

规划设计条件告知书

案卷编号：博自然资（用地）挂字〔2025〕67号用地

项目地点：博罗县龙溪街道球岗股份经济联合社杨知府山（土名）地段

发卷日期：2025-11

广东省城乡规划设计

单位名称：广东中地土地房地产

业务范围：不受限制

资质证书编号：自资规甲

有效期至：2025年12月31



主管部门：博罗县自然资源局

编制单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

资质证书编号：自资规甲字21440264

有效期至：2025年12月31日

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司编制了本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。

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》

《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）

《城市给水工程项目规范》（GB55026-2022）

《博罗县城镇给水工程五年建设规划（2021—2025 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）

《博罗县龙溪街道 LX17-01 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 博罗县龙溪街道球岗股份经济联合社杨知府山（土名）地段，用地编号为 博自然资（用地）挂字〔2025〕67 号，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 1301，规划用地性质为供水用地。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 39339 平方米，容积率 ≤ 0.5 ，计容积率建筑面积 ≤ 19669 平方米，限建要求：不得建设除给水厂及相关配套设施以外的其他设施，适建性：给水厂及配套设施。

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. 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	5G 通信基站机房及配套设施	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。
2	开闭所	1	≥ 60	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，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) 道路交通要求

1. 出入口控制：本地块主要出入口位置及有关限制详见《图则》。
2. 给水厂应设置通向各构筑物 and 附属建筑物的必要通道。通道的设计应符合相关要求。

(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。

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 根据《城市给水工程项目规范》(GB55026-2022)及《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023年)中卫生防护距离控制要求需按照建设项目环境影响评价要求执行。

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 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，全面执行一星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 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。

