

博罗县自然资源局

建设用地规划设计条件

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《规划条件》）。

本《规划条件》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。

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）

《博罗县博东博西产业集聚发展片区控制性详细规划》

二、用地情况

本用地位于博罗县石湾镇药谷大道北侧地段，地块编号：博自然资（用地）挂字[2022]83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	100102（二类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	53333
容积率	1.2~2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	64000~133332
建筑系数（%）	≥30
绿地率（%）	15~20

建筑控制线：临科技北二路、药谷大道一侧多层建筑控制线退让道路红线6米，高层建筑加退9米；用地西侧多层控制线退让用地红线6米，高层建筑加退9米。

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 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	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。

2	5G 通信基站及配套用房	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，应结合《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（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 ≥ 1 个，厂房及自用库房按每 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. 工业项目所需的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. 项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

10. 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《建设用地规划设计条件》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。

博罗县自然资源局

2022年11月

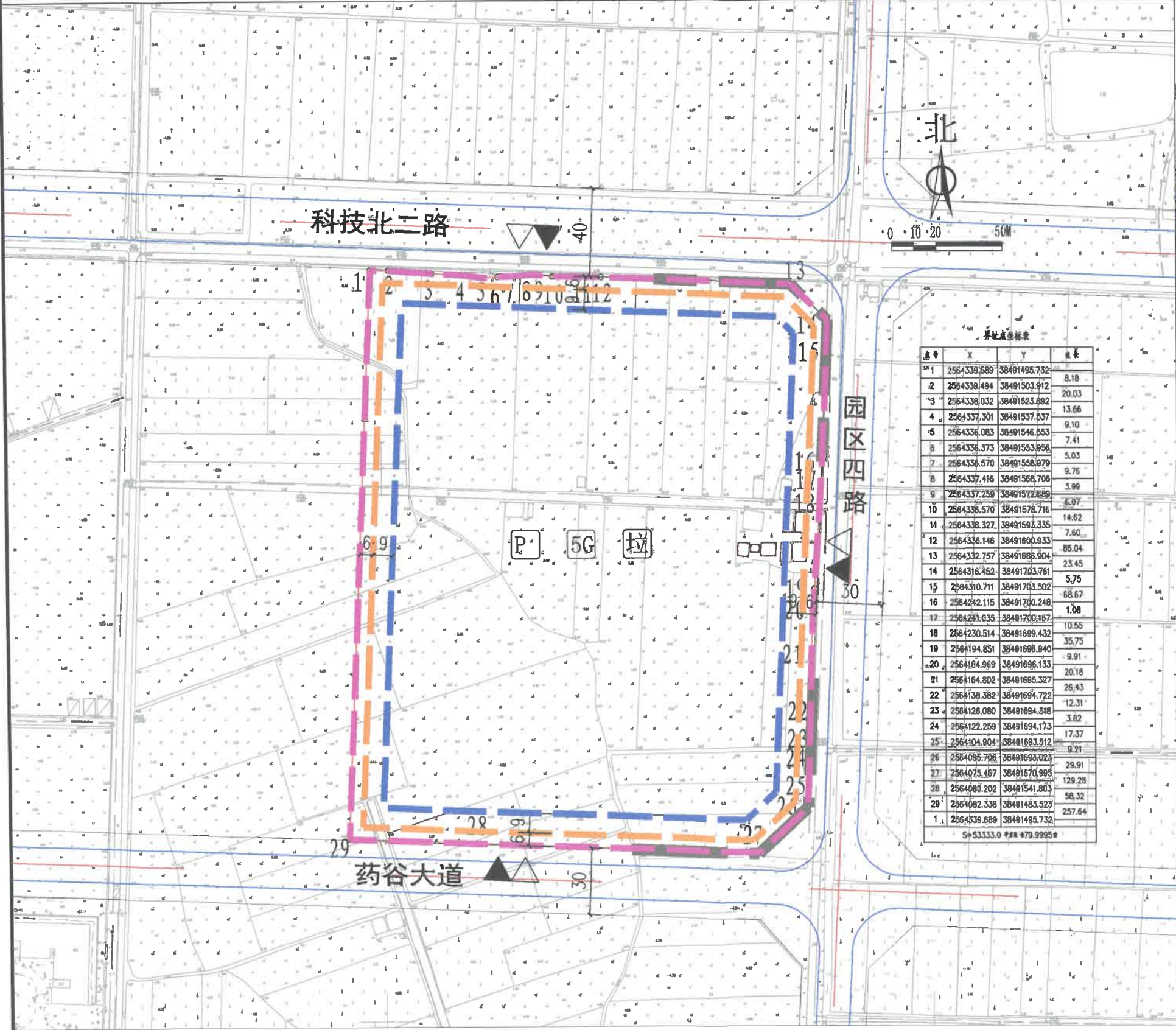
公开方式：依申请公开

博自然资(用地)挂字[2022]83号用地规划设计要点图

X202211170003

区域位置图

地址：石湾镇药谷大道北侧地段



点号	X	Y	距离
1	2564339.689	38491485.732	8.18
2	2564339.494	38491503.912	20.03
3	2564338.032	38491523.892	13.66
4	2564337.301	38491537.537	9.10
5	2564336.083	38491546.553	7.41
6	2564336.373	38491553.956	5.03
7	2564336.570	38491558.979	9.76
8	2564337.416	38491568.706	3.99
9	2564337.258	38491572.889	6.97
10	2564336.570	38491578.716	14.62
11	2564336.327	38491583.335	7.60
12	2564336.146	38491600.933	86.04
13	2564332.757	38491688.804	23.45
14	2564316.452	38491703.761	5.75
15	2564310.711	38491703.502	68.67
16	2564242.115	38491700.248	1.08
17	2564291.035	38491700.167	10.55
18	2564230.514	38491699.432	35.75
19	2564194.851	38491698.040	9.91
20	2564184.969	38491696.133	20.18
21	2564164.802	38491685.327	26.43
22	2564138.382	38491694.722	12.31
23	2564126.080	38491694.318	3.82
24	2564122.259	38491694.173	17.37
25	2564104.804	38491693.512	9.21
26	2564085.708	38491693.023	29.91
27	2564075.467	38491670.995	129.28
28	2564080.202	38491541.803	58.32
29	2564082.338	38491483.523	257.64
1	2564339.689	38491485.732	



图例

- ▲ 机动车出入口

△ 人流出入口

— 道路红线

— 道路侧石线

P 配套停车
- 计算指标用地界线

— 多层建筑红线

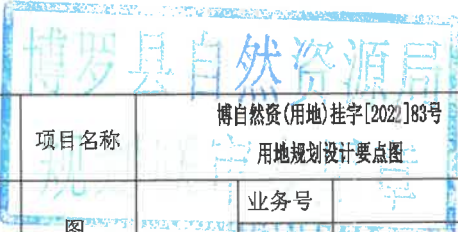
— 高层建筑红线

— 道路中心线

5G 5G通信基站
- 机动车禁止开口路段

垃 垃圾收集点

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。
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。



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 ²)	容积率	建筑系数(%)	计容积率建筑面积(m ²)	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	审定	校对	编制	图则	业务号	图别	图号	日期
博自然资(用地)挂字[2022]83号	100102	二类工业用地	53333	1.2~2.5	≥30	64000~133332	≤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 ² 计容建筑面积≥0.3个 行政办公及生活设施每100m ² 计容建筑面积≥1个	15~20	工业及其配套设施	张	李	胡	图则	博自然资(用地)挂字[2022]83号	用地规划设计要点图		2022.11