

规划设计条件告知书

广东
单位名称
业务范围
证书编号
有效期

案卷编号: 博自然资(用地)挂字(2026)1号用地

项目地点: 博罗县罗阳街道塍头村横岭经济合作社地段

发卷日期: 2026-01



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2026年1月8日十七届县政府国土空间规划委员会第一次（2026-1次）会议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》

《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）》

《博罗县城东区 BL-A01-02-01 地块部分用地控制性详细规划调整》

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 博罗县罗阳街道塿头村横岭经济合作社地段，用地编号为 博自然资（用地）挂字（2026）1号，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：见《图则》

省城市
称：惠州
围：业务
号：自资
至：203

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 规划用地性质：110101（一类物流仓储用地）。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 40647 平方米，容积率 1.2~2.0，计容积率建筑面积 48777~81294 平方米，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 45 米。

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. 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/T15-190-2020)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	配电网开关站	1	≥ 60	<p>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。</p> <p>2. 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。</p>
2	5G 通信基站机房及配套设施	2	≥ 35	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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）机动车停车位配建标准：物流仓储用房每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个、行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个（高层行政办公及生活服务设施用房应设置地下停车库，地下停车比例 $\geq 70\%$ ）。

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 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 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。

第十六条 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（2023年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十一条 在蓄能路横岭排洪渠道改造通过县水利局竣工验收和县水利局修改相关水利红线之前，现状横岭排渠河道管理范围内应按照《广东省河道管理条例》要求，禁止建设房屋等阻水建筑构筑物以及从事影响河道的其他行为，未经博罗县水利局同意，本用地内涉及占用河道管理范围的部分不得开工建设。

第二十二条 在保证宽度和道路通行能力的基础上，弹性道路的线位可结合实际情况进行调整。

第二十三条 本项目用地位于博罗县横岭山地下文物埋藏区范围内，应按照《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）第四十三条规定执行。

第二十四条 城市设计风貌管控要求

本项目原则上建筑高度控制在45米以下，如确需提高建筑高度，应由罗阳街道办事处或属地管理部门组织专题论证，报县政府同意后方可实施。

（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。

计出图
计研究
受限制
144033
11日

编制单位：惠州市规划设计研究院有限公司

审定：蒋良 2026年1月 审核：蒋良 2026年1月
项目负责：张子 2026年1月 校对：林敬仪 2026年1月
设计：张子 2026年1月



图例

	机动车出入口		人行出入口
	计算指标用地界线		多层建筑控制线
	规划道路		高层建筑控制线
	弹性路网		排洪渠
	110kV高压线及高压走廊		现状横岭排渠河道管理范围
	机动车禁止开口路段		配套停车
	5G通信基站		
	配电网开关站		

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m²/个)	规划建设要求
1	5G通信基站	2	≥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位置, 宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。
2	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, 但不宜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。

说明:

- 图则尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
- 临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间, 由用地权属单位自建, 但应服从城市规划建设的需要, 建成后由政府统一管理, 并纳入城市公共开放空间。
- 蓄能路为现状道路, 其道路标高以实测为准。
- 在蓄能路横岭排洪渠河道改造通过县水利局竣工验收和县水利局修改相关水利红线之前, 现状横岭排洪渠河道管理范围内应严格按照《广东省河道管理条例》要求, 禁止建设房屋等阻水建筑物以及从事影响河道的其他行为, 未经博罗县水利局同意, 本用地内涉及占用河道管理范围的部分不得开工建设。
- 本用地原则上建筑高度控制在45米以下, 如确需提高建筑高度, 应由罗阳街道办或属地管理部门组织专题论证, 报县政府同意后方可实施。
- 在保证宽度和道路通行能力的基础上, 弹性道路的线位可结合实际情况进行调整。
- 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》《广东省绿色建筑评价标准》(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。
- 本项目用地位于博罗县横岭山地下文物埋藏区范围内, 应严格按照《中华人民共和国文物保护法》(2024年修订)第四十三条规定执行。
- 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。
- 本用地属于《博罗县城区BL-A01-02-01地块部分用地控制性详细规划调整》中BL-A01-02-01-01地块的部分用地。

