

规划设计条件告知书

案卷编号: 2020(储备)6-1至6-13号
项目地点: 博罗县公庄镇坝子村新上坪经济合作社地段
发卷日期: 2020-5

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2020年4月2日第十六届县政府城乡规划委员会第三十一次会议（2020-3次）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，是用地土地使用权出让合同或划拨决定书的组成部分，是办理用地《建设用地规划许可证》的依据。自然资源部门严格按照本《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。

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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》

《广东博罗秋枫寨健康旅游度假区核心区控制性详细规划》

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 用地位于博罗县公庄镇坝子村新上坪经济合作社地段，用地编号为2020（储备）6-1至6-13号，拟出让面积共23649平方米，其具体位置详见《图则》。

第七条 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：B1（商业设施用地）。

第十条 开发强度及相关要求

各地块主要技术经济指标：2020（储备）6-1号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为2823 m²，计算用地面积为2823 m²，容积率≤2.5，计算容积率建筑面积≤7057 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-2号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为758 m²，计算用地面积为758 m²，容积率≤2.0，计算容积率建筑面积≤1516 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-3号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为1464 m²，计算用地面积为1464 m²，容积率≤2.0，计算容积率建筑面积≤2928 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-4号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为3898 m²，计算用地面积为3898 m²，容积率≤6.0，计算容积率建筑面积≤23388 m²，建筑高度≤80米。

2020（储备）6-5号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为1123 m²，计算用地面积为1123 m²，容积率≤2.0，计算容积率建筑面积≤2246 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-6号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为1657 m²，计算用地面积为1657 m²，容积率≤2.5，计算容积率建筑面积≤4142 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-7号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为1780 m²，计算用地面积为1780 m²，容积率≤4.0，计算容积率建筑面积≤7120 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-8号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为1308 m²，计算用地面积为1308 m²，容积率≤3.5，计算容积率建筑面积≤4578 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-9号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为564 m²，计算用地面积为564 m²，容积率≤4.5，计算容积率建筑面积≤2538 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-10号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为977 m²，计算用地面积为977 m²，容积率≤10.0，计算容积率建筑面积≤9770 m²，建筑高度≤80米。

2020（储备）6-11号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为4127 m²，计算用地面积为4127 m²，容积率≤7.0，计算容积率建筑面积≤28889 m²，建筑高度≤80

米。

2020（储备）6-12号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为479 m²，计算用地面积为479 m²，容积率≤4.5，计算容积率建筑面积≤2155 m²，建筑高度≤24米。

2020（储备）6-13号：用地性质为商业设施用地（B1），可用地面积为2691 m²，计算用地面积为2691 m²，容积率≤10.0，计算容积率建筑面积≤26910 m²，建筑高度≤80米。（详见《图则》）

上述13宗地块需统一开发建设。

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

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。

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）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：

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，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，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 and 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）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出让。

（二）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 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 用地涉及人防、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。

第二十一条 本项目建设应进行水土保持和环境影响评价，并报环境保护行政主管部门和水行政主管部门审批，还需完善地质灾害评估工作。

第五章 附则

第二十二条 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）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。

第二十三条 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。

第二十四条 本《告知书》一式4份，项目报审时必须附本《告知书》。

第二十五条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第二十六条 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：张志明 2020年5月8日

审核：李华 2020年5月7日

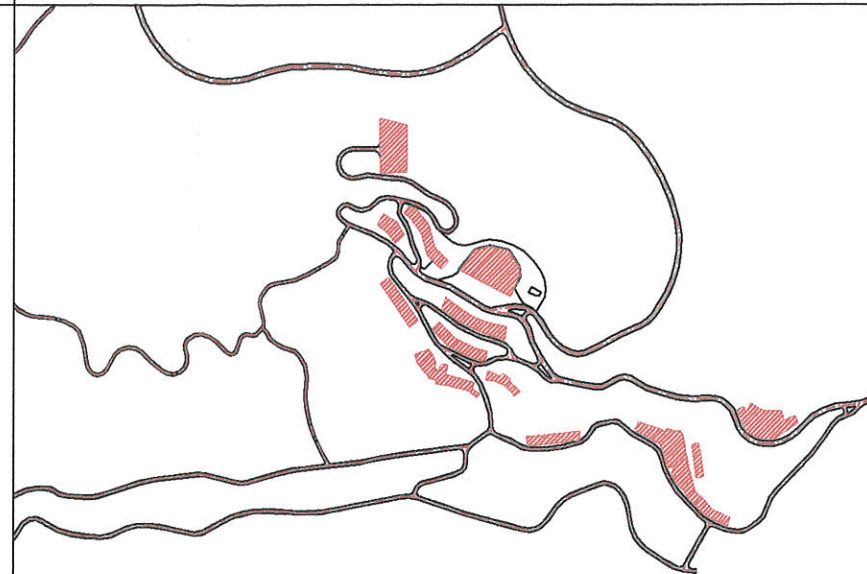
校对：李华 2020年5月6日

设计：李华 2020年5月6日

2020（储备）6-1号至6-13号用地规划设计要点图（一）

区域位置图

位置：博罗县公庄镇坝子村新上坪经济合作社地段



图例

- 机动车出入口
- 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 要求出具规划设计条件的用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线

