

规划设计条件告知书

案卷编号: 博罗县 2025 (储备) 7 号用地
项目地点: 博罗县园洲镇上南村沙禾滩 (土名)
发卷日期: 2025-06

广东省城市
单位名称: 惠州
业务范围: 业务
证书编号: 自资
有效期至: 202



主管部门: 博罗县自然资源局
编制单位: 惠州市规划设计研究院有限公司

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
- 第五章 附则

图则



文 本

第一章 总则

第一条 根据县政府相关工作要求，县自然资源局组织我司编制了本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。

本《告知书》已按规定程序于 2025 年 6 月 26 日经十七届县政府国土空间规划委员会第七十五次（2025-8 次）会议审议通过。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。相关部门应严格按照本《告知书》所设定的规划条件的要求，组织对本用地土地使用权进行公开出让。

第三条 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。

第四条 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》

《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）》

《博罗县园洲镇 YZ-13-07-01、YZ-13-07-02 地块控制性详细规划》

第五条 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

第六条 本用地位于 园洲镇上南村沙禾滩（土名），用地编号为 博罗县 2025（储备）7 号，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：见《图则》

规划设计
范围不受
甲字214
年12月3

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》。

第九条 用地性质：用地用海分类代码为 120803，规划用地性质为社会停车场用地，土地使用兼容性为 0901（商业用地）、120801（对外交通场站用地）。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 8120.6 平方米，容积率 ≤ 3.3 ，计容积率建筑面积 ≤ 26797.98 平方米（其中商业建筑面积比例 $\leq 15\%$ ），建筑限高 ≤ 24 米。

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. 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，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。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/T15-190-2020）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)	建筑面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	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。
2	公共厕所	1	≥60	公共厕所应设置在人流集中处，并设置直接通至城市道路的单独出入口，须对外开放。
3	汽车客运站及配套设施	1	≥3000	由取得所在用地的土地使用权者负责建设并无偿移交。
4	社会停车场	1	—	公共停车位≥550 个。

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 年）》，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

3. 机动车停车位配建标准为商业每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 个。

第四章 其他要求

第十二条 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。

第十三条 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。详见《图则》。

第十四条 相关配套设施的规划与建设须符合《建筑通用防火规范》（GB50037-2022）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。

第十六条 本用地须按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房和城乡建设部印发）、《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。

第十七条 本项目应按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《广东省

出图专
研究院有
限制
40336(1
1日

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。

第十八条 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。

第十九条 本项目规划建设应符合《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）等国家和地方停车设施建设标准和设计规范。

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。

第二十二条 本用地多层建筑红线后退计算指标用地界线距离为最小距离，用地开发建设时，应满足与周边现状建筑的防火间距，并根据《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）和《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）等相关规范要求合理确定建筑红线。

第二十三条 本用地应与其北侧的 YZ-13-07-01 地块统一设计，统一开发建设。

第二十四条 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设管理规定（2023 年）》及相关规范要求。

