

# 规划设计条件告知书

案卷编号： 博罗县 2026（储备）1 号用地  
项目地点： 博罗县石湾镇黄巢墩大道南侧地段  
发卷日期： 2026 年 5 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

根据要求，县自然资源局组织编制《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。

本《告知书》已按规定 2026 年 5 月 29 日经博罗县国土空间规划委员会 2026 年第七次会议审议通过。

## 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）》（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）

《博罗智能装备产业园起步区修编 WZ-07-31、WZ-07-32 地块控制性详细规划调整》

**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** 本用地位于博罗县石湾镇黄巢墩大道南侧地段。用地编号：博罗县 2026（储备）1 号用地，土地来源：博罗县 2025 年度第 5 批次城镇建设用地，面积 27194 平方米，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），兼容用地性质：0902（商务金融用地）、0903（娱乐用地）、0904（其他商业服务设施用地）。

#### 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 27194 平方米，容积率 $\leq 1.2$ ，计算容积率建筑面积 $\leq 32632$  平方米，绿地率 $\geq 35\%$ ，适建性：商业及其配套设施（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	$\geq 60$	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。

注：其余未提及的配套设施，应结合《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。

（三）建筑外立面需满足智能装备产业园风貌管控要求。

（四）绿地布置与建筑风格应服从中央绿轴景观的要求。

#### 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）机动车停车位配建标准：商业、餐饮、娱乐设施每 100 m<sup>2</sup>计容建筑面积≥1.0 个；宾馆车位/客房≥0.4 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）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，因中央绿轴景观设计要求的悬挑板可不退让用地建筑控制线。详见《图则》。

第十三条 本用地后期建设阶段需将黄巢墩大道机动车入口处地坪标高认定为建筑±0.00。

第十四条 濒临沙河、铁场排渠两条主要河流的商业用地一线建筑高度，原则上控制在 60 米以下，如确需提高建筑高度，应由镇人民政府或属地管理部门组织专题论证，报县政府同意后方可实施。

第十五条 图中石油管线的线位和具体位置均以已批准的工程方案为准，现状油管迁移后方可按此规划执行。

第十六条 地块开发建设应满足《中华人民共和国石油天然气管道保护法》（2010）、《燃气工程项目规范》（GB 55009-2021）、《输油管道工程设计规范》（GB 50253-2014）和《输气管道工程设计规范》（GB 50251-2015）等有关法规、规范和技术标准的要求。

石油天然气管道保护范围内，禁止进行取土、采石、使用机械工具挖掘施工等危害管道安全的行为；在管道线路中心线两侧各二百米范围内，进行爆破、地震法勘探或者工程挖掘、工程钻探、采矿等施工作业，项目开工建设前施工单位应向管道所在地县级人民政府主管管道保护工作的部门提出申请，经审批同意后方可开工建设。现状已有的石油天然气管道在未迁改前须按要求做好退让及防护措施。

**第十七条** 本规划中的工程建设应当符合防洪标准以及有关技术要求，不得影响河势稳定、危害堤防安全。其工程建设方案应当按照河道管理权限，报县级以上人民政府水行政主管部门审查同意；未经审查同意，不得开工建设。

**第十八条** 项目开工建设前，地块的土地使用权者须按现行的国家、省和惠州市有关法规、规范和技术标准委托有相应资质的单位进行地质灾害评估，按地质灾害评估报告的要求设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施妥善处理好场地内的防洪排涝，构建工程措施和生物措施相结合综合防护体系。

