

规划设计条件告知书

浙江城市空
城市
自资
有效

案卷编号：博罗县 2024(储备)17 号

项目地点：博罗县龙溪街道龙岗村第一、三、六、十三股份经
济合作社岗上埔（土名）

发卷日期：2024 年 09 月



主管部门：博罗县自然资源局

编制单位：浙江城市空间建筑规划设计院有限公司



空市制五港
市制
貴自
款詩

同公兩百調廿與收財款同空市制五港
拿圖出社好修款市制
28000315半甲款貴自
日10月51年2005全圖款可



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

图则

文 本

第一章 总则

第一条 根据要求，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 2024 年 08 月 21 日 第十七届县政府国土空间规划委员会第 五十八 次（2024-13 次）会议审议通过并经县人民政府批准（博府函（2024）142 号）。

第二条 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。

第三条 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（2021-2023 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）

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023）

第四条 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

第五条 本用地位于博罗县龙溪街道龙岗村第一、三、六、十三股份经济合作社岗上埔（土名），用地编号为博罗县 2024(储备)17 号，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：详见图则。

第三章 规划设计要求

第七条 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》。

第八条 用地性质:0901(商业用地),土地兼容性为商务金融用地、娱乐康体用地和其他商业服务业用地。

第九条 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 22306.7 平方米,容积率 ≤ 2.0 ,计算容积率建筑面积 ≤ 44613 平方米(其中公共服务用房 ≥ 200 平方米、公共厕所 ≥ 60 平方米),建筑高度 < 80 米,建筑密度 $\leq 50\%$,绿地率 $\geq 20\%$ 。(详见《图则》)

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间,其面积不计入计容积率建筑面积,但其建筑高度和层数须计入建筑高度和层数指标;建筑物的地下室如用作停车、人防和配套设备用房,其面积不计入计容积率建筑面积。

第十条 配套设施要求

(一) 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,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. 本在开发建设时应按照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023)及通信主管部门相关要求开展通信基础设施建设或预留。

(二) 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 (m²/个)	规划建设要求
1	垃圾收集点	≥1	—	1. 应采用分类收集，宜采用密闭方式。 2. 可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 平方米。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于 10 平方米。
2	公共厕所	≥1	≥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。
3	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。

4	公共服务用房	≥ 1	≥ 200	1. 公共服务用房由取得本用地的土地使用权者配建并无偿移交给政府相关部门。 2. 社区公共服务用房应在建筑物首层或 2 层配置且有独立使用空间，设置在方便居民出入的楼层和方位，拥有独立使用通道，通道宽度不小于 3 米、长度不大于 25 米，并直接连接市政道路。 3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
---	--------	----------	------------	--

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）等相关规定要求统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

第十一条 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）机动车停车位配建标准：机动车停车位配建标准为商业、餐饮、娱乐设施车位 ≥ 1 个/100 平方米，宾馆车位 ≥ 0.4 个/客房，其它办公用房车位 ≥ 1 个/100 平方米。配建停车位应不低于 20%建设充电设施。

（三）本项目应参照广东省自然资源厅《新建居住项目电动自行车停放场所相关规划配建指标》（粤自然资管制〔2024〕1725 号）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《电动车自行车停放充电场所建设要求》《电动自行充电柜安装指南》等规定执行。

（四）利用建筑屋顶（含地下室屋顶）作为绿地或者室外场地的，覆土或者场地上皮不应高出室外地坪 1.2m。建筑结构上皮高出室外地坪 0.60m，该部分按地上建筑计算，计入地上建筑层数，其建筑面积计入容积率、占地面积计入建筑密度；建筑结构上皮高出室外地坪小于 0.60m 或者等于 0.60m，该部分按地下建筑计算，不计入地上建筑层数，其建筑面积不计入容积率、占地面积不计入建筑密度。

（五）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 建筑退让空间要求：临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。详见《图则》。

第十四条 建筑设计要求

（一）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

（二）城市设计风貌管控要求

1. 沿市政路一侧必须严格控制阳台及露台的外观风貌。

2. 屋面装饰性结构构件、花架的投影面积（含屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房）不得超过屋顶平面面积的四分之一；且高度不得超过相应建筑屋面的楼梯间、电梯机房等辅助用房的高度，原则上不超过 5 米。

3. 屋面设置光伏组件的安装高度不得超过 2.8 米。

（三）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。

（四）本项目按照《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。

第四章 其他要求

第十五条 用地出让要求

(一) 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公开出让。

(二) 本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）》和《惠州市住房和城乡建设局关于海绵城市建设管理的暂行办法》要求进行规划和建设。

