

规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县 2024（储备）18 号

项目地点：博罗县罗阳街道东北路 4 号地段

发卷日期：2024-9

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

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《图则》两部分，必须同时使用。

本《告知书》已按规定程序于 2024 年 9 月 3 日经第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第五十九次会议（2024-14 次）审议通过并经县人民政府批准。

第二条 编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《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》

广东省人民政府办公厅印发《关于加强广东省全民健身场地设施建设发展群众体育的实施意见》的通知（粤府办〔2021〕53 号）

《惠州市城乡规划管理技术规定（2020）》

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市推进长者服务高质量发展行动方案（2020-2022 年）的通知》（粤府办函〔2020〕53 号）

《惠州市城乡社区配套公共服务设施建设和管理实施办法（试行）》的通知（惠府办〔2015〕36 号）

《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）》

《博罗县城旧城区 04-27、04-28 地块控制性详细规划调整》

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 本用地位于博罗县罗阳街道东北路 4 号地段，用地编号为博罗县 2024（储备）18 号，用地面积1348平方米，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：详见《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 用地性质：120803+0901（社会停车场用地+商业用地），土地兼容性为商务金融用地（0902）、娱乐康体用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）、体育场馆用地（080501）。

第八条 开发强度及相关要求

主要技术经济指标：计算指标用地面积为1348平方米，计容积率建筑面积 ≤ 2291.6 平方米（其中商业建筑面积比例 $\leq 40\%$ ），容积率 ≤ 1.7 ，建筑高度控制 ≤ 24 米。（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。

第九条 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相关部门意见。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. 该项目在开发建设时，应按照《惠州市公众移动通信 5G 基站站址专项规划（2020-2024 年）》、《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。

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）机动车停车位配建标准：机动车停车位与周边地块一起配置，共享共用。
- （三）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。
- （四）本项目建设时应须符合旧城区控规的风貌管控要求。

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 建筑红线要求：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。详见《图则》。

第十三条 建筑设计要求

（一）建筑立面设计：防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生等要求）；附着于建筑外墙上的抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统宜与建筑有机结合，协调统一；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（二）鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料。

（三）本项目建设应按照《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。

第四章 其他要求

第十四条 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。

第十五条 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》要求进行规划设计和建设。

第十六条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

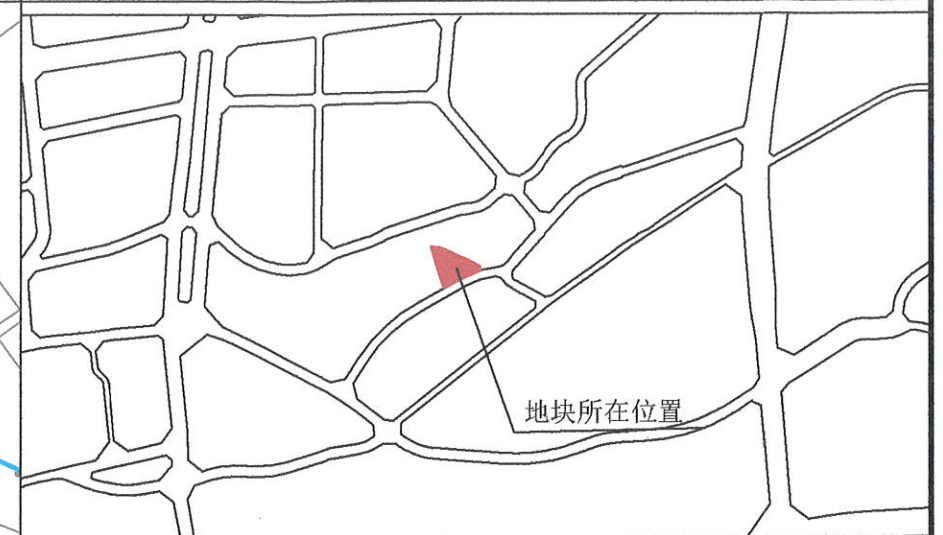
第十七条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经博罗县自然资源局核实后方可使用。

