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2024年9月26日经十七届县政府国土空间规划委员会第六十一次（2024-16次）审议通过。

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》（2023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)

《工业项目建设用地控制指标》（2023年）

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）》（粤府函〔2023〕269号）

《广东省自然资源厅关于同意启用惠州市惠城区等3个县级数据库作为报批依据的通知》（粤自然资规划〔2023〕2459号）

《博罗智能装备产业园园洲片区（起步区）YZ-09-01-04等地块控制性详细规划调整》

二、用地情况

本用地位于博罗县园洲镇杨花路南边地段，地块编号：博自然资（用地）挂字〔2024〕59号。其具体位置详见《图则》。

三、规划指标（详见图则）

用地用海分类代码	100101+0901

规划用地性质	一类工业用地（可作为 YZ-09-01-04、YZ-09-01-24、YZ-09-01-26 地块工业项目所需的行政办公及生活配套设施用地使用）、商业用地
计算指标用地面积（㎡）	35735
容积率	1.2～1.3
计容积率建筑面积（㎡）	42882～46455（其中商业面积占比≤45%、配套设施建筑面积≥95 平方米）
建筑系数（%）	≥40
绿地率（%）	≤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. 本用地应在高压架空线等电力、水利等强制性控制条件迁改完成后方可按本规划条件限定执行。

（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（m²/个）	规划建设要求
1	公共厕所	1	≥60	1. 设置以附属式为主，独立式为辅；独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于 5 米，周围应设置不小于 3 米的绿化隔离带。 2. 附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，并设置直接通至城市道路的单独出入口。
2	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》（2023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

每 100 平方米计容建筑面积≥1 个。

（四）城市设计风貌管控要求

1. 沿市政路一侧如设置宿舍等非生产建筑，必须严格控制阳台及露台的外观风貌。

2. 屋面装饰性结构构件、花架的投影面积（含屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房）不得超过屋顶平面面积的四分之一；且高度不得超过相应建筑屋面的楼梯间、电梯机房等辅助用房的高度，

原则上不超过5米。

3. 屋面设置光伏组件的安装高度一般不超过2.8米，具体以相关部门审批为准。

（五）其它要求

1. 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。

2. 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》。

3. 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。

4. 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）》《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

5. 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。

6. 本项目应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函〔2023〕11号）的要求执行。

7. 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）、《广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引》的通知（粤人防办发〔2022〕1号）等有关要求及国家相关技术规范执行。

8. 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。

9. 本项目应合理设置电动自行车的集中停放充电场所，场所的建设与安全须按照《博罗县电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》规定执行。

10. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023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。

博罗县自然资源局

2024年9月

公开方式：依申请公开

博自然资(用地)挂字〔2024〕59号用地规划设计要点图

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
15	2557370.220	38501364.755	
			0.61
16	2557370.572	38501365.249	
			39.78
17	2557369.281	38501405.004	
			16.39
18	2557358.392	38501417.259	
			16.40
19	2557347.089	38501429.140	
			163.96
20	2557213.838	38501524.667	
			267.38
21	2557172.752	38501260.464	
			96.91
22	2557268.509	38501245.573	
			25.72
23	2557292.327	38501255.276	
			134.36
15	2557370.220	38501364.755	
S=35735平方米 合53.6025亩			

区域位置图

地址：博罗县园洲镇杨花路南边地段

图 例

- 机动车出入口
- 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 机动车禁止开口路段
- 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
- 公共厕所

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。本用地必须具备施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。

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、本用地规划建设时应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函〔2023〕11号）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。

5、本项目出入口应与周边地块的出入口相协调，须服从总体规划需要设置。

6、相邻用地为同一权属时，在满足《建筑防火通用规范》GB55037-2022情况下，相邻侧可不退让用地建筑控制线。

用地技术经济指标一览表

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（m²）	容积率	建筑系数（%）	计容积率建筑面积（m²）	机动车停车位配建标准	绿地率（%）	适建性
博自然资(用地)挂字〔2024〕59号	100101+0901	一类工业用地（可作为YZ-09-01-04、YZ-09-01-24、YZ-09-01-26地块工业项目所需的行政办公及生活配套设施用地使用）、商业用地	35735	1.2～1.3	≥40	42882～46455（其中商业面积占比≤45%、配套设施建筑面积≥95平方米）	每100m²计容建筑面积≥1个	≤20%	工业及其配套设施

博罗县自然资源局

项目名称	博自然资(用地)挂字〔2024〕59号用地规划设计要点图	
图纸内容	图则	业务号
		图别
		图号
		日期 2024.09

博罗县自然资源局 规划联审专用章