

# 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]90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 <sup>2</sup> ）	61565
容积率	≥2.0
计容积率建筑面积（m <sup>2</sup> ）	≥123130
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 <sup>2</sup> /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