编制单位：博罗县自然资源局

博罗县2024（储备）18号用地规划设计要点图

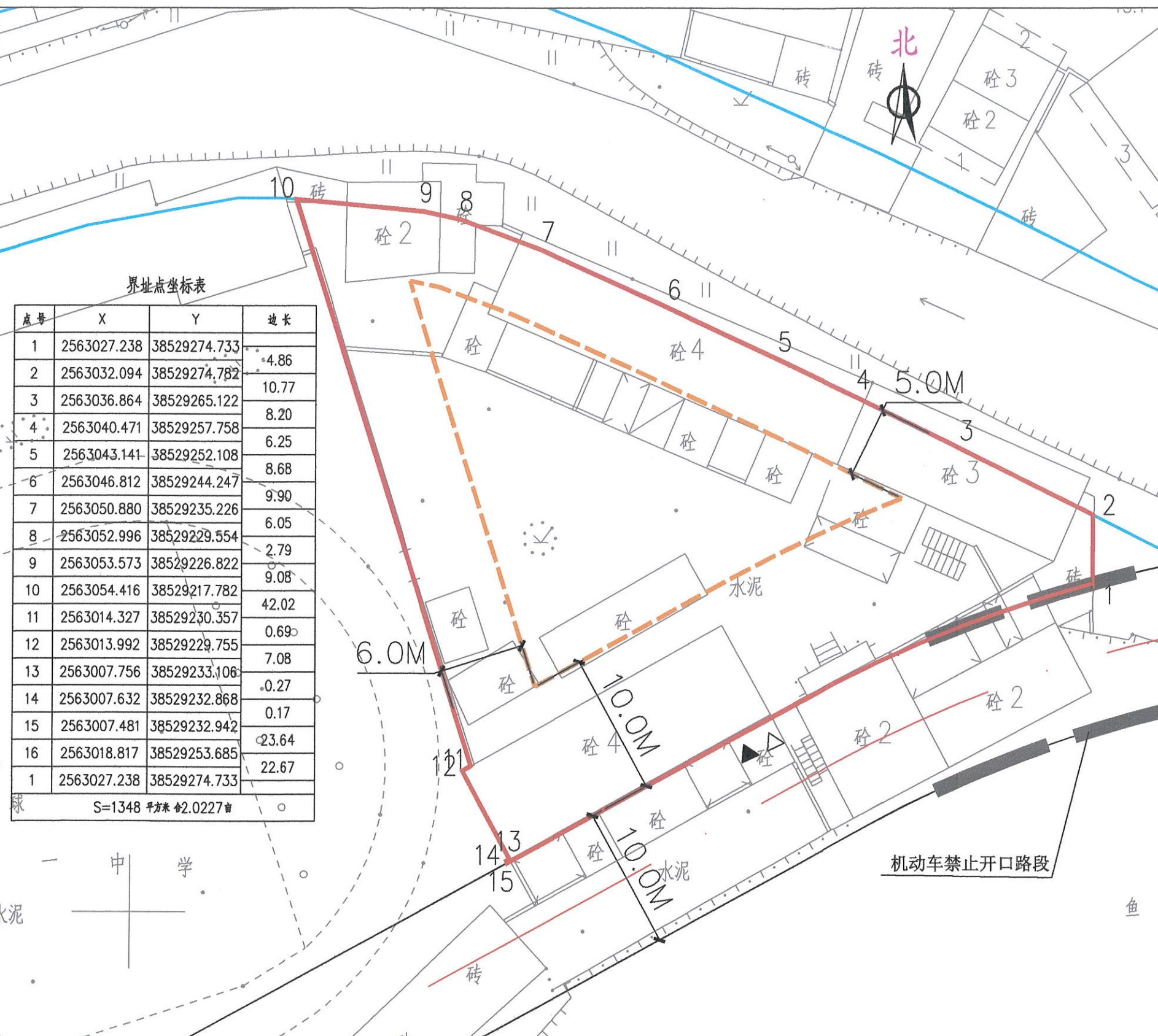
区域位置图

地址：罗阳街道东北路4号地段



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 河道控制范围
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 道路中心线
- 机动车禁止开口路段



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2563027.238	38529274.733	4.86
2	2563032.094	38529274.782	10.77
3	2563036.864	38529265.122	8.20
4	2563040.471	38529257.758	6.25
5	2563043.141	38529252.108	8.68
6	2563046.812	38529244.247	9.90
7	2563050.880	38529235.226	6.05
8	2563052.996	38529229.554	2.79
9	2563053.573	38529226.822	9.08
10	2563054.416	38529217.782	42.02
11	2563014.327	38529230.357	0.69
12	2563013.992	38529229.755	7.08
13	2563007.756	38529233.106	0.27
14	2563007.632	38529232.868	0.17
15	2563007.481	38529232.942	23.64
16	2563018.817	38529253.685	22.67
1	2563027.238	38529274.733	

S=1348 平方米 2.0227亩

说明：
1、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。
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》（DBJ/T15-201-2020）、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函〔2021〕91号）等文件的要求，全面执行一星级及以上绿色建筑标准。
5、本用地北侧为北门河，应预留抢险通道。
6、配建停车位应按不低于30%的比例建设快速充电桩并100%预留安装条件。充电设施应符合国家和地方充电设施建设标准和设计规范。

博罗县自然资源局

项目名称

博罗县2024（储备）18号
用地规划设计要点图

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	计容积率建筑面积 (m²)	机动车停车位配建标准	建筑高度控制 (米)	适建性
120803+0901	社会停车场用地 商业用地	商务金融用地 (0902)、娱乐康体用地 (0903)、 其他商业服务业用地 (0904)、体育场馆用地 (080501)	1348	≤1.7	≤2291.6 其中 商业建筑面积占比≤40%	机动车停车位与周边地块一起配置, 共享共用。	≤24	停车场、商务办公 及其配套设施

图则

图别

图号

日期

2024.09