第十七条 因治安管理需要设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式，并应满足以下要求：

(一) 围护设施的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

(二) 临城市道路一侧的围护设施的基础及地上部分须设在建筑红线内。

(三) 围护设施应保持通透性，且底部实体部分高度不得超过 0.4 米，主体高度不得大于 1.5 米。

第十八条 本用地规划建设时须做好边坡支护设计及地质灾害、水土保持等事宜；在高压、中压架空线等电力、水利等强制性控制条件迁改完成后方可按本规划条件限定执行。

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 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第二十一条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经博罗县自然资源局核实后方可使用。

主管部门：博罗县自然资源局

编制单位：浙江城市空间建筑规划设计院有限公司

审 定：应 炜

2024 年 09 月 19 日

审 核：赵家恒

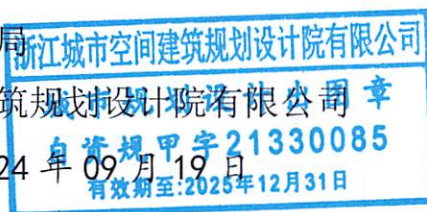
2024 年 09 月 19 日

校 对：洪玲玲

2024 年 09 月 19 日

设 计：宣 飞

2024 年 09 月 19 日

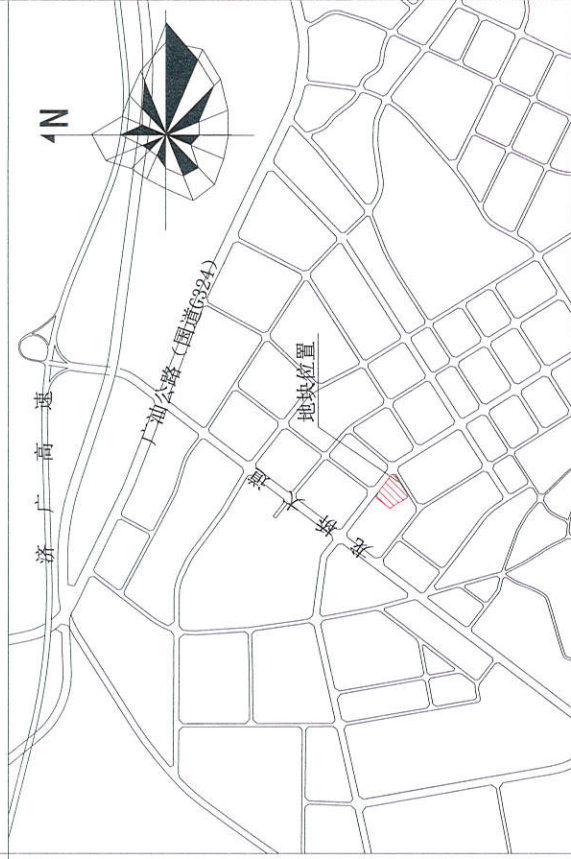
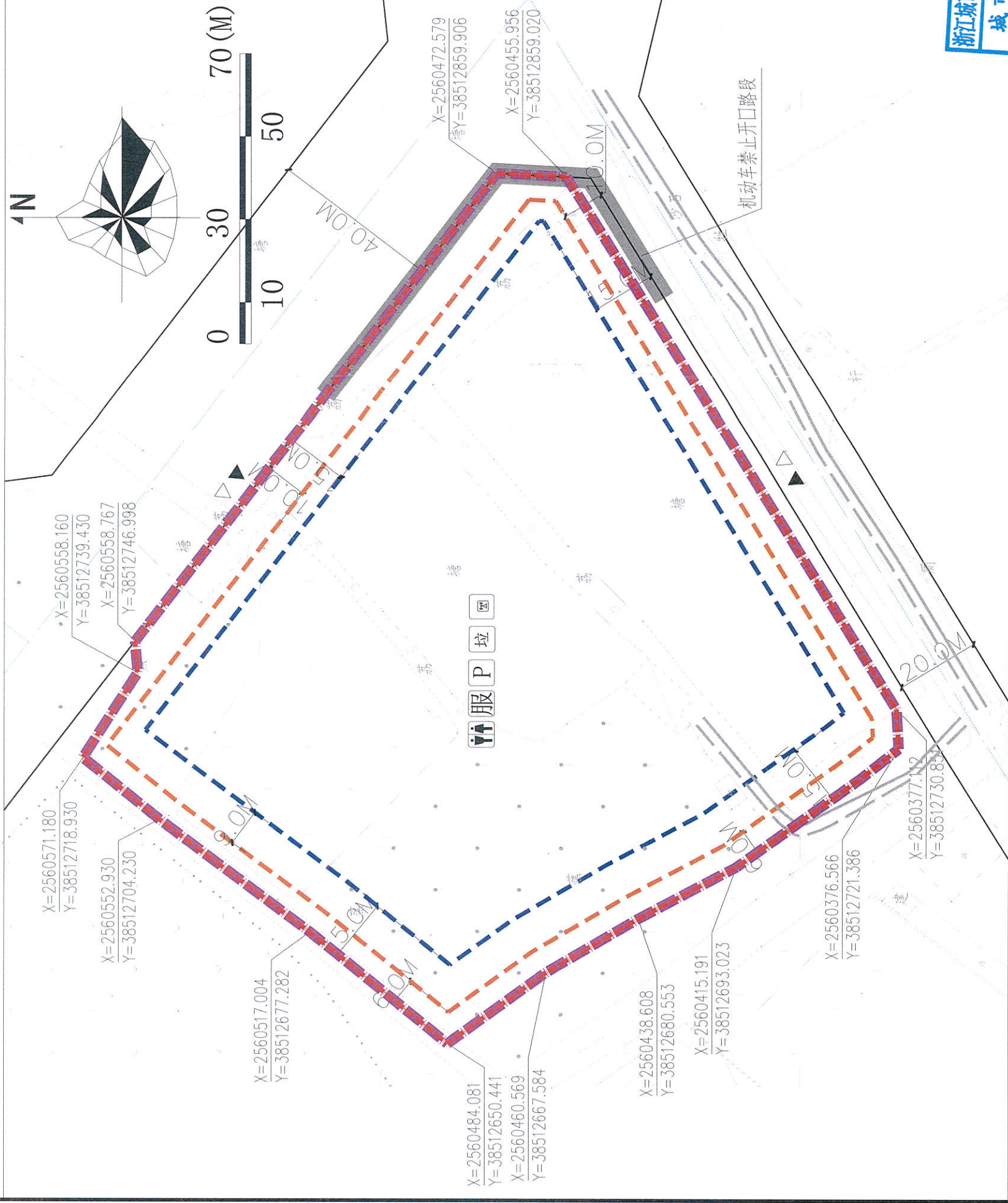




