

规划设计条件告知书

案卷编号：博自然资（用地）挂字（2025）35号用地

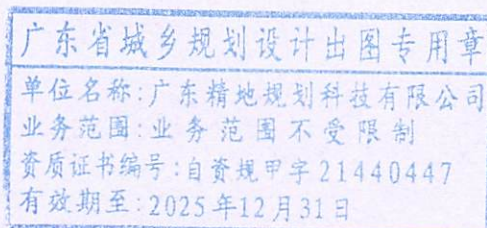
项目地点：博罗县杨侨镇大坑村地段

发卷日期：2025-06

主管部门：博罗县自然资源局



编制单位：广东精地规划科技有限公司



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
- 第五章 附则

图则



文 本

第一章 总则

第一条 根据博罗县政府要求，我司组织编制了本《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2025年6月26日经第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第七十六次（2025-8次）会议审议通过。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。

第三条 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。

第四条 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》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《广东省绿色建筑条例》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）

《惠州市推进5G基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）》

《博罗县杨侨镇YQ04-01地块规划设计条件》

第五条 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

第六条 本用地位于博罗县杨侨镇大坑村地段，用地编号为博自然资（用地）挂字（2025）35号用地，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：见《图则》

第三章 规划设计要求

第八条 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》。

第九条 用地性质：用地用海分类代码为1302，规划用地性质为排水用地。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地及可用地面积为30796 m²，容积率为 ≤ 1.0 ，计算容积率建筑面积 ≤ 30796 m²。本期污水处理规模为1.5万立方米/天。

第十一条 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。

（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。

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	5G 通信基站	1	≥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。
3	配电网配电站	1	70-100	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。 2.由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。

注：其余未提及的配套设施，可根据社会需求并结合《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。

第四章 其他要求

第十二条 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。

第十三条 建筑红线要求：沿京九铁路侧多层建筑控制线退让用地红线30米，其他侧多层建筑控制线退让用地红线6米，详见《图则》。

第十四条 相关配套设施的规划与建设须符合《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）以及其他现行的国家、省、市相关规范和技术标准的要求。

第十五条 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的暂行管理办法》要求进行规划设计和建设。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 本用地建设及远期扩建时，除按照本次规划确定的控制线建设外，还应与周边建筑满足防火、日照等相关技术规范的要求，并符合《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）、《城乡排水工程项目规范》（GB55027-2022）及项目环境影响评价等的要求。

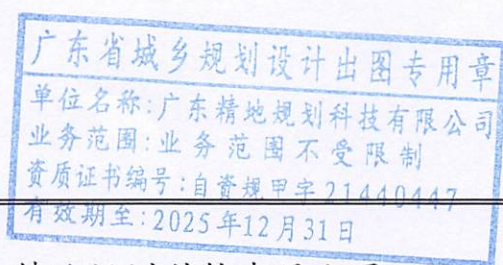
第十九条 本用地项目涉及的环境敏感事项，须以市生态环境局博罗分局有关规定为准。

第二十条 建设时须做好山体防护、地质灾害、水土保持等事宜；在污水处理厂的建设及运营过程中，避免污水处理厂滤液对周边农田造成影响。

第二十一条 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设管理技术规定（2023年）》及相关规范要求。

