

规划设计条件告知书

广东省城市
单位名称: 惠州
业务范围: 业务
证书编号: 自资
有效期至: 202

案卷编号: 博自然资(用地)挂字(2025)28号用地

项目地点: 博罗县罗阳街道

发卷日期: 2025-03



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

规划
市规划
范围不
规甲字
5年12

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2025年3月19日第十七届县政府国土空间规划委员会第七十次（2025-3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）》

《博罗县罗阳街道YH-01单元部分地块控制性详细规划（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 本用地位于罗阳街道义和广场片区，用地编号为博自然资（用地）挂字〔2025〕28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 110101，规划用地性质为一类物流仓储用地。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 11531 平方米，容积率 ≥ 1.2 ，计容积率建筑面积 ≥ 13838 平方米，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 54 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，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/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)	建筑面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	5G 通信基 站	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	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。
3	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/个。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于 10 平方米/个。

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。

（三）机动车停车位配建标准：物流仓储用房每 100 m²计容建筑面积≥0.3 个、行政办公及生活设施每 100 m²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库，地下停车比例≥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 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 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 本用地须按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房和城乡建设部印发）、《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。

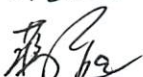
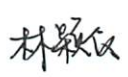
第二十一条 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》及相关规范要求。

第五章 附则

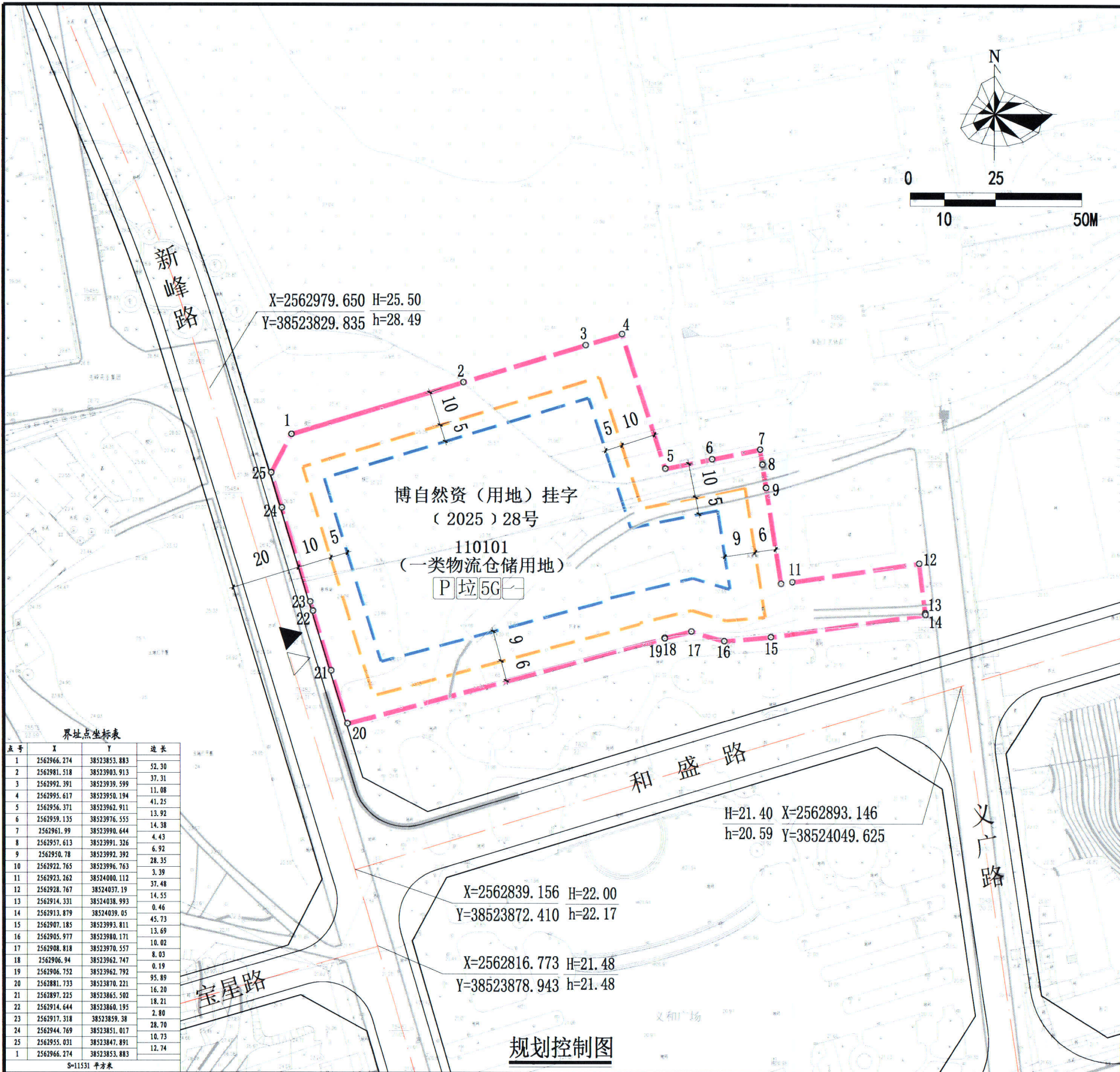
第二十二条 本《规划设计条件告知书》自批准日期起一年内未使用的，须经县自然资源局核实后方可使用。

编制单位：惠州市规划设计研究院有限公司

审定：  2025年3月28日

审核：  2025年3月28日 校对：  2025年3月28日

项目负责：  2025年3月28日 设计：  2025年3月28日



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 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
- 禁止机动车开口路段
- 垃 垃圾收集点
- 5G 5G通信基站
- 配电网开关站
- P 配套停车

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	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。
3	垃圾收集点	1		1. 应采用分类收集，宜采用密闭式。 2. 可采用放置垃圾容器或垃圾箱的方式，采用前两者收集垃圾的同时，建筑面积不宜小于100平方米/个，采用分类收集垃圾箱的，建筑面积不宜小于100平方米/个。

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: 2025年12月31日

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。

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、本用地规划建设时应按照《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。

5、本用地属于《博罗县罗阳街道YH-01单元部分地块控制性详细规划（调整）》中的YH-01-15地块。

用地技术经济指标一览表

用地编码	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	计容建筑面积 (m²)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	配套停车位	适建性
博自然资（用地）挂字（2025）28号	110101	一类物流仓储用地	11531	≥1.2	≥13838	≥30	≥20	≤54	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	-

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）28号用地规划设计条件告知书	
审定	林敬仪	图	业务号	
审核	林敬仪	纸	图别	
项目负责	林敬仪	内容	图号	
			日期	2025.03