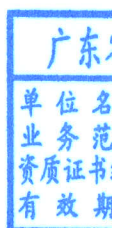


规划设计条件告知书



案卷编号: 博自然资(用地)挂字[2023]32号用地

项目地点: 博罗县湖镇镇横光村地段

发卷日期: _____

主管部门: 博罗县自然资源局



编制单位: 广州市睿合建筑设计有限公司



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，县自然资源局组织编制了本《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4月27日第十七届县政府国土空间规划委员会第三十次会议（2023-7次）审议通过，并经县人民政府批准。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。相关部门应严格按照本《告知书》所设定的规划条件的要求，组织对本用地土地使用权进行公开出让。

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》

《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）

《博罗县湖镇镇横光村广梅公路西侧地段部分地块控制性详细规划》

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。

城市规划设计
：广州市睿
：乙级
：粤自资规乙
：2028年0

第二章 用地现状

第六条 本用地位于博罗县湖镇镇横光村地段，用地编号为博自然资(用地)挂字[2023]32号，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。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 233482 平方米，容积率 1.0-2.0，计容积率建筑面积 233482-466964 平方米，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率 15-20%，工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积比例 $\leq 7\%$ (建筑面积占计容积率建筑面积的比例 $\leq 20\%$)。配建配电网配电站、5G 通信基站机垃圾房及配套设施、垃圾收集点和污水处理站各 1 处。

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) 本项目产生的生产废水、初期雨水及生活污水排往地块内配建的污水处理设施处理后全部回用、不外排。给水、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。

(3) 地块内现状涉及一组 110kV 高压线，该地块需在妥善解决该高压线的迁移后，方可按照本规划实施建设。

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	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。
2	5G 通信基站机房及配套设施	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。
3	垃圾收集点	1	≥10	1. 垃圾收集点应采用分类收集，宜采用密闭方式； 2. 垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式。
4	污水处理站	1	—	污水处理站的规模应满足本项目生产污水、初期雨水和生活污水的处理需求。

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。

3. 机动车停车位配建标准：行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容建筑面积≥1 个、厂房及自用库房每 100 平方米计容建筑面积≥0.3 个。

第四章 其他要求

第十二条 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。

第十三条 建筑红线要求：沿广梅公路一侧建筑红线退让广梅公路道路红线 20 米；其余侧多层建筑控制线退让用地红线不小于 6 米，高层建筑控制线退让用地红线不小于 15 米。详见《图则》。

第十四条 相关配套设施的规划与建设须符合《建筑设计防火规范》

(GB50016-2014)以及其他现行的国家、省、市相关规范和技术标准的要求。

第十五条 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管理的暂行办法》要求进行规划设计和建设。

第十六条 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/T 15-201-2020)《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。

第十七条 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。

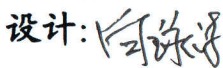
第十八条 新建民用建筑(包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑),应按照《广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引》(粤人防办发〔2022〕1号)有关要求及国家相关技术规范执行。

第十九条 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。

第五章 附则

第二十条 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。

编制单位: 广州市睿合建筑设计有限公司

审定:  2023年5月10日 审核: 李德生 2023年5月10日
设计:  2023年5月10日 校对:  2023年5月10日

博自然资(用地)挂字[2023]32号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：湖镇镇横光村地段