第十九条 用地西侧广汕路(G324)的线位标高、断面形式及交叉口形式和具体位置均以后期整体规划确定的工程方案为准。

第二十条 建设项目前，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。

第二十一条 用地南侧有天然气管线穿越，新建建（构）筑物须严格遵循《中华人民共和国石油天然气管道保护法》及相关规定，符合天然气管道设施的现行规范要求。

第二十二条 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

第二十三条 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。

广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

业务范围：不受限制

有效期至：2025年12月31日

编制单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

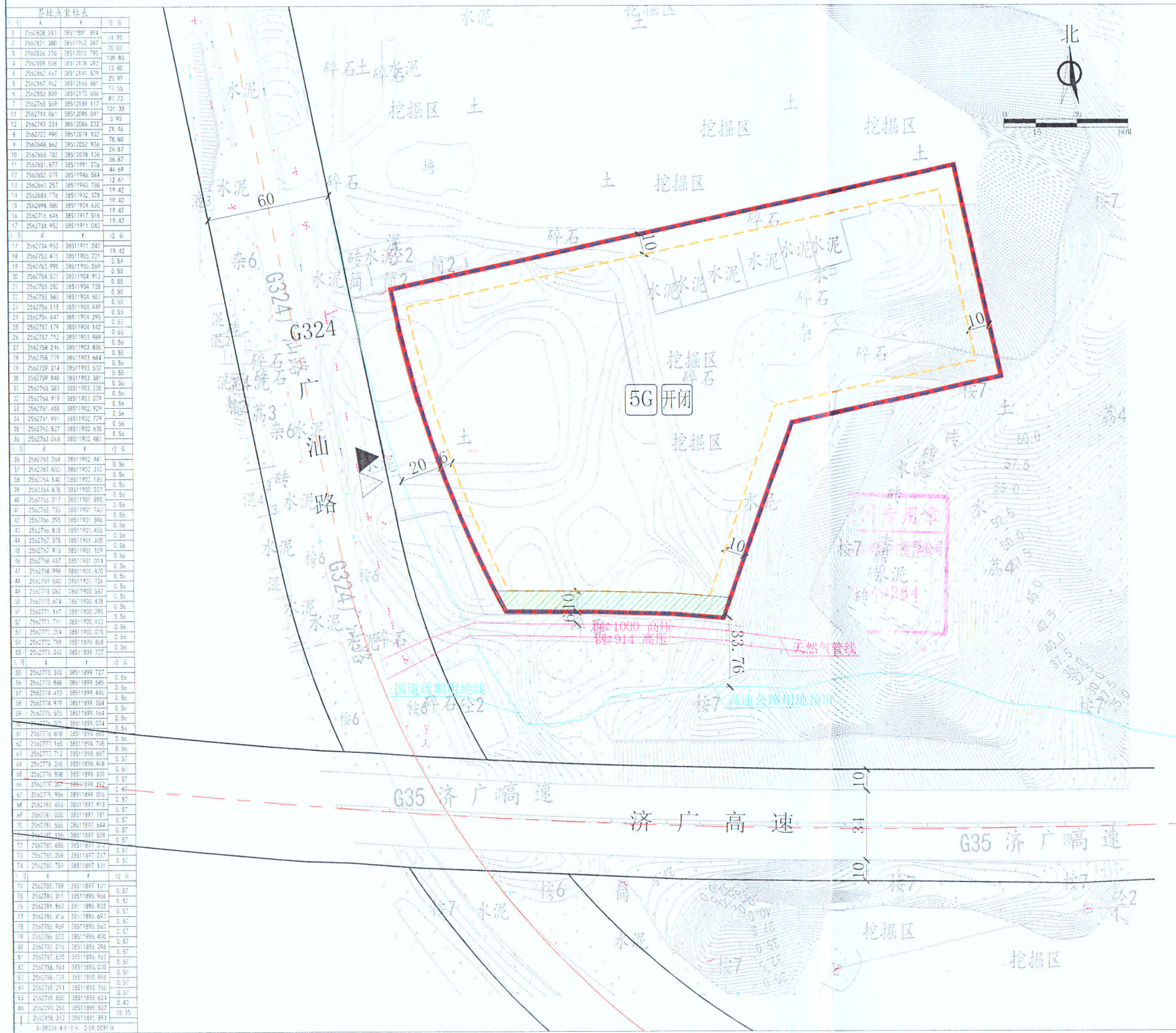
审定：刘军 2025年11月

审核：付磊 2025年11月

校对：李雪辉 2025年11月

编制：廖桃 2025年11月

博自然资(用地)挂字〔2025〕67号用地规划设计要点图



区域位置图

地址：博罗县龙溪街道球岗股份经济联合社杨知府山（土名）地段



图例

- 要求出具规划设计条件的用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 绿化带
- 现状天然气管线
- 高速公路用地预审范围
- 道路红线
- 道路中心线
- 机动车出入口
- 人流出入口
- 5G 通信基站
- 开闭所

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。
4、广油路(G324)的线位标高、断面形式及交叉形式和具体位置均以后期整体规划确定的工程方案为准。
5、建设项目前，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。
6、用地南侧有天然气管线穿越，新建建（构）筑物须严格遵循《中华人民共和国石油天然气管道保护法》及相关规定，符合天然气管道设施的现行规范要求。

用地技术经济指标一览表

用地编号	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	建筑密度（%）	计容积率建筑面积（m²）	绿地率（%）	限建要求	适建性
博自然资(用地)挂字〔2025〕67号	1301	供水用地	39339	≤0.5	-	≤19669	-	不得建设除水厂及相关配套设施以外的其他设施	给水厂及配套

单位名称: 广东中地土地房产评估与规划设计有限公司		项目名称: 博自然资(用地)挂字〔2025〕67号用地规划设计要点图	
业务范围: 土地评估、土地规划、土地房产评估		图则内容	
资质证书编号: 自资规甲字21410264		图则	
有效期至: 2025年12月31日		业务号	
审定: 李雪辉		图别	
编制: 陈桃		图号	
		日期: 2025.11	