

目录

规划设计条件告知书

案卷编号：博自然资(用地)挂字[2025]70号用地

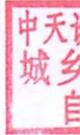
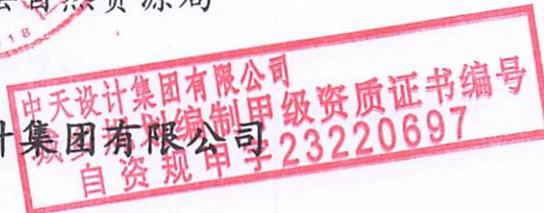
项目地点：博罗县湖镇镇莲塘村黄屋经济合作社位于窝
铲屎(土名)地段

发卷日期：2026-01



主管部门：博罗县自然资源局

编制单位：中天设计集团有限公司



第二章 用地现状

第六条 本用地位于 博罗县湖镇镇莲塘村黄屋经济合作社位于窝铲屎(土名)地段，用地编号为 博自然资(用地)挂字[2025]70号用地，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 100102，规划用地性质为二类工业用地。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 19051 平方米，容积率 1.2~2.5，计容积率建筑面积 22862 平方米~47627 平方米，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率 10%~20%。配建配电网开关站及 5G 通信基站。

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 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(平方米/个)	规划建设要求
1	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。
2	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。

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

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≥70%。

(四) 城市设计风貌管控要求

- 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。
- 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、

有限公司
编制
甲字

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%。

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（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《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）、《广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引》的通知（粤人防办发〔2022〕1号）等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。

