

规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县 2025（储备）1-1 至 1-6 号用地
项目地点：博罗县柏塘镇古洞股份经济合作联社、
古洞村府、平安村草地、平安村各坑股份经济合作社
地段
发卷日期：2025-04-03

四川省规划
四川中画建筑
资质证书编号：川
证书等级：乙级

主管部门：博罗县自然资源局

编制单位：四川中画建筑规划设计有限公司



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 根据要求，我司组织编制了本《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 3 月 31 日经第十七届县政府国土空间规划委员会第七十一次（2025-4 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》

《广东省绿色建筑条例》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《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）

《博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划》

《博罗县柏塘镇平安、古洞村古树园片区控制性详细规划 BT-GSY-05、BT-GSY-06、BT-GSY-20、BT-GSY-22 地块规划调整》

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 本用地位于博罗县柏塘镇古洞股份经济合作联社、古洞村府、平安村草地、平安村各坑股份经济合作社地段，用地编号为博罗县 2025（储备）1-1 至 1-6 号用地，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：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：用地用海分类代码均为 0901，规划用地性质均为商业用地。

第十条 开发强度及相关要求

1. 博罗县2025（储备）1-1号用地用海分类代码为0901，规划用地性质为商业用地，用地兼容性质0903（娱乐康体用地），计算指标用地面积900m²，容积率0.6~1.0，计算容积率建筑面积为540~900m²，建筑高度≤18m。
2. 博罗县2025（储备）1-2号用地用海分类代码为0901，规划用地性质为商业用地，用地兼容性质0903（娱乐康体用地），计算指标用地面积668m²，容积率0.6~1.0，计算容积率建筑面积为401~668m²，建筑高度≤18m。
3. 博罗县2025（储备）1-3号用地用海分类代码为0901，规划用地性质为商业用地，用地兼容性质0903（娱乐康体用地），计算指标用地面积373m²，容积率0.6~1.0，计算容积率建筑面积为224~373m²，建筑高度≤18m。
4. 博罗县2025（储备）1-4号用地用海分类代码为0901，规划用地性质为商业用地，用地兼容性质0903（娱乐康体用地），计算指标用地面积224m²，容积率0.6~1.0，计算容积率建筑面积为135~224m²，建筑高度≤18m。
5. 博罗县2025（储备）1-5号用地用海分类代码为0901，规划用地性质为商业用地，用地兼容性质0903（娱乐康体用地），计算指标用地面积1596m²，容积率0.6~1.0，计算容积率建筑面积为958~1596m²，建筑高度≤24m。配套服务设施：1处公厕（配建规模：60~120m²），1处微型消防站（配建规模：按照二级微型消防站配建）。
6. 博罗县2025（储备）1-6号用地用海分类代码为0901，规划用地性质为商业用地，用地兼容性质0802（科研用地）、0903（娱乐康体用地），计算指标用地面积1794

m², 容积率≤0.5, 计算容积率建筑面积为≤897m², 建筑高度≤18m。配套服务设施: 1处公厕 (配建规模: 60~120m²)。

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:

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. 配套设施配建要求: 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

地块编码	序号	项目名称	数量 (个)	建筑规模 (m ² /个)	规划建设要求
博罗县 2025 (储备) 1-5 号	1	公共厕所	1	60~120	<ol style="list-style-type: none"> 1. 设置以附属式为主, 独立式为辅; 独立式公共厕所与周围建筑物的距离不应小于 5 米, 周围应建设不小于 3 米的绿化隔离带。附属式公共厕所不应影响主体建筑功能, 并设置直接通至城市道路的单独出入口。 2. 公共厕所应设置在人流集中处, 须对外开放。
	2	微型消防站	1	按照二级微型消防站配建	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一级、二级微型消防站应在满足使用功能需要的前提下在单位建筑内恰当位置, 遵循利于执勤值班、安全实用、方便生活等原则设置值班备勤室、器材库等业务用房, 原则上应单独设置, 确有困难的可合并设置。 2. 微型消防站内应设外线电话。 3. 微型消防站应设置明显标牌标识。标牌标识为: xx(单位名称)微型消防站。

