

规划设计条件告知书

案卷编号： 2025（储备）19 号用地

项目地点：园洲镇陈村村任屋、下朱股份经济合作社振兴南路南侧
地段

发卷日期： 2025-10

编制单位：博罗县自然资源局



目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求

图则



文 本

第一章 总则

第一条 本《告知书》所设定的规划条件，是对本用地进行项目策划、总平面图设计、建筑设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《告知书》。本《告知书》包括《文本》和《图则》两部分，必须同时使用。

本《告知书》已按规定程序经第十七届县政府国土空间规划委员会第八十三次会议（2025-16 次）审议通过并经县人民政府批准。

第二条 编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《广东省城乡规划条例》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023）

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

《博罗智能装备产业园起步区修编 WZ-07-04、05、06 地块控制性详细规划调整（草案）》

第三条 本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第四条 本用地位于园洲镇阵村村任屋、下朱股份经济合作社振兴南路南侧地段，用地编号为 2025（储备）19 号，面积为 27284 平方米，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：详见《图则》

第三章 规划设计要求

第六条 用地规划要求

本《告知书》采用“计算指标用地面积”（即计算指标用地界线范围内的用地面积）计算容积率、建筑密度、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》。

第七条 用地性质：0901（商业用地），用地兼容性 0902、0903、0904（商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地规划控制指标：计算指标用地面积 27284 平方米，容积率 ≤ 2.0 ，计算容积率建筑面积 ≤ 54568 平方米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。（详见《图则》）

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间，其面积不计入计容积率建筑面积，但其建筑高度和层数须计入建筑高度和层数指标；建筑物的地下室如用作停车、人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

第九条 配套设施要求

（一）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。

（二）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。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于10平方米。
2	社区警务室	1	20~50	1、宜设在2层以下，与市政道路有独立出入口；配在楼房2层的，应配套有宽度不小于3米、长度不大于25米的独立出入口，直接连接市政道路。 2、宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置，由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给政府相关部门。 3、必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
3	公共厕所	1	60~120	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。附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，并设置直通至城市道路的单独出入口。

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。

第十条 道路交通要求

（一）出入口控制：本用地出入口位置及有关限制详见《图则》。

（二）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

（三）机动车停车位配建标准：每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。配建停车位应不低于20%建设充电设施或预留建设安装条件。

第十一条 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。

第十二条 建筑退让空间要求：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。

第十三条 建筑设计要求

（一）本用地位于副中心中轴片区，处于重要的城市景观地带，单体建筑设计方案须做多方案比选，报博罗县国土空间规划委员会审议。

（二）建筑设计应符合智能装备产业园园区及副中心中轴片区风貌管控要求。

（三）建筑立面设计：防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生等要求）；附着于建筑外墙上的抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统宜与建筑有机结合，协调统一；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（四）鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料，新建建筑不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

（五）建筑物工程外部附属设施（如露台、外挑阳台及装饰构件等）不得超越建筑控制线。

（六）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

（七）本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019），须执行一星级及以上绿色建筑标准。（新建建筑须按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设，政府投资公共建筑、建筑面积大于2万平方米的大型公共建筑等应当按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。建筑面积大于10万平方米的居住小区应按照二星级以上绿色建筑标准进行设计和建设。）

（八）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。

第四章 其他要求

第十四条 本用地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。

第十五条 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《广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引》（粤人防办发〔2022〕1号）有关要求及国家相关技术规范执行。

