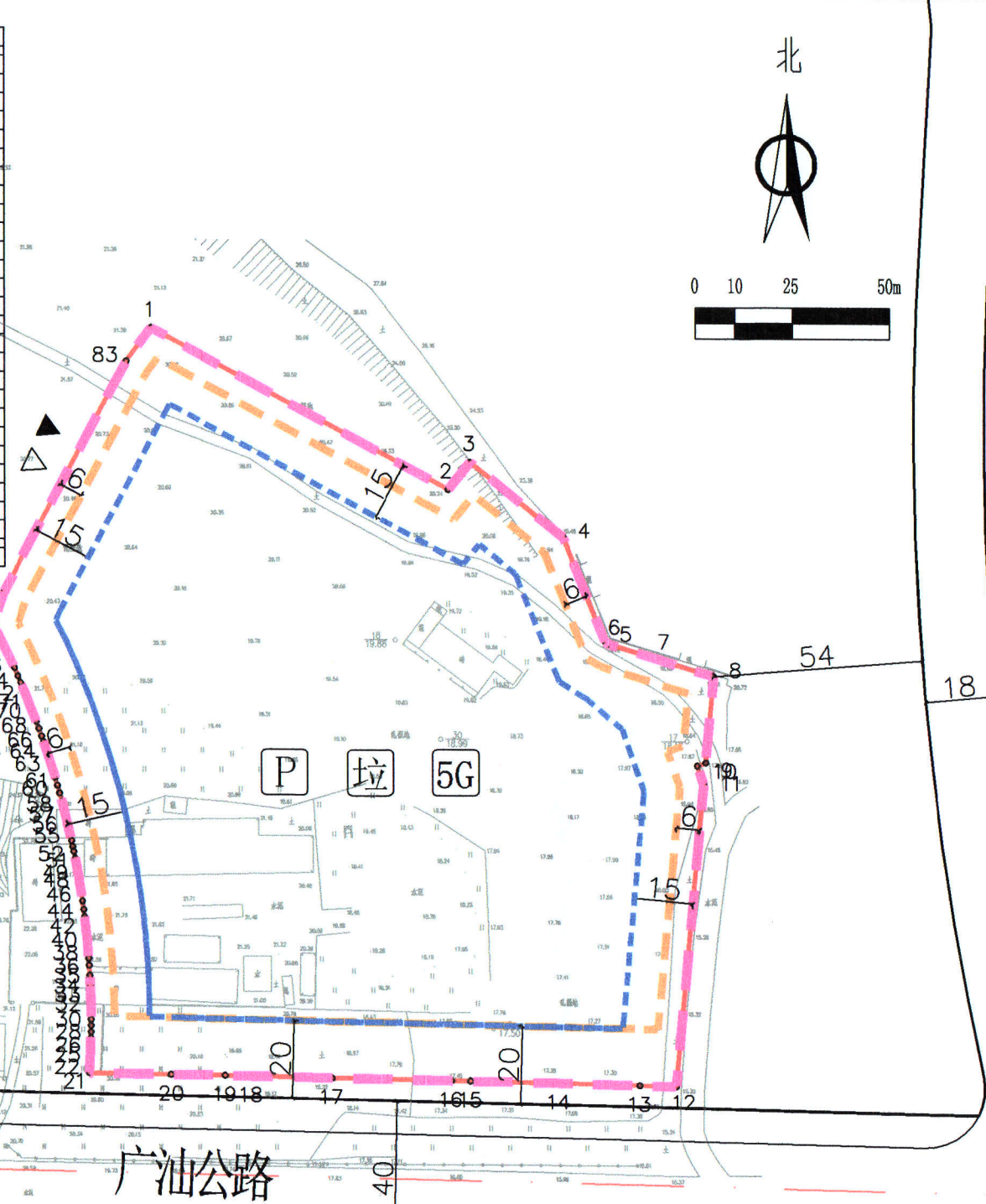
博自然资（用地）挂字[2023]63号用地规划设计要点图

X202307240008

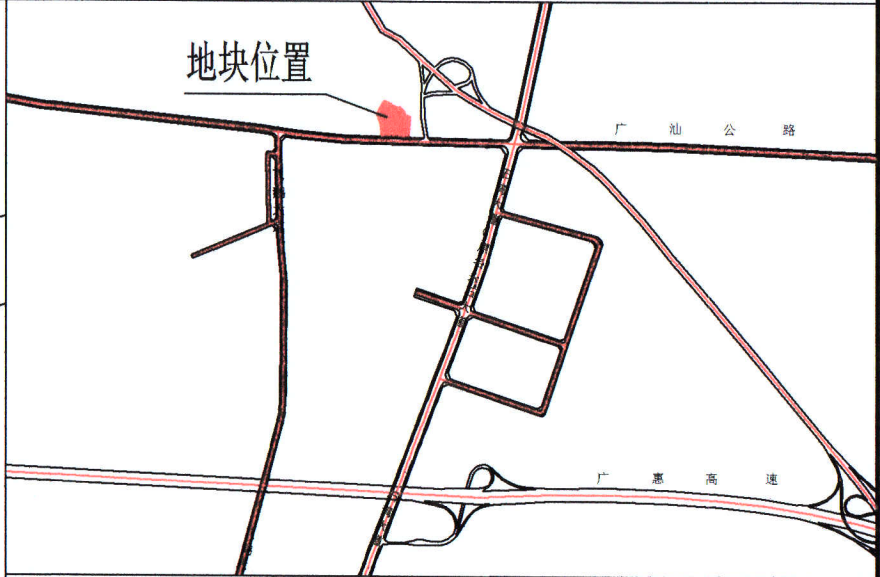
区域位置图

位置：博罗县石湾镇广汕公路北侧地段

界址点坐标表				界址点坐标表			
序号	X	Y	距离	序号	X	Y	距离
1	2569028.324	38490657.383	86.88	58	2568906.765	38490634.261	2.24
2	2568987.051	38490733.832	9.00	59	2568908.925	38490633.678	1.96
3	2568994.064	38490739.476	30.74	60	2568910.811	38490633.150	2.17
4	2568974.788	38490763.427	28.78	61	2568912.896	38490632.545	2.32
5	2568948.139	38490774.301	1.41	62	2568915.120	38490631.874	2.20
6	2568947.418	38490775.507	13.41	63	2568917.223	38490631.216	3.50
7	2568943.501	38490788.327	14.28	64	2568920.550	38490630.128	1.59
8	2568939.329	38490801.981	22.24	65	2568922.054	38490629.616	1.53
9	2568917.186	38490799.954	2.29	66	2568923.498	38490629.114	2.09
10	2568916.427	38490797.790	5.09	67	2568925.462	38490628.442	1.90
11	2568911.609	38490799.443	77.82	68	2568927.241	38490627.758	2.27
12	2568834.116	38490792.350	9.31	69	2568929.365	38490626.954	1.87
13	2568834.340	38490783.043	20.94	70	2568931.108	38490626.276	2.41
14	2568834.881	38490762.112	22.82	71	2568933.349	38490625.378	2.49
15	2568835.366	38490739.295	4.94	72	2568935.646	38490624.428	1.70
16	2568835.471	38490734.359	30.77	73	2568937.206	38490623.765	1.87
17	2568836.018	38490703.594	20.79	74	2568938.917	38490623.022	2.30
18	2568836.469	38490682.809	6.77	75	2568941.020	38490622.085	2.07
19	2568836.615	38490676.039	13.94	76	2568942.906	38490621.221	3.82
20	2568836.808	38490662.098	20.99	77	2568946.362	38490619.582	2.53
21	2568837.137	38490641.114	1.45	78	2568948.628	38490618.467	1.65
22	2568838.580	38490641.200	0.84	79	2568950.099	38490617.725	0.82
23	2568839.423	38490641.245	0.88	80	2568950.826	38490617.354	1.32
24	2568840.299	38490641.289	1.44	81	2568951.995	38490616.750	8.99
25	2568841.733	38490641.353	2.52	82	2568960.546	38490619.513	67.11
26	2568844.247	38490641.442	1.78	83	2569019.796	38490651.029	10.63
27	2568846.030	38490641.488	1.60	1	2569028.324	38490657.383	
28	2568847.634	38490641.516	1.67	S=25767 平方米			
