

规划设计条件告知书

案卷编号: 博罗县 2025 (储备) 9 号用地
项目地点: 横河镇郭前村大埔围、上良股份经济合作社地段
发卷日期: 2025 年 8 月

广东省城市规划
单位名称: 深圳市新城市
业务范围: 业务范围不
资质证书编号: 自资规甲
有效期至: 自2021年9月



主管部门: 博罗县自然资源局

编制单位: 深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

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

附图

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《附图》两部分，必须同时使用。

第二条 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》

《关于推进环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区建设的意见》

《环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区总体规划纲要》

《惠州市全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”实现三年初见成效行动方案》（惠百千万部发〔2025〕2号）

《广东省惠州市环南昆山—罗浮山高质量户外运动目的地建设方案》

《2025年博罗县推进环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区建设工作要点》（博百千万部发〔2025〕1号）

《博罗县推进“百县千镇万村高质量发展工程”实现三年初见成效行动方案》的通知（博百千万部发〔2025〕5号）

《博罗县显岗水库饮用水水源保护区调整方案》

《惠州市城乡规划建设技术规定》（2023年）

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）》（粤府函〔2023〕269号）

《博罗县横河镇 HH-04-01、HH-04-02 地块规划设计条件》

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 横河镇郭前村大埔围、上良股份经济合作社地段。用地编号：博罗县 2025（储备）9 号用地，土地来源：博罗县 2025 年度第 71 批次城镇建设用地，

其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：临近最美旅游公路（县道 X223），东侧可抵显岗水库，西侧、南侧为水塘及园地，北侧为村庄道路。

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 规划用地性质：0901（商业用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：计算指标用地面积 10553 平方米，计容积率建筑面积≤8442 平方米，容积率≤0.8，建筑密度≤40%，绿地率≥15%，建筑限高 15 米。（详见《图则》）。

第九条 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. 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. 地块配建公共厕所，建筑规模不小于 60 平方米，由土地使用权者在项目首期建设，公共厕所应设置在人流集中处，须对外开放。

（三）城市风貌设计需满足环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区风貌管控要求。

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）地块内的机动车停车位配建可结合用地周边地块进行统筹考虑。

(四) 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。

(五) 室外地坪与临近市政道路中心线标高的高差不大于 0.6 米。

(六) 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: 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 建筑物工程外部附属设施(如外伸台阶、外挑阳台及装饰构件等)不得超越建筑控制线。

第十三条 建筑退让空间要求: 建筑退让控制线与道路用地之间土地的使用, 应服从城市规划建设的需要。

第十四条 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。

第十五条 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。

第四章 其他要求

第十六条 本地块位于显岗水库饮用水源保护区准保护区范围内, 不涉及一级、二级保护区。建设应严格遵循《广东省水污染防治条例》、《广东省河道管理条例》等有关规定, 项目建设过程中须加强饮用水源保护、防止水体污染, 落实水土保持措施, 确保行洪安全, 保护河道生态环境, 并接受水利部门的监督管理。

第十七条 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)》《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。

本用地海绵城市控制指标: 年径流总量控制率 60%-70%, 下凹式绿地率 $\geq 50\%$, 透水铺装率 $\geq 60\%$, 绿色屋顶率 $\geq 20\%$ 。

除年径流总量控制率外, 其余指标只是引导性指标, 实际设计时, 在保证径流总量控制率达标的基础上, 可进行调整。

第十八条 用地出让要求: 本用地须满足相关用地出让政策要求, 以规划划分的地块为基本单位公开出让。同时用地必须具备施工所需的供水和供电等动工开发所必需的

基本条件。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 本项目须满足电力、水利、抗洪、防灾等必要条件方可按本规划条件执行。