第五章 附则

第二十条 本《规划设计条件告知书》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。



编制单位：广东精地规划科技有限公司

审定：[Signature] 2025 年 06 月

项目负责人：[Signature] 2025 年 06 月

审核：[Signature] 2025 年 06 月

设计：[Signature] 2025 年 06 月

初审：[Signature] 2025 年 06 月

校对：[Signature] 2025 年 06 月

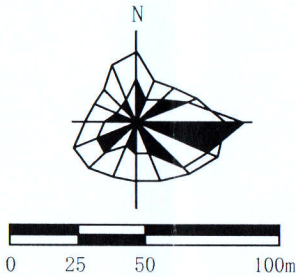
博自然资（用地）挂字〔2025〕35号规划设计要点图

界址点坐标表

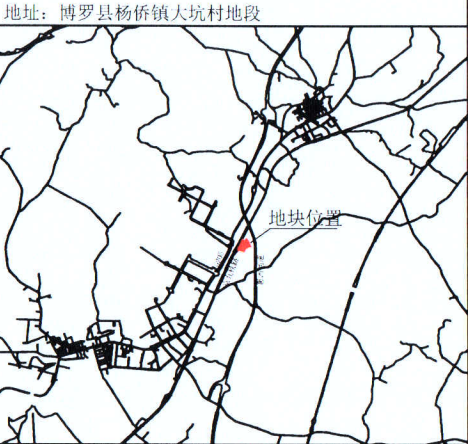
点号	X	Y	边长
39	2595305.621	38551882.539	148.55
40	2595240.952	38552016.278	40.91
41	2595277.785	38552034.089	57.65
42	2595252.687	38552085.992	12.31
43	2595242.111	38552092.284	9.33
44	2595236.915	38552084.539	4.96
45	2595238.567	38552079.864	24.52
46	2595215.107	38552072.739	44.78
47	2595194.136	38552033.177	60.03
48	2595155.618	38551988.877	49.95
49	2595105.400	38551975.836	145.06
50	2595145.268	38551836.362	41.05
51	2595112.371	38551811.813	6.10
52	2595118.386	38551810.805	14.31
53	2595132.650	38551809.719	13.56
54	2595144.499	38551803.132	4.60
55	2595148.742	38551801.361	176.64
39	2595305.621	38551882.539	

S=30796平方米 合46.1942亩

风玫瑰和比例尺



区域位置图



图例

- 机动车出入口
- 距离宽度
- 坐标
- 河道管理范围
- 5G通信基站
- 配电网配电站
- 垃圾收集点
- 多层建筑退让红线
- 计算指标用地界线

- 说明：
- 1、本图采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图则尺寸均以米计。
 - 2、规划涉及使用林地的，须在符合林地保护利用规划的基础上，依法依规办理林业用地和林木采伐手续。
 - 3、场地竖向设计应因地制宜，统筹考虑片区地形，尽量保持土方平衡。妥善处理好场地防洪排涝，做好护坡、挡墙、截洪沟等防护工程。
 - 4、与外围规划道路连通的进厂路，须由取得本用地的土地使用权者负责建设。
 - 5、规划范围内建筑应符合《惠州市装配式建筑专项规划（2018-2025）》关于装配式建筑的规定，符合《广东省绿色建筑条例》《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案（2018-2020年）》等关于绿色建筑的要求，执行基础级及以上绿色建筑标准。
 - 6、建设项目建设前，建设单位应按照有关行政审批要求，履行水土保持审批手续。
 - 7、本用地建设及远期扩建时，除按照本次规划确定的控制线建设外，还应与周边建筑满足防火、日照等相关技术规范的要求，并符合《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）、《城乡排水工程项目规范》（GB55027-2022）及项目环境影响评价等的要求。
 - 8、本用地项目涉及的环境敏感事项，须以惠州市生态环境局博罗分局规定为准。
 - 9、在污水处理厂的建设及运营过程中，避免污水处理厂滤液对周边农田造成影响。

项目名称	博自然资（用地）挂字〔2025〕35号规划设计要点图		
图纸内容	图则	图别	
		图号	
		日期	2025.06

广东精地规划科技有限公司

资质等级:甲级 证书编号:自资规甲字21440447

项目负责人	何松	注册师	何松
设计	何松	审核	刘昌华
制图	何松	审定	何松
校对	何松	院长	

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	用地用海分类名称	计算指标用地面积(m²)	容积率	计容积率建筑面积(m²)	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑高度(m)	配建服务设施	机动车停车位配建标准	备注
博自然资（用地）挂字〔2025〕35号	1302	排水用地	30796	≤1.0	≤30796	——	——	——	5G通信基站建筑面积≥35㎡，配电网配电站建筑面积70~100㎡，生活垃圾收集点建筑面积≥10㎡	——	本期处理规模1.5万m³/d