

# 规划设计条件告知书

案卷编号: 博罗县 2021(储备)19 号

项目地点: 博罗县长宁镇广汕公路波浪山地段

发卷日期: 2021-09

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 8 月 19 日第十六届县政府城乡规划委员会第四十七次会议（2021-7 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》

《惠州市城乡规划管理技术规定（2020 年）》

《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）

《博罗县长宁镇总体规划》

**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 博罗县长宁镇广汕公路波浪山地段，用地编号为 博罗县 2021(储备)19 号，总用地面积 53769 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 规划用地性质

项目用地分为两地块,其中地块一:用地性质为 070102(二类城镇住宅用地),用地兼容为 09、0702(商业服务业用地、城镇社区服务设施用地);地块二:用地性质为 080404(幼儿园用地)。

#### 第八条 开发强度及相关要求

地块一:计算指标用地面积为 48003 平方米,可用用地面积 48003 平方米,计容积率建筑面积  $\leq$  105606.6 平方米(商业服务业设施建筑面积的比例  $\leq$  5%,配套设施建筑面积  $\geq$  900 平方米),容积率  $\leq$  2.2,建筑密度  $\leq$  30 % (其中住宅建筑净密度  $\leq$  22 %),绿地率  $\geq$  30 %,建筑层数建筑  $\leq$  17 层,高度控制  $\leq$  54 米,;(详见《图则》)

地块二:计算指标用地面积为 5766 平方米,可用用地面积 5766 平方米,计容积率建筑面积  $\geq$  5000 平方米(其中:12 班幼儿园建筑面积  $\geq$  4100 平方米,3 班托儿所建筑面积  $\geq$  900 平方米),绿地率  $\geq$  35 %,建筑层数建筑  $\leq$  3 层,;(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(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。

(三) 两地块应同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如地块一分期建设，幼儿园（含托儿所）应纳入首期工程。在办理用地供地手续时，应在出让合同中明确由取得地块一的土地使用权者按照规划要求和县教育局提出的建设标准完成配套幼儿园（含托儿所）建设并无偿移交县教育局。

配套设施一览表

| 序号 | 项目名称      | 数量<br>(个) | 建筑<br>规模<br>(m <sup>2</sup> / 个) | 用地<br>规模<br>(m <sup>2</sup> / 个) | 规划建设要求                                                                                                                                                                              |
|----|-----------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 物业服务用房    | ≥1        | ≥300                             | —                                | 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 m <sup>2</sup> ，单间套内面积最高不超过 300 m <sup>2</sup> 。宜设在 2 层以下，由取得该用地的土地使用权者负责配建。                                                                       |
| 2  | 社区体育活动场地  | 1         | —                                | —                                | 1、室内人均建筑面积不低于 0.1m <sup>2</sup> 或室外人均用地不低于 0.3m <sup>2</sup> 。应相对集中布置，并参照《广东省社区体育公园规划建设指引》的要求，配置体育活动场地及健身器械。<br>2、必须与建设项目同步设计、同步施工、同步交付使用。                                          |
| 3  | 文化活动站     | 1         | 200—450                          | —                                | 宜结合或靠近居住区中心绿地设置，应相对独立，结合临街建筑物 2 层以下设置，并留对外出入口。                                                                                                                                      |
| 4  | 养老服务设施    | 1         | ≥100                             | —                                | 1、新建住宅区按每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施，最低套内面积不低于100平方米。<br>2、养老服务设施应配置在临街建筑物首层，并预留独立对外出入口。<br>3、宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置，由取得该用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给政府相关部门。<br>4. 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。 |
| 5  | 邮件和快递送达设施 | 1         | 30~50                            | —                                | 应设在建筑首层，且人流集中的场所，便于车辆出入及识别。                                                                                                                                                         |

|   |         |       |   |           |           |                                                                                                                                     |
|---|---------|-------|---|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | 生活垃圾收集点 |       | 1 | $\geq 10$ | —         | 1、服务半径不应大于 70 米，应采用分类收集，宜采用密闭方式。<br>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 m <sup>2</sup> 。<br>3、与周边建筑物间距满足消防要求且 $\geq 8$ 米； |
| 7 | 配电网、配电站 |       | 1 | 70~100    | —         | 宜独立设置，分期建设的住宅项目，公用配电房应纳入首期建设工程。                                                                                                     |
| 8 | 5G 通信基站 | 基站机房  |   | $\geq 35$ | —         | 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。                                                                                   |
|   |         | 天线架设物 |   | $\geq 25$ | $\geq 30$ | 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《惠州市城乡管理技术规定(2020 年)》、《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：住宅、商业每 100 平方米计容积率建筑面积  $\geq 1$  个，地面停车位数量不宜超过总停车位数的 20%。新建住宅配建停车位必须 100%建设充电设施或预留建设安装条件。幼儿园(含托儿所)每 100 平方米计容积率建筑面积  $\geq 0.3$  个。

(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。

#### 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, 新建住宅不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019), 须执行二级绿色建筑标准。(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。)

## 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 小区绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地。集中绿地应按照《城市居住区规划设计标准》相关要求建设, 应当在建筑红线内沿城市道路设置不小于用地面积5%的“开放式公园”, 并24小时免费向公众开放。

第十七条 优化住宅底商的空间布局, 住宅配建的商业应集中设置, 沿街首层底商展开面总长不得超过地块沿街面建筑红线总长的 50%, 位于主干道两侧的商业或住宅建筑外立面应进行公建化设计。

第十八条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第十九条 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：张东 2021 年 9 月 1 日

审核：李 2021 年 9 月 1 日

校对：罗志喜 2021 年 9 月 1 日

设计：李 2021 年 9 月 1 日