

规划设计条件告知书

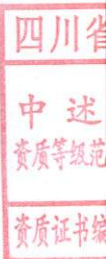
案卷编号：博自然资(用地)挂字(2026)24号用地

项目地点：博罗县公庄镇官山村茶林组股份集体经济组
织地段

发卷日期：2026-9



主管部门：博罗县自然资源局
编制单位：中述设计集团有限公司



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2026年9月29日经博罗县国土空间规划委员会2026年第十四次（2026-14次）会议审议通过。

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》

《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》（2026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）

《博罗县公庄镇 GZ10-01-01 地块控制性详细规划》（博府函〔2026〕30号）

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。

城乡规划设

设计集团

城乡规划

号：川自资规乙字23510205

第二章 用地现状

第六条 第六条 本用地位于博罗县公庄镇官山村茶林组股份集体经济组织地段，地块编号：博自然资(用地)挂字(2026)24号用地，面积为932平方米，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932 m²，容积率1.2~2.5，计容积率建筑面积1119 m²~2330 m²，建筑系数≥30%，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移动通信类基础设施等通信基础设施

建设或预留。

(三) 机动车停车位配建标准

行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个,厂房每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个。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 $\geq 70\%$ 。

(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 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%。作为同一土地使用权人可以整体综合平衡本用地和粤(2018)博罗县不动产第0054710号用地的行政办公、生活服务设施用地和建筑面积比例及停车位等指标。

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)》《惠州市城乡规划管理技术规定(2026年)》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

设计出图专用

有限公司
规划乙

有效期至:2028年05月

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,全面执行基础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。

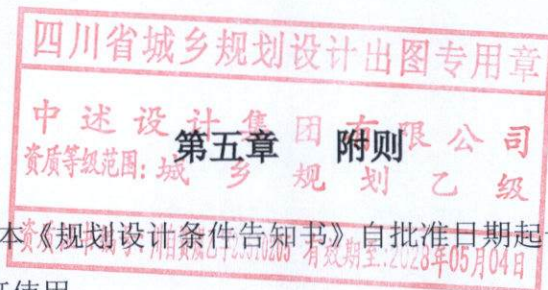
第二十条 新建民用建筑(包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑),应按照《广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引》(粤人防办〔2022〕1号)有关要求及国家相关技术规范执行。

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。

第二十二条 本项目应按照《广东省消防安全重点单位微型消防站建设标准(试行)》要求配建相关设施。

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 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》(2026年)及相关规范要求。