地块编码	序号	项目名称	数量 (个)	建筑规模 (m ² /个)	规划建设要求
博罗县 2025 (储备) 1-6 号	1	公共厕所	1	60~120	1. 设置以附属式为主，独立式为辅；独立式公共厕所与周围建筑物的距离不应小于 5 米，周围应建设不小于 3 米的绿化隔离带。附属式公共厕所应不影响主体建筑功能，并设置直接通至城市道路的单独立出入口。 2. 公共厕所应设置在人流集中处，须对外开放。

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. 机动车停车配建需统筹考虑，整体安排，宜集中布置，每 100 平方米计容建筑面积 \geq 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：临城市道路一侧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。

第十六条 本项目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，全面执行基础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 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《告知书》中6宗用地须统一开发建设。

第五章 附则

第二十三条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第二十四条 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：四川中画建筑规划设计有限公司

审定：杨宏伟 2025年4月3日

项目负责人：唐玉红 2025年4月3日

审核：陈皓 2025年4月3日

设计：张丹 2025年4月3日

初审：唐玉红 2025年4月3日

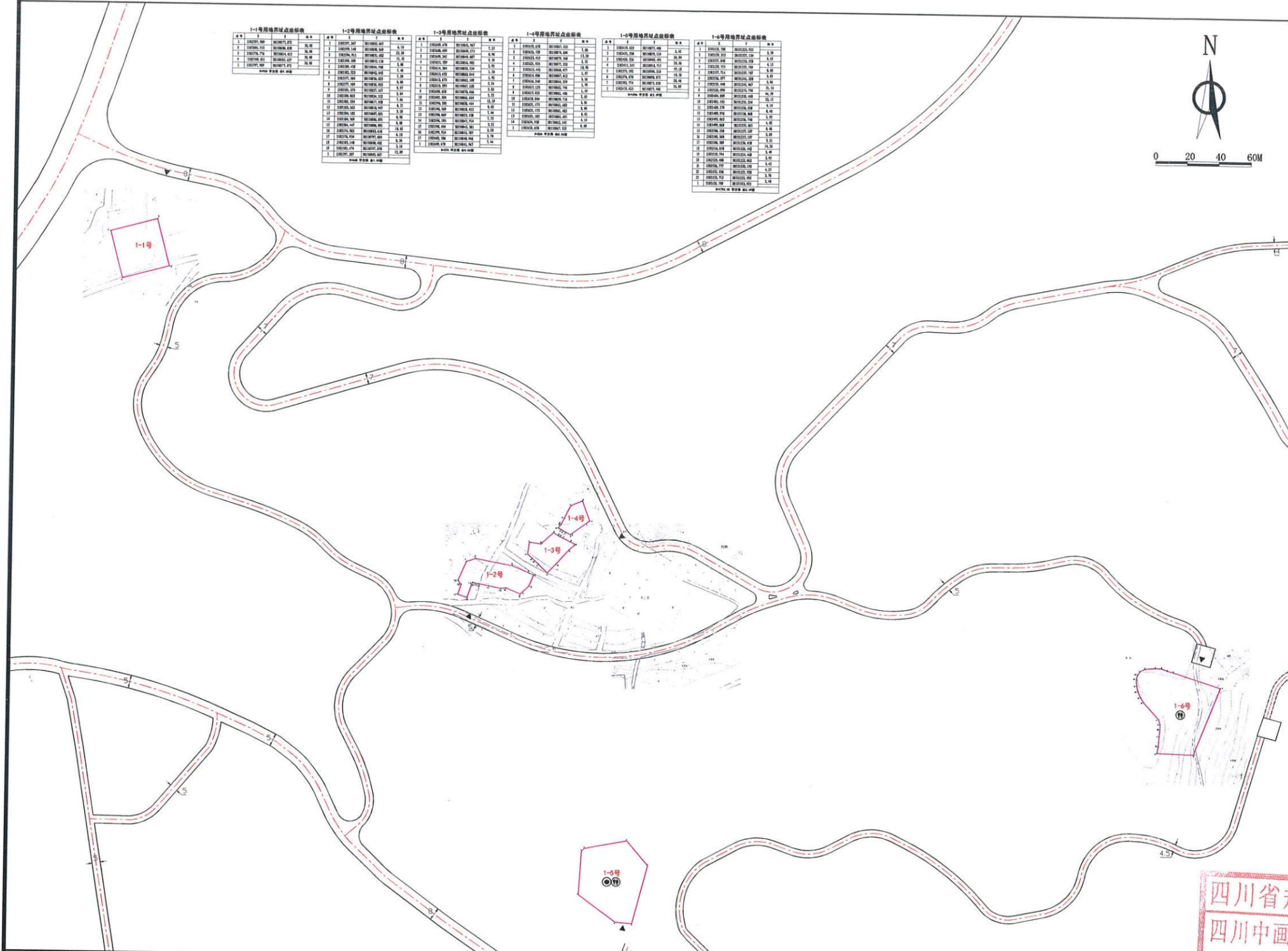
校对：张守法 2025年4月3日

博罗县2025（储备）1-1至1-6号用地规划设计要点图

区域位置图
地址：柏塘镇古洞股份经济合作联社、
平安股份经济合作联社



1-1号用地界址点坐标表				1-2号用地界址点坐标表				1-3号用地界址点坐标表				1-4号用地界址点坐标表				1-5号用地界址点坐标表				1-6号用地界址点坐标表											
点号	X	Y	备注	点号	X	Y	备注																								
1	1000000.00	1000000.00		1	1000000.00	1000000.00		1	1000000.00	1000000.00		1	1000000.00	1000000.00		1	1000000.00	1000000.00		1	1000000.00	1000000.00		1	1000000.00	1000000.00		1	1000000.00	1000000.00	