序号	X	Y	距离	序号	X	Y	距离	序号	X	Y	距离
1	2566212.867	38531683.233	16.06	30	2566093.792	38531590.447	1.00	58	2566117.099	38531607.455	0.99
2	2566222.775	38531695.868	5.08	31	2566094.601	38531591.033	1.00	59	2566117.896	38531608.043	0.99
3	2566226.704	38531699.085	19.90	32	2566095.409	38531591.62	1.00	60	2566118.693	38531608.631	0.99
4	2566208.865	38531709.693	33.83	33	2566096.217	38531592.206	1.00	61	2566119.489	38531609.22	0.99
5	2566182.015	38531728.896	11.59	34	2566097.025	38531592.792	1.00	62	2566120.285	38531609.809	0.99
6	2566178.239	38531739.851	4.28	35	2566097.832	38531593.378	1.00	63	2566121.08	38531610.398	0.99
7	2566174.725	38531742.297	3.98	36	2566098.639	38531593.964	1.00	64	2566121.874	38531610.988	0.99
8	2566172.809	38531745.783	9.34	37	2566099.446	38531594.55	1.00	65	2566122.668	38531611.577	0.99
9	2566178.123	38531753.459	9.34	38	2566100.253	38531595.136	1.00	66	2566123.462	38531612.167	0.99
10	2566178.418	38531759.069	5.62	39	2566101.059	38531595.722	1.00	67	2566124.254	38531612.758	0.99
11	2566178.418	38531767.04	7.97	40	2566101.865	38531596.308	1.00	68	2566125.047	38531613.348	0.99
12	2566177.237	38531778.849	11.87	41	2566102.671	38531596.894	1.00	69	2566125.838	38531613.934	0.99
13	2566176.942	38531788.591	9.75	42	2566103.475	38531597.48	1.00	70	2566126.627	38531614.529	0.99
14	2566179.304	38531793.609	5.55	43	2566104.278	38531598.066	1.00	71	2566127.418	38531615.114	0.99
15	2566184.938	38531797.761	7.00	44	2566105.084	38531598.652	1.00	72	2566128.208	38531615.701	0.99
16	2566188.047	38531797.761	3.11	45	2566105.888	38531599.238	0.99	73	2566129.001	38531616.288	0.99
17	2566202.591	38531798.602	14.56	46	2566106.692	38531599.824	0.99	74	2566129.791	38531616.874	0.99
18	2566201.086	38531824.896	26.34	47	2566107.495	38531600.41	0.99	75	2566130.581	38531617.461	0.99
19	2566238.516	38531853.879	47.34	48	2566108.298	38531600.997	0.99	76	2566131.371	38531618.048	0.99
20	2566253.164	38531863.641	17.60	49	2566109.101	38531601.583	0.99	77	2566132.161	38531618.634	0.99
21	2566264.627	38531884.057	23.41	50	2566109.902	38531602.169	0.99	78	2566132.951	38531619.221	0.99
22	2566261.728	38531899.222	15.44	51	2566110.704	38531602.755	0.99	79	2566133.741	38531619.808	0.99
23	2566255.423	38531905.337	206.40	52	2566111.505	38531603.341	0.99	80	2566134.531	38531620.394	0.99
24	2566252.116	38531799.517	105.88	53	2566112.306	38531603.927	0.66	81	2566142.476	38531620.981	2.25
25	2566244.488	38531554.698	244.93	54	2566114.014	38531604.513	2.46	82	2566143.266	38531621.568	1.47
26	2566200.554	38531598.099	56.90	55	2566114.705	38531605.099	0.86	83	2566144.056	38531622.154	27.71
27	2566091.365	38531598.687	1.00	56	2566115.503	38531605.685	0.99	84	2566144.846	38531622.741	66.30
28	2566092.174	38531598.274	1.00	57	2566116.301	38531606.271	0.99	85	2566145.636	38531623.328	0.00
29	2566092.983	38531598.86	1.00	58	2566117.099	38531606.857	0.99	86	2566146.426	38531623.914	1.50

规划控制图

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 惠州市规划设计研究院有限公司
业务范围: 业务范围不受限制
证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2030年12月11日

用地技术经济指标一览表

地块编码	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	建筑系数 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	机动车停车位配建标准	绿地率 (%)	建筑高度控制 (m)	适建性
博自然资(用地)挂字(2026)1号用地	110101	一类物流仓储用地	40647	1.2~2.0	≥30	48777~81294	每100平米计容积率建筑面积≥0.3个	≥20	≤45	—

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(2026)1号用地规划设计条件告知书		
审定		项目负责	设计	图则	业务号
审核				图别	
校对				图号	
				日期	2026.01