

规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县 2021（储备）14 号

项目地点：泰美镇新塘村奎岭经济合作社、良田村下一经济合作社、新星村排一、排二、河新经济合作社位于稔岭（土名）地段

发卷日期：2021.7

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 2021 年 7 月 5 日经十六届县政府城乡规划委员会第四十六次（2021-6 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》

《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》（2020 年）

《博罗县泰美镇总体规划》

《粤港澳大湾区（广东）绿色农产品生产供应基地一期控制性详细规划》

《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）

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 本用地位于泰美镇新塘村奎岭经济合作社、良田村下一经济合作社、新星村排一、排二、河新经济合作社位于稔岭（土名）地段，用地编号为博罗县 2021（储备）14 号，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：0901（商业用地），用地兼容性 080301、0902（图书与展览用地、商务金融用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：计算指标用地面积为 37042 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 129647 平方米，容积率 $\leq$ 3.5，建筑密度 $\leq$ 70%，建筑高度控制 $\leq$ 100 米，绿地率 $\geq$ 10%。（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图设计同步进行、同步报审。

2. 本用地在开发建设时，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》（2020 年）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 (m^2 / 个)	用地 规模 (m^2 / 个)	所在 用地 编号	规划建设要求
1	公共厕所	1	60	—		公共厕所应设置在人流集中处，须对外开放；设置为附属式，应不影响主体建筑的功能，并设置直接通至城市道路的单独出入口。

2	配电网开关站		1	≥ 150	—	分期建设的项目，公用配电房应纳入首期建设工程。
3	5G 通信 基站	基站机房	1	≥ 35	—	1. 基站建设一般要求高于周边建筑物，且周围50米范围内没有明显遮挡，外观需保持与城市景观和谐。 2. 机房宜靠近覆盖区域中心位置，便于管线网多方向覆盖布局。

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》，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、客货分流的交通组织方式，充分考虑必要的物流场地。

（三）机动车停车位配建标准：每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。室外停车位数量不宜超过总停车位数量的 10%。配建停车位应不低于 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于 90 厘米。

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

第十一条 建筑间距要求：应综合考虑采光、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》。

第十三条 建筑设计要求

（一）本用地位于泰美镇惠河高速出入口旁，处于重要的城市景观地带，单体建筑设计方案须做多方案比选（须 ≥ 3 个方案），报博罗县城乡规划委员会审议。

（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。

（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）临宽度 24 米以上道路建筑的屋顶、商业裙房，以及 16 层以上高层建筑的屋

顶须设计安装夜景灯光。夜景灯光须与本项目建筑物同步设计、同步建设、同步验收。

（六）本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019），须执行二星级绿色建筑标准。

（七）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》（惠府办〔2019〕10 号）的要求执行。

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划拨。

（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。

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。

第十六条 新建民用建筑应按照《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。

第十七条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第十八条 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

审定：张志明 2021 年 7 月 9 日

审核：李江 2021 年 7 月 9 日

校对：罗志勇 2021 年 7 月 9 日

设计：张永强 2021 年 7 月 9 日