地块位置



图例

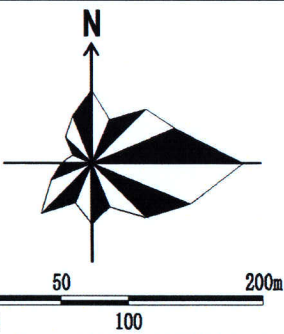
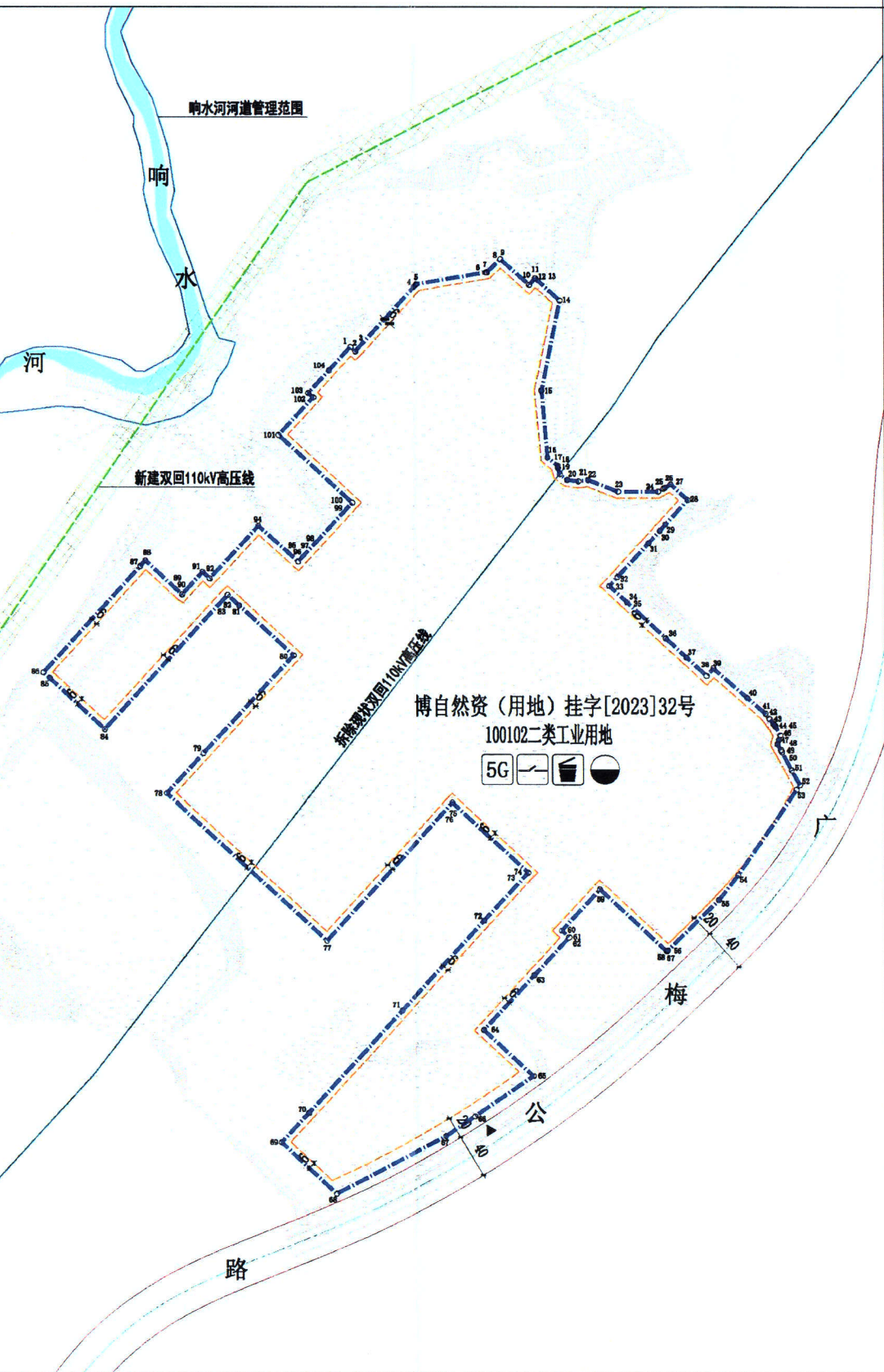
- 计算指标用地界线
- 多层建筑控制线
- 道路红线
- 道路中心线
- 污水处理站
- 垃圾收集点
- 机动车出入口
- 人流出入口
- 机动车禁止开口路段
- 尺寸标注
- 配电网开关站
- 5G通信基站机房及配套设施

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m²/个)	建设要求
1	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.由用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。
2	5G通信基站机房及配套设施	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。
3	垃圾收集点	1	≥10	1.垃圾收集点应采用分类收集,宜采用密闭方式; 2.垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式。
4	污水处理站	1	—	污水处理站的规模应满足本项目生产污水、初期雨水和生活污水的处理需求。

说明:

- 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。
- 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。
- 地块内现状涉及一组110kV高压线,该地块需在妥善解决该高压线的迁移后,方可按照本规划实施建设。
- 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,执行乙字23440062。
- 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》《广东省绿色建筑评价标准》(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。
- 工业项目应满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》(GB/T 39499-2020)的防护距离要求。



