

规划设计条件告知书

广东省
单位名称:
业务范围:
证书编号:
有效期至:

案卷编号: 博自然资(用地)挂字(2025)64号

项目地点: 博罗县园洲镇深沥股份经济合作联合社地段

发卷日期: 2025-11



主管部门: 博罗县自然资源局

编制单位: 惠州市规划设计研究院有限公司



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 根据县政府相关工作要求，县自然资源局组织我公司编制了本《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11月6日第十七届县政府国土空间规划委员会第八十五次会议（2025-18次）审议通过。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。相关部门应严格按照本《告知书》所设定的规划条件的要求，组织对本用地土地使用权进行公开出让。

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》

《工业项目建设用地控制指标》（2023年）

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）》

《博罗县园洲镇 YZ-09-11-01、02 地块控制性详细规划》

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 博罗县园洲镇深沥股份经济合作联合社地段，用地编号为 博自然资（用地）挂字（2025）64号，其具体位置详见《图则》。

市规划
惠州市规划
业务范围不
自资规甲字
2025年12

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、建筑系数、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 100101，规划用地性质为一类工业用地。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 1933 m²，容积率 1.2~2.5，计容积率建筑面积 2320~4832 m²，建筑系数≥40%，绿地率 10%~20%。

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。
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. 机动车停车位配建标准为厂房及自用库房停车位按每 100 平方米计容建筑面积≥0.3 个配置，行政办公及生活服务设施停车位按每 100 平方米计容建筑面积≥1 个配置。其中高层行政办公及生活服务设施应设置地下停车库，且地下停车比例≥70%。

第四章 其他要求

第十二条 项目重建时，工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的7%，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的15%。

第十三条 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。

第十四条 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。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。详见《图则》。

第十五条 相关配套设施的规划与建设须符合《建筑通用防火规范》（GB50037-2022）以及其他现行的国家、省、市相关规范和技术标准的要求。

第十六条 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。

第十七条 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）》（住房和城乡建设部印发）、《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。

第十八条 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1星级及以上绿色建筑标准。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

设计出图
设计研究
受限制
214403
月31日

第二十二条 工业项目根据引进项目实际需求可适当提高开发强度，具体项目由镇人民政府或属地管理部门组织专题论证，报县政府同意后方可实施。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

