

# 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1月16日十七届县政府国土空间规划委员会第二十四次（2023-1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）

《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划修编》

### 二、用地情况

博自然资（用地）挂字[2022]105号用地位于博罗县石湾镇迳茹南路东侧地段，土地来源：博罗县2022年第四批次城镇建设用地，用地面积为7411平方米；博自然资（用地）挂字[2022]106号用地位于博罗县石湾镇白沙南路西侧地段，土地来源：博罗县2022年第四批次城镇建设用地，用地面积为4144平方米。其具体位置详见《图则》。

### 三、规划指标（详见图则）

地块编号	博自然资（用地）挂字[2022]105号用地
规划用地性质	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m <sup>2</sup> ）	7411
可用用地面积（m <sup>2</sup> ）	7411
容积率	2.0~3.0
计容积率建筑面积（m <sup>2</sup> ）	14822~22233
建筑系数（%）	≥30
绿地率（%）	15~20

地块编号	博自然资（用地）挂字[2022]106号用地
规划用地性质	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m <sup>2</sup> ）	4144
可用用地面积（m <sup>2</sup> ）	4144
容积率	2.0~3.0
计容积率建筑面积（m <sup>2</sup> ）	8288~12432
建筑系数（%）	≥30
绿地率（%）	15~20

### 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:

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 <sup>2</sup> /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。

### (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  $\geq 1$  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《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）及博罗县住房和城乡建设局（博住建函[2021]161号）文件的要求执行。

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《惠州市城乡规划管理技术规定》（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【2022】105、106号规划设计要点图

## X202212160001、X202212160002

### 区域位置图

位置：105号用地位于博罗县石湾镇迳茹南路东侧地段  
106号用地位于博罗县石湾镇白沙南路西侧地段



地块位置

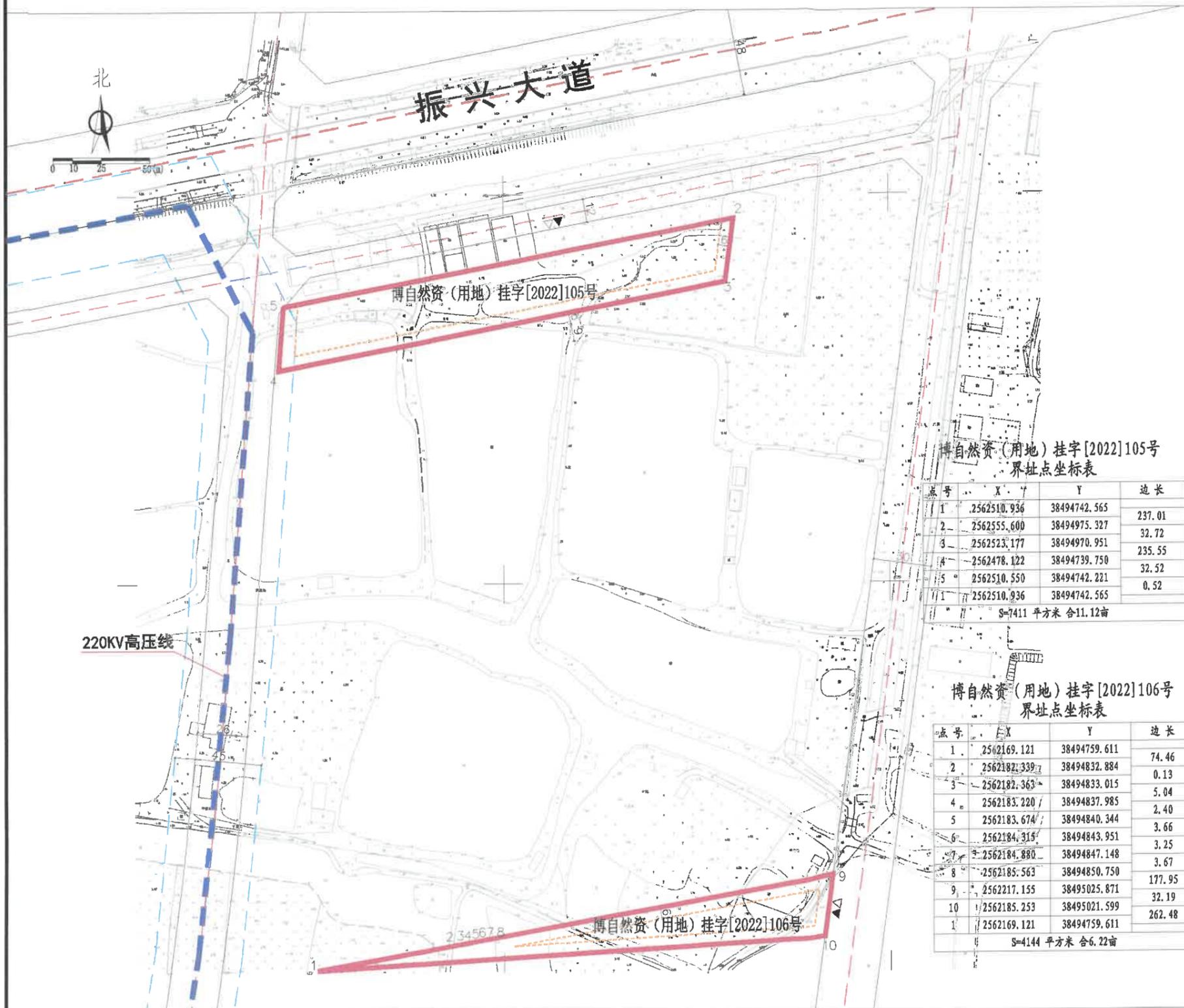
### 图例

- 机动车出入口
- 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 禁止机动车开口路段
- 要求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
- 现状220KV高压线（2022年新建）
- 高压线控制廊道

配套停车



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、用地西侧现状220KV高压线为2022年新建，多层建筑控制线按照高压线控制廊道控制。



博自然资（用地）挂字【2022】105号  
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2562510.936	38494742.565	237.01
2	2562555.600	38494975.327	32.72
3	2562523.177	38494970.951	235.55
4	2562478.122	38494739.750	32.52
5	2562510.550	38494742.221	0.52
1	2562510.936	38494742.565	

S=7411 平方米 合11.12亩

博自然资（用地）挂字【2022】106号  
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2562169.121	38494759.611	74.46
2	2562182.339	38494832.884	0.13
3	2562182.363	38494833.015	5.04
4	2562183.220	38494837.985	2.40
5	2562183.674	38494840.344	3.66
6	2562184.315	38494843.951	3.25
7	2562184.880	38494847.148	3.67
8	2562185.563	38494850.750	177.95
9	2562217.155	38495025.871	32.19
10	2562185.253	38495021.599	262.48
1	2562169.121	38494759.611	

S=4144 平方米 合6.22亩

### 用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	可用面积 (m <sup>2</sup> )	计算指标用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑系数 (%)	计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	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【2022】105号	100101	一类工业用地	7411	7411	2.0~3.0	≥30	14822~22233	≤7% (建筑面积占计容总建筑面积比例≤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≥0.3个。	15~20	厂房及其配套设施
博自然资（用地）挂字【2022】106号	100101	一类工业用地	4144	4144	2.0~3.0	≥30	8288~12432	≤7% (建筑面积占计容总建筑面积比例≤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≥0.3个。	15~20	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【2022】105、106号 规划设计要点图	
审定	张志明	审核	张全	图则
校对	张志明	编制	张全	
业务号		图别		
图号		日期	2023.01	