

规划设计条件告知书

案卷编号： 2025（储备）33 号用地

项目地点：博罗县园洲镇新村股份经济合作联合社、新村村牛头潭、
阵村村任屋股份经济合作社振兴南路南侧地段

发卷日期： 2025 年 12 月

编制单位：博罗县自然资源局

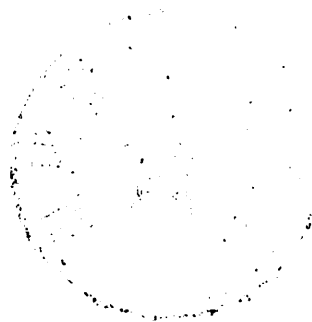


目 录

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

图则



文 本

第一章 总则

第一条 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。

本《告知书》已按规定程序于 2025 年 12 月 5 日经十七届县政府国土空间规划委员会第八十七次（2025-20 次）会议审议通过并经县人民政府批准。

第二条 编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《城市居住区规划设计标准》GB 50180

《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）

《车库建筑设计规范》JGJ 100

《汽车库、修车库、停车库设计防火规范》GB 50067

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《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-07-08-2 地块控制性详细规划调整》

第三条 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

第四条 本用地位于博罗县园洲镇新村股份经济合作联合社、新村村牛头潭、阵村村任屋股份经济合作社振兴南路南侧地段，用地编号为 2025（储备）33 号，面积为 14052.4

平方米，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：详见《图则》。

第三章 规划设计要求

第六条 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》。

第七条 用地性质：120803（社会停车场用地）、0901（商业用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地规划控制指标：计算指标用地面积 14052.4 m²，计容积率建筑面积≤25294 平方米（其中地上车库建筑面积≥13000 平方米，商业建筑面积≤12000 平方米），容积率≤1.8，建筑密度≤55%，绿地率≥15%。（详见《图则》）

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间，其面积不计入计容积率建筑面积，但其建筑高度和层数须计入建筑高度和层数指标；建筑物的地下室如用作停车、人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

第九条 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设计同步进行、同步报审。

2. 本地块在开发建设时，应按照《惠州市公众移动通信 5G 基站站址专项规划（2020-2024 年）》、《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023）及通信主管部门相关要求开展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 (m²/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。

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）、《城市居住区规划设计标准》GB 50180，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

第十条 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： ≥ 300 个（含商业每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个）。配建停车位应不低于20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）车库周围应设置消防车道，消防车道的设置应符合《汽车库、修车库、停车库设计防火规范》GB 50067的有关规定。

（五）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》GB 50763的有关规定。

第十一条 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。

第十二条 建筑退让空间要求：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。

第十三条 建筑设计要求

（一）本项目建设时应须符合智能装备产业园园区风貌管控要求。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（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）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。）

（七）本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（惠市住建函〔2023〕11号）的要求执行。

第四章 其他要求

第十四条 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》要求进行规划设计和建设。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