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。

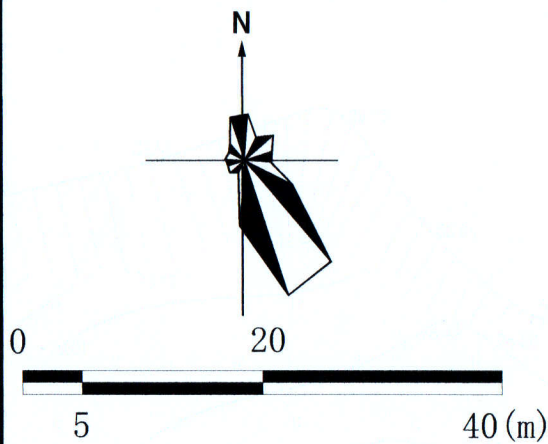
编制单位:中述设计集团有限公司

审定:傅晓勇 2026年9月 项目负责人:马永付 2026年9月

审核:李文官 2026年9月 设计:马永付 2026年9月

初审:夏红卫 2026年9月 校对:何雪情 2026年9月

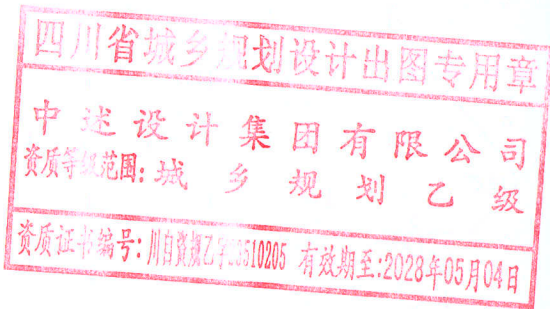
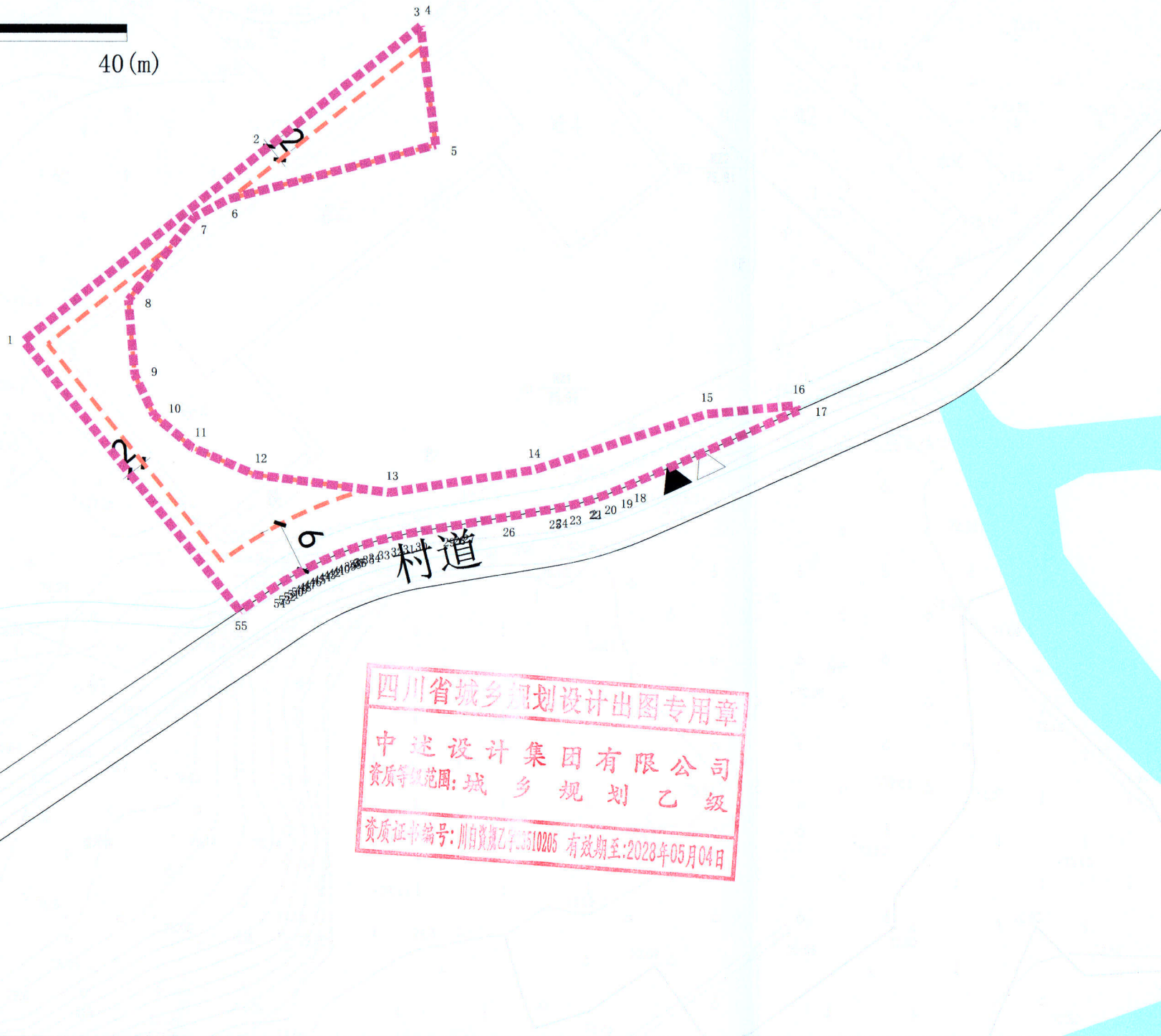
博自然资（用地）挂字〔2026〕24号用地规划设计要点图



0 5 20 40 (m)

