

规划设计条件告知书

案卷编号：博自然资（用地）挂字[2022]96 号

项目地点：博罗县泰美镇新星村松树岭（土名）地段

发卷日期：2022-11

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：2022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2022年11月21日第十七届县政府国土空间规划委员会第二十次会议（2022-18次）审议通过。

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）

《粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地三期西片区控制性详细规划》

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 本用地位于博罗县泰美镇新星村松树岭（土名）地段，用地编号为博自然资（用地）挂字[2022]96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100101，规划用地性质为一类工业用地。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 66243 m²，容积率 1.0~2.5，计容积率建筑面积 66243 m²~165607 m²，建筑系数≥30%，绿地率 15%~20%。机动车停车位配建标准按厂房及仓库每 100 m²计容建筑面积≥0.3 个、行政办公及生活设施每 100 m²计容建筑面积≥1 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%）。配建配电网配电站、环卫工人作息站。

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。
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	配电网配电站	1	70~100	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	环卫工人作息站	1	60~150	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。
3	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。
4	5G 通信基站	1	≥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, 可根据社会需求并结合《惠州市城乡管理技术规定(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厂房及仓库每 100 m²计容建筑面积≥0.3 个/车位, 行政办公及生活设施每 100 m²计容建筑面积≥1 个/车位(行政办公及生活服务配套设施高层建筑应设置地下停车库, 地下停车比例≥70%)。

第四章 其他要求

第十二条 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%，其建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的20%。

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。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。

第十六条 地块机动车车辆入口和出口应分开设置。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 本项目应执行基础级及以上绿色建筑标准。

第二十条 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）的要求执行。

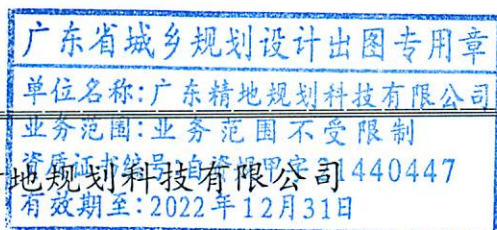
第二十一条 新建民用建筑（包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑），应按照《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）有关要求及国家相关技术规范执行。

第二十二条 项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

第二十三条 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。



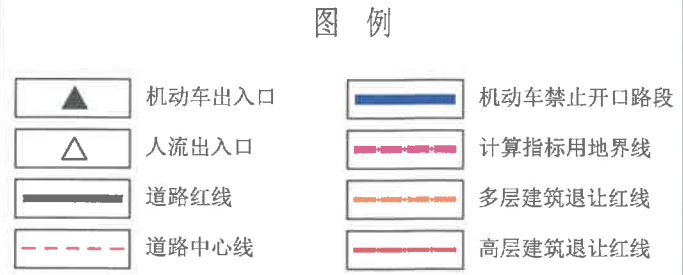
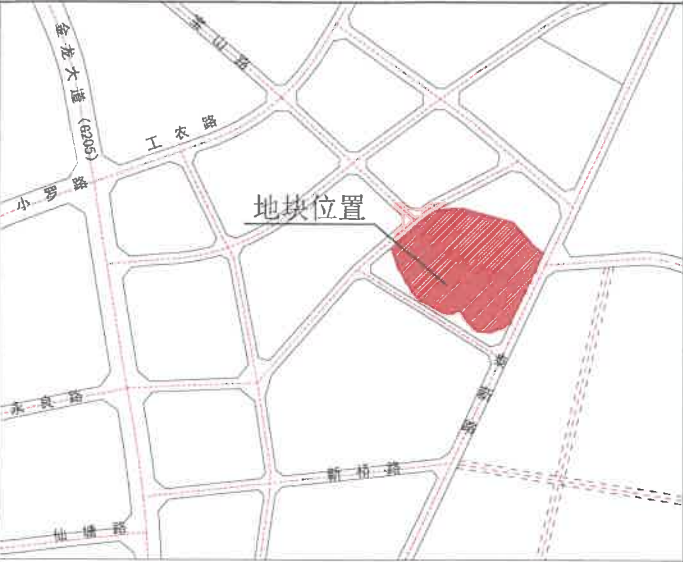
编制单位:广东精地规划科技有限公司