第二十三条 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。

司
一级资质
2322

编制单位:中天设计集团有限公司

审定:李庆贺 2026年1月

项目负责人:程健 2026年1月

审核:吉宏丽 2026年1月

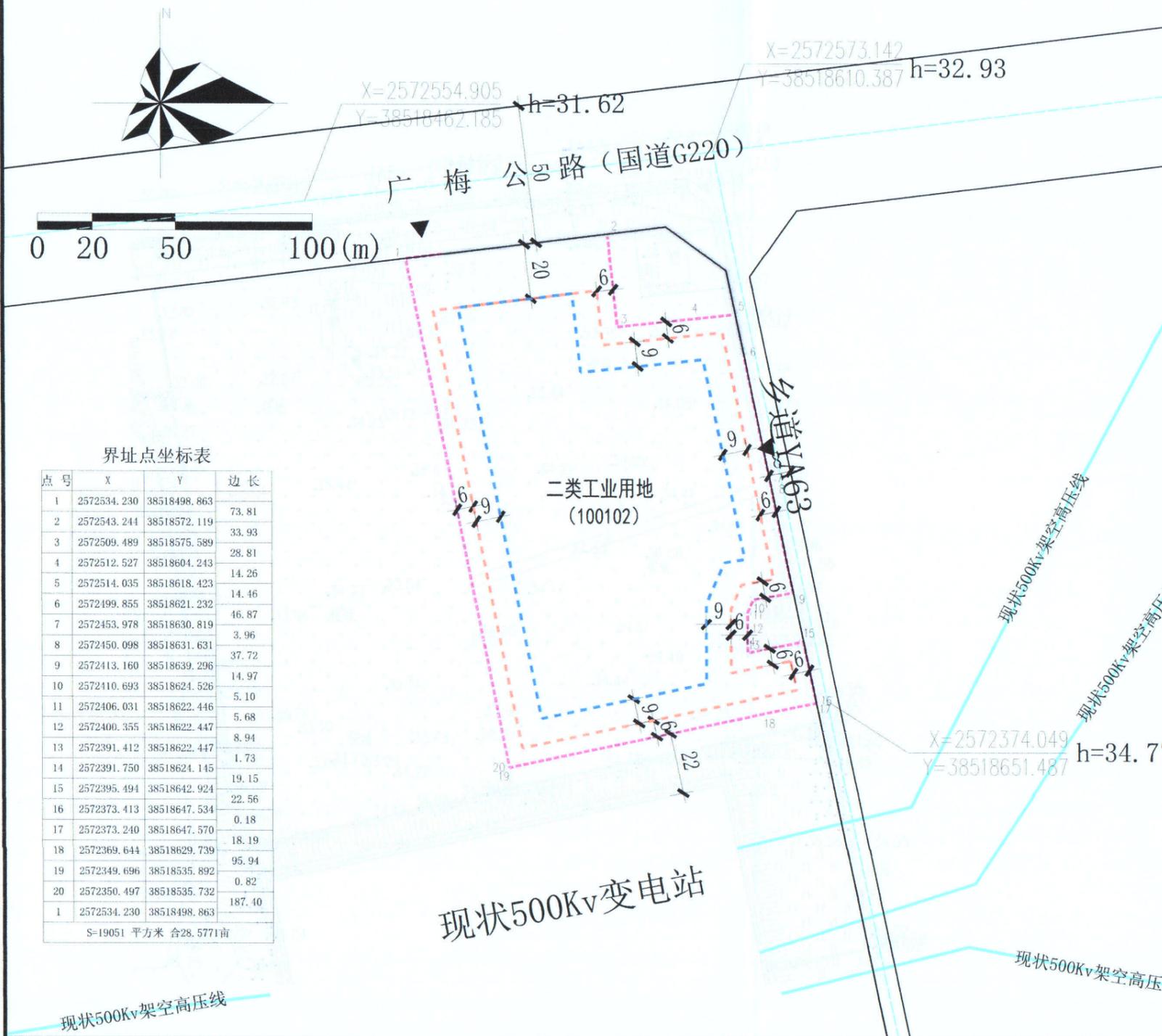
设计:程健 2026年1月

初审:樊勇 2026年1月

校对:刘伟强 2026年1月

中天设计集团有限公司
城乡规划编制甲级资质证书编号
自资规甲字23220697

博自然资（用地）挂字〔2025〕70号规划设计要点图



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2572534.230	38518498.863	73.81
2	2572543.244	38518572.119	33.93
3	2572509.489	38518575.589	28.81
4	2572512.527	38518604.243	14.26
5	2572514.035	38518618.423	14.46
6	2572499.855	38518621.232	46.87
7	2572453.978	38518630.819	3.96
8	2572450.098	38518631.631	37.72
9	2572413.160	38518639.296	14.97
10	2572410.693	38518624.526	5.10
11	2572406.031	38518622.446	5.68
12	2572400.355	38518622.447	8.94
13	2572391.412	38518622.447	1.73
14	2572391.750	38518624.145	19.15
15	2572395.494	38518642.924	22.56
16	2572373.413	38518647.534	0.18
17	2572373.240	38518647.570	18.19
18	2572369.644	38518629.739	95.94
19	2572349.696	38518535.892	0.82
20	2572350.497	38518535.732	187.40
1	2572534.230	38518498.863	

S=19051 平方米 合28.5771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〔2025〕70号	100102	二类工业用地	-	19051	1.2-2.5	22862-47627	≤7% (建筑容积率≤1.5时)	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	≥40	10-20	厂房及其配套设施



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 多层建筑红线
- 高层建筑红线
- 计算指标用地界线
- 道路中心线
- 现状500Kv架空高压线
- 道路红线
- 机动车禁开口线
- h=34.90 道路现状标高
- 配电网开关站
- 5G 5G通信基站

设施一览表

项目	数量 (个)	建筑面积 (m²)
配电网开关站	1	≥60
5G通信基站	1	≥35

说明:

- 图例尺寸均以米计, 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。
- 广梅公路及乡道YA63为现状道路, 其标高以实测为准。
- 如果引进项目实际需求确需提高开发强度的, 具体项目由各镇人民政府(街道办)或属地管理部门组织专题论证, 报县政府同意后方可实施。
- 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。

中天设计集团有限公司

项目名称: 博自然资（用地）挂字〔2025〕70号规划设计要点图

审定: 李庆贺 项目负责人

审核: 吉宏丽 设计

初审: 樊勇 校对

刘伟强 内容

中天设计集团有限公司 资质证书编号: 06010101

程健 编制 甲级资质证书编号: 06010101

程自资 审核 甲字 23220007