

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12月29日第十七届县政府国土空间规划委员会第二十三次（2022-21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）

《惠州抽水蓄能电站HX-N2-13-01地块控制性详细规划调整》

二、用地情况

本用地位于博罗县罗阳街道象头山林场地段，地块编号：博自然资（用地）挂字【2022】99号，面积为16298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	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	16298
可用用地面积（m ² ）	16298
容积率	1.8 ~ 2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	29337 ~ 40745

广东省城市规划
单位名称: 惠州市规
业务范围: 业务范围不
证书编号: 自资规甲字
有效期至: 2023年12月

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《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	配电网开关站	1	≥ 60	1. 宜独立设置, 条件受限时可附设于其他建筑物内, 但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。
3	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。

计出图
划设计
受限制
144033
131日

注：其余未提及的配套设施，应结合《惠州市城乡规划建设技术规定》（2020年），统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

（三）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。

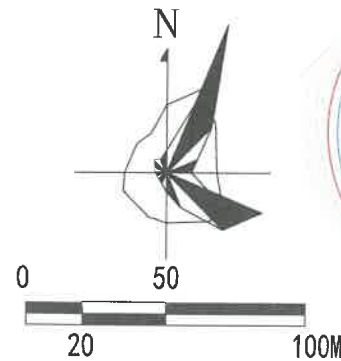
10. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设管理规定》（2020年）及相关规范要求。

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

界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
1	2576089.919	38532104.568	81.00
2	2576101.294	38532184.769	89.91
3	2576012.272	38532197.400	15.63
4	2575996.798	38532199.595	20.72
5	2575999.709	38532220.112	99.44
6	2575901.247	38532234.055	42.60
7	2575895.367	38532191.861	12.07
8	2575883.413	38532193.527	37.26
9	2575878.151	38532156.636	22.73
10	2575900.655	38532153.427	11.76
11	2575902.300	38532165.067	0.00
12	2575902.300	38532165.070	67.59
13	2575969.220	38532155.599	38.23
14	2575982.652	38532119.809	108.34
1	2576089.919	38532104.568	
S=16298 平方米 合24.45亩			



用地位置



区域位置图

图例

	机动车出入口		计算指标用地界线
	道路红线		建筑红线
	密路网		道路中心线
	水域		
	配电网开关站		5G通信基站
			垃圾收集点

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (㎡/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	配电网开关站	1	≥60	1. 宜独立设置, 条件受限时可附设于其他建筑物内, 但不宜设置在建筑物负楼层。 2. 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。
3	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位置, 宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。

- 说明:
- 图则尺寸单位均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
 - 本项目东侧、南侧道路为现状道路, 标高以实测为准。
 - 临城市道路一侧建筑红线与道路红线之间用地的使用, 应服从从城市规划建设的需要。
 - 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。
 - 土地来源: 博罗县储备土地。

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 惠州市规划设计研究院
业务范围: 业务范围不受限制
证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2023年12月31日

规划控制图

用地技术经济指标一览表

用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (㎡)	容积率	计容积率建筑面积 (㎡)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	适建性	备注
博自然资 (用地) 挂字【2022】99号	100101	一类工业用地	16298	1.8-2.5	29337~40745	≥30	15-20	厂房及其配套设施	大数据中心

惠州市规划设计研究院		项目名称	博自然资(用地)挂字【2022】99号 规划设计条件告知书	
审定	字研	项目负责	杨毅	图
审核	2.06.01	设计	杨毅	纸
初审	杨毅	校对	朱浩	内
图则				容
				业务号
				图别
				图号
				日期
				2023.01