

规划设计条件告知书

案卷编号： 2025（储备）27号用地
项目地点： 博罗县罗阳街道东北路学湖边地段
发卷日期： 2025年12月

编制单位： 博罗县自然资源局

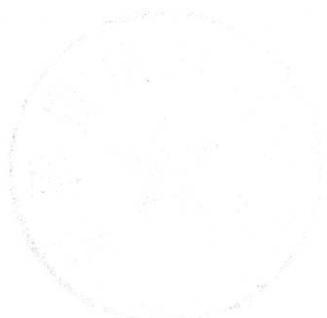


目 录

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》（GB50180-2018）

《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）

《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）

《博罗县城旧城区控制性详细规划（修编）LY03-04-42、LY03-05-10 地块规划调整（草案）》

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 本用地位于博罗县罗阳街道东北路学湖边地段，用地编号为 2025（储备）27 号，面积为 1837 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：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 1837 平方米，容积率 ≤ 1.3 ，计容积率总建筑面积 ≤ 2388 平方米，建筑高度 ≤ 18 米。配套设施：通信基站（建筑面积 ≥ 35 平方米）、配电网开关站（建筑面积 180~200 平方米）。（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

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。

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）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

第十一条 建筑间距要求：本项目开发建设时，应根据《建筑防火通用规范》GB 55037、《建筑设计防火规范》GB 50016、《城市居住区规划设计标准》GB 50180 等相关规范进行设计，满足与周边相邻建筑的防火及日照要求。

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旧城区控规的风貌管控要求。

（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。

（五）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。

（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。

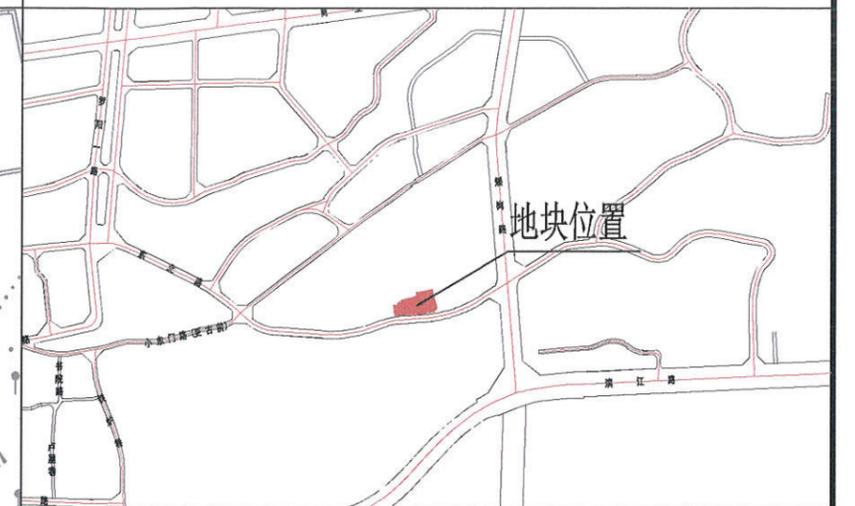
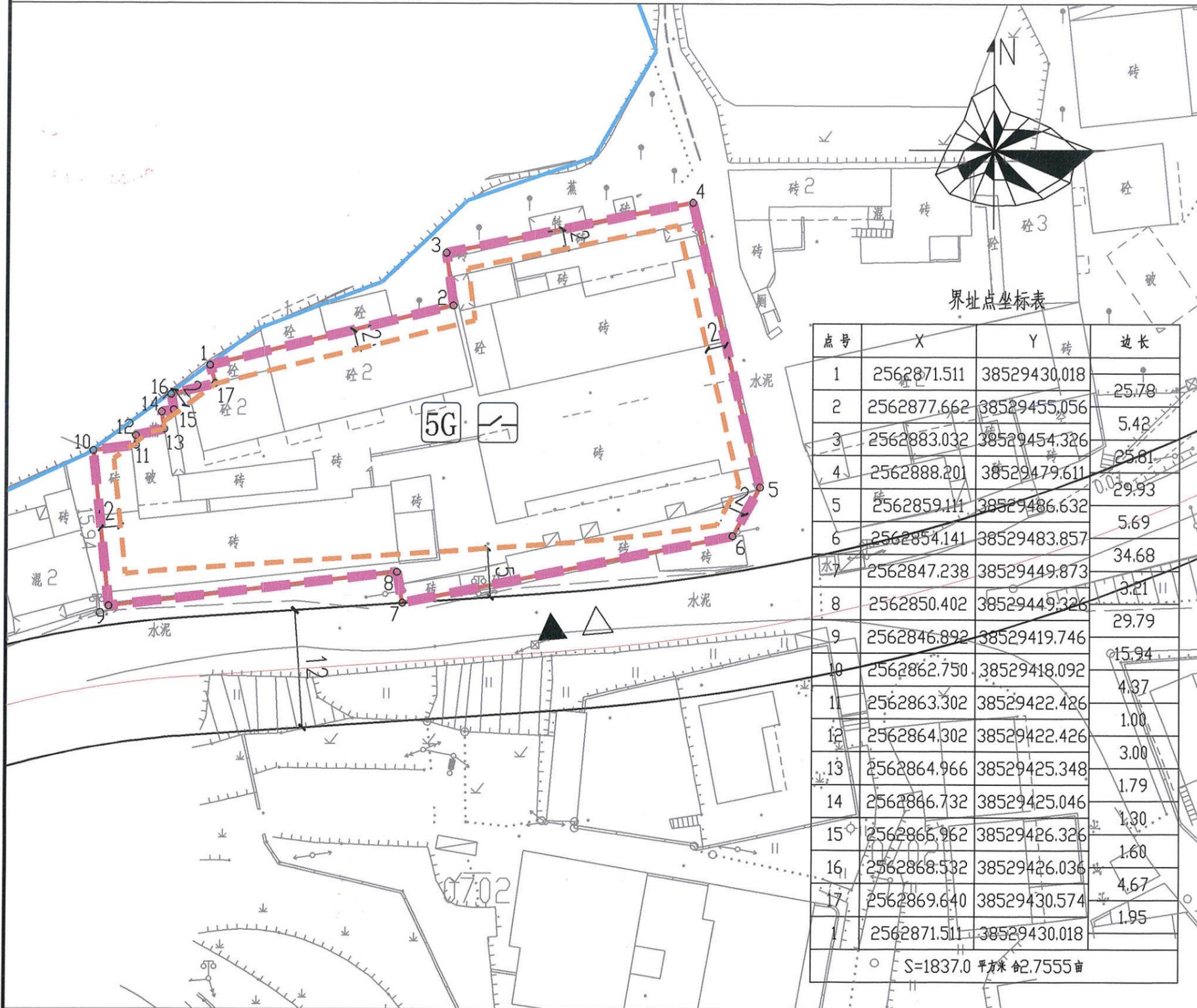
第十八条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经博罗县自然资源局核实后方可使用。



