

博 罗 县 自 然 资 源 局

建设用地规划设计条件

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 2021 年 4 月 27 日第十六届县政府城乡规划委员会第四十四次会议（2021-4 次）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)》
- 《博罗县县城总体规划（2011-2025）》

二、用地情况

本用地位于博罗县龙溪街道小蓬岗村老围股份经济合作社、小蓬岗村陈屋股份经济合作社位于锅铲、上桥、湖尾、下塘湖、落哄（土名）地段，面积为 46756 平方米，用地编号为博自然资(用地)挂字[2021]26 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	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	46756
可用用地面积（m ² ）	46756

容 积 率	≥2.0
计容积率建筑面积 (m ²)	≥93512
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	/	与周边建筑物间距满足消防要求。
---	-------	---	---	-----------------

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（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%，建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的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.本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑建设要求。

7.本项目应按照《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。

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.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《惠州市城乡规划管理技术规定（2020年）》及相关规范要求。

五、本《建设用地规划设计条件》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。

博罗县自然资源局
2021年5月19日



公开方式：依申请公开

博自然资（用地）挂字[2021]26号用地规划设计要点图

X202106090001

区域位置图

地址：龙溪街道小蓬岗村老围股份经济合作社、小蓬岗村陈屋股份经济合作社位于钢钎、上桥、湖尾、下塘湖、落坑（土名）地段



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 出具规划设计条件的用地界线
- 可用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- P 配套停车位

说明：

- 1、图则尺寸均以米计，该图采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准；
- 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使用，应符合从城市规划建设的需要；
- 3、该地块属规划条件于2021年10月27日经第十六届城市规划委员会第四十四次会议（2021.10.27）审议通过，因红线面积调整，面积由48206平方米调整为46756平方米，重新出具规划设计条件。

用地技术经济指标一览表

地块编号	类别代码	类别名称	可用地面积 (㎡)	计算指标用地面积 (㎡)	容积率	建筑系数 (%)	行政办公及生活服务 设施用地面积比例	机动车停车位 配置标准	绿地率 (%)	强制性
博自然资（用地）挂字[2021]26号	100101	一类工业用地	46756	46756	≥2.0	≥30	≤7% (建筑总面积计容积率建筑面积比例≤20%)	每100平方米计容积率 建筑面积≥0.9个	≤20	一类工业及配套设施

界址点坐标表

点号	X	Y	备注
1	2552996.402	38510305.687	241.74
2	2552991.397	38510547.378	39.74
3	2552951.684	38510545.870	48.69
4	2552903.027	38510544.017	3.86
5	2552899.173	38510543.870	58.16
6	2552841.097	38510540.668	25.86
7	2552815.281	38510539.244	23.59
8	2552791.748	38510537.659	7.61
9	2552792.115	38510530.062	1.07
10	2552791.639	38510528.109	9.98
11	2552792.137	38510519.142	8.53
12	2552793.134	38510510.668	9.63
13	2552796.623	38510501.698	17.34
14	2552802.105	38510485.252	10.88
15	2552804.859	38510474.938	16.57
16	2552802.803	38510458.495	2.07
17	2552802.546	38510436.439	3.85
18	2552802.068	38510432.617	26.01
19	2552795.292	38510427.504	4.70
20	2552793.805	38510423.044	117.45
21	2552798.377	38510305.687	198.02
1	2552996.402	38510305.687	
S=46756 特注：#70.134#			



博罗县自然资源局

审定	审核	设计	校对
张东	张东	张东	张东
图则	图则	图则	图则
业务号	图号	图号	图号
2021.05	2021.05	2021.05	2021.05