

规划设计条件告知书

案卷编号: 博罗县 2025 (储备) 10 号用地
项目地点: 横河镇郭前村大埔围、上良股份经济合作社地段
发卷日期: 2025 年 8 月

广东省城市规
单位名称: 深圳市新城市规
业务范围: 业务范围不
资质证书编号: 自资规甲字
有效期至: 自2021年9月



主管部门: 博罗县自然资源局

编制单位: 深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

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

附图

图则

文 本

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》

《关于推进环南昆山一罗浮山县镇村高质量发展引领区建设的意见》

《环南昆山一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）

《广东省惠州市环南昆山一罗浮山高质量户外运动目的地建设方案》

《2025年博罗县推进环南昆山一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）

《博罗县横河镇 HH-04-01、HH-04-02 地块规划设计条件》

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 横河镇郭前村大埔围、上良股份经济合作社地段。用地编号：博罗县 2025（储备）10 号用地，土地来源：博罗县 2025 年度第 71 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：临近最美旅游公路（县道 X223），东侧可抵显岗水库，西侧为园地及林地，南侧为临近显岗水库的村庄道路，北侧为园地及村庄道路。

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 13529 平方米，计容积率建筑面积≤9470 平方米，容积率≤0.7，绿地率≥15%，建筑限高 15 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设计同步进行、同步报审。

2. 地块配建 5G 通信基站及配电网开关站，相关规模按照《惠州市城乡规划建设管理规定（2023 年）》配置。

（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 建筑物工程外部附属设施（如外伸台阶、外挑阳台及装饰构件等）不得超越建筑控制线。

第十三条 建筑退让空间要求：建筑退让控制线与道路用地之间土地的使用，应服从城市规划建设的需要。

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 本地块位于显岗水库饮用水源保护区准保护区范围内，不涉及一级、二级保护区。建设应严格遵循《广东省水污染防治条例》、《广东省河道管理条例》等有关规定，项目建设过程中须加强饮用水源保护、防止水体污染，落实水土保持措施，确保行洪安全，保护河道生态环境，并接受水利部门的监督管理。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 现状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《广东省水利管理条例》的有关规定。

第二十三条 河道线位以最终批复实施线位为准。

第二十四条 本项目须满足电力、水利、抗洪、防灾等必要条件方可按本规划条件执行。

第二十五条 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。

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

审定：黄金 2025年8月1日

审核：陈世华 2025年8月1日

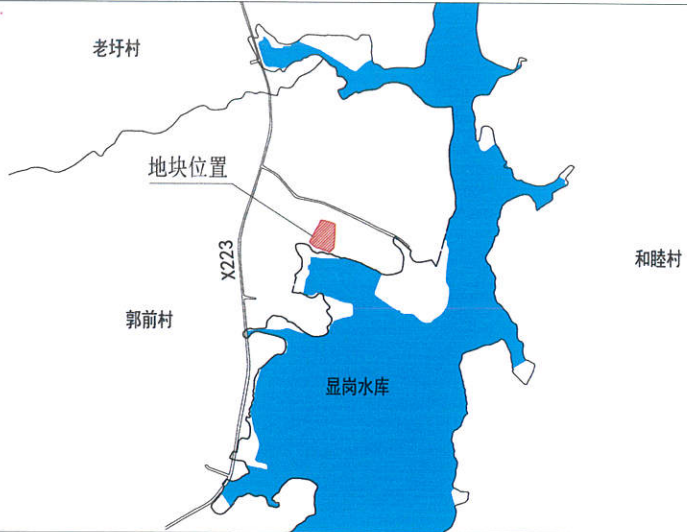
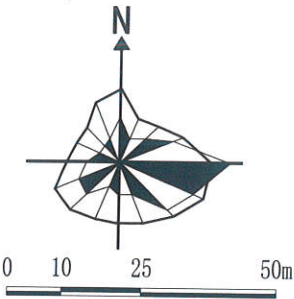
初审：陈世华 2025年8月1日

项目负责人：程露 2025年8月1日
单位名称：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
设计业务范围：业务范围不受限制
资质证书编号：自资规甲字(21440153)(甲级)
有效期至：2021年9月3日至2025年12月31日

博罗县2025（储备）10号用地规划设计要点图

区域位置图

位置:横河镇郭前村大埔围、上良股份经济合作社地段



图例

- 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
- 河湖管理线
- 道路红线
- HH-04-02 0901 商业用地
- 地块编码
- 用地代码
- 用地性质
- 坐标点
- 距离标注
- 车行出入口
- 建议性道路
- 5G 5G通信基站
- 配电网开关站

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、规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
3、建设项目涉及使用林地的,须在符合林地保护利用规划的基础上,依法依规办理林业用地和林木采伐手续。
4、停车位配建标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》执行。
5、新建民用建筑应严格按照《惠州市绿色建筑发展专项规划》规定的等级标准执行。
6、按照相关管控要求,在沿显岗水库河道一侧,不得在建筑控制线外布置停车位及其他建、构筑物。
7、其他未详细规定要求的内容,按照《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》以及国家、省、市相关技术规范执行。

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2579278.704	38511287.358	13.42
J2	2579276.200	38511300.545	11.84
J3	2579274.216	38511312.220	13.28
J4	2579270.639	38511325.010	20.50
J5	2579263.988	38511344.398	15.29
J6	2579258.882	38511358.815	6.04
J7	2579252.849	38511358.537	24.78
J8	2579228.077	38511357.771	36.84
J9	2579191.254	38511356.632	49.04
J10	2579142.359	38511352.822	18.83
J11	2579129.451	38511339.107	10.81
J12	2579122.039	38511331.232	12.90
J13	2579127.283	38511319.447	16.27
J14	2579132.521	38511304.048	2.00
J15	2579132.705	38511302.058	12.24
J16	2579137.900	38511290.978	19.29
J17	2579143.414	38511272.489	3.69
J18	2579143.182	38511268.804	15.96
J19	2579151.249	38511255.032	26.98
J20	2579169.413	38511235.087	3.04
J21	2579171.457	38511232.843	57.00
J22	2579222.248	38511258.718	37.55
J23	2579254.278	38511278.318	17.39
J24	2579270.625	38511284.243	8.66
J1	2579278.704	38511287.358	

S=13529平方米 合20.2950亩

用地技术经济指标一览表

地块编码	用地用海类别代码	规划用地性质	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 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	备注
HH-04-02	0901	商业用地	13529	≤0.7	≤9470	—	≤15	≥15	—	—

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 深圳市新城市规划设计有限公司
业务范围: 业务范围内项目设计
有效期限: 自2021年9月3日至2025年12月31日
项目负责: 黄金
设计: 程露
审核: 陈甘霖
初审: 陈甘霖
校对: 程露
图则
图号
日期: 2025.08