

规划设计条件告知书

案卷编号： 博罗县 2026（储备）6 号
项目地点： 博罗县罗阳街道翠美园村博福大道南侧地段
发卷日期： 2026-5



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 2026 年 5 月 29 日博罗县国土空间规划委员会 2026 年第 七 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）》

《博罗县罗阳街道 LY16-01 单元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 本用地位于博罗县罗阳街道翠美园村博福大道南侧地段，用地编号为博罗县 2026（储备）6 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+0901+080501，规划用地性质为社会停车场用地+商业用地+体育场馆用地。

第十条 开发强度及相关要求

计算指标用地面 24984 平方米，容积率 ≤ 1.6 ，计容积率建筑面积 ≤ 39974 平方米（其中商业建筑面积 ≤ 15800 平方米；体育场馆建筑面积 ≥ 4000 平方米）

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. 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)	建筑面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	体育场 (馆)	1	≥4000	1. 服务半径不宜大于 1000 米。 2. 体育场宜设置 60-100 米直跑道和环形跑道。 3. 全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房。
2	5G 通信基 站机房及 配套设施	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，可根据社会需求并结合《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。

3. 机动车停车位配建标准为公共停车场（库）不少于 290 个公共停车位，商业每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 个，体育场（馆）停车位按照每 100 座≥4.0 个配置。

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：本地块东临博深大道侧多层建筑红线退让道路红线 10 米，北临排渠侧多层建筑红线退让用地红线 10 米（后期排渠建成后应服从水利管控要求），其余多层建筑红线退让用地红线 6 米，高层建筑红线均退让用地红线 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 本项目开发建设时，应根据《建筑防火通用规范》GB 55037、《建筑设计防火规范》GB 50016、《城市居住区规划设计标准》GB 50180 等相关规范进行设计，满足与周边相邻建筑的防火及日照要求，同时应须符合本片区城市设计导则的风貌管控要求。

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 本项目应按照《广东省消防安全重点单位微型消防站建设标准（试行）》配建。

第二十三条 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。

博罗县2026（储备）6号用地规划设计要点图

X202605110003

区域位置图

位置：博罗县罗阳街道翠美园村博福大道南侧地段



界址点坐标表				界址点坐标表			
点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
1	2559942.333	38526537.733	22.546	20	2559823.941	38526521.512	30.193
2	2559950.506	38526558.746	9.342	21	2559814.475	38526492.842	48.509
3	2559953.557	38526567.576	4.887	22	2559799.266	38526446.779	87.945
4	2559955.138	38526572.200	5.225	23	2559881.735	38526416.234	2.580
5	2559956.100	38526577.337	9.055	24	2559882.641	38526418.649	46.008
6	2559957.732	38526586.243	31.135	25	2559895.861	38526462.717	30.980
7	2559962.169	38526617.060	26.372	26	2559904.762	38526492.391	27.993
8	2559965.927	38526643.162	20.751	27	2559912.805	38526519.203	28.378
9	2559968.885	38526663.702	5.463	28	2559918.492	38526547.006	25.581
10	2559969.710	38526669.102	5.002	1	2559942.333	38526537.733	
11	2559970.607	38526674.023	39.488	S=24984平方米			
12	2559931.573	38526680.000	25.244				
13	2559907.391	38526687.243	27.666				
14	2559880.044	38526691.430	17.988				
15	2559874.404	38526674.349	25.921				
16	2559866.277	38526649.736	34.528				
17	2559855.452	38526616.948	24.434				
18	2559847.791	38526593.747	47.099				
19	2559833.024	38526549.022	28.971				
20	2559823.941	38526521.512					



图例

	车流出入口		人流出入口
	道路红线		计算指标用地界线
	道路中心线		多层建筑控制线
	机动车禁止开口路段		高层建筑控制线
	1701 河流水面		1401 公园绿地
	5G通信基站		机动车停车位
	体育场(馆)		

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、本项目应执行一星级及以上绿色建筑标准。
- 4、本项目开发建设时，应根据《建筑防火通用规范》GB 55037、《建筑设计防火规范》GB 50016、《城市居住区规划设计标准》GB 50180等相关规范进行设计，满足与周边相邻建筑的防火及日照要求，同时应符合城市设计导则的风貌管控要求。
- 5、后期排渠建成后应服从水利管控要求。

城市设计导则：

1. 博深大道主要街道界面：(1) 鼓励创造多样化的沿街商业建筑界面，提升街道空间丰富度，容纳购物消费、休闲娱乐、企业展示等多种功能；(2) 提高绿化面积与绿蔽率，适应较大规模的人流步行通行区，增加公共座椅、休憩空间与停留交流空间的密度；(3) 除基本路灯外，适当增加地面、低空、人视高度的照明设施，保证人行区域的夜间照明。
2. 博福大道主要街道界面：(1) 提高街道界面首层的开放性，鼓励餐饮外摆位，通过铺装、绿植、城市家具等隔断划分外摆区与通行区；(2) 优化街道步行空间尺度，通过裙楼退线及沿街立面设计，创造高宽比小于1:1.5的街道尺度。
3. 建议沿博福大道北侧建筑设置骑楼，骑楼进深≥3米，净高≥4.5米

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	类别名称	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	备注
LY16-01-12A	120803+0901+080501	社会停车场用地+商业用地+体育场馆用地	24984	≤1.6	≤39974 (商业建筑面积≤15800; 体育场馆建筑面积≥4000)	≤55	≤60	≥20	5G基站1个(建筑面积不小于35m²), 公共停车场(库)(不少于290个公共停车位), 商业停车位按每100m²计容积率≥1.0个配置, 体育场(馆)停车位按照每100座≥4.0个配置

博罗县自然资源局
规划预审专用章
项目名称 博罗县2026(储备)6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

2026.5