审定:	时松	2022年11月25日	项目负责人:	柳少峰	2022年11月25日
审核:	张益军	2022年11月25日	设计:	谢铭然	2022年11月25日
初审:	袁红攀	2022年11月25日	校对:	张益军	2022年11月25日

博自然资(用地)挂字[2022]96号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县泰美镇新屋村松树岭（土名）地段

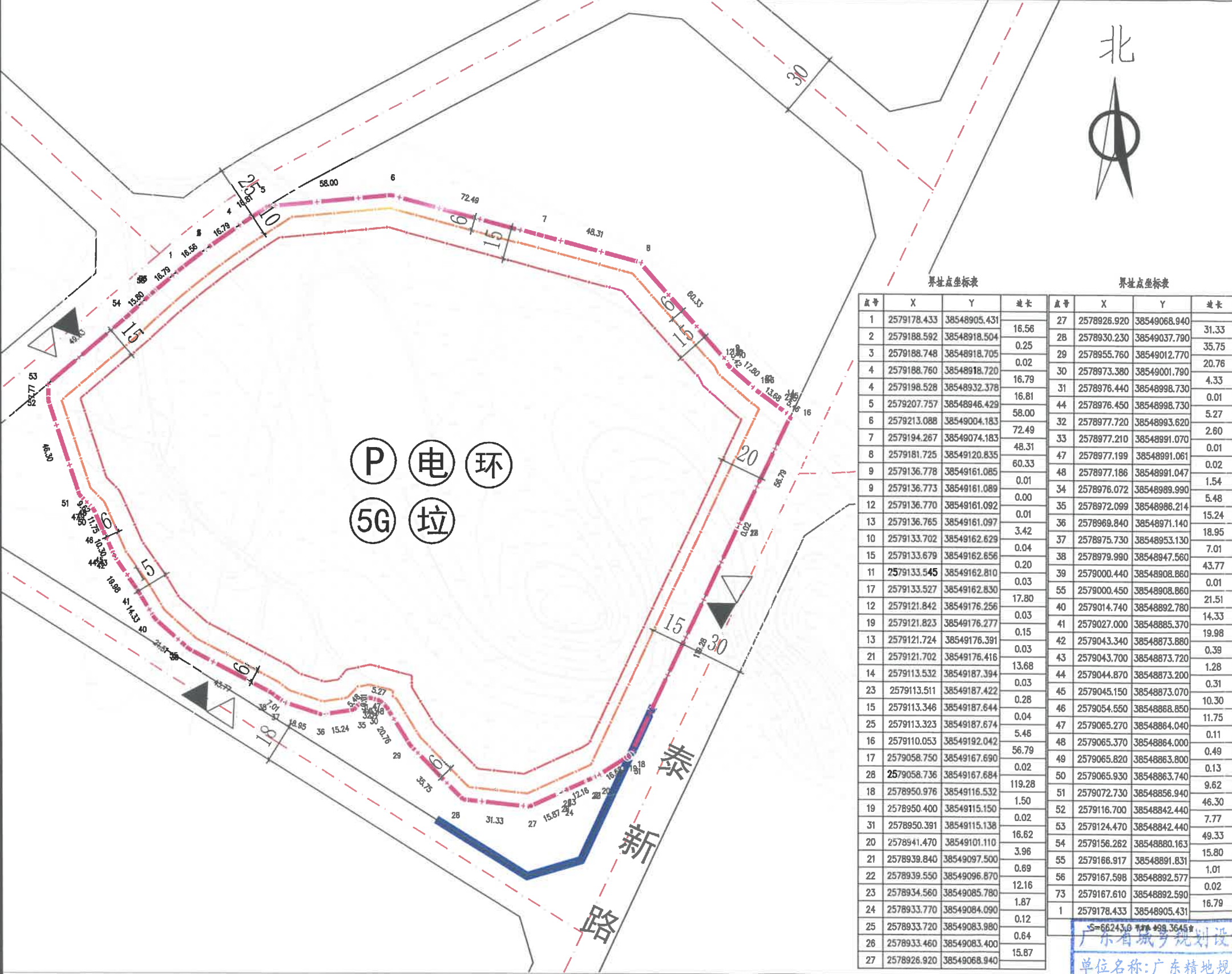


① 配建停车位 ② 配电网配电站 ③ 垃圾收集点
④ 环卫工人作息站 ⑤ 5G通信基站

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，服从城市规划建设的需要。
3、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）的要求执行。
4、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[2022]96号用地规划设计要点图		
图纸内容	图则	图别	
		图号	
		日期	2022. 11

