

规划设计条件告知书

案卷编号：博自然资（用地）挂字（2023）77号用地

项目地点：博罗县麻陂镇高坝地段（京九铁路旁）

发卷日期：2023-11



主管部门：博罗县自然资源局

编制单位：

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称：广东精地规划科技有限公司
业务范围：业务范围不受限制
资质证书编号：自资规甲字21440447
有效期至：2023年12月31日

目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求
- 第五章 附则

图则



文 本

第一章 总则

第一条 根据博罗县政府要求，我司组织编制了本《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11月16日经第十七届县政府国土空间规划委员会第四十二次（2023-19次）会议审议通过。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。

第三条 本《告知书》所设定的规划条件，是对本用地进行项目策划、总平面图设计、建筑设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《告知书》。本《告知书》包括《文本》和《图则》两部分，必须同时使用。

第四条 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》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《广东省绿色建筑条例》

《工业项目建设用地控制指标》（2023年）

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）

《惠州市推进5G基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《博罗县麻陂镇永丰村YF-01、YF-02等地块控制性详细规划调整》

第五条 本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第六条 本用地位于博罗县麻陂镇高坝地段（京九铁路旁），用地编号为博自然资（用地）挂字〔2023〕77号用地，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：见《图则》

第三章 规划设计要求

第八条 用地规划要求

本《告知书》采用“计算指标用地面积”（即计算指标用地界线范围内的用地面积）计算容积率、建筑系数、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》。

第九条 用地性质：用地用海分类代码为 100102，规划用地性质为二类工业用地，用地兼容性为 110102（二类物流仓储用地）。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 52888 平方米，容积率为 1.2~2.0，计容积率建筑面积 63465-105776 平方米（其中物流仓储建筑面积占计容积率建筑面积比例 $\leq 20\%$ ），建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率为 15%~20%；配套建设微型消防站、垃圾收集点、公共厕所、配电网配电站、污水处理设施。

第十一条 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。

（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

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	微型消防站	1	-	1.按二级微型消防站配建，按相关建设标准及要求执行。 2.应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。
2	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/个。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于10平方米/个。
3	公共厕所	1	60-120	1.与周边建筑物间距满足消防要求。 2.应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。
4	配电网配电站	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。
5	污水处理设施	1	-	1.与周边建筑物间距满足消防要求。 2.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，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。

3. 机动车停车位配建标准按每100 m²计容积率建筑面积车位≥0.3个、工业项目所需的行政办公及生活服务设施每100 m²计容积率建筑面积车位≥1.0个（高层行政办公及生活服务设施用房应设置地下停车库，地下停车比例≥70%）。

第四章 其他要求

第十二条 工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的7%，且建筑面积 $\leq$ 计容积率总建筑面积的20%。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 $\leq$ 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。

第十三条 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。

第十四条 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。北侧多层建筑控制线退让道路红线6米，高层建筑加退9米；东、西侧多层建筑控制线与水利控制线一致，高层建筑加退15米；南侧多层控制线与防护绿地边线一致，高层建筑加退15米，详见《图则》。

第十五条 相关配套设施的规划与建设须符合《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）以及其他现行的国家、省、市相关规范和技术标准的要求。

第十六条 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。

第十七条 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的暂行管理办法》要求进行规划设计和建设。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 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）、《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）等有关要求及国家相关技术规范执行。

第二十一条 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。

第二十二条 本用地建设时除按照本次规划确定的控制线建设外，还应与周边建筑满足防火、日照等相关技术规范的要求，并按照《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）、《城乡排水工程项目规范》（GB55027-2022）等标准与南侧规划的污水处理厂用地预留足够的卫生防护距离。

