

# 规划设计条件告知书



案卷编号: 博自然资(用地)挂字(2025)56号

项目地点: 博罗县罗阳街道新结村陈湖莲股份经济合作社、  
云步村南门岭股份经济合作社黄金山(土名)

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（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。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。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。

**第三条** 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）

《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）

《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）

《博罗罗阳街道黄金山片区HJS01部分地块控制性详细规划（调整）》

**第四条** 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。

惠州市自然资源局  
业务专用章  
2025.11.10

## 第二章 用地现状

**第五条** 本用地位于博罗县罗阳街道新结村陈湖莲股份经济合作社、云步村南门岭股份经济合作社黄金山（土名），用地编号为博自然资（用地）挂字〔2025〕56号，其具体位置详见《图则》。

**第六条** 本用地周边情况：见《图则》

## 第三章 规划设计要求

### 第七条 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。详见《图则》。

**第八条** 规划用地性质：100102（二类工业用地）。

### 第九条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 266478 平方米，容积率 0.8~1.5，计容积率建筑面积 213183~399717 平方米，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率 10%~20%。

### 第十条 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，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。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<br>(个) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> / 个) | 规划建设要求                                                                                                                 |
|----|---------|-----------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 配电网开关站  | 1         | ≥180                         | 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。<br>2. 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。                                                  |
| 2  | 5G 通信基站 | 9         | ≥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。<br>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。<br>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。 |
| 3  | 社区卫生服务站 | 1         | ≥150                         | 1. 应配置在建筑一层，并应有专用出入口。<br>2. 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。                                                              |
| 4  | 微型消防站   | 1         | --                           | 1. 应配置在建筑一层，并应有专用出入口。<br>2. 建设参照《社会单位微型消防站建设标准》（消防〔2025〕33 号）的要求。                                                      |

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。

3. 机动车停车位配建标准：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。高层行政办公及生活服务设施用房按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，且应设置地下停车库，地下停车比例 ≥ 70%。

4. 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。

### （三）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

**第十一条** 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%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%，并符合相关工业建筑设计规范要求。

**第十二条** 用地内部弹性道路的线位，在建设时可根据地质条件、地灾评估、土方平衡以及地块总平面设计等进行优化调整，但应取得行业主管部门的同意后方可建设。

**第十三条** 用地进行建设时应尊重现状地形地貌，场地竖向设计应因地制宜，妥善处理与周边地块和道路的高差，按现行法规、规范和技术标准进行地质灾害评估，按地质灾害评估报告的要求设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施，妥善处理好场地内的防洪排涝，构建工程措施和生物措施相结合综合防护体系。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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。

**第十六条** 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》）。

**第十七条** 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。

**第十八条** 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）》《惠州市城乡规划建设技术规定（2023 年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

**第十九条** 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。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定》（2023年）及相关规范要求。

