

规划设计条件告知书

案卷编号：_____博罗县 2025（储备）18 号_____

项目地点：园洲镇阵村村任屋、下朱股份经济合作社产城三路东侧
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
- 第五章 附则

图则



文 本

第一章 总则

第一条 根据要求，县自然资源局组织编制本《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 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》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《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）

《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）》（批复文号：粤府函〔2023〕269 号）

《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）》

广东省人民政府办公厅印发《关于加强广东省全民健身场地设施建设 发展群众体育的实施意见》的通知》（粤府办〔2021〕53 号）

《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市住宅区配建养老服务设施的通知》（惠府办函〔2021〕15 号）

《惠州市民政局关于进一步加强社区配套公共服务设施建设和管理的指导意见》（惠民发〔2020〕46 号）

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。

第二章 用地现状

第五条 本用地位于园洲镇阵村村任屋、下朱股份经济合作社产城三路东侧地段，用地编号为博罗县 2025（储备）18 号，面积为 41087 平方米。其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：详见《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》。

第八条 用地性质：070102（二类城镇住宅用地），用地兼容性 0702、0901（城镇社区服务设施用地、商业用地）。

第九条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：计算指标用地面积 41087 平方米，容积率 ≤ 2.0 ，计算容积率建筑面积 ≤ 82174 平方米（其中商业占比 $\leq 5\%$ 、即商业建筑面积 $\leq 4108 \text{ m}^2$ ），建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。（详见《图则》）

本地块内建筑物首层（整层或局部）作为停车库（层高不超过 4.5 米）的，不计入计容建筑面积，首层停车库屋面可作为小区共享绿化平台，地坪标高认定为建筑±0。消防车登高操作场地位于共享绿化平台的，可将住宅塔楼首层室内地坪定为建筑±0。建筑密度、建筑高度可在认定为地坪标高建筑±0 所在的共享绿化平台进行计算。

地块内的住宅设计应满足户属空中花园中不小于两个自然层高的部分不计入容积率建筑面积且不计入产权面积。户属空中花园水平投影总面积不得超过住宅套内水平投影面积的 35%。户属空中花园开间尺寸短边应不小于 3.0 米，应满足开敞率不低于 40%，且至少应有相连两条外侧边无实体围护结构，其临空处应设置栏杆、栏板等安全防护构件。户属空中花园绿化面积不小于其水平投影的 30%，绿化覆土深度不低于 0.5 米。

本地块内住宅设计支持设置层高不小于两个自然层高、可供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，该平台不计入容积率建筑面积，且不纳入公摊面积，确权登记为全体业主共有；设置公共休闲绿化平台的水平投影总面积（按其结构底板计算）不得大于所在自然层计容建筑面积的 30%，公共休闲绿化平台绿化面积不小于其水平投影的 30%，绿化覆土深度不低于 0.5 米；平台至少一个长边临空，平台不封闭、不分隔；临空面无实体围护结构，应设置栏杆、栏板等安全防护构件。

本地块内住宅用地建筑高度原则上按 80 米控制。如确需突破 80 米限高，须做好建筑高度对拟建设的中轴绿地方案影响论证，并报县政府批准后执行，但最高建筑高度不得超出 100 米。其中，建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

其他未尽事宜按《博罗县关于优化住宅用地规划管理的若干措施》（博自然资〔2025〕128 号）严格执行。

第十条 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。

（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	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。
3	配电网开关站	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。
4	物业服务用房	—	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二, 且最低不少于 50 m², 最高不超过 300 m²。宜设在 2 层以下, 由取得本用地的土地使用权者负责配建。

5	社区服务用房	1	≥ 600	1、应在建筑物首层或 2 层配置，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、新建住宅区按每百户不低于 20 平方米的标准配套建设养老服务设施，最低套内面积不低于 100 平方米。养老服务设施应配置在临街建筑物首层，并预留独立对外出入口。 4、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。
6	社区体育活动场地	1	≥ 800	1、室内人均建筑面积不低于 0.1 m^2 或室外人均用地不低于 0.3 m^2。应相对集中布置，并参照《广东省社区体育公园规划建设指引》的要求，配置体育活动场地及健身器械。 2、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。