第二十三条 本用地建设居住建筑和公共建筑时应根据环评要求，与南侧规划的污水处理厂用地（用地边界线）保持必要的卫生防护距离。

第二十四条 本项目规划建设时须做好边坡支护设计及地质灾害、水土保持等事宜，且边坡不得超出用地红线范围。详见《图则》。

第二十五条 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。

第五章 附则

第二十六条 本《规划设计条件告知书》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。

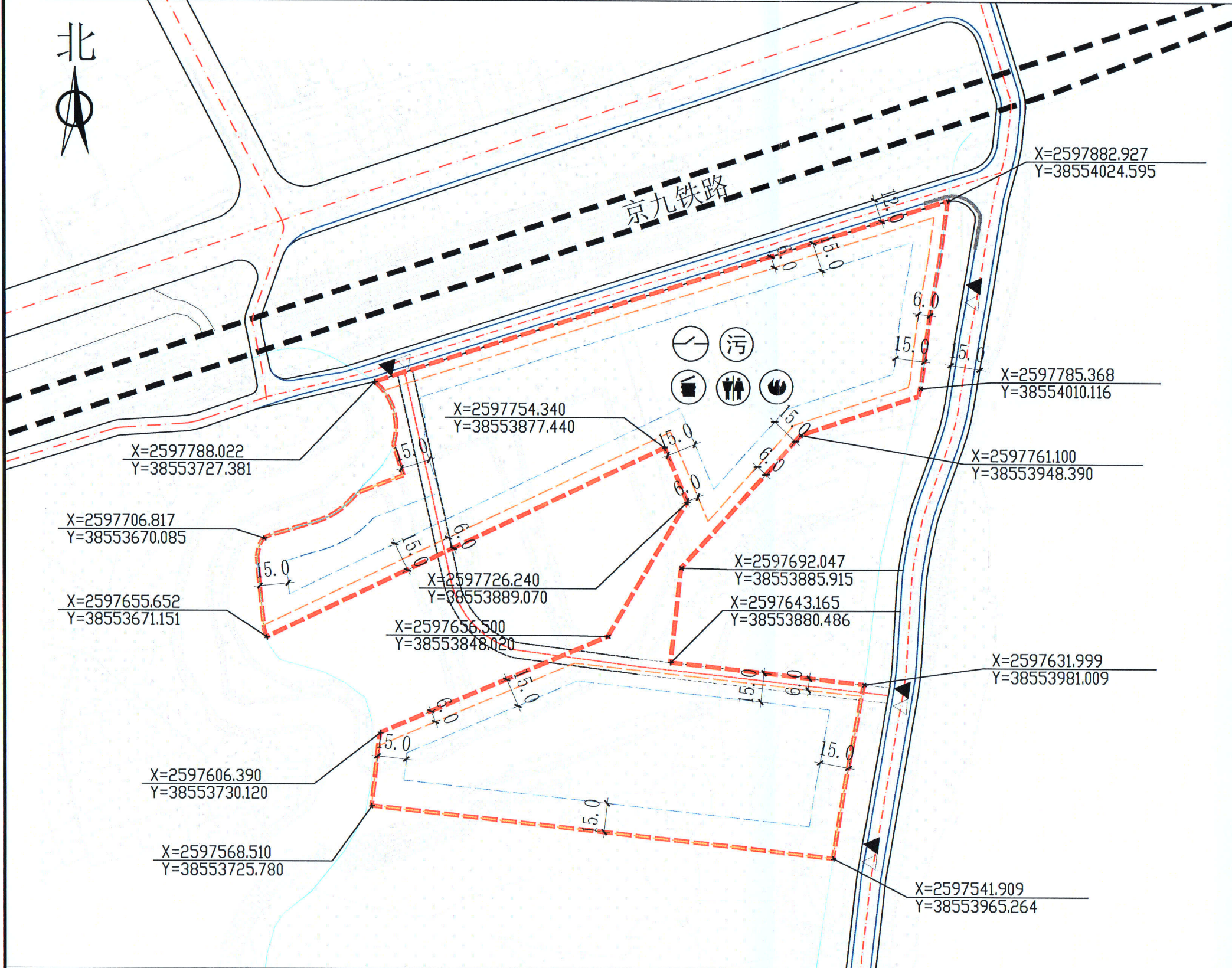
广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称：广东精地规划科技有限公司
业务范围：业务范围不受限制
资质证书编号：自资规甲字21440447
有效期至：2023年12月31日

编制单位：广东精地规划科技有限公司
审定：[签名] 2023年11月17日 项目负责人：[签名] 2023年11月17日
审核：[签名] 2023年11月17日 设计：[签名] 2023年11月17日
初审：[签名] 2023年11月17日 校对：[签名] 2023年11月17日

博自然资（用地）挂字〔2023〕77号规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县麻坡镇高坝地段（京九铁路旁）



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 弹性道路
- 微型消防站
- 公共厕所
- 污水处理设施
- 计算指标用地界线
- 高层建筑退让红线
- 多层建筑退让红线
- 机动车禁止开口路段
- 河道管理范围线
- 垃圾收集点
- 配电网配电站

说明：
1、图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
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〔2023〕11号）的要求执行。
4、本地块与相邻地块划（出）让给同一建设主体时，相邻地块之间不需进行建筑退让，容积率等指标可统筹考虑，相关建设行为须符合相关法规、规范。
5、本地块建设时应与周边建筑满足防火、日照等相关技术规范的要求，并按照《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）、《城乡排水工程规划规范》（GB5027-2022）等标准与南侧规划的污水处理厂用地预留足够的卫生防护距离。
6、本地块如涉及环境敏感区时，须根据惠州市生态环境局博罗分局《博环复函〔2023〕110号》的要求进行开发建设。
7、本地块配建的居住建筑和公共建筑须与南侧规划的污水处理厂用地（用地边界线）保持必要的卫生防护距离，符合环评要求。
8、规划建设时应做好边坡支护设计及地质灾害、水土保持等事宜，且边坡不得超出用地红线范围。
9、本项目应执行基础级及以上绿色建筑标准。

项目名称	博自然资（用地）挂字〔2023〕77号规划设计要点图		
图纸内容	图则	图别	
		图号	
		日期	2023. 11

广东精地规划科技有限公司
资质等级：甲级 证书编号：自资规甲字21440447

项目负责人	吴绮琪	注册师	吴绮琪
设计	吴绮琪	审核	吴绮琪
制图	吴绮琪	审定	吴绮琪
校对	吴绮琪	院长	吴绮琪

用地技术经济指标一览表

地块编号	计算指标用地面积 (m²)	用地用海分类代码	用地名称	容积率	计容建筑面积 (m²)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	土地兼容性	兼容比例 (%)	行政办公及生活服务设施 占用面积比例	机动车停车位配建标准	备注
博自然资用地（挂字）〔2023〕77号用地	52888	100102	二类工业用地	1.2-2.0	63465-105776	≥40	15-20	110102 二类物流仓储用地	建筑面积占计容积率建筑面积比例≤20%	≤7%（建筑面积占计容积率建筑面积比例≤20%）	每100m²计容积率建筑面积车位≥0.3个（其中工业项目所需的行政办公及生活服务设施每100m²计容积率建筑面积车位≥1.0个）	—