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2580220.122	38527390.616	6.01
2	2580216.177	38527395.149	0.01
3	2580216.187	38527395.160	79.83
4	2580274.877	38527449.270	3.25
5	2580277.265	38527451.472	64.73
6	2580288.127	38527515.280	0.89
7	2580288.277	38527516.160	0.01
8	2580288.287	38527516.170	17.02
9	2580300.097	38527528.430	35.09
10	2580276.727	38527554.610	7.98
11	2580282.597	38527560.020	7.98
12	2580276.728	38527554.613	7.98
13	2580282.594	38527560.023	29.89
14	2580262.617	38527582.250	83.64
15	2580180.717	38527565.260	61.24
16	2580119.707	38527570.540	12.01
17	2580112.197	38527579.910	1.66
18	2580110.537	38527580.030	5.93
19	2580104.857	38527581.740	8.50
20	2580099.707	38527588.500	10.07
21	2580098.317	38527598.470	8.68
22	2580099.477	38527607.070	29.31
23	2580089.027	38527634.450	36.64
24	2580089.067	38527671.090	5.95
25	2580091.957	38527676.290	1.53
26	2580092.697	38527677.630	5.88
27	2580095.547	38527682.770	21.04
28	2580081.407	38527698.350	30.47
29	2580059.007	38527677.690	7.56
30	2580053.447	38527672.570	15.51
31	2580042.047	38527662.060	41.73
32	2580011.367	38527633.780	11.08
33	2580003.227	38527626.270	0.01
34	2580003.217	38527626.260	21.68
35	2579988.517	38527642.200	48.55
36	2579955.597	38527677.890	25.43
37	2579938.347	38527696.580	24.94
38	2579921.437	38527714.910	9.01
39	2579928.057	38527721.020	40.98
40	2579901.317	38527752.070	21.65
41	2579887.187	38527768.470	6.04
42	2579882.377	38527772.130	5.86
43	2579877.707	38527775.670	1.47
44	2579876.627	38527776.660	1.46
45	2579875.407	38527777.460	8.91
46	2579867.597	38527781.740	4.56
47	2579863.227	38527780.450	3.90
48	2579859.487	38527779.350	6.08
49	2579854.147	38527782.260	2.17
50	2579852.247	38527783.300	18.85
51	2579835.707	38527792.350	15.47
52	2579822.137	38527799.770	5.43
53	2579817.797	38527796.510	93.74
54	2579740.757	38527743.110	28.80
55	2579718.137	38527725.280	0.01
56	2579718.127	38527725.270	65.36
57	2579672.557	38527678.410	1.24
58	2579671.687	38527677.530	82.98
59	2579727.937	38527616.520	51.00
60	2579690.437	38527581.950	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
60	2579690.437	38527581.950	0.01
61	2579690.427	38527581.940	9.01
62	2579684.277	38527588.530	47.08
63	2579649.667	38527556.610	67.77
64	2579599.847	38527510.670	61.29
65	2579558.167	38527555.600	64.61
66	2579521.617	38527502.320	32.01
67	2579503.507	38527475.920	113.52
68	2579451.157	38527375.190	68.19
69	2579497.727	38527325.380	36.45
70	2579524.527	38527350.090	126.65
71	2579617.637	38527435.940	110.99
72	2579699.237	38527511.170	59.50
73	2579742.977	38527551.500	0.01
74	2579742.987	38527551.510	93.50
75	2579806.367	38527482.770	0.01
76	2579806.357	38527482.760	170.48
77	2579681.017	38527367.200	197.06
78	2579814.597	38527222.320	49.88
79	2579851.267	38527256.130	120.63
80	2579939.947	38527337.900	66.92
81	2579985.307	38527288.700	14.03
82	2579994.817	38527278.380	0.01
83	2579994.807	38527278.370	165.98
84	2579872.780	38527165.857	68.15
85	2579918.987	38527115.760	7.95
86	2579924.357	38527109.900	131.27
87	2580020.867	38527198.880	6.97
88	2580025.994	38527203.607	45.33
89	2579995.267	38527236.940	0.00
90	2579995.265	38527236.943	27.75
91	2580015.665	38527255.752	8.86
92	2580009.657	38527262.270	0.01
93	2580009.667	38527262.280	65.22
94	2580057.615	38527306.488	48.43
95	2580025.031	38527342.316	0.01
96	2580025.027	38527342.320	0.02
97	2580025.047	38527342.330	0.01
98	2580025.037	38527342.330	72.88
99	2580078.577	38527391.780	0.01
100	2580078.587	38527391.790	90.78
101	2580140.117	38527325.040	46.48
102	2580174.297	38527356.540	6.00
103	2580178.367	38527352.130	28.07
104	2580199.007	38527371.150	28.72
1	2580220.122	38527390.616	

S=233482 平方米 合350.22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	计算指标用地面积(m²)	容积率	计容积率建筑面积(m²)	建筑系数(%)	绿地率(%)	工业项目所需的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	适建性
博自然资(用地)挂字[2023]32号	100102	二类工业用地	233482	1.0-2.0	233482-466964	≥30	15-20	≤7%(建筑占地面积计容积率建筑面积的比例≤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、厂房及自用库房每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个。	工业及其配套设施

项目名称 博自然资(用地)挂字[2023]32号用地规划设计要点图——图则

编制单位	广州市睿合建筑设计有限公司	审定	李德生	编制	何泳子	日期	2023.05
		审核	李德生	校对	何泳子		