

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2023年1月16日第十七届县政府国土空间规划委员会第二十四次会议（2023-1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）

《博罗县（国际）智能终端产业集聚区——低丘缓坡片区控制性详细规划修编》

二、用地情况

本用地位于博罗县龙溪街道长湖经济合作社、龙岗村第一、新岗头股份经济合作社大坑、圆墩岭、白土山（土名）地段，地块编号：博自然资（用地）挂字[2022]89号，土地来源：博罗县2022年度第十批次城镇建设用地。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 ² ） | 59982 |
| 容积率 | ≥2.0 |
| 计容积率建筑面积（m ² ） | ≥119964 |
| 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《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/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 | 开关站 | 1 | 60-200 | 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。 |
| 3 | 配电所 | 1 | 70-100 | 2. 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 |
| 4 | 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。 |

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 ≥ 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 ≥ 70%。

（若因地质条件限制不能满足地下停车比例 ≥ 70% 的要求，可根据实际情况经专家研究后调整地下停车比例）

（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。

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《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。

(此页无内容)



公开方式：依申请公开

博自然资(用地)挂字[2022]89号用地规划设计要点图

区域位置图

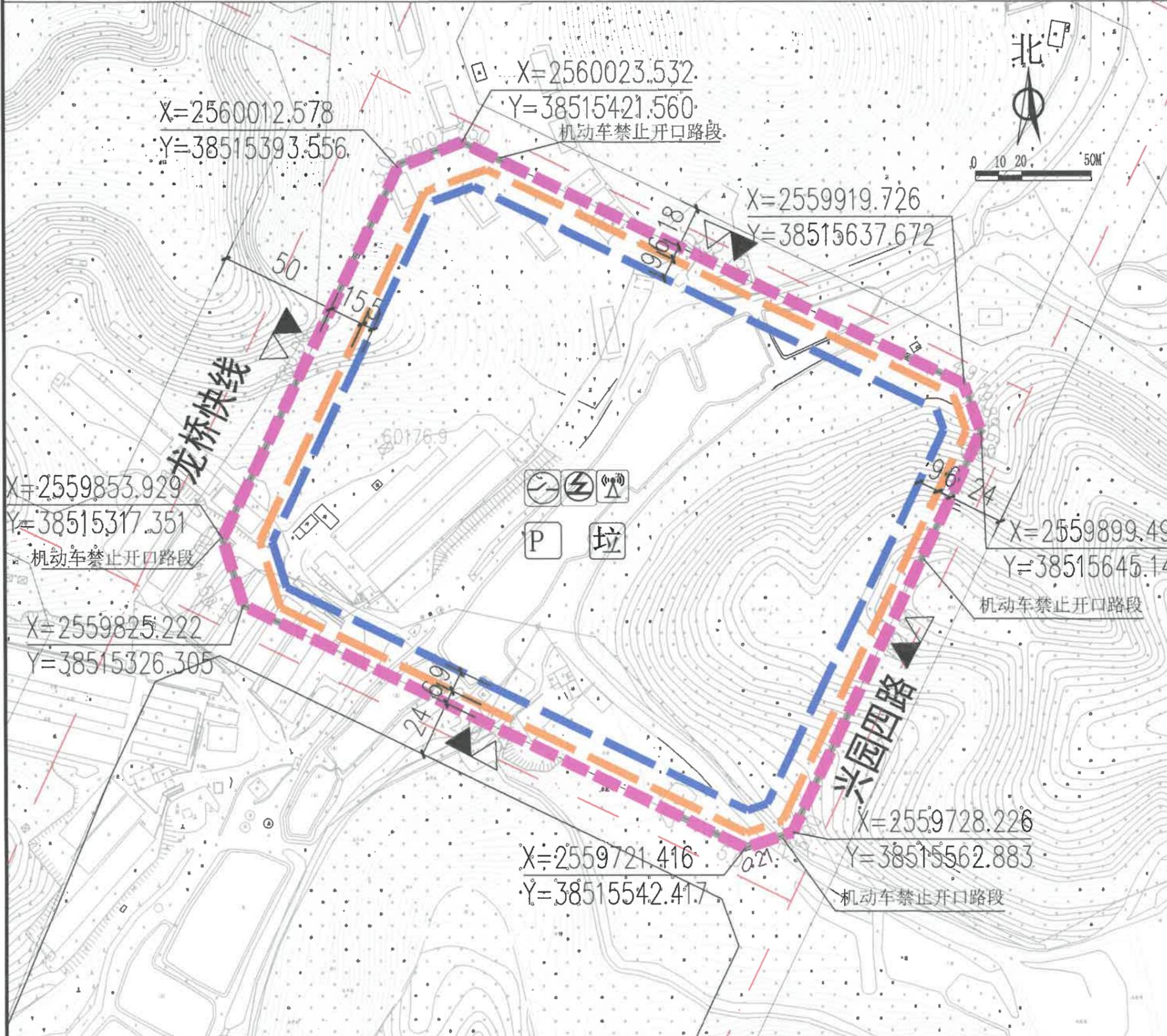
地址：博罗县龙溪街道长湖经济合作社、龙岗村第一、新岗头股份经济合作社大坑、圆墩岭、白土山(土名)地段



图例

- 机动车出入口
- 计算指标用地界线
- 人流出入口
- 多层建筑红线
- 道路红线
- 高层建筑红线
- 道路中心线
- 机动车禁止开口路段
- 配套停车
- 5G通信基站
- 垃圾收集点
- 开关站
- 配电所

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）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。
 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》、《广东省绿色建筑评价标准》（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。
 5、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。



博罗县自然资源局

博罗县自然资源局

规划联审

博自然资(用地)挂字[2022]89号
用地规划设计要点图

| | | | | | | | | | |
|----|--|----|--|----|--|----|--|----|--|
| 审定 | | 审核 | | 校核 | | 编制 | | 制图 | |
|----|--|----|--|----|--|----|--|----|--|

| 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) | 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]89号 | 100101 | 一类工业用地 | 59982 | >2.0 | >30 | >119964 | <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 |