

# 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

本用地位于博罗县园洲镇和安大道东侧地段，地块编号：博自然资（用地）挂字[2022]109号，其具体位置详见《图则》。

### 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 <sup>2</sup> ）	8989
容积率	1.6~2.9
计容积率建筑面积（m <sup>2</sup> ）	14382~26068
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 <sup>2</sup> /个)	规划建设要求
1	垃圾收集点	—	—	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，应结合《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。

### （三）机动车停车位配建标准

工业项目所需的行政办公及生活服务设施按每 100 平方米计容积率建筑面积  $\geq 1$  个，厂房及自用库房按每 100 平方米计容积率建筑面积  $\geq 0.3$  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  $\geq 1$  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《惠州市城乡规划管理技术规定》（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。

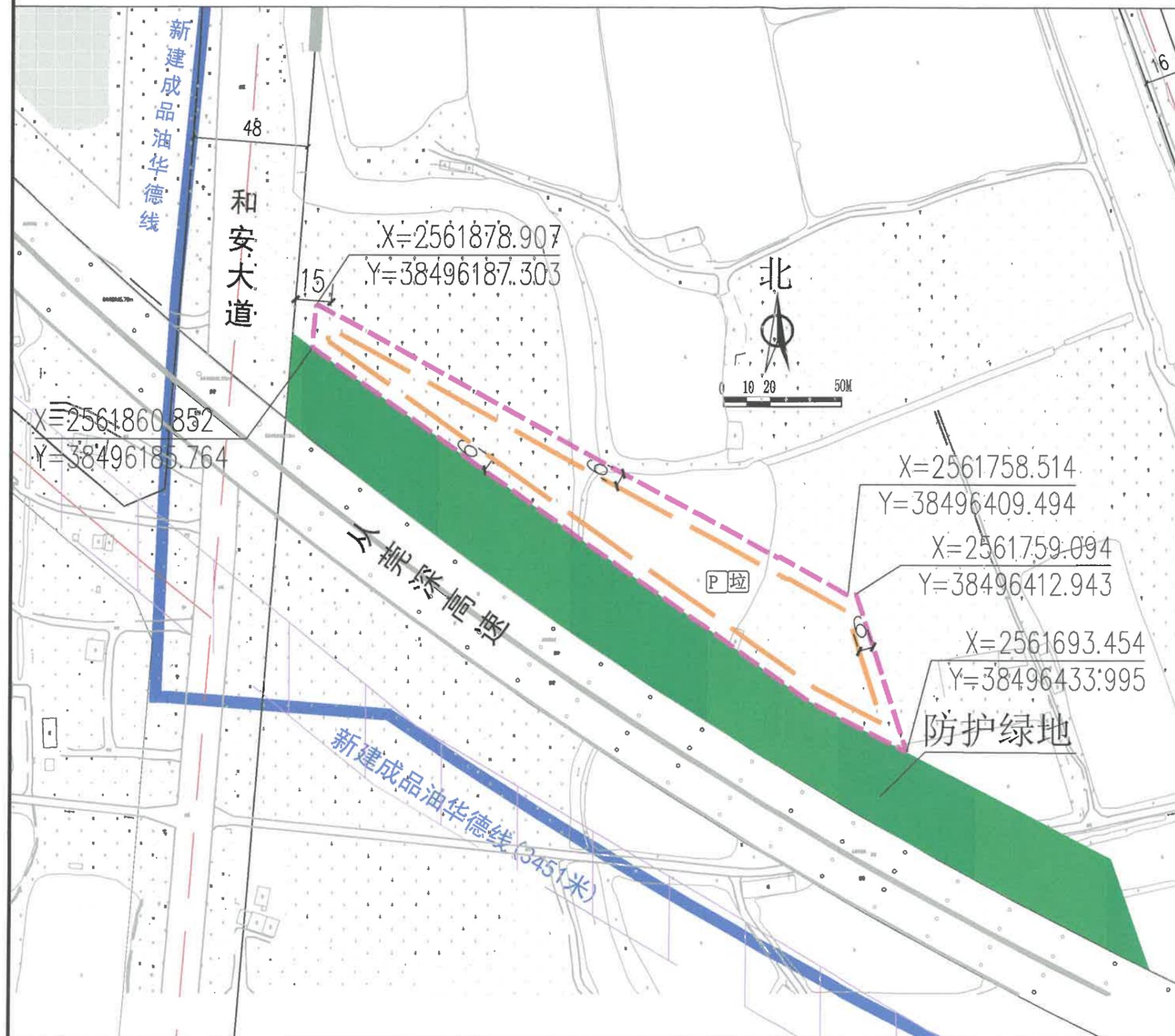
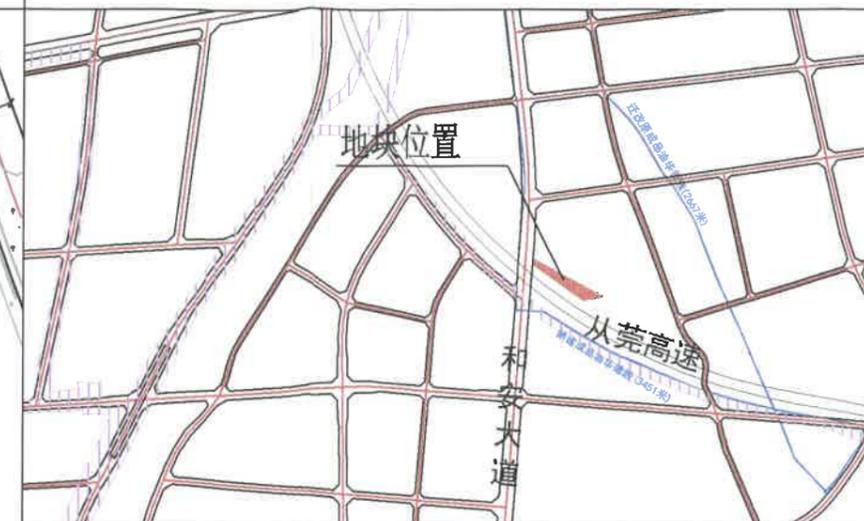


公开方式：依申请公开

# 博自然资(用地)挂字[2022]109号用地规划设计要点图

## 区域位置图

地址：博罗县园洲镇和安大道东侧地段



## 图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 规划成品油线
- 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
- P 配套停车
- 5G 5G通信基站
- 垃 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。  
 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、本用地应与周边用地相协调,确定出入口:临和安大道一侧应与周边道路相结合,根据《惠州市城乡规划管理技术规定》(2022年)要求,设置机动车禁止开口路段。



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(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑系数(%)	计容积率建筑面积(m <sup>2</sup> )	工业项目所需的行政办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	审定	图则	业务号
博自然资(用地)挂字[2022]109号	100101	一类工业用地	8989	1.6~2.9	≥30	14382~26068	≤7%(建筑面积不得超过计容积率建筑面积的20%)	厂房及仓库每100m <sup>2</sup> 计容建筑面积>0.3个 行政办公及生活设施每100m <sup>2</sup> 计容建筑面积>1个	15~20	工业及其配套设施	张	图则	博自然资(用地)挂字[2022]109号
											校对	日期	2023.01