第五章 附则

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：惠州市规划设计研究院有限公司

审定：蒋启 2025 年 6 月

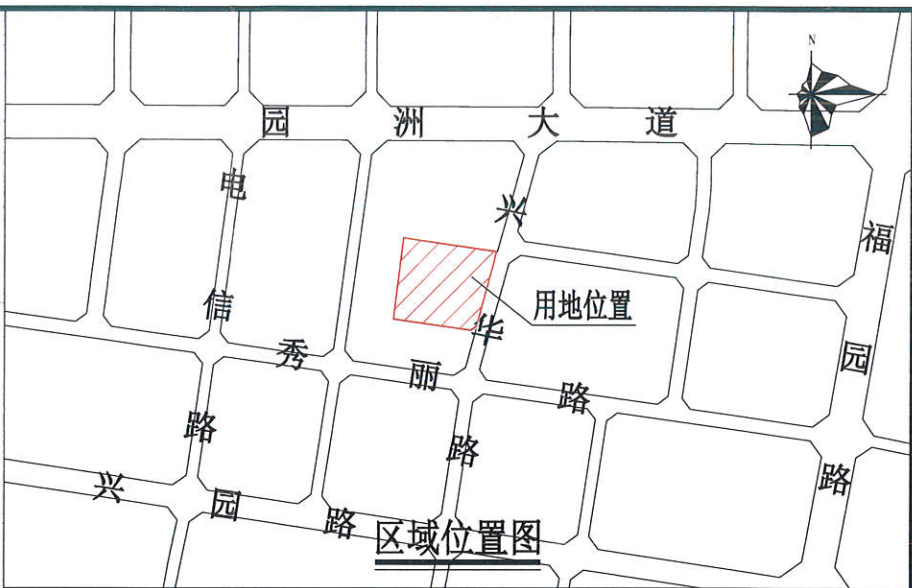
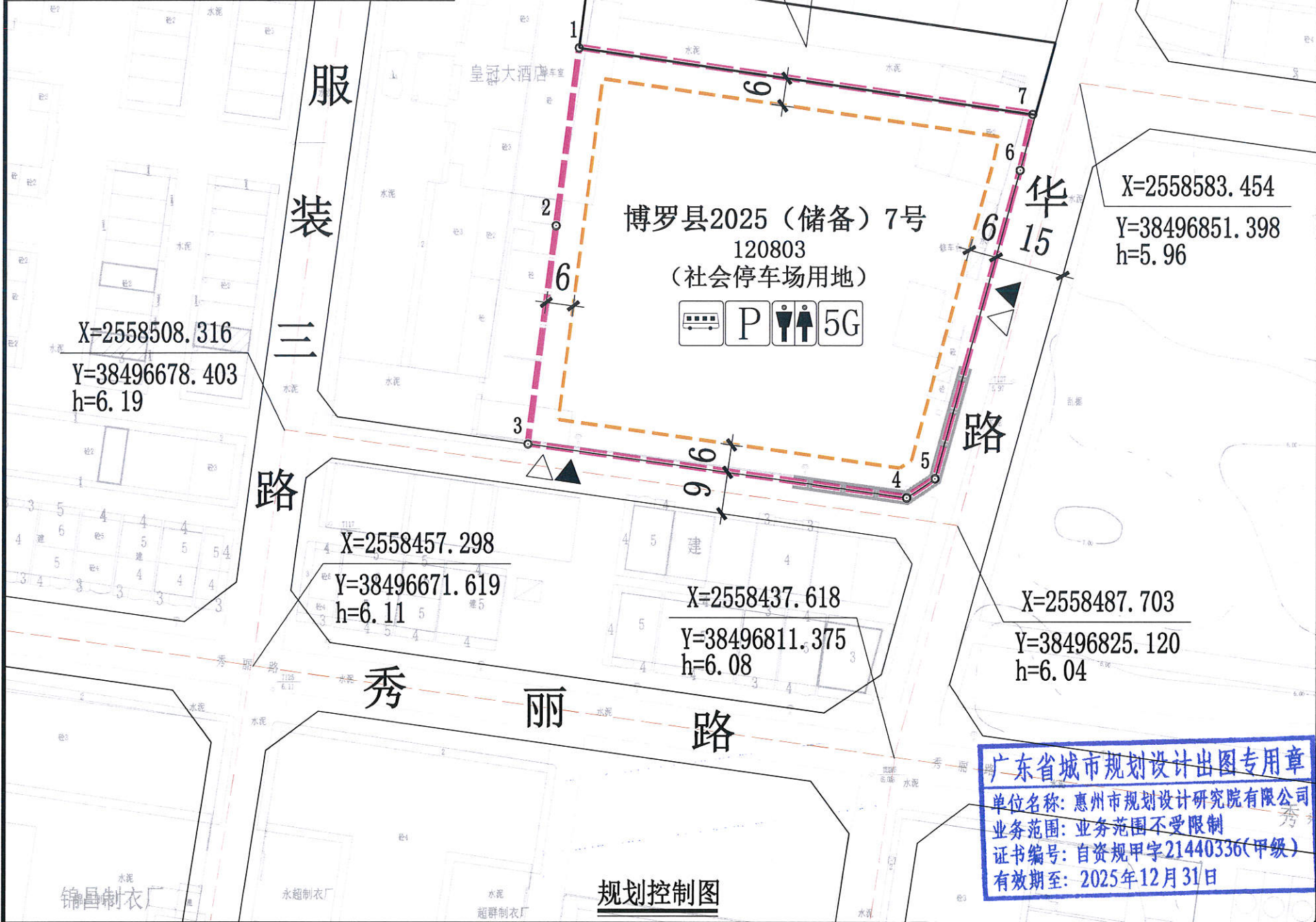
审核：蒋启 2025 年 6 月

项目负责：朱浩 2025 年 6 月

校对：刘伟锋 2025 年 6 月

设计：朱浩 2025 年 6 月

界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
1	2558591.082	38496742.318	38.76
2	2558552.641	38496737.386	47.60
3	2558505.425	38496731.328	83.36
4	2558493.826	38496813.881	7.51
5	2558497.952	38496820.156	69.23
6	2558564.713	38496838.478	12.39
7	2558576.812	38496841.164	99.87
1	2558591.082	38496742.318	
S=8120.6平方米			



图例			
	机动车出入口		人流出入口
	计算指标用地界线		多层建筑红线
	规划道路		禁止机动车开口路段
	汽车客运站		5G通信基站
	公共厕所		社会停车场

配套设施一览表			
序号	项目名称	数量 (个)	规划建设要求
1	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位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。
2	公共厕所	1	≥60 公共厕所应设置在人流集中处，并设置直接通至城市道路的单独出入口，须对外开放。
3	汽车客运站及配套设施	1	≥3000 由取得所在用地的土地使用权者负责建设并无偿移交。
4	社会停车场	1	- 公共停车位≥650个。

说明：
1、图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2、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、本用地规划建设时应按照《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。
4、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。
5、本项目规划建设应符合《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）等国家和地方停车设施建设标准和设计规范。
6、本用地多层建筑红线后退计算指标用地界线距离为最小距离，用地开发建设时，应满足与周边现状建筑的防火间距，并根据《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）和《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）等相关规范要求合理确定建筑红线。
7、本用地应与YZ-13-07-01地块统一设计，统一开发建设。
8、本用地属于《博罗县园洲镇YZ-13-07-01、YZ-13-07-02地块控制性详细规划》中的YZ-13-07-02地块。

用地技术经济指标一览表											
用地编码	用地用海分类代码	规划用地性质	土地使用兼容性	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 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	机动车停车位配建标准	备注
博罗县 2025（储备）7号	120803	社会停车场用地	0901（商业用地）、120801（对外交通场站用地）	8120.6	≤3.3	≤26797.98（其中，商业建筑面积比例≤15%）	—	—	≤24	商业每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	社会停车场、商业、汽车客运站及配套设施

惠州市规划设计研究院有限公司				项目名称	博罗县2025（储备）7号 用地规划设计条件告知书		
审 定	蒋飞			图 纸 内 容	图则	业 务 号	
审 核	朱浩					图 别	
项目负责	朱浩					图 号	
	朱浩					日 期	2025.06