

规划设计条件告知书

案卷编号: 博罗县 2025 (储备) 13 号用地

项目地点: 博罗县横河镇郭前村郭前、白官坳、松光英股份经济合作社地段

发卷日期: 2025 年 8 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

本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）已按规定于 2025 年 8 月 20 日经十七届县政府国土空间规划委员会第七十九次（2025-12 次）会议审议通过。

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）

《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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）

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

《广东省自然资源厅关于同意启用惠州市惠城区等 3 个县级数据库作为报批依据的通知》（粤自然资规划〔2023〕2459 号）

《博罗县横河镇 HH-05-02 地块控制性详细规划》

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 本用地位于博罗县横河镇郭前村郭前、白官坳、松光英股份经济合作社地段。用地编号：博罗县 2025（储备）13 号用地，土地来源：博罗县 2009 年度第五十五批次城镇建设用地和博罗县 2025 年度第六十三批次城镇建设用地，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：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 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 31954 平方米，容积率 ≤ 0.7 ，计算容积率建筑面积 ≤ 22367 平方米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑限高 24 米，适建性：作为环南昆山—罗浮山户外运动文旅建设项目用地，拟建设骑行道、休憩场地等配套设施使用（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. 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 (m ² /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。

注：其余未提及的配套设施，应结合《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（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

商业、餐饮、娱乐设施每 100 m²计容建筑面积≥1.0 个；宾馆车位/客房≥0.4 个。

（四）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）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。

（四）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 建筑退让空间要求：本地块建设需要满足县道 X223 改建工程项目对县道道路平面布局的调整，建筑退让控制线与县道用地之间土地的使用，应服从城市规划建设的需要。

第十三条 用地出让前地上已有建、构筑物按现状保留；如后期土地出让后改、扩建应满足建筑控制线要求；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。

第十四条 确保本项目在出让时未设置除土地所有权以外的其他产权，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的通水通电通路、无影响动工开发的管线等基本条件。

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 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。

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《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。

第二十一条 本用地涉及县显岗水库饮用水水源保护区准保护区，在饮用水水源准保护区内禁止新建、扩建对水体污染严重的建设项目；改建建设项目，不得增加排污量。项目实施过程中严格按照《中华人民共和国水污染防治法》《广东省水污染防治条例》等法律法规要求，做好相关水污染防治措施，确保饮用水源水质及周围环境安全。

第二十二条 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。

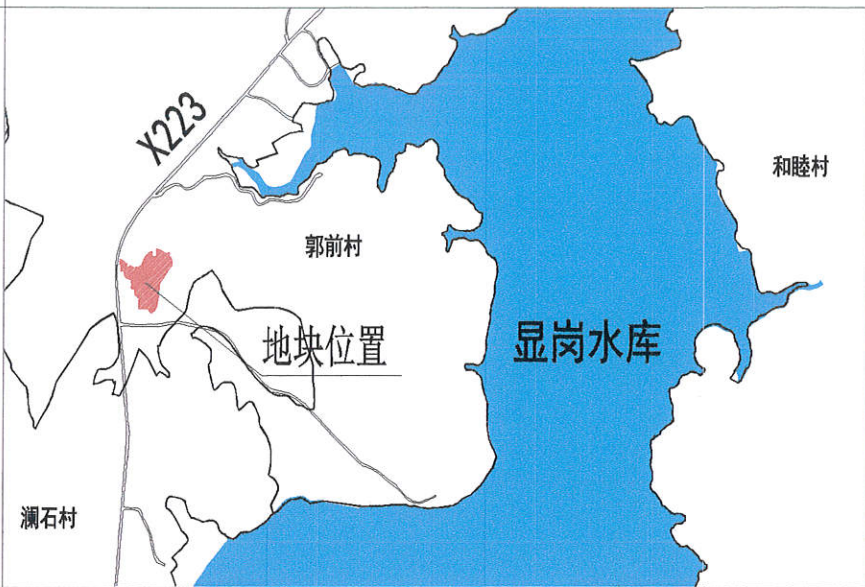
第二十三条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

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。

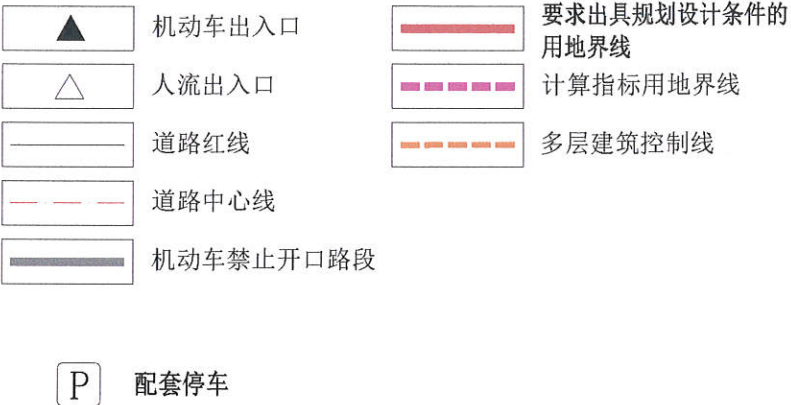
博罗县2025（储备）13号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县横河镇郭前村郭前、白官坳、松光英股份经济合作社地段



图例



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、本地块建设需要满足县道X223改建工程项目对县道道路平面布局的调整，建筑退让控制线与县道用地之间土地的使用，应服从城市规划建设的需要。
4、用地出让前地上已有建、构筑物按现状保留；如后期土地出让后改、扩建应满足建筑控制线要求；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。
5、本项目应严格按照《惠州市绿色建筑发展专项规划》规定的等级标准执行。
6、停车位配建标准须按照《博罗县电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》，参照《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》等相关规定进行配置。
7、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。
8、确保本项目在出让时未设置除土地所有权以外的其他产权，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的通水通电道路、不影响动工开发的管线等基本条件。
9、土地来源：博罗县2009年度第五十五批次城镇建设用和博罗县2025年度第六十三批次城镇建设用地。

博罗县自然资源局
规划联审专用章

用地技术经济指标一览表

地块编号	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	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(m²)	建筑高度(m)	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	配套设施	适建性
博罗县2025（储备）13号	0901	商业用地	31954	≤0.7	≤40	≤22367	≤24	商业、餐饮、娱乐设施每100m²计容建筑面积≥1.0个；宾馆车位/客房≥0.4个	≥15	5G通信基站建筑面积≥35m² 配电网开关站建筑面积≥60m²	作为环南昆山—罗浮山户外运动文旅建设项目用地，拟建设骑行道、休憩场地等配套设施使用

业务号	
图别	
图号	
日期	2025.08