广东省城乡规划院有限公司			
单位名称: 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			
业务范围: 业务范围内项目设计 项目负责人: 杨露			
资质证书编号: 自资规甲字21440447 有效期至: 2022年12月31日 设计: 谢锐然			
制图	谢锐然	审核	杨露
校对	杨露	审定	12月
		院长	



界址点坐标表				界址点坐标表			
点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
1	2579178.433	38548905.431	16.56	27	2578926.920	38549068.940	31.33
2	2579188.592	38548918.504	0.25	28	2578930.230	38549037.790	35.75
3	2579188.748	38548918.705	0.02	29	2578955.760	38549012.770	20.76
4	2579188.760	38548918.720	16.79	30	2578973.380	38549001.790	4.33
5	2579198.528	38548932.378	16.81	31	2578976.440	38548998.730	0.01
6	2579207.757	38548946.429	58.00	44	2578976.450	38548998.730	5.27
7	2579213.088	38549004.183	72.49	32	2578977.720	38548993.620	2.60
8	2579194.267	38549074.183	48.31	33	2578977.210	38548991.070	0.01
9	2579181.725	38549120.835	60.33	47	2578977.199	38548991.061	0.02
10	2579136.778	38549161.085	0.01	48	2578977.186	38548991.047	1.54
11	2579136.773	38549161.089	0.00	34	2578976.072	38548989.990	5.48
12	2579136.770	38549161.092	0.01	35	2578972.099	38548986.214	15.24
13	2579136.765	38549161.097	3.42	36	2578969.840	38548971.140	18.95
14	2579133.702	38549162.629	0.04	37	2578975.730	38548953.130	7.01
15	2579133.679	38549162.656	0.20	38	2578979.990	38548947.560	43.77
16	2579133.545	38549162.810	0.03	39	2579000.440	38548908.860	0.01
17	2579133.527	38549162.830	17.80	55	2579000.450	38548908.860	21.51
18	2579121.842	38549176.256	0.03	40	2579014.740	38548892.780	14.33
19	2579121.823	38549176.277	0.15	41	2579027.000	38548885.370	19.98
20	2579121.724	38549176.391	0.03	42	2579043.340	38548873.880	0.39
21	2579121.702	38549176.416	13.68	43	2579043.700	38548873.720	1.28
22	2579113.532	38549187.394	0.03	44	2579044.870	38548873.200	0.31
23	2579113.511	38549187.422	0.28	45	2579045.150	38548873.070	10.30
24	2579113.346	38549187.644	0.04	46	2579054.550	38548868.850	11.75
25	2579113.323	38549187.674	5.46	47	2579065.270	38548864.040	0.11
26	2579105.053	38549192.042	56.79	48	2579065.370	38548864.000	0.49
27	2579058.750	38549167.690	0.02	49	2579065.820	38548863.800	0.13
28	2579058.736	38549167.684	119.28	50	2579065.930	38548863.740	9.62
29	2578950.976	38549116.532	1.50	51	2579072.730	38548856.940	46.30
30	2578950.400	38549115.150	0.02	52	2579116.700	38548842.440	7.77
31	2578950.391	38549115.138	16.62	53	2579124.470	38548842.440	49.33
32	2578941.470	38549101.110	3.96	54	2579156.262	38548880.163	15.80
33	2578939.840	38549097.500	0.89	55	2579166.917	38548891.831	1.01
34	2578939.550	38549096.870	12.16	56	2579167.598	38548892.577	0.02
35	2578934.560	38549085.780	1.87	73	2579167.610	38548892.590	16.79
36	2578933.770	38549084.090	0.12	1	2579178.433	38548905.431	
37	2578933.720	38549083.980	0.64				
38	2578933.460	38549083.400	15.87				
39	2578926.920	38549068.940					

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	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑限高	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
博自然资(用地)挂字[2022]96号	100101	一类工业用地	66243	1.0~2.5	≥30	15~20	—	66243~165607	≤7% (建筑面积不得超过总计容积率建筑面积的20%)

厂房及仓库每100m²计容建筑面积≥0.3个
行政办公及生活服务设施每100m²计容建筑面积≥1个