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。

第十一条 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）宜优先采用人车分流的交通组织方式。

(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。地面停车位数量不得超过停车位总数的 20%。新建住宅配建停车位应不低于 10%建设充电设施, 并 100%预留建设安装条件。

(四) 新建住宅小区应合理设置电动自行车集中充电区域, 配置充电设施的自行车停车位应不低于自行车停车位总数的 50%。电动自行车停放充电场所应与非充电自行车分区停放, 宜独立设置在室外方便居民使用的位置; 确有困难而按附建式建设的, 在满足消防要求的前提下, 可在主体建筑首层、架空层、半地下及地下一层设置。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。

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

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: 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。详见《图则》。

第十四条 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

第十五条 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》要求进行规划和建设。

第十六条 新建住宅小区不得建设小区围墙,形成封闭住宅小区。因治安管理等需要设置围护隔离设施时,宜结合绿化、景观设计,优先采用绿篱等形式,并应满足以下要求:

(一) 围护设施的设置应不影响城市规划,不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用,不影响相邻地块(或小区)合理、必要的交通组织。

(二) 围护设施应在总平面图中标示范围和位置。围护设施的基础及地上部分均不得逾越用地红线,临城市道路部分不得逾越建筑红线。

(三) 围护设施应保持通透性,且底部实体部分高度不得超过 0.4 米,主体高度不得大于 1.5 米。

第十七条 (居住街坊)绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地。集中绿地应按照《城市居住区规划设计标准》相关要求进行建设。

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 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。