29	2568849.303	38490641.534	1.52				
30	2568850.828	38490641.539	1.94				
31	2568852.772	38490641.530	2.17				
32	2568854.947	38490641.499	2.29				
33	2568857.241	38490641.443	2.30				
34	2568859.539	38490641.363	2.66				
35	2568862.196	38490641.241	1.79				
36	2568864.756	38490641.092	1.64				
37	2568866.541	38490640.970	1.32				
38	2568868.173	38490640.846	2.00				
39	2568869.486	38490640.738	2.06				
40	2568871.482	38490640.557	1.59				
41	2568873.533	38490640.353	2.09				
42	2568875.115	38490640.182	1.86				
43	2568877.189	38490639.940	2.19				
44	2568879.039	38490639.707	2.11				
45	2568881.213	38490639.413	2.39				
46	2568883.305	38490639.109	1.45				
47	2568885.670	38490638.741	1.96				
48	2568887.097	38490638.506	1.12				
49	2568889.033	38490638.171	2.08				
50	2568890.140	38490637.972	1.79				
51	2568892.185	38490637.588	1.28				
52	2568893.944	38490637.242	1.55				
53	2568895.196	38490636.987	2.01				
54	2568896.712	38490636.667	2.94				
55	2568898.670	38490636.238	2.72				
56	2568901.539	38490635.575	2.67				
57	2568904.178	38490634.929					
58	2568906.765	38490634.261					



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
- 拟出具规划设计条件的用地界线
- - 计算指标用地界线
- - 多层建筑控制线
- - 高层建筑红线
- P 配套停车
- 垃圾 垃圾收集点
- 5G 5G通信基站

说明：
1、本图则采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图则尺寸均以米计。
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、本用地须在妥善解决现有附着物的拆迁、补偿等问题后，以规划划分的地块为基本单位公开出让。
4、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。
5、本项目应执行一星级及以上绿色建筑标准。
6、博罗县石湾镇人民政府预留地块西侧用地供该地块出入，具体方案待石湾镇人民政府拟定。

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	类别名称	可用面积(m ²)	计算指标用地面积(m ²)	容积率	建筑系数(%)	计容积率建筑面积(m ²)	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[2023]63号用地	100102	二类工业用地	25767	25767	≥0.9	≥40	≥23190	≤7% (建筑占地面积占工业项目总建筑面积比例≤15%)	厂房及仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.9个 行政办公及生活服务设施用地每100平方米计容积率建筑面积≥1个	10~20	厂房及其配套设施

博罗县自然资源局

项目名称：博自然资（用地）挂字[2023]63号用地规划设计要点图

审定	张	审核	李	图则	业务号
校对	陈	编制	吴	图则	图别
				图则	图号
				图则	日期

2023.12