

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2022年12月29日第十七届县政府国土空间规划委员会第二十三次会议（2022-21次）审议通过。

一、编制本《规划条件》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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）

《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）

《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划修编》

二、用地情况

本用地位于石湾镇振兴南一路南侧地段，地块编号：博自然资（用地）挂字[2022]108号，其具体位置详见《图则》。土地来源：博罗县2022年第四批次城镇建设用地。

三、规划指标（详见图则）

规划用地性质	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	58171
可用用地面积（m ² ）	56229
容积率	2.0 ~ 3.0
计容积率建筑面积（m ² ）	116362 ~ 174513
建筑系数（%）	≥ 30
绿地率（%）	15 ~ 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。
5. 本项目出入口须服从总体规划需要设置。

(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。

注：其余未提及的配套设施，应结合《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。

（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）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%，建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的 20%。

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）及博罗县住房和城乡建设局

(博住建函[2021]161号)文件的要求执行。

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《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。

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。

11. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设技术规定》(2020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[2022]108号用地规划设计要点图

X202212160004

区域位置图

地址：石湾镇振兴南一路南侧地段



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
- 机动车禁止开口路段
- 可用地界线
- 配套停车
- 垃圾收集点

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。其中高压走廊占用1942平方米。
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、本项目应执行一星及以上绿色建筑标准。
5、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。
6、其中高压走廊占用面积1942平方米。

博罗县自然资源局

博罗县自然资源局

博自然资(用地)挂字[2022]108号

用地规划设计要点图

图则

图别

图号

日期

2023.01

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)	可用用地面积(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
博自然资(用地)挂字[2022]108号	100101	一类工业用地	58171	56229	2.0~3.0	≥30	116342~174513	≤7%(建筑面积不得超过计容积率建筑面积的20%)	厂房及自用库房每100㎡计容建筑面积≥0.3个行政办公及生活设施每100㎡计容建筑面积≥1个	15~20	工业及其配套设施