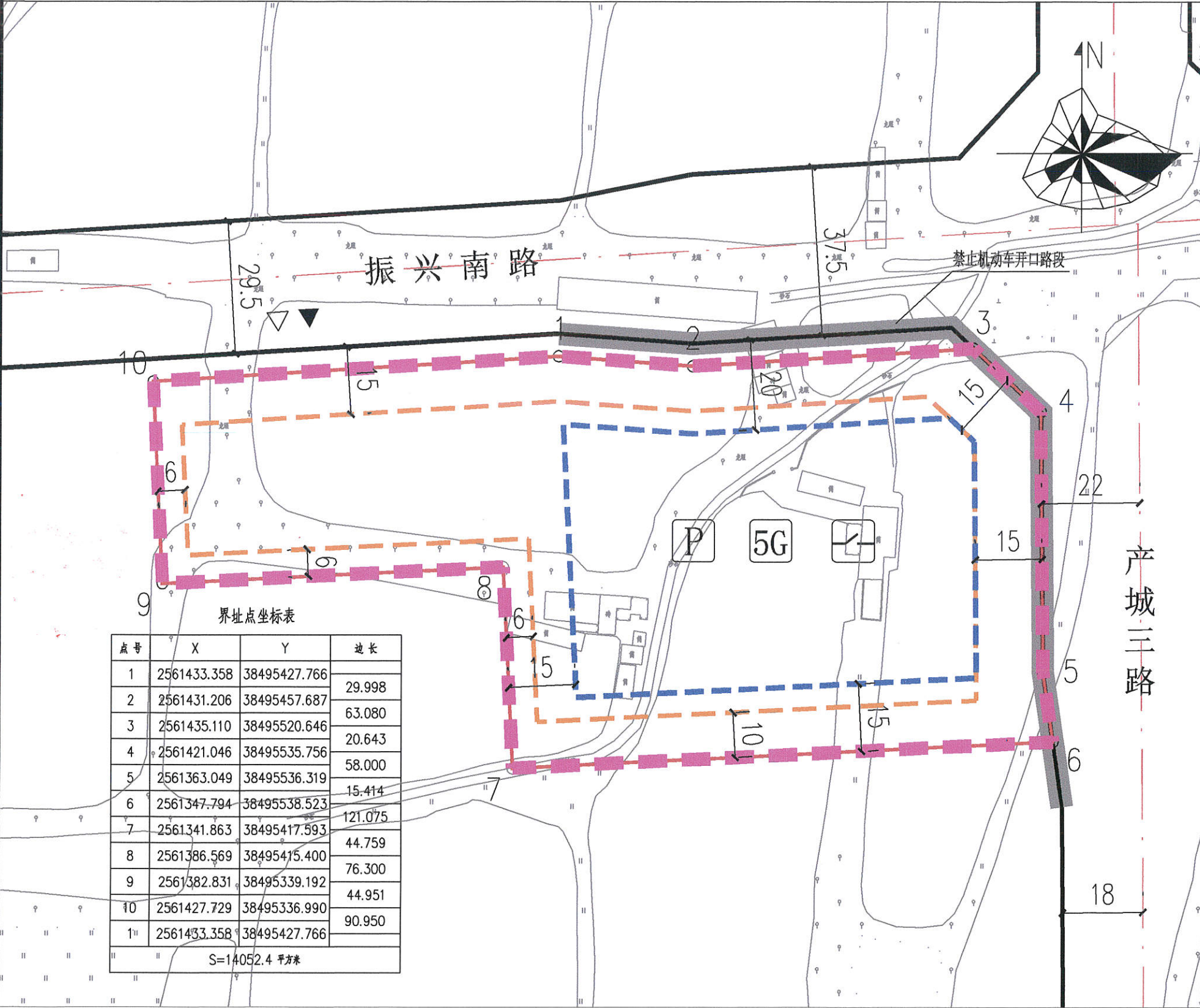
第十八条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经博罗县自然资源局核实后方可使用。



博罗县2025（储备）33号用地规划设计要点图

区域位置图

位置：博罗县园洲镇新村股份经济合作联社、新村村牛头潭、
阵村村任屋股份经济合作社振兴南路南侧地段



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2561433.358	38495427.766	29.998
2	2561431.206	38495457.687	63.080
3	2561435.110	38495520.646	20.643
4	2561421.046	38495535.756	58.000
5	2561363.049	38495536.319	15.414
6	2561347.794	38495538.523	121.075
7	2561341.863	38495417.593	44.759
8	2561386.569	38495415.400	76.300
9	2561382.831	38495339.192	44.951
10	2561427.729	38495336.990	90.950
11	2561433.358	38495427.766	

S=14052.4 平方米

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	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
博罗县2025（储备）33号用地	120803、0901	社会停车场用地、商业用地	14052.4	14052.4	≤1.8	≤55	≤25294	≥300 (含商业每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个)	≥15	停车场、商业及其配套设施



项目名称	博罗县2025（储备）33号用地规划设计要点图
图则	业务号
图则	图 别
图则	图 号
图则	日 期
图则	2025.12