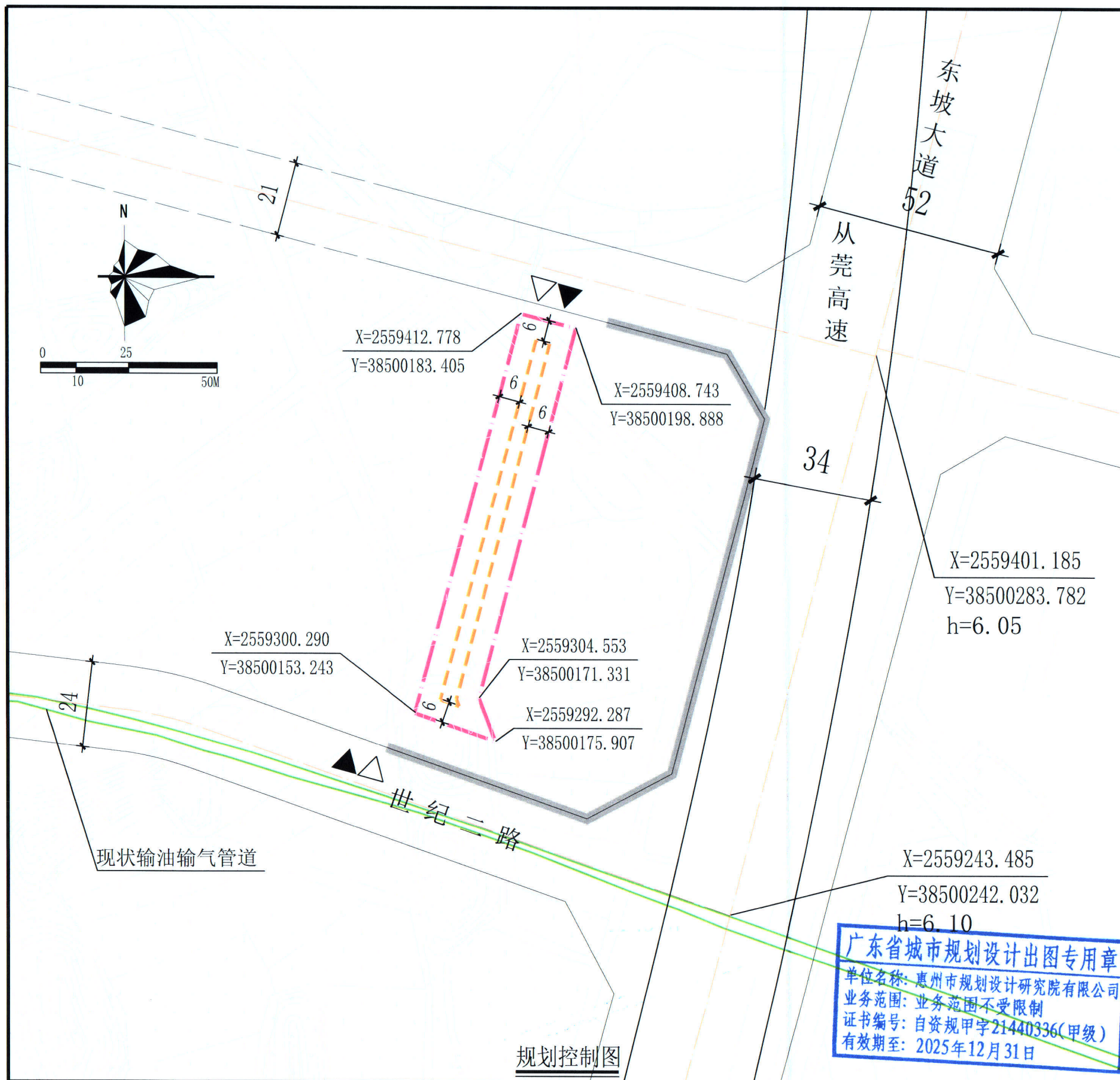
（2）屋面装饰性结构构件、花架的投影面积（含屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房）不得超过屋顶平面面积的四分之一；且高度不得超过相应建筑屋面的楼梯间、电梯机房等辅助用房的高度，原则上不超过5米。

（3）屋面设置光伏组件的安装高度不得超过2.8米。

第二十五条 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。

第五章 附则

第二十六条 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。



专用章
惠州市规划设计研究院有限公司
5(甲级)

图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 计算指标用地界线
- 多层建筑控制线
- 道路红线
- 道路中心线
- 建议性道路
- 机动车禁止开口路段
- 现状输油输气管道
- X=2559485.718
Y=38496287.287

主要控制点坐标
- h=6.05

现状道路标高
- 6

距离标注

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、规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

3、东坡大道、世纪二路为现状道路,其道路标高以实测为准。

4、项目南侧有现状输油输气管道,项目建设前须征求相关行政部门意见,并满足《中华人民共和国石油天然气管道保护法》《输油管道工程设计规范》(GB50253-2014)、《输气管道工程设计规范》(GB50251-2015)等相关规范要求。

5、本地块属于《博罗县园洲镇YZ-09-11-01、02地块控制性详细规划》中的YZ-09-11-01地块,须与周边地块统一开发利用。

6、该地块现状已建成,按已建建筑完善用地手续。

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	计容积率建筑面积(m²)	建筑系数(%)	绿地率(%)	机动车停车位配建标准	适建性
博自然资(用地)挂字(2025)64号	100101	一类工业用地	1933	1.2~2.5	2320~4832	≥40	10~20	厂房及自用库房每100平方米计容建筑面积≥0.3个,行政办公及生活服务设施每100平方米计容建筑面积≥1.0个	厂房及其配套设施

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	博自然资(用地)挂字(2025)64号 规划设计条件告知书	
审定	蒋长	图 纸 内 容	图 则	业务号
审核	朱浩			图别
校对	朱浩			图号
		项目负责	刘伟锋	日期
		设计		2025.11