

规划设计条件告知书

案卷编号： 博罗县 2025（储备）5 号用地

项目地点： 长宁镇下朗村朗头、上坑股份经济合作社下朗村环山公路边东面下营岗、上社坑（土名）

发卷日期： 2025 年 7 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》）已按规定于 2025 年 7 月 9 日经十七届县政府国土空间规划委员会第七十六次（2025-9 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》

《惠州市城乡规划建设技术规定》（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）

《博罗县长宁镇 CN-23-01 等地块（下朗村驿站）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 本用地位于长宁镇下朗村朗头、上坑股份经济合作社下朗村环山公路边东面下营岗、上社坑（土名）。用地编号：博罗县 2025（储备）5 号用地，土地来源：博罗县 2024 年度第 24 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 10318 平方米，计容积率建筑面积≤10318 平方米，容积率≤1.0，建筑密度≤45%，绿地率≥20%，建筑限高 24 米。（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. 地块必须建设完善的污水处理设施，确保污水零直排。同时将驿站雨污管网接入市政污水管网系统，严禁污水进入周边水库、溪流等水体。

(三) 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) 地块内的机动车停车位配建可结合用地周边地块进行统筹考虑。

(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 建筑退让空间要求：本地块建设需要满足县道 X293 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 规划用地沿河岸建设应满足《广东省水利工程管理条例》的有关规定。

第十四条 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。

第四章 其他要求

第十六条 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。

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。

第十七条 用地出让要求：本用地须满足相关用地出让政策要求，以规划划分的地块为基本单位公开出让。同时用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。

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 现状澜石河河道管理范围内应按照《广东省河道管理条例》要求，禁止建设房屋等阻水建筑构筑物以及从事影响河道的其他行为，未经博罗县水利局同意，本用地内涉及占用河道管理范围的部分不得开工建设。规划用地沿河岸建设应满足《广东省水利工程管理条例》的有关规定。

第二十二条 澜石河河道线位以最终批复实施线位为准。

第二十三条 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设技术规定》（2023年）及相关规范要求。

第二十四条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

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：博罗县自然资源局

审定：张永成 2025年7月

审核：李 杰 2025年7月

校对：张永成 2025年7月

编制：李 杰 2025年7月

博罗县2025（储备）5号用地规划设计要点图

区域位置图

位置：长宁镇下朗村朗头、上坑股份经济合作社下朗村环山公路边东面下营岗、上社坑（土名）



图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 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
- 河道管理线



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2578542.779	38506900.237	
2	2578537.016	38506902.550	6.21
3	2578519.006	38506913.809	21.24
4	2578473.465	38506918.393	45.77
5	2578451.810	38506918.204	21.66
6	2578430.675	38506918.020	21.14
7	2578428.885	38506918.005	1.79
8	2578419.308	38506918.134	9.58
9	2578383.055	38506918.388	36.25
10	2578361.042	38506917.923	22.02
11	2578360.967	38506917.921	0.07
12	2578369.934	38506897.714	22.11
13	2578377.765	38506873.345	25.60
14	2578457.011	38506824.104	93.30
15	2578458.918	38506826.160	2.80
16	2578481.990	38506845.422	30.06
1	2578542.779	38506900.237	81.85

S=10318 平方米 合15.477亩

用地技术经济指标一览表

地块编号	类别代码	类别名称	可用面积 (m²)	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)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	适建性
博罗县2025（储备）5号用地	0901	商业用地	10318	10318	≤1.0	≤45	≤10318	≤24	≥20	商业及其配套设施

说明：
1、本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2、本地块建设需要满足县道X293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。
3、规划用地沿河岸建设应满足《广东省水利工程管理条例》的有关规定。
4、地块必须建设完善的污水处理设施，确保污水零直排，同时将驿站雨污管网接入市政污水管网系统，严禁污水进入周边水库、溪流等水体。
5、地块内的机动车停车位配建可结合用地周边地块进行统筹考虑。

博罗县自然资源局

项目名称 博罗县2025（储备）5号用地规划设计要点图

审定	张志明	审核	陈辉	图则
校对	张志明	编制	陈辉	图号
				日期

业务号	
图号	
日期	2025.07