第十六条 本用地涉及电力、水利等控制性条件应以相关部门出具意见为准；通信、光伏等组件应经行业主管部门审核批准后实施。

第十七条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

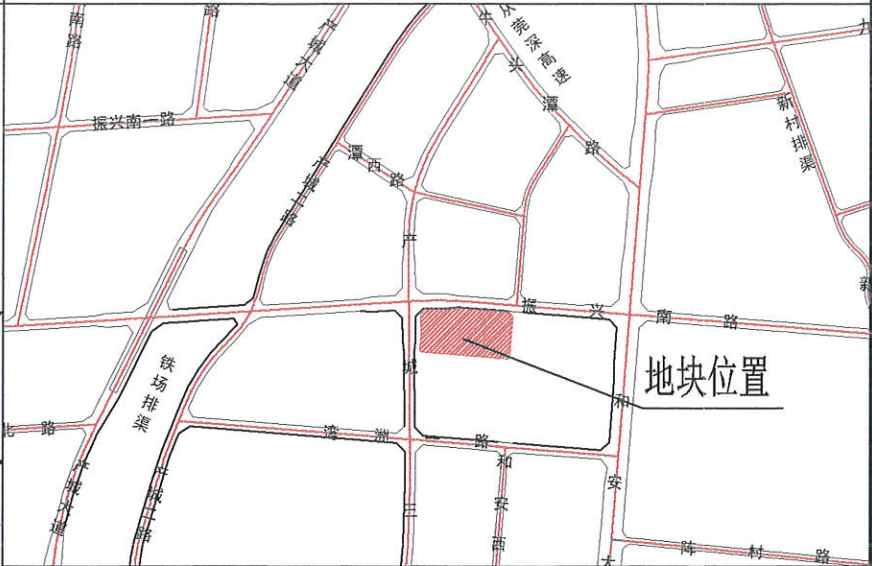
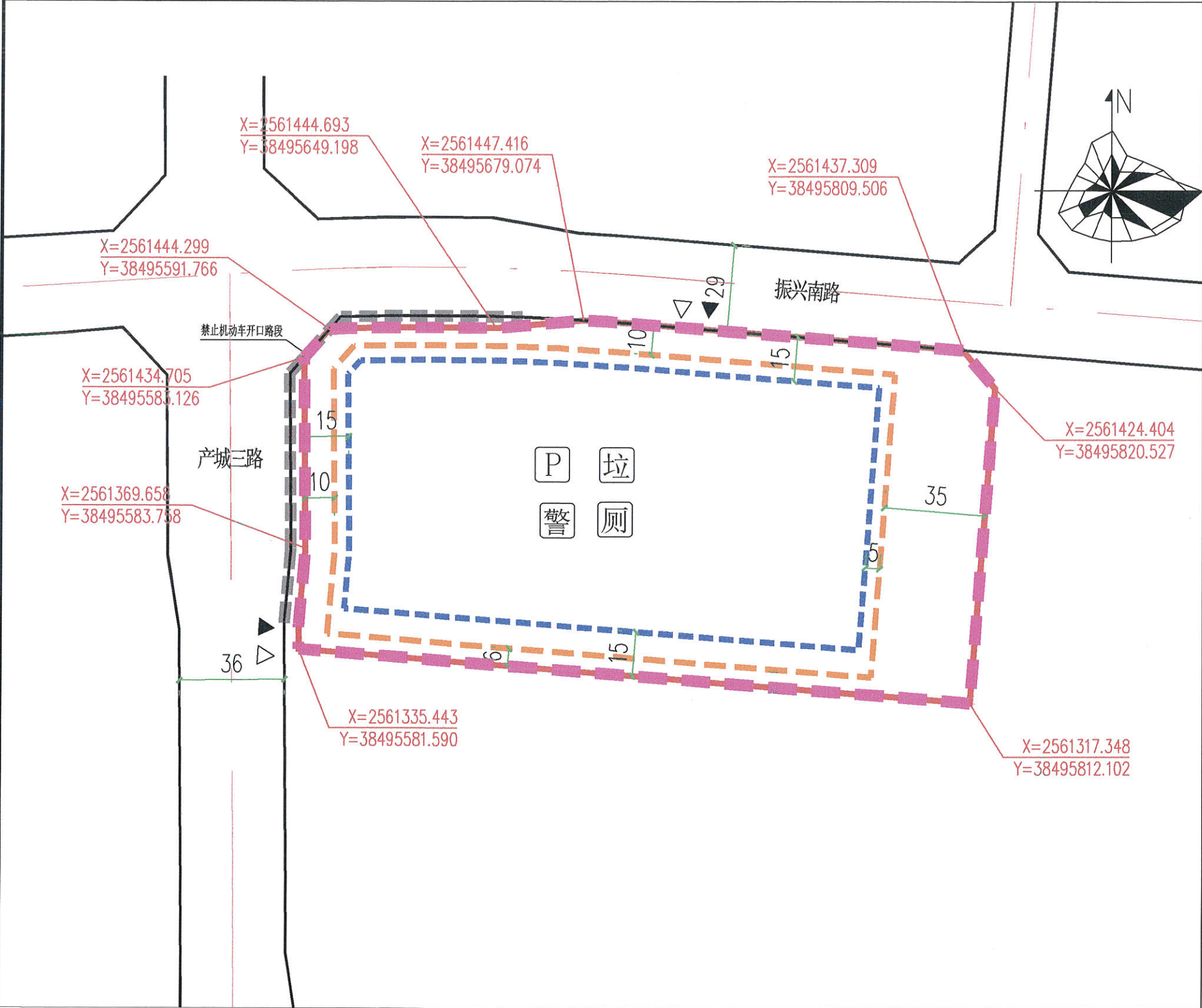
第十八条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经博罗县自然资源局核实后方可使用。



博罗县2025（储备）19号用地规划设计要点图

区域位置图

位置：园洲镇阵村村任屋、下朱股份经济合作社振兴南路南侧地段



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 拟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
- 高层建筑红线
- 禁止机动车开口路段
- P 配套停车
- 垃 垃圾收集点
- 警 社区警务室
- 厕 公共厕所

博罗县自然资源局
规划联审专用章

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。
4、本项目应执行一星级及以上绿色建筑标准。

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	类别名称	用地兼容性	可用面积(m²)	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(m²)	机动车停车位(个)	绿地率(%)	适建性
2025（储备）19号用地	0901	商业用地	商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）	27284	27284	≤2.0	≤40	≤54568	按每100平方米计容建筑面积≥1个	≥35	商业及其配套设施

博罗县自然资源局

项目名称 2025（储备）19号用地规划设计要点图

图则	业务号
	图 别
	图 号
	日 期

2025.10