

规划设计条件告知书

案卷编号：博自然资（用地）挂字（2024）8号用地

项目地点：博罗县石坝镇下坑股份经济合作联合社大岭

头（土名）地段

发卷日期：2024-02

主管部门：博罗县自然资源局



编制单位：广东精地规划科技有限公司

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：2025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2024年2月2日经第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第四十七次会议（2024-2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》（2023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）

《博罗县杨侨镇小坑村 YQ-XK-01 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。

第二章 用地现状

第六条 本用地位于博罗县石坝镇下坑股份经济合作联社大岭头（土名）地段，用地编号为博自然资（用地）挂字（2024）8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、建筑密度、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 9998 平方米，容积率 1.2~2.0，计容积率建筑面积 11998~19996 平方米，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率 10%~20%；配套建设污水处理设施、垃圾收集点。

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 (m²/个)	规划建设要求
1	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。
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。

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》（2023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厂房及自用库房每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个、行政办公及生活服务设施用房每100平方米计容积率建筑面积≥1个。

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≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。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≤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。多层建筑控制线退让用地红线6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《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。

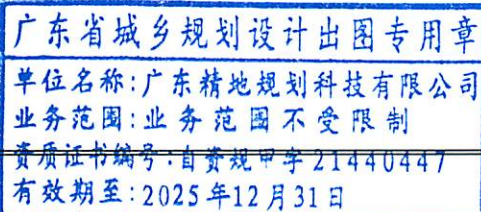
第二十一条 工业项目需满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》（GB-T39499-2020）相关防护距离要求，项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

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》。

第二十三条 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定》（2023年）及相关规范要求。

第五章 附则

第二十四条 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: 广东精地规划科技有限公司

审定: 杨晓 2024年2月2日

项目负责人: 叶 2024年2月2日

审核: 袁红 2024年2月2日

设计: 谢铭然 2024年2月2日

初审: 江伯辉 2024年2月2日

校对: 袁红 2024年2月2日

博自然资（用地）挂字〔2024〕8号规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县石坝镇下坑股份经济合作联社大岭头（土名）地段



图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 6.0

距离标注
- 垃

垃圾收集点
- 规划道路

规划道路
- 计算指标用地界线

计算指标用地界线
- 多层建筑退让红线

多层建筑退让红线
- 污

污水处理设施

- 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。
 - 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》（惠住建函〔2023〕11号）的要求执行。
 - 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，并符合《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）、《城乡排水工程项目规范》（GB55027-2022）等标准的要求。
 - 本用地若与周边相邻地块权属相同，在满足建筑防火、日照等相关技术规范的要求，其相邻侧可不退让用地红线。
 - 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。
 - 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〔2024〕8号规划设计要点图		
图纸内容	图则	图别	
		图号	
		日期	2024.02

广东精地规划科技有限公司

资质证书：甲级 证书编号：自资规甲字第21440417号

项目负责人	业务负责人	业务负责人	业务负责人	业务负责人
设计	制图	审核	审定	院长
校对				

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	用地性质	计算指标用地面积（m²）	容积率	计容建筑面积（m²）	建筑系数（%）	绿地率（%）	机动车停车位配建标准	行政办公及生活服务设施用地面积比例	适建性
博自然资（用地）挂字〔2024〕8号用地	100102	二类工业用地	9998	1.2-2.0	11998-19996	≥40	10-20	行政办公及生活服务设施每100m²计容建筑面积≥1个，厂房每100m²计容建筑面积≥0.3个	≤7%（建筑面积占计容总建筑面积比例≤15%）	工业及配套设施