第二十条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

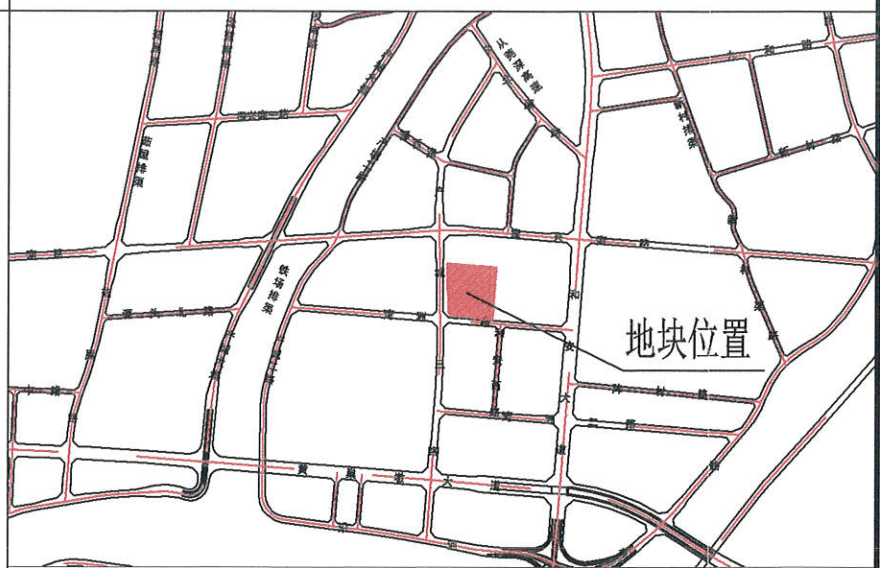
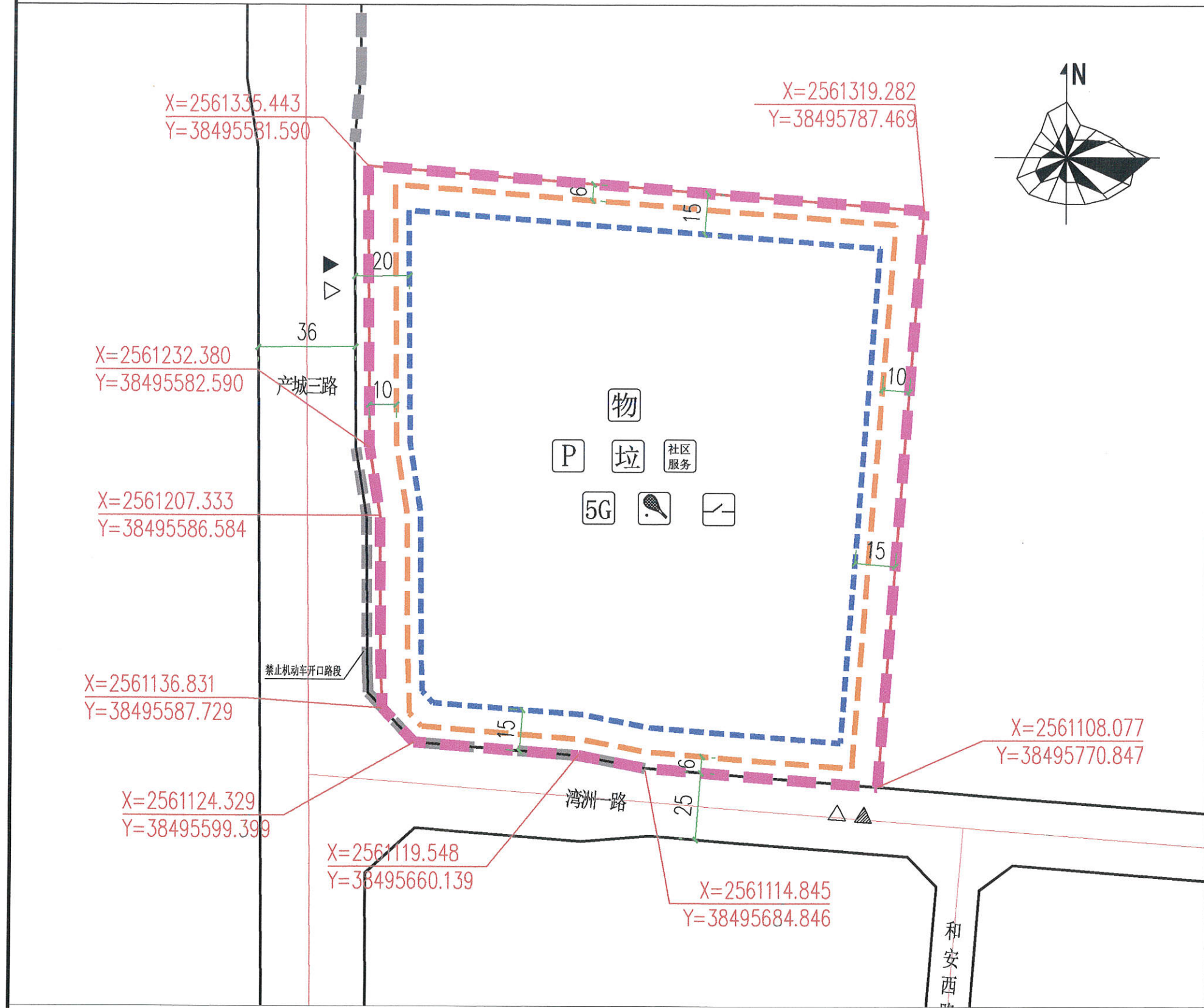
第二十一条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》,须经博罗县自然资源局核实后方可使用。



2025（储备）18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产城三路东侧地段



图例

- 机动车出入口
- 人流出入口
- 消防应急出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 拟出具规划设计条件的用地界线

多层建筑控制线高层建筑红线计算指标用地界线禁止机动车开口路段

- 配套停车
- 垃圾收集点
- 5G通信基站
- 社区服务用房
- 社区体育活动场地
- 物业服务用房
- 配电网配电站

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。
5、本地块内住宅用地建筑高度原则上按80米控制。如确需突破80米限高，须做好建筑高度对拟建设的中轴绿地方案影响论证，并报县政府批准后执行，但最高建筑高度不得超出100米。其中，建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。



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）18号用地	070102	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地（0702）、商业用地（0901）	41087	41087	≤2.0	≤30	≤82174 其中商业建筑面积的比例≤5%， 即商业建筑面积≤41087m²	按每100平方米计容建筑面积≥1个	≥30	城镇住宅及其配套设施

项目名称 2025（储备）18号用地规划设计要点图

图则

业务号	
图别	
图号	
日期	2025.10