

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 11 月 21 日十七届县政府国土空间规划委员会第二十次（2022-18 次）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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）

《博罗县湖镇镇总体规划修编（2016-2035 年）》

二、用地情况

本用地位于博罗县湖镇镇坪山村广梅路边地段，土地来源：博罗县 2021 年度第六十批次城镇建设用地，用地面积为 35692 平方米。其具体位置详见《图则》。

三、规划指标（详见图则）

地块编号	博自然资（用地）挂字[2022]85 号
规划用地性质	100102（二类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	35692

可用用地面积 (m ²)	35692
容积率	1.2 ~ 2.5
计容积率建筑面积 (m ²)	42830 ~ 89230
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。

(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。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	基站 机房	—	≥ 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 ≥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，全面执行基础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]85号用地规划设计要点图
X202211140011

区域位置图

位置：博罗县湖镇镇坪山村广梅路边地段



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- - - 道路中心线
- 禁止机动车开口路段
- 要求出具规划设计条件的用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑控制线
- 高层建筑控制线
- P 配套停车
- 5G 5G通信基站
- 垃 垃圾收集点

说明：
1、本图则采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图则尺寸均以米计；
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、本用地须在妥善解决现有附着物的拆迁、补偿等问题后，以规划划分的地块为基本单位公开出让；
4、土地来源：博罗县2021年度第六十批次城镇建设用地上；
5、根据湖镇镇人民政府关于博自然资（用地）挂字【2022】85、86、87号用地规划道路情况说明：目前85号地块与西侧现状路及北侧广梅公路之间的空地均为镇政府统征地，后期可供厂区建成后出入使用；同时用地西侧进场道路为现状道路拓宽，后期道路拓宽建设需与镇政府协调。

用地技术经济指标一览表

地块编号	类别代码	类别名称	可用面积 (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)	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]85号用地	100102	二类工业用地	35692	35692	1.2-2.5	≥30	42830-89230	≤7%（建筑面积占计容积率 建筑面积比例≤20%）	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，	15-20	厂房及其配套设施

博罗县自然资源局		项目名称 博自然资（用地）挂[2022]85号用地	
审定	陈志	审核	李长全
校对	陈凡	编制	李松翠
图则		图则	
业务号		图别	
图号		日期	
		2022.11	