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。

第二十四条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

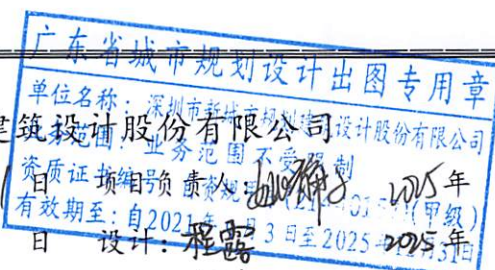
第二十五条 本《规划设计条件告知书》自批准日期起一年内未使用的，须经县自然资源局核实后方可使用。

编制单位：深圳市新城市规划建设

审定：黄金 2025年8月1日

审核：陈世华 2025年8月1日

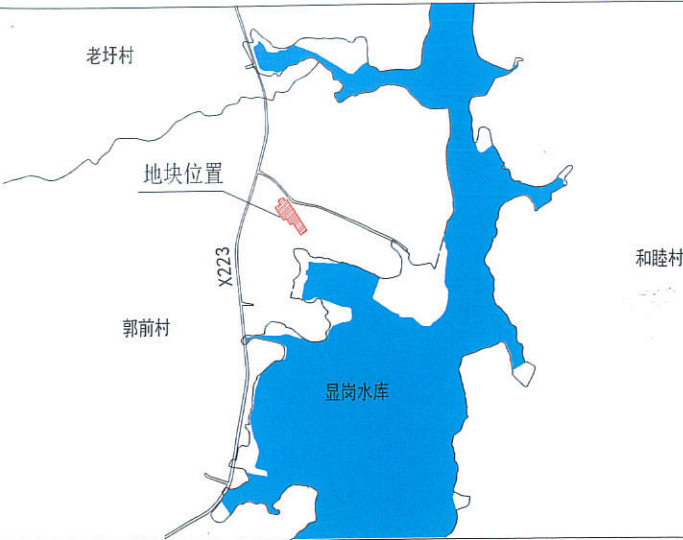
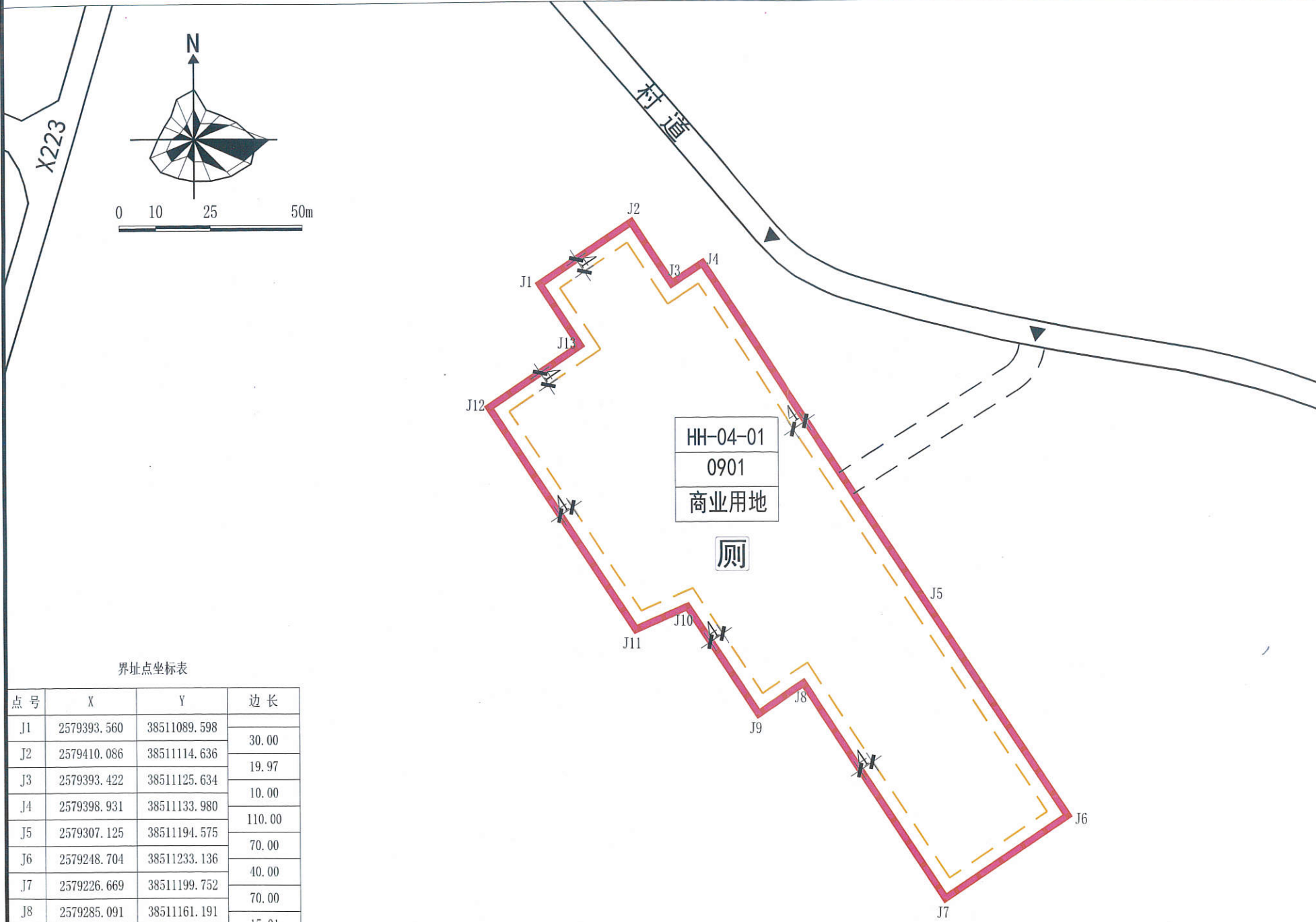
初审：陈世华 2025年8月1日