**第十九条** 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。

**第二十条** 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

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定》（2023年）及相关规范要求。

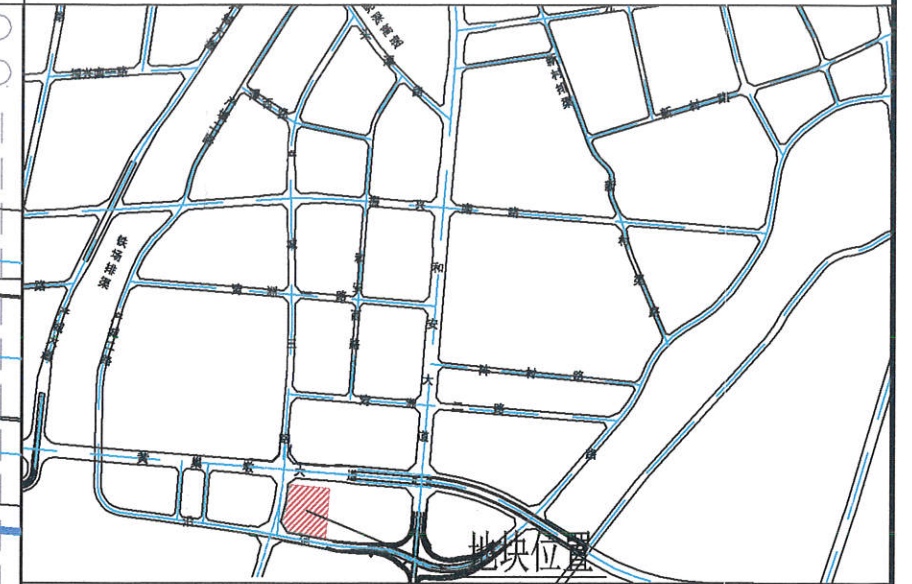
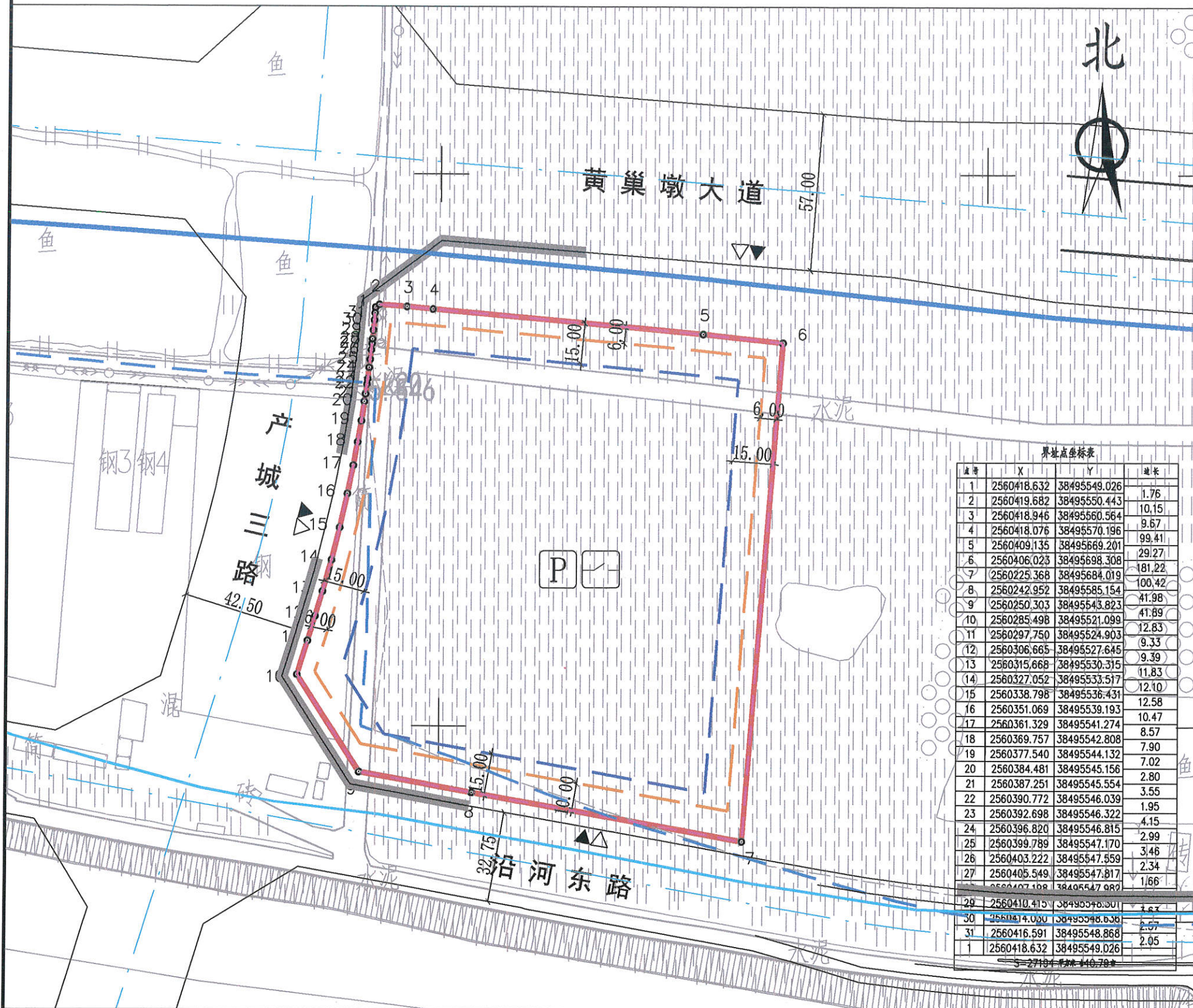
**第二十六条** 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

