规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县2020（储备）107号用地

项目地点：园洲镇桔龙村委会桔龙洲（土名）

发卷日期：2021-01

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，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 2021 年 1 月 11 日经十六届县政府城乡规划委员会第 四十一 次（2021-1 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。自然资源部门应严格按照本《告知书》所设定的规划条件和国土资发[2010]151 号文件的要求，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》

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

《广东省城乡规划条例》

《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》

《惠州市城乡规划技术管理规定》

《博罗县园洲镇总体规划》

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　本用地位于园洲镇桔龙村委会桔龙洲（土名），土地权属：博罗县自然资源局 权属证明：博罗县 2020（储备）107 号用地 ，使用权面积为 23295 平方米，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：R2（二类居住用地）。

第十条　开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：可用用地面积 23295 平方米，计算指标用地面积 23295 平方米，计容积率建筑面积 ≤58237.5 平方米（其中社区公共服务用房建筑面积≥350平方米），容积率 ≤2.5，建筑密度 ≤22%，绿地率 ≥35%，建筑层数≤26 层，高度≤80米。

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。

第十一条　配套设施要求

（一）本用地须设置 生活污水处理 装置，且纳入管线工程设计。管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

（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）	用地规模（m²/个）	所在用地编号	规划建设要求

1	社区公共服务用房	—	≥350	—		1、宜设置社会救助、社区的便民利民服务。 2、应在建筑物首层或2层配置，与市政道路有独立出入口；配在楼房2层的，应配套有宽度不小于3米、长度不大于25米的独立出入口，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。
2	物业管理用房	—	≥150	—		建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于50㎡，最高不超过300㎡。宜设在2层以下，由取得该用地的土地使用权者负责配建。

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》(2016年版)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

第十二条　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：小车每100㎡计容建筑面积≥1个。地面（首层架空层及室外地坪）停车数占总停车数的比例≤10%，地下车库停车数占总停车数的比例≥90%。配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。

（四）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

第十三条　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。

第十四条　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》。

第十五条　总平面设计要求

（一）功能布局：总平面设计应充分考虑各不同功能区的合理布置。交通组织要注意人车分流，小区绿地宜结合休闲运动功能相对集中布置，创造布局合理、安全、卫生、方便、环境优美的宜居空间。

第十六条　建筑设计要求

（一）建筑造型：综合考虑建筑周边环境，整体造型应美观、大方，体现居住建筑特质，应注重建筑第五立面的设计。

（二）建筑色彩：应采用清新、淡雅的色彩，并注重与周边环境相协调（建筑色彩协调，保证街道色彩整体感）。

（三）视觉卫生要求：建筑外墙不宜采用大面积玻璃幕墙；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。

（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）根据《惠州市绿色建筑量质齐升三年行动方案（2018-2020 年）》（惠市住建〔2019〕53 号）及《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》要求，政府投资新建建筑、建筑面积大于 2 万平方米的大型公共建筑等全面执行二星级及以上绿色建筑设计和运行标准；城镇新建民用建筑全面按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设，计容积率总建筑面积大于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。

第十七条　环境设计与建设要求

（一）绿化：总平面图设计应包括绿化空间布置，因地制宜，利用场地和建筑适当发展垂直绿化；植物配置应优先选用本土植物和高大阔叶乔木，合理配置灌木和地被植物，形成空间层次丰富、色彩搭配协调和季相变化多样的绿化景观效果。

（二）铺装：尽量减少大面积的硬质铺装，必要的硬质铺装应尽量采用可渗透式的材料与工艺。地面停车应采用绿化式停车位。

（三）标识：须注重标识的设计，做到清晰、规范、明确，并且提供夜间照明。

（四）排水方式须采用雨、污分流制，有条件时应考虑中水利用。

第四章　其他要求

第十八条　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。

第十九条　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）》要求进行规划设计和建设。

第二十条　本项目涉及人防、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防、地质灾害评估等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

第五章　附则

第二十一条　设计成果要求

（一）建设单位必须委托具有相应资质的规划和建筑设计单位进行总平面图和建筑设计，承担本用地规划设计任务的设计单位必须严格遵守本《告知书》。

所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章。

（二）本用地总平面图的图纸和电子文件必须分别绘制在博罗县自然资源局出具的道路、建筑红线图纸和相应的电子文件上。

（三）主要图纸要求：总平面图（须含停车场、库设置方案）、管线工程设计图（含生活污水处理装置）；单体建筑平面图、立面图、剖面图、整体效果图（含夜景灯光效果图）等。

（四）编制规划设计说明书。

第二十二条　项目报审要求：有关的设计图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。

第二十三条　本《告知书》一式4份，项目报审时必须附本《告知书》。

第二十四条　本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第二十五条　本《告知书》自发卷日期起一年内，未按规定办理相关用地手续的，自行失效；逾期应向原签发单位申请延期或重新办理。

编制单位：博罗县自然资源局

审定：　2021年1月18日

审核：　2021年1月18日

校对：　2021年1月18日

设计：罗志喜　2021年1月18日