博罗县2025（储备）27号用地规划设计要点图

区域位置图

位置：博罗县罗阳街道东北路学湖边地段



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2562871.511	38529430.018	25.78
2	2562877.662	38529455.056	5.42
3	2562883.032	38529454.326	25.81
4	2562888.201	38529479.611	29.93
5	2562859.111	38529486.632	5.69
6	2562854.141	38529483.857	34.68
7	2562847.238	38529449.873	3.21
8	2562850.402	38529449.326	29.79
9	2562846.892	38529419.746	15.94
10	2562862.750	38529418.092	4.37
11	2562863.302	38529422.426	1.00
12	2562864.302	38529422.426	3.00
13	2562864.966	38529425.348	1.79
14	2562866.732	38529425.046	1.30
15	2562866.962	38529426.326	1.60
16	2562868.532	38529426.036	4.67
17	2562869.640	38529430.574	1.95
1	2562871.511	38529430.018	

○ S=1837.0 平方米 合2.7555亩

图例

- 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑控制线
- 城市蓝线
- 5G通信基站
- 配电网配电站

说明：

- 1、本图则采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图则尺寸均以米计。
- 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、本项目应执行一星级及以上绿色建筑标准。
- 4、本项目开发建设时，应根据《建筑防火通用规范》GB 55037、《建筑设计防火规范》GB 50016、《城市居住区规划设计标准》GB 50180等相关规范进行设计，满足与周边相邻建筑的防火及日照要求，同时应符合旧城区控规的风貌管控要求。

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	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m ²)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	适建性
2025（储备）27号用地	0901	商业用地	1837	≤1.3	--	≤2388	≤18	--	商业及其配套设施



项目名称	2025（储备）27号用地规划设计要点图		
图纸内容	图则	业务号	
		图别	
		图号	
		日期	2025.12