图例

- 出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 计算指标用地界线
- 公共厕所
- 微型消防站

说明：

- 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。
- 临城市道路一侧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。
- 本规划设计要点图中1-1至1-6号用地（合计6宗）须统一开发建设。
- 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。
- 本项目建设建筑应执行基础级及以上绿色建筑标准。
- 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。

四川省规划设计出图专用章
四川中画建筑规划设计有限公司
资质证书编号：川自资规乙字22510134
证书等级：乙级 有效期至2027年12月29日
四川中画建筑规划设计有限公司
项目名称：博罗县2025（储备）1-1至1-6号用地规划设计要点图
资质等级：乙级 证书编号：川自资乙字22510134

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	计容建筑面积 (m ²)	建筑高度 (m)	土地使用兼容性	配套服务设施	
								设施名称	一般规模 (m ²)
博罗县2025（储备）1-1号	0901	商业用地	900	0.6~1.0	540~900	≤18	0903	--	--
博罗县2025（储备）1-2号	0901	商业用地	668	0.6~1.0	401~668	≤18	0903	--	--
博罗县2025（储备）1-3号	0901	商业用地	373	0.6~1.0	224~373	≤18	0903	--	--
博罗县2025（储备）1-4号	0901	商业用地	224	0.6~1.0	135~224	≤18	0903	--	--
博罗县2025（储备）1-5号	0901	商业用地	1596	0.6~1.0	958~1596	≤24	0903	公厕	60~120
博罗县2025（储备）1-6号	0901	商业用地	1794	≤0.5	≤897	≤18	0802、0903	微型消防站	按照二级微型消防站配建
								公厕	60~120

项目负责人	注册师	设计	审核	制图	审定	校对	院长	业务号	图名	图号	日期
张守志	陈立	张守志	陈立	张守志	陈立	张守志	陈立		博罗县2025（储备）1-1至1-6号用地规划设计要点图		2024.04.03

章司 134 29日

四川省城乡规划协会