## 第五章 附则

**第二十四条** 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。

出图专  
研究院有  
限制  
40336(甲  
1日

---

编制单位：惠州市规划设计研究院有限公司

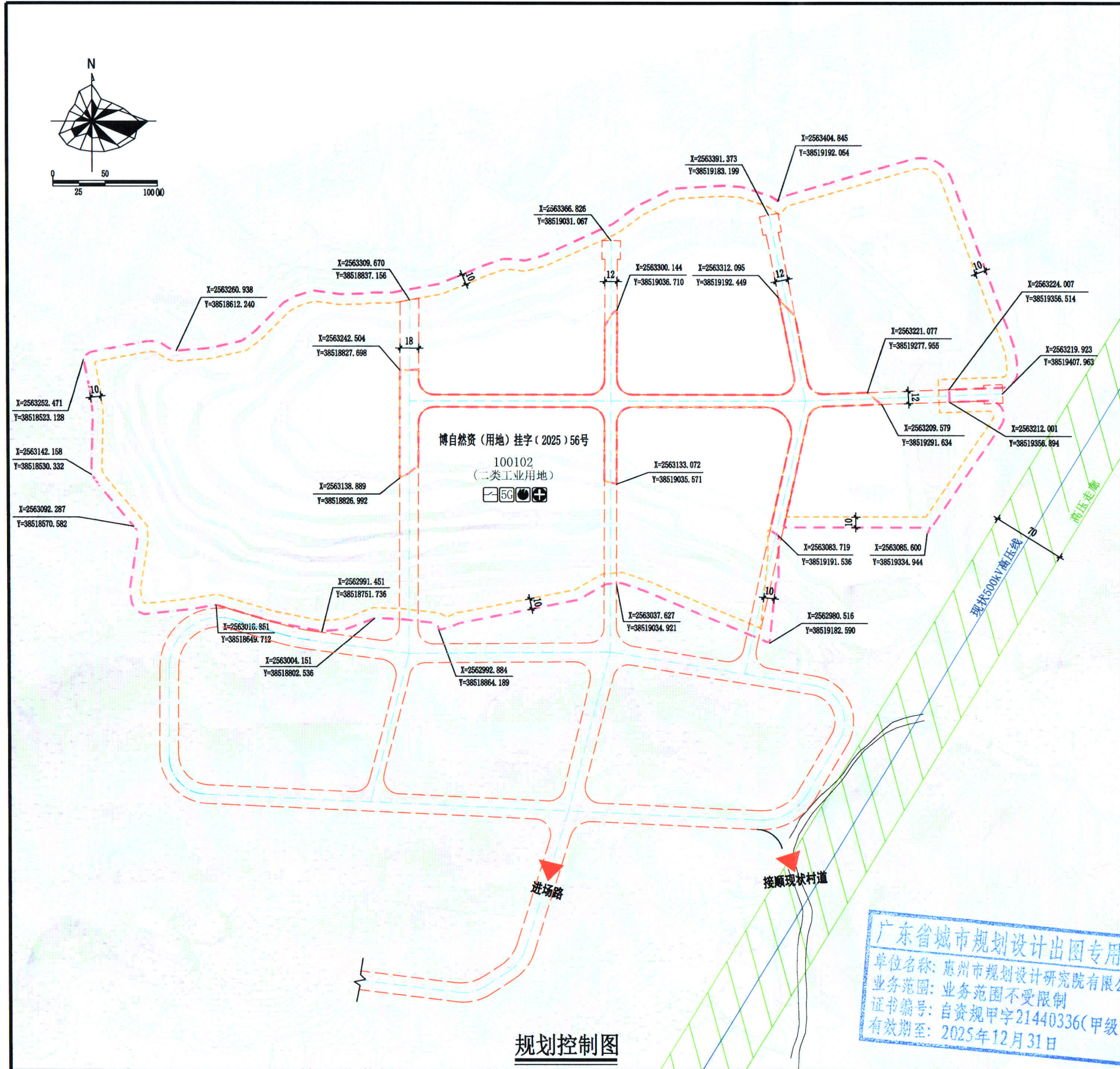
审定：26800 2025年11月

项目负责人：刘明 2025年11月

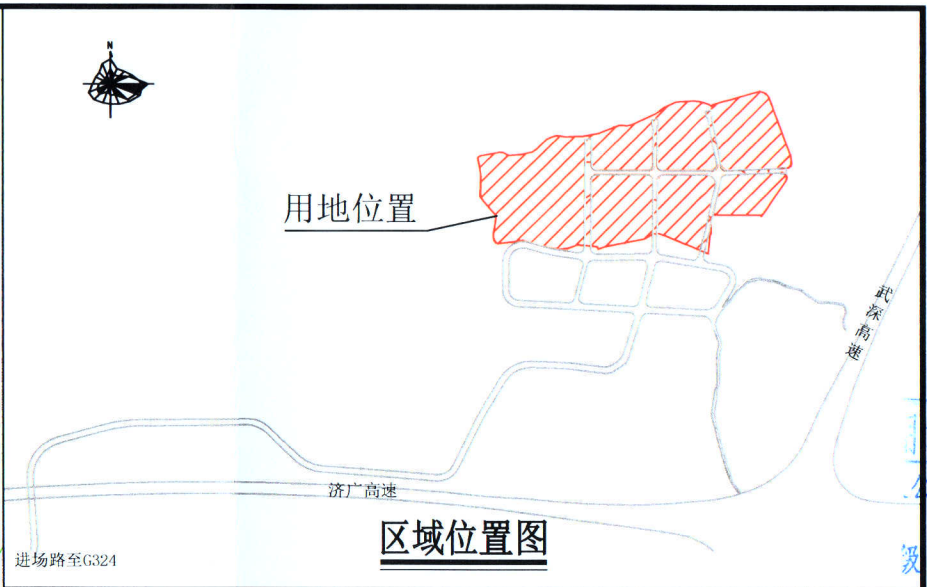
审核：彭映洲 2025年11月

设计：刘明 2025年11月

校对：覃德生 2025年11月



规划控制图



区域位置图

图例

- 计算指标用地界线

多层建筑控制线

内部弹性道路
- 道路中心线

微型消防站

社区卫生服务站
- 5G

5G通信基站机房及配套设施

配电网开关站

现状500kV高压线及高压走廊

配套设施一览表

| 序号 | 项目名称          | 数量(处) | 建筑面积(m²/处) | 规划建设要求                                                                                                                   |
|----|---------------|-------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 配电网开关站        | 1     | ≥180       | 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。<br>2. 由取得用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。                                                    |
| 2  | 5G通信基站机房及配套设施 | 9     | ≥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。<br>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。<br>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。 |
| 3  | 社区卫生服务站       | 1     | ≥150       | 1. 应配置在建筑一层, 并应有专用出入口。<br>2. 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。                                                               |
| 4  | 微型消防站         | 1     | --         | 1. 应配置在建筑一层, 并应有专用出入口。<br>2. 建设参照《社会单位微型消防站建设标准》(消防〔2025〕33号)的要求。                                                        |

说明:

- 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。
- 工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%, 且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施, 可在行政办公及生活服务设施之外计算, 且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%, 并符合相关工业建筑设计规范要求。
- 地块内部弹性道路的线位, 在建设时可根据地质条件、地灾评估、土方平衡以及地块总平面设计等进行优化调整, 但应取得行业主管部门的同意后方可建设。
- 用地进行建设时应尊重现状地形地貌, 场地竖向设计应因地制宜, 妥善处理与周边地块和道路的高差, 按现行法规、规范和技术标准进行地质灾害评估, 按地质灾害评估报告的要求设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施, 妥善处理好场地内的防洪排涝, 构建工程措施和生物措施相结合综合防护体系。
- 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, 规划建设时应结合场地实际情况, 满足消防间距、施工地质等要求, 并严格做好施工防护措施, 避免发生安全事故。

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     | 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)56号 | 100102   | 二类工业用地 | 266478       | 0.8~1.5 | 213183~399717 | ≥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个(高层行政办公及生活服务设施用房应设置地下停车场, 地下停车比例≥70%) | 二类工业及配套设施 |

|                |       |                  |                                  |            |
|----------------|-------|------------------|----------------------------------|------------|
| 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)56号<br>规划设计条件告知书 |            |
| 审定             | 30602 | 图<br>纸<br>内<br>容 | 图则                               | 业务号        |
| 审核             | 郭秋洲   |                  |                                  | 图别         |
| 校对             | 谭晓    |                  |                                  | 图号         |
|                |       |                  |                                  | 日期 2025.11 |