

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 2024 年 11 月 14 日十七届县政府国土空间规划委员会第六十三次（2024-18 次）会议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》

《广东省产业园区规划制定的指导意见（试行）》（粤建规函〔2008〕255 号）

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）

《工业项目建设用地控制指标》（2023 年）

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（批复文号：粤府函〔2023〕269 号）

《博罗县园洲镇 YZ-09 单元东北片区控制性详细规划》

二、用地情况

本用地位于博罗县园洲镇新城二路东面地段，地块编号：博自然资（用地）挂字〔2024〕71 号，面积为 38313 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	100102（二类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	38311
用地面积（m ² ）	38313
容积率	≥1.2
计容积率建筑面积（m ² ）	≥45974
建筑系数（%）	≥40
绿地率（%）	10%~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	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	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。
---	--------	---	-----------	--

注：其余未提及的配套设施，应结合《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。

（三）机动车停车位配建标准

行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，厂房每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个。高层行政办公及生活服务设施用房按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，且应设置地下停车库，地下停车比例 $\geq 70\%$ 。

（四）城市设计风貌管控要求

1. 沿市政路一侧如设置宿舍等非生产建筑，必须严格控制阳台及露台的外观风貌。

2. 屋面装饰性结构构件、花架的投影面积（含屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房）不得超过屋顶平面面积的四分之一；且高度不得超过相应建筑屋面的楼梯间、电梯机房等辅助用房的高度，原则上不超过 5 米。

3. 屋面设置光伏组件的安装高度一般不超过 2.8 米，具体以相关部门审批为准。

4. 建筑设计应符合智能装备产业园园区风貌管控要求。

（五）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%，且建筑面积 $\leq$ 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 $\leq$ 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。

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》。

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。

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《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。

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. 本项目应合理设置电动自行车的集中停放充电场所，场所的建设与安全须按照《博罗县电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》规定执行。

11. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023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

博自然资(用地)挂字〔2024〕71号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县园洲镇新城二路东面地段

地块位置

图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 高层建筑红线
- 禁止机动车开口路段

P

配套停车

5G

5G通信基站

垃

垃圾收集点

电

配电网开关站

序号

项目名称

数量(个)

建筑规模(平方米)

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

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。

3

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。

说明:

1、图则尺寸均以米计,坐标系为2000国家大地坐标系,中央子午线114度。本用地必须具备施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。

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、本用地规划建设时应按照《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。

4、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》、《广东省绿色建筑技术规范》(DBJ/T15-201-2020)、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》(博住建〔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。

