

规划设计条件告知书

案卷编号： 2023（储备）21 号用地

项目地点： 博罗县罗阳街道榕新路地段

发卷日期： 2024 年 1 月



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 2023 年 12 月 27 日经十七届县政府国土空间规划委员会第四十五次（2023-22 次）会议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》GB 50180

《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）

《车库建筑设计规范》JGJ 100

《汽车库、修车库、停车库设计防火规范》GB 50067

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

《博罗县城旧城区 02-17 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榕新路地段，用地编号为2023（储备）21 号，面积为3078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（社会停车场用地）、0901（商业用地）。用地兼容性0902（商务金融用地）、0903（娱乐用地）、0904（其他商业服务业用地）

第八条 开发强度及相关要求

本用地规划控制指标：计算指标用地面积 3078 平方米，可用用地面积 3078 平方米，计容积率建筑面积≤6156 平方米（其中商业建筑面积比例≤45%，即商业建筑面积≤2770 平方米），容积率≤2.0，建筑密度≤65 %。（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. 本地块在开发建设时，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。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 规模 (㎡ / 个)	用地 规模 (㎡ / 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。

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）、《城市居住区规划设计标准》GB 50180，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

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）机动车停车位配建标准：≥125 个。
- （四）车库周围应设置消防车道，消防车道的设置应符合《汽车库、修车库、停车库设计防火规范》GB 50067 的有关规定。
- （五）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》GB 50763 的有关规定。

第十一条 建筑间距要求

- （一）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。
- （二）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。

第十二条 建筑退让空间要求：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。临街建筑如修建骑楼，骑楼人行道净宽不小于 3.0 米，净高不低于 4.0 米时可沿道路红线建设。

第十三条 建筑设计要求

- （一）本项目建设时应须符合旧城区控规的风貌管控要求。
- （二）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。

（三）鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料，新建建筑不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

（四）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。

（五）本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019），须执行一星级及以上绿色建筑标准。（新建建筑须按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设，政府投资公共建筑、建筑面积大于2万平方米的大型公共建筑等应当按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。建筑面积大于10万平方米的居住小区应按照二星级以上绿色建筑标准进行设计和建设。）

（六）本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（惠市住建函[2023]11号）的要求执行。

第四章 其他要求

第十四条 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。

第十五条 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《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）有关要求及国家相关技术规范执行。

