

规划设计条件告知书

案卷编号: 博罗县 2025(储备)21 号用地规划设计条件告知书

项目地点: 博罗县长宁镇波浪山广汕公路南侧地段

发卷日期: 2025 年 10 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

附图

图则



文 本

本《规划设计条件告知书》(下称《告知书》)已按规定经第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第八十三次(2025-16 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》

《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)》

《博罗县长宁镇 CN-05 单元控制性详细规划》

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 本用地位于博罗县长宁镇波浪山广汕公路南侧地段。用地编号为博罗县 2025(储备)21 号用地,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），兼容 0902（商务金融用地）、0903（娱乐用地）。

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 46127 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 92254 平方米，容积率 $\leq$ 2.0，建筑密度 $\leq$ 55%，绿地率 $\geq$ 15%，建筑限高 24 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. 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，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/T 15-190-2020)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)	建筑规模 (m ² /个)	规划建设要求
1	垃圾收集点	1	—	1. 应采用分类收集，宜采用密闭方式。 2. 可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 平方米。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于 10 平方米。

2	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。
3	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。

注：其余未提及的配套设施，应结合《惠州市城乡规划建设技术规定》（2023 年），统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

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）机动车停车位配建标准：每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，商业配建停车位应不低于 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）自行车（含电动）停车配建标准按《惠州市城乡规划建设技术规定》（2023 年）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；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》）。

第十三条 建筑设计要求

（一）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。

(二) 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。

(三) 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，全面执行绿色建筑一星及以上标准。

(四) 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。

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。

第十五条 地块如需要设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式，并应满足以下要求：

(一) 围护设施的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块(或小区)合理、必要的交通组织。

(二) 临城市道路一侧的围护设施的基础及地上部分须设在建筑红线内。

第十六条 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。

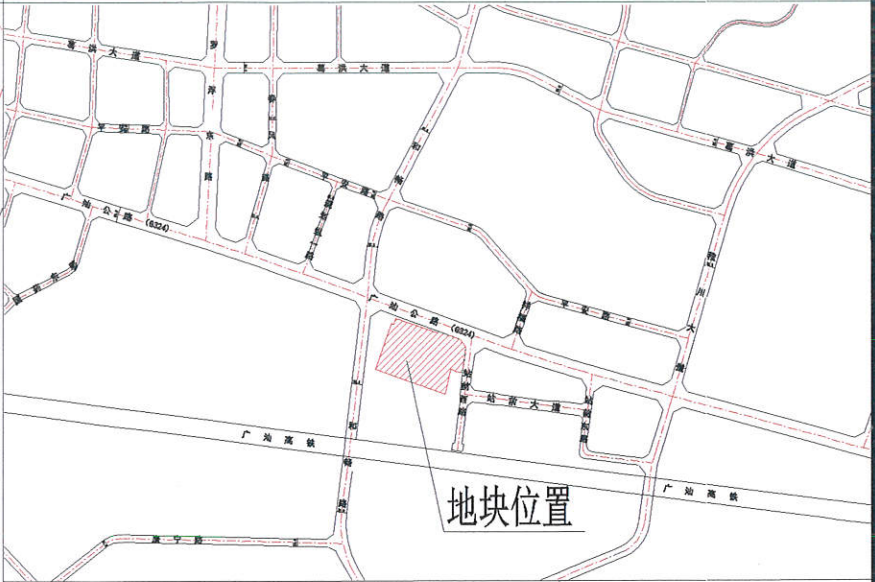
第十七条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

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）21号用地规划设计要点图

区域位置图

位置：博罗县长宁镇波浪山广汕公路南侧地段



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 禁止机动车开口路段
- 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

- P 配套停车
- 垃圾收集点
- 5G 5G通信基站
- 配电网开关站

博罗县自然资源局
规划联审专用章

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、本用地须在妥善解决现有附着物的拆迁、补偿等问题后，以规划划分的地块为基本单位公开出让；
4、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》（惠住建函[2023]11号）的要求执行。

用地技术经济指标一览表

地块编号	类别代码	类别名称	兼容用地性质	可用面积 (㎡)	计算指标用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (㎡)	机动车停车位配建标准	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	适建性
博罗县2025（储备）21号用地	0901	商业用地	0902商务金融用地、 0903娱乐用地	46127	46127	≤2.0	≤55	≤92254	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	<24	≥15	商业及其配套设施

项目名称		博罗县2025（储备）21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	2025.10