**第二十七条** 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2026（储备）1号用地规划设计要点图

## 区域位置图

位置：博罗县石湾镇黄巢墩大道南侧地段



### 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
- 河道管控线
- 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
- 高层建筑控制线
- 规划石油管线
- 现状石油管线（远期取消）
- 配套停车
- 配电网开关站

说明：

- 本图采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图内尺寸均以米计。
- 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。
- 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进行出让。
- 本用地后期建设阶段需将黄巢墩大道机动车出入口地坪标高认定为建筑±0.00。
- 濒临沙河、铁场排渠两条主要河流的商业用地一线建筑高度，原则上控制在60米以下。如确需提高建筑高度，应由镇人民政府或属地管理部门组织专题论证，报县政府同意后实施。
- 图中石油管线的线位和具体位置均以已批准的工程方案为准，现状管线迁移后方可按此规划执行。
- 地块开发建设应满足《中华人民共和国石油天然气管道保护法》（2010）、《燃气工程项目规范》（GB 55009-2021）、《输油管道工程设计规范》（GB 50253-2014）和《输气管道工程设计规范》（GB 50251-2015）等有关法规、规范和技术标准的要求。石油天然气管道保护范围内，禁止进行取土、采石、使用机械工具挖掘施工等危害管道安全的行为；在管道线路中心线两侧各二百米范围内，进行爆破、地震法勘探或者工程挖掘、工程钻探、采矿等施工作业，项目开工建设前施工单位应向管道所在地县级人民政府主管管道保护工作的部门提出申请，经审批同意后后方可开工建设。现状已有的石油天然气天然管道在未迁改前须按要求做好避让及防护措施。
- 本规划中的工程建设应当符合防洪标准以及有关技术要求，不得影响河势稳定、危害堤防安全。其工程建设方案应当按照河道管理权限，报县级以上人民政府水行政主管部门审查同意；未经审查同意，不得开工建设。
- 项目开工建设前，地块的土地使用权者须按现行的国家、省和惠州市有关法规、规范和技术标准委托有相应资质的单位进行地质灾害评估，按地质灾害评估报告的要求设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施妥善处理好场地的内涝洪涝，构建工程措施和生物措施相结合综合防护体系。

### 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 (m <sup>2</sup> )	计算指标用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	机动车停车位配建标准	绿地率 (%)	适建性
博罗县2026（储备）1号用地	0901	商业用地	0902商业金融用地、0903娱乐用地、0904其他商业服务设施用地	27194	27194	≤1.2	—	≤32632	商业、餐饮、娱乐停车位每100平方米计容积率建筑面积≥1个；宾馆停车位按每客房≥0.4个。	≥35	商业及其配套设施

博罗县自然资源局

项目名称

博罗县2026（储备）1号用地规划设计要点图

图则  
图纸内容

图则

业务号	图别	图号	日期
			2026.05