5、建筑控制线除满足本图则规定外,还应满足架空电力线、水利控制线等的安全距离。

6、本用地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。

7、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。

博罗县自然资源局

项目名称

博自然资(用地)挂字〔2024〕71号
用地规划设计要点图

图则内容

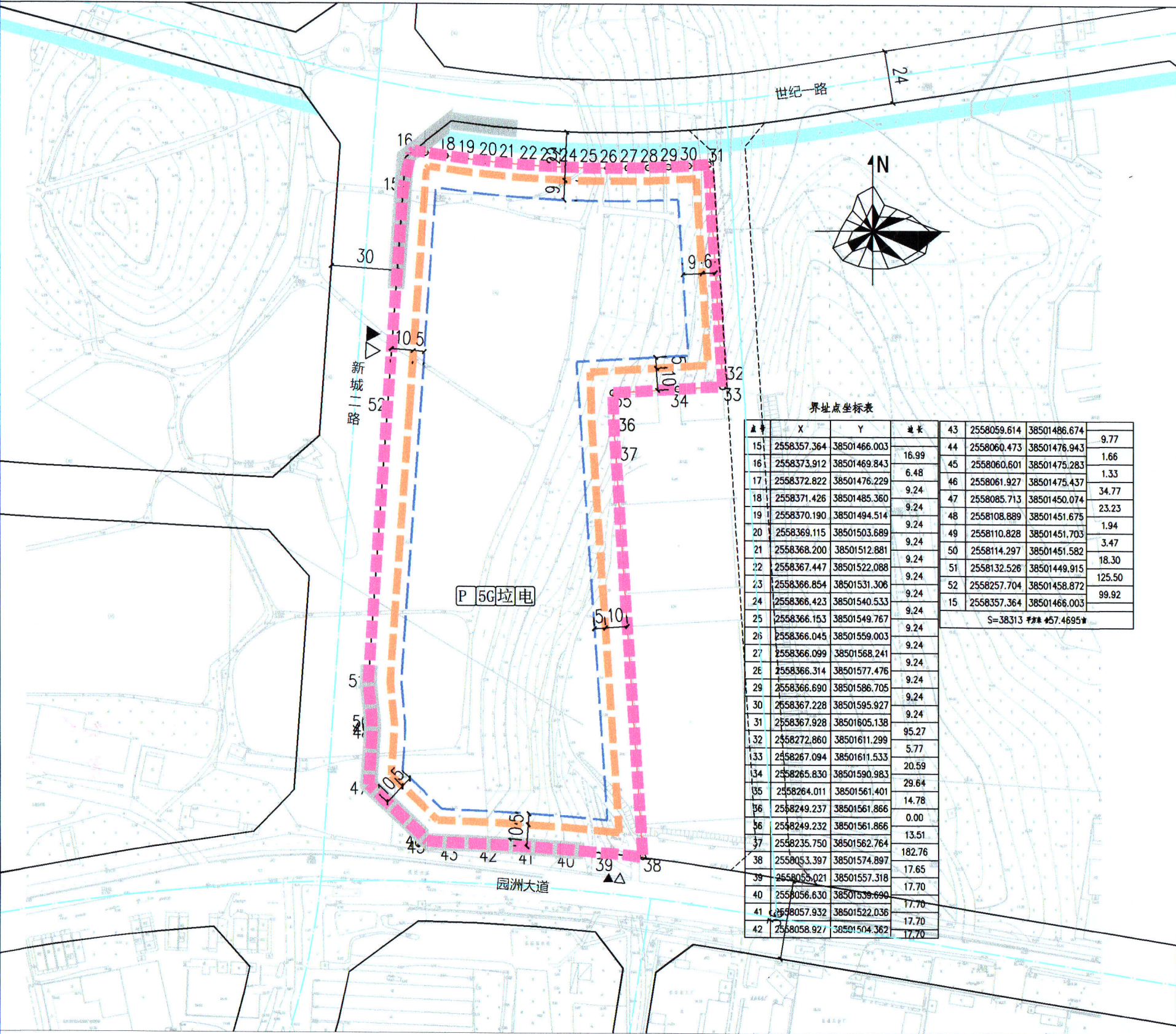
业务号

图别

图号

日期

2024.11



界址点坐标表

点号	X	Y	边长	43	2558059.614	38501486.674	9.77
15	2558357.364	38501466.003	16.99	44	2558060.473	38501476.943	1.66
16	2558373.912	38501469.843	6.48	45	2558060.601	38501475.283	1.33
17	2558372.822	38501476.229	9.24	46	2558061.927	38501475.437	34.77
18	2558371.426	38501485.360	9.24	47	2558085.713	38501450.074	23.23
19	2558370.190	38501494.514	9.24	48	2558108.889	38501451.675	1.94
20	2558369.115	38501503.689	9.24	49	2558110.828	38501451.703	3.47
21	2558368.200	38501512.881	9.24	50	2558114.297	38501451.582	18.30
22	2558367.447	38501522.088	9.24	51	2558132.526	38501449.915	125.50
23	2558366.854	38501531.306	9.24	52	2558257.704	38501458.872	99.92
24	2558366.423	38501540.533	9.24	15	2558357.364	38501466.003	
25	2558366.153	38501549.767	9.24	S=38313 面积=57.4695			
26	2558366.045	38501559.003	9.24				
27	2558366.099	38501568.241	9.24				
28	2558366.314	38501577.476	9.24				
29	2558366.690	38501586.705	9.24				
30	2558367.228	38501595.927	9.24				
31	2558367.928	38501605.138	9.24				
32	2558272.860	38501611.299	95.27				
33	2558267.094	38501611.533	5.77				
34	2558265.830	38501590.983	20.59				
35	2558264.011	38501561.401	29.64				
36	2558249.237	38501561.866	14.78				
37	2558249.232	38501561.866	0.00				
38	2558235.750	38501562.764	13.51				
39	2558053.397	38501574.897	182.76				
40	2558053.021	38501557.318	17.65				
41	2558056.630	38501539.690	17.70				
42	2558057.932	38501522.036	17.70				
43	2558058.927	38501504.362	17.70				

地块所在规划单元	用地用海分类代码	规划用地性质	用地面积(m²)	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑系数(%)	计容积率建筑面积(m²)	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	绿地率(%)	适建性
YZ-09-05-04	100102	二类工业用地	38313	38311	≥1.2	≥40	≥45974	≤7%(建筑面积占工业项目总建筑面积比例≤15%)	厂房及自用库按每100平方米计容建筑面积≥0.3个、行政办公及生活服务设施每100平方米计容建筑面积≥1个(高层行政办公及生活服务设施用房应设置地下车库,地下停车比例≥70%)	10~20	工业厂房及其配套设施