界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
1	2598818.154	38532059.029	35.13
2	2598839.922	38532086.6	23.80
3	2598854.671	38532105.278	0.04
4	2598854.698	38532105.312	13.86
5	2598840.936	38532106.996	24.95
6	2598834.603	38532082.857	4.46
7	2598832.519	38532078.913	12.27
8	2598822.923	38532071.263	8.65
9	2598814.297	38532071.939	5.20
10	2598809.579	38532074.136	5.84
11	2598805.818	38532078.603	7.93
12	2598802.676	38532085.883	15.73
13	2598800.595	38532101.475	17.02
14	2598803.249	38532118.282	21.05
15	2598809.711	38532138.312	10.15
16	2598810.721	38532148.408	0.84
17	2598810.19	38532149.057	21.07
18	2598801.644	38532125.801	1.66
19	2598800.978	38532128.276	1.92
20	2598800.287	38532126.488	1.71
21	2598799.751	38532124.865	0.16
22	2598799.693	38532124.711	2.26
23	2598799.12	38532122.525	1.60
24	2598798.79	38532120.954	0.77
25	2598798.654	38532120.201	5.49
26	2598797.749	38532114.785	4.73
27	2598796.97	38532110.125	1.10
28	2598796.788	38532109.04	1.24
29	2598796.585	38532107.821	3.26
30	2598796.047	38532104.602	1.52
31	2598795.768	38532103.106	1.47
32	2598795.449	38532101.668	1.59
33	2598795.05	38532100.13	1.17
34	2598794.721	38532099.009	0.74
35	2598794.498	38532098.308	1.00
36	2598794.176	38532097.361	0.18
37	2598794.116	38532097.192	0.50
38	2598793.944	38532096.721	0.66
39	2598793.712	38532096.108	0.82
40	2598793.407	38532095.346	0.66
41	2598793.176	38532094.793	0.61
42	2598792.932	38532094.232	0.62
43	2598792.677	38532093.696	0.65
44	2598792.399	38532093.075	0.68
45	2598792.1	38532092.463	0.60
46	2598791.829	38532091.928	0.71
47	2598791.497	38532091.299	0.62
48	2598791.2	38532090.754	0.58
49	2598790.916	38532090.251	0.57
50	2598790.632	38532089.762	0.55
51	2598790.35	38532089.293	0.56
52	2598790.054	38532088.812	0.70
53	2598789.676	38532088.219	0.71
54	2598789.285	38532087.627	4.32
55	2598789.876	38532084.043	40.05
1	2598818.154	38532059.029	

S=932 平方米 合1.4亩



地块控制指标一览表

用地编号	用地用海分类代码	用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	行政办公及生活服务设施用地面积比例	机动车停车位配套停车标准 (个)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	备注
博自然资（用地）挂字〔2026〕24号用地	100101	一类工业用地	-	932	1.2-2.5	1119-2330	≤7% (建筑面积占总建筑面积比例≤15%)	厂房停车位按每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	≥30	10-20	厂房配套生活服务设施



位置：博罗县公庄镇官山村茶林组股份集体经济组织地段

图例

	机动车出入口		人流出入口
	多层建筑红线		道路中心线
	计算指标用地界线		道路红线
	机动车禁开口线		现状排洪沟
	现状排洪箱涵		陆地水域

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。
- 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。
- 工业项目应满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》（GB/T 39499-2020）的防护距离要求。
- 绿色建筑方面需按照《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。
- 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。
- 村道为现状道路，其标高以实测为准。
- 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%。
- 如相邻用地为同一权属，相邻侧建筑控制线可不退让用地红线。本项目须与周边地块统一开发利用。
- 根据广东省人民政府办公厅《关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）第十二条“推动二三产业融合发展”条款，作为同一土地使用权人可以整体综合平衡本用地和粤（2018）博罗县不动产第0054710号用地的行政办公、生活服务设施用地和建筑面积比例及停车位等指标。
- 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（街道办）或属地管理部门组织专题论证，报县政府同意后实施。
- 本规划用地内涉及一条现状排洪箱涵，在排洪沟正式建设前，须严格保留现有排洪箱涵行洪空间，严禁侵占、堵塞沟道及破坏行洪设施，保障行洪通道畅通，直至排洪沟建成投用并完成功能衔接。
- 后期建设时需加强地质灾害及山洪防治工作。
- 该规划条件根据《博罗县公庄镇GZ10-01-01地块控制性详细规划》出具。

中述设计集团有限公司				项目名称	博自然资（用地）挂字〔2026〕24号用地规划设计要点图
审定	傅晓勇	项目负责人	马永付	图 纸 内 容	图则
审核	李文官	设计	马永付		
初审	夏红卫	校对	何雪情		