博罗县2025（储备）9号用地规划设计要点图

区域位置图

位置:横河镇郭前村大埔围、上良股份经济合作社地段



图例

- 要求出具规划设计条件的用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑控制线
- 道路红线
- HH-04-01 0901 商业用地 (地块编码, 用地代码, 用地性质)
- 距离标注
- 车行出入口
- 建议性道路
- 公共厕所

说明:
1、本图中尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2、规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
3、建设项目涉及使用林地的, 须在符合林地保护利用规划的基础上, 依法依规办理林业用地和林木采伐手续。
4、停车位配建标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》执行。
5、新建民用建筑应严格按照《惠州市绿色建筑发展专项规划》规定的等级标准执行。
6、其他未详细规定要求的内容, 按照《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》以及国家、省、市相关技术规范执行。

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2579393.560	38511089.598	30.00
J2	2579410.086	38511114.636	19.97
J3	2579393.422	38511125.634	10.00
J4	2579398.931	38511133.980	110.00
J5	2579307.125	38511194.575	70.00
J6	2579248.704	38511233.136	40.00
J7	2579226.669	38511199.752	70.00
J8	2579285.091	38511161.191	15.01
J9	2579276.841	38511148.654	35.00
J10	2579306.078	38511129.414	15.27
J11	2579300.008	38511115.400	72.33
J12	2579360.370	38511075.558	30.00
J13	2579376.896	38511100.596	19.97
J1	2579393.560	38511089.598	

S=10553.0 平方米 合15.8295亩

用地技术经济指标一览表

地块编码	用地用海类别代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	备注
HH-04-01	0901	商业用地	10553	≤0.8	≤8442	≤40	≤15	≥15	—	—

广东省城市规划设计出图专用章

单位名称: 深圳市新城市规划设计股份有限公司

业务范围: 业务范围不受限制

资质证书编号: 自资规字(21)440157(甲级)

有效期至: 自2021年9月3日至2025年12月31日

审定	设计	图则	图别
审核	校对	图号	图号
初审	校核	日期	2025.08