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。

（此页无内容）



编制单位：博罗县自然资源局

审定：张志明 2024年1月

审核：朱长全 2024年1月

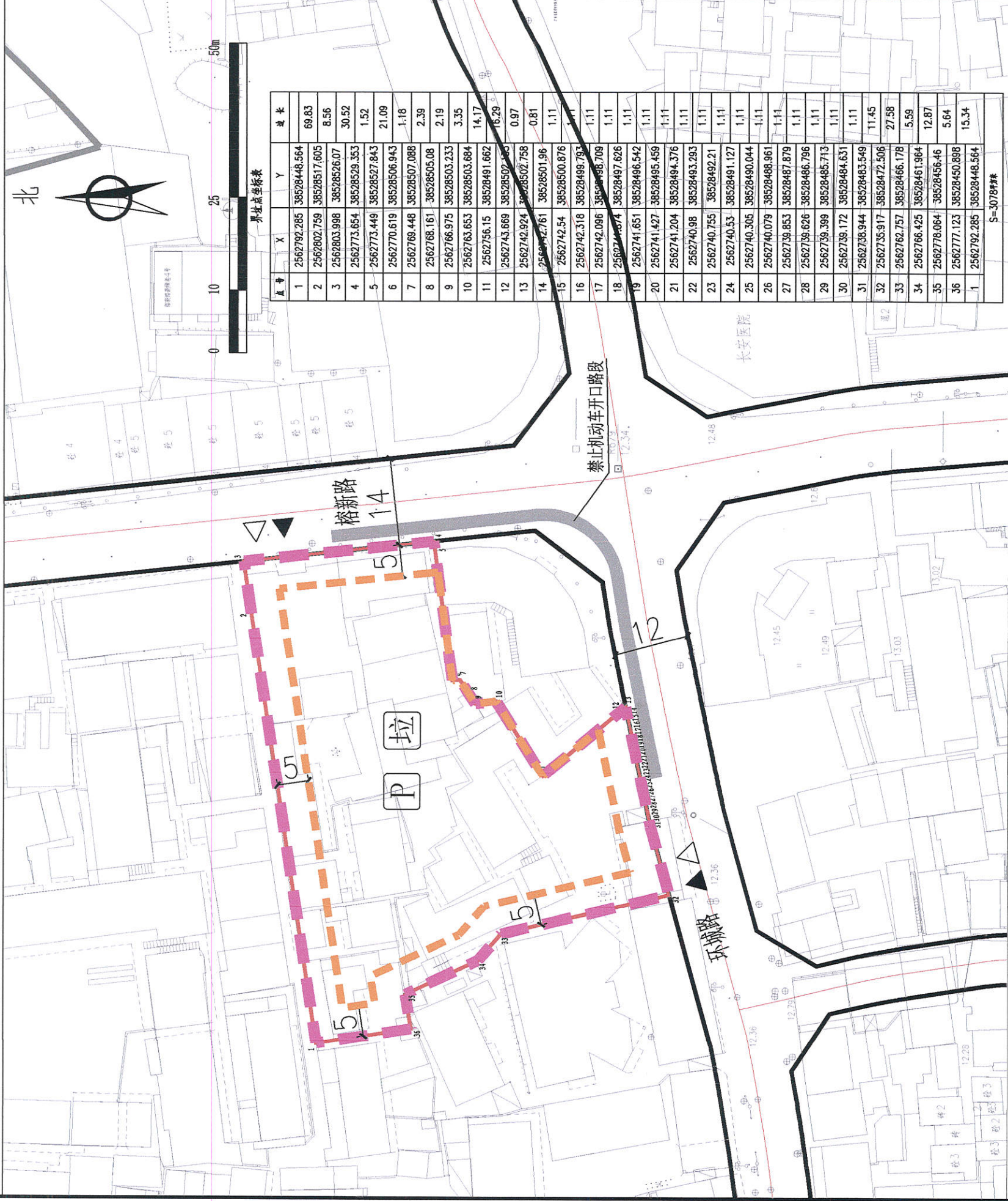
校对：陈万 2024年1月

编制：陈万 2024年1月

2023（储备）21号用地规划设计要点图

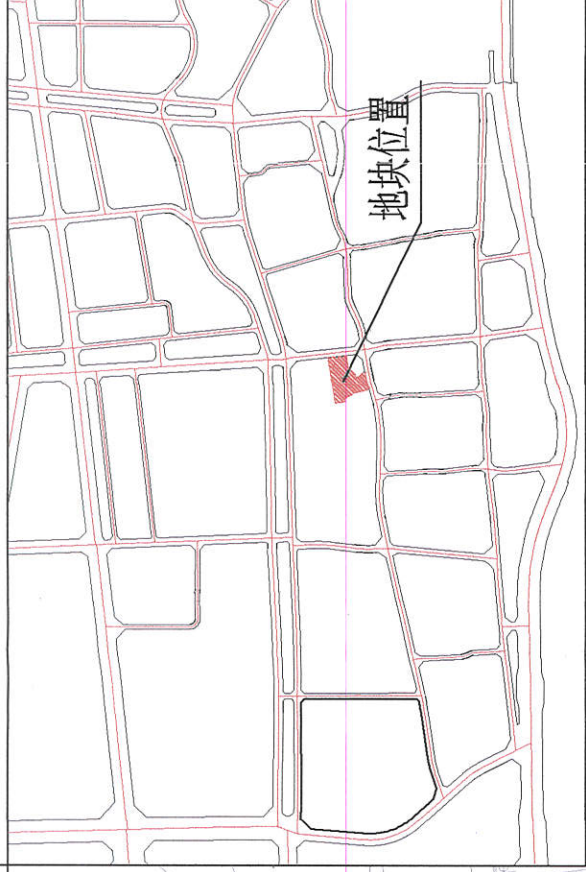
区域位置图

位置：博罗县罗阳街道榕新路地段



用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用途 分类代码	类别名称	用地兼容性	可用面积 (㎡)	计算指标用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (㎡)	机动车停车位 (个)	绿地率 (%)	适建性
2023（储备）21号用地	120803、0901	社会停车场用地、商业用地	商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）、其他商业 服务业用地（0904）	3078	3078	≤2.0	≤65	≤6156 其中商业建筑面积比例≤5% 即商业建筑面积≤2700㎡	≥125	—	停车场、商业及其配套设施



图例

- 机动车出入口
- 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 拟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
- 禁止机动车开口路段

- 配套停车
- 垃圾收集点

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、本项目应执行一星级及以上绿色建筑标准。
- 5、本项目开发建设时,应根据《建筑设计防火规范》(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,同时应符合旧城区控制线风貌管控要求。

博罗县自然资源局

项目名称 2023（储备）21号用地规划设计要点图

审定	审核	图则	业务号
校对	编制	图则	图则
		图号	日期
			2024.1