- 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、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出让；
 - 3、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；
 - 4、上述13宗地块需统一开发建设；
 - 5、本项目建设应进行水土保持和环境影响评价，并报环境保护行政主管部门和水行政主管部门审批，还需完善地质灾害评估工作；
 - 6、根据《惠州市绿色建筑质量提升三年行动方案（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，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及以上绿色建筑标准进行设计和建设。

博罗县自然资源局 项目名称 2020（储备）6-1号至6-13号用地规划设计要点图

审定	张志东	审核	李江	图则	业务号
校对	陈庆	设计	李江	图则	图别
				图号	日期
					2020.5

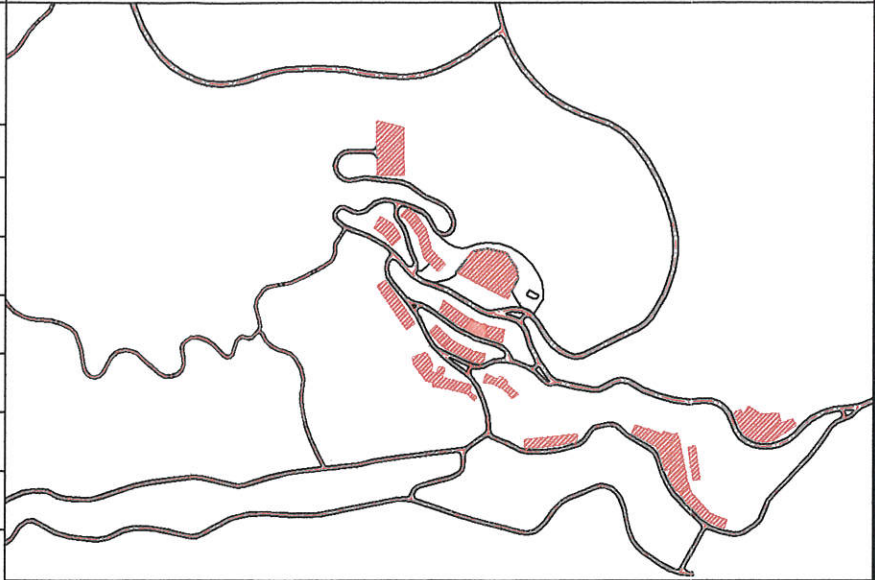
2020（储备）6-1号至6-13号用地规划设计要点图（二）

区域位置图

位置：博罗县公庄镇坝子村新上坪经济合作社地段

用地技术经济指标一览表

地块编号	类别代码	类别名称	可用面积 (㎡)	计算指标用地面积 (㎡)	容积率	计容积率建筑面积 (㎡)	建筑高度 (m)	适建性
2020（储备）6-1号	B1	商业设施用地	2823	2823	≤2.5	≤7057	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-2号	B1	商业设施用地	758	758	≤2.0	≤1516	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-3号	B1	商业设施用地	1464	1464	≤2.0	≤2928	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-4号	B1	商业设施用地	3898	3898	≤6.0	≤23388	≤80	商业及其配套设施
2020（储备）6-5号	B1	商业设施用地	1123	1123	≤2.0	≤2246	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-6号	B1	商业设施用地	1657	1657	≤2.5	≤4142	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-7号	B1	商业设施用地	1780	1780	≤4.0	≤7120	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-8号	B1	商业设施用地	1308	1308	≤3.5	≤4578	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-9号	B1	商业设施用地	564	564	≤4.5	≤2538	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-10号	B1	商业设施用地	977	977	≤10.0	≤9770	≤80	商业及其配套设施
2020（储备）6-11号	B1	商业设施用地	4127	4127	≤7.0	≤28889	≤80	商业及其配套设施
2020（储备）6-12号	B1	商业设施用地	479	479	≤4.5	≤2155	≤24	商业及其配套设施
2020（储备）6-13号	B1	商业设施用地	2691	2691	≤10.0	≤26910	≤80	商业及其配套设施



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、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出让；
3、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；
4、上述13宗地块需统一开发建设；
5、本项目建设应进行水土保持和环境影响评价，并报环境保护行政主管部门和水行政主管部门审批，还需完善地质灾害评估工作；
6、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及以上绿色建筑标准进行设计和建设。

博罗县自然资源局		项目名称	2020（储备）6-1号至6-13号用地规划设计要点图		
审定	张海东	审核	李江	图则	业务号
校对	李江	设计	李江	图则	图别
				图则	图号
				图则	日期
				图则	2020.5