

规划设计条件告知书

案卷编号：____博罗县 2025（储备）30 号____

项目地点：____博罗县石湾镇振兴南路北侧地段____

发卷日期：____2025-11____

编制单位：博罗县自然资源局

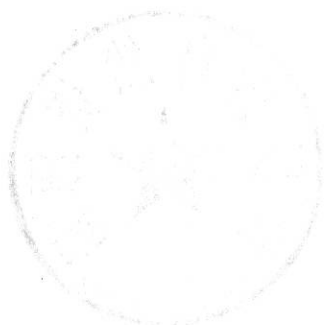


目 录

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
- 第五章 附则

图则



文 本

第一章 总则

第一条 根据要求，博罗县自然资源局组织编制本《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 11 月 6 日第十六届县政府城乡规划委员会第 八十五 次（2025-18 次）会议审议通过并经县人民政府批准。

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、总平面规划、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》及《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）》

《博罗智能装备产业园起步区修编 WZ-04、06、09、10 单元部分地块控制性详细规划调整（草案）》

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 本用地位于博罗县石湾镇振兴南路北侧地段，用地编号为博罗县 2025（储备）30 号，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：详见《图则》

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）。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 6473 平方米，容积率 ≤ 1.0 ，计容积率建筑面积 ≤ 6473 平方米（其中商业建筑面积比例 $\leq 20\%$ ）

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，若市政污水管网不完善，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. 停车位 ≥ 160 个（含商业建筑按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 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：多层建筑红线退让用地红线 6 米，高层建筑红线退让用地红线 15 米。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。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。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 建设中应服从实际架空高压线路的管控要求，在架空电力线路保护区的道路、绿化、路灯、限高架等均须根据《中华人民共和国电力法》《电力设施保护条例》《电力设施保护条例实施细则》等相关要求设置，同时应保障车辆或机械通过架空电力线路保护区时的安全措施等。

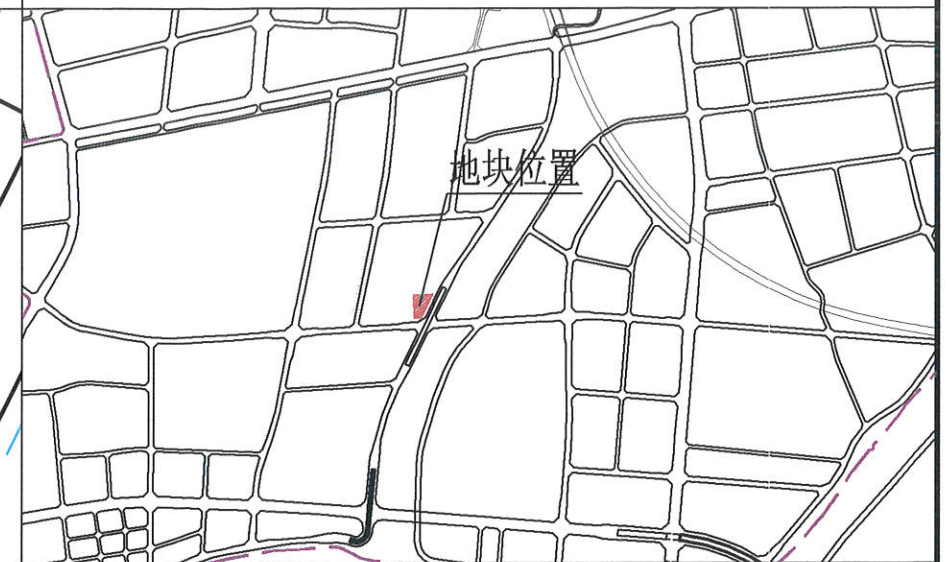
第二十四条 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》及相关规范要求。

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。

区域位置图

~~地块位置~~



	机动车出入口		用地红线
	人流出入口		计算指标用地界线
	道路红线		多层建筑红线
	道路中心线		高层建筑红线
	机动车禁止开口路段		规划高压线 高压退线
	配套停车		

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。本地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。
- 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》、《广东省绿色建筑技术规范》(DB1/413-201-2020)、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》(惠市住建函[2023]191号)等文件的要求, 全面执行一星及以上绿色建筑标准。
- 5、建设中应服从实际架空高压线路的管控要求, 在架空电力线路保护区的道路、绿化、路灯、阳高架等均须根据《中华人民共和国电力法》《电力设施保护条例》《电力设施保护条例实施细则》等相关要求设置, 同时应保障车辆或机械通过架空电力线路保护区时的安全措施等。

地块编号	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 (m ²)	容积率	计容积率建筑面积 (m ²)	商业兼容比例	机动车停车位配建标准	适建性
博罗县2025（储备） 30号	120803	社会停车场 用地	商业用地 (0901)	6473	≤1.0	≤6473	商业建筑面积占项目总计容 建筑面积的≤20%	停车位≥160个（含商业建筑按每100平方米计容积率 建筑面积≥1个）	停车场及商业配套设施

项目名称 博罗县2025（储备）30号
用地规划设计要点图

博罗县自然资源局

图
纸
内
容

图则

业务号
图 别
图 号
三 级

日 期	2025. 11
-----	----------