博罗县2024（储备）17号用地规划设计要点图

区域位置示意图

位置:博罗县龙溪街道龙岗村第一、三、六、十三股份经济合作社岗上埔（土名）



- 图例
- ▲ 机动车出入口
 - △ 主要人流出入口
 - 规划道路红线
 - 规划道路中心线
 - 垃圾收集点
 - 配套设施
 - 公共厕所
 - 5G通信基站
 - 公共厕所
- 用地红线
- 计算指标用地边界
- 多层建筑控制线
- 高层建筑控制线
- 垃圾收集点
- 配套设施
- 公共厕所
- 5G通信基站
- 公共厕所

设施一览表			规划建设要求
序号	项目	数量(个)	
1	垃圾收集点	1	1.应采用分类收集,宜采用密闭方式,采用混合收集垃圾容器时,建筑面积不宜小于5平方米。采用分类收集垃圾容器时,建筑面积不宜小于10平方米。
2	公共厕所	1	1.宜独立设置,条件受限时可附设于其他建筑物内,但不宜设置在建筑物内。2.由取得所在用地的土地使用权者负责建设和管理。
3	5G通信基站及配套设施	1	1.通信基站机房宜附设在建筑物内,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工程同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。3.按相关技术规范设置基站配套设施,宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物内。
4	公共厕所	1	1.社区公共厕所用房由取得本用地的土地使用权者负责建设和管理,设置在方便居民出入的楼层和方位,拥有独立使用通道,通道宽度不小于3米、长度不大于25米,并直接连接市政道路。2.必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

说明:

- 1、图例尺寸均以米计,坐标系为2000国家大地坐标系,中央子午线114度。本项目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。
- 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、本用地规划建设时应按照《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。
- 4、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》(DB44/T 1131-2020)、《关于推进绿色建筑发展的通知》(粤建建〔2021〕191号)等文件的要求,全面执行一星级绿色建筑标准。
- 5、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》(DB44/T 1131-2020)等文件的要求,全面执行一星级绿色建筑标准。
- 6、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》(DB44/T 1131-2020)等文件的要求,全面执行一星级绿色建筑标准。

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	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)	机动车停车位配建标准	建筑高度(米)	绿地率(%)	适建性
博罗县2024（储备）17号	0901	商业用地	商务金融用地、娱乐康体用地和其他商业服务业用地	22306.7	≤2.0	≤50	≤44613	商业、餐饮、娱乐设施车位/100m²计容建筑面积≥1个 宾馆车位/客房≥0.4个 其它办公用房车位/100m²计容建筑面积≥1个	<80	≥20	商业及其配套设施

项目信息		图则	
项目名称	博罗县2024（储备）17号用地规划设计要点图	图 纸 内 容	业务号
编制人	洪玲玲	图 号	图 别
审核人	应 炜	日 期	2024.09