

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 2022 年 11 月 21 日十七届县政府国土空间规划委员会第二十次（2022-18 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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）

《博罗县湖镇镇总体规划修编（2016-2035 年）》

二、用地情况

本用地位于博罗县湖镇镇坪山村广梅路边地段，土地来源：博罗县 2021 年度第六十批次城镇建设用地，用地面积为 22000 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]87 号
规划用地性质	100102（二类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	22000

可用用地面积 (m ²)	22000
容积率	1.2 ~ 2.5
计容积率建筑面积 (m ²)	26400 ~ 55000
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:

(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. 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	基站 机房	—	≥ 35	1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面，外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线架设物设置。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。 3. 通信基站应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。

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%，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，全面执行基础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. 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。



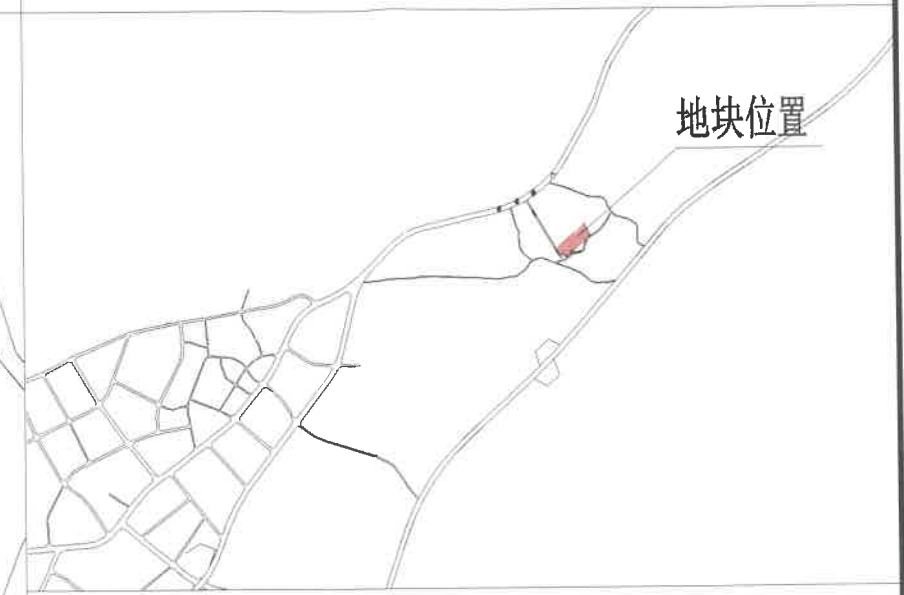
公开方式：依申请公开

博自然资（用地）挂字[2022]87号用地规划设计要点图

X202211140001

区域位置图

位置：博罗县湖镇镇坪山村广梅路边地段



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
- 高层建筑控制线
- P 配套停车
- 垃圾 垃圾收集点
- 5G 5G通信基站

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2574875.203	38524721.504	259.99
2	2575043.625	38524919.571	82.73
3	2574970.387	38524958.040	1.20
4	2574969.197	38524958.180	6.45
5	2574962.747	38524958.180	7.64
6	2574958.357	38524951.930	0.65
7	2574957.987	38524951.400	142.99
8	2574861.067	38524846.270	4.96
9	2574857.417	38524849.630	12.45
10	2574848.977	38524840.480	4.88
11	2574845.667	38524836.890	5.01
12	2574844.187	38524832.100	5.75
13	2574848.437	38524828.230	35.66
14	2574822.317	38524803.950	10.92
15	2574826.927	38524794.050	17.82
16	2574833.537	38524777.500	15.78
17	2574837.007	38524762.110	19.65
18	2574839.737	38524742.650	10.56
19	2574848.807	38524737.240	14.47
20	2574861.237	38524729.830	16.26
1	2574875.203	38524721.504	

S=22000.0 平方米 ≈ 33.0000 亩

现状道路拓宽

P 垃圾 5G

现状道路拓宽

用地技术经济指标一览表

地块编号	类别代码	类别名称	可用面积 (m²)	计算指标用地面积 (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	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]87号用地	100102	二类工业用地	22000	22000	1.2-2.5	≥30	26400-55000	≤7% (建筑面积计容积率总建筑面积比例≤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

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、土地来源：博罗县2021年度第六十批次城镇建设用地上；
5、根据湖镇镇人民政府关于博自然资（用地）挂字【2022】85、86、87号用地规划道路情况说明：用地西侧及南侧进场道路为现状道路拓宽，后期道路拓宽建设需与镇政府协调。

博罗县自然资源局

项目名称 博自然资（用地）挂[2022]87号用地规划设计要点图

审定 审核 编制 校对

图则 业务号 图别 图号 日期 2022.11