

规划设计条件告知书

案卷编号: 博罗县 2022 (储备) 18 号用地

项目地点: 博罗县石湾镇建设东路北侧地段

发卷日期: 2023-03

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 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 2023 年 3 月 24 日第十七届县政府国土空间规划委员会第 二十八 次（2023-5 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。

第三条 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）

《博罗县石湾镇总体规划修编（2009-2025 年）》

《广东省教育厅等六部门〈关于印发广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见〉的通知》（粤教基[2022]33 号）

《广东省人民政府办公厅印发〈关于加强广东省全民健身场地设施建设 发展群众体育的实施意见〉的通知》（粤府办[2021]53 号）

《完整居住社区建设标准（试行）》

《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市住宅区配建养老服务设施的通知》（惠府办函〔2021〕15 号）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市民政局关于进一步加强社区配套公共服务设施建设和管理的指导意见》（惠民发〔2020〕46 号）

惠州市人民政府办公室关于印发《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）

第四条 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

第五条 本用地位于博罗县石湾镇建设东路北侧地段，用地编号为博罗县 2022 (储备) 18 号用地，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：东侧为东明路，北侧为富华路，西侧为兴业东路，详见《图则》。

第三章 规划设计要求

第七条 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》。

第八条 用地性质：070102(二类城镇住宅用地)，用地兼容性 0702、09、080404（城镇社区服务设施用地、商业服务业用地、幼儿园用地）。

第九条 开发强度及相关要求

宗地一规划控制指标：用地用海分类代码为 070102，规划用地性质为二类城镇住宅用地，用地兼容性为 0702(城镇社区服务设施用地)、09（商业服务业用地），计算指标用地面积 69996 平方米，容积率 ≤ 2.6 ，计算容积率建筑面积 ≤ 181989 平方米[其中商业建筑面积占比 $\leq 5\%$ 、社区服务用房 ≥ 800 平方米（含养老设施服务用房，按每百户不低于 20 平方米且套内不小于 100 平方米）]，建筑密度 $\leq 30\%$ （其中住宅净密度 $\leq 22\%$ ），建筑层数 ≤ 26 层，建筑高度 < 80 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

宗地二规划控制指标：用地用海分类代码为 080404，规划用地性质为幼儿园用地，计算指标用地面积 7549 平方米，幼儿园计容建筑面积 4003.2~4906.8 平方米，托儿所 ≥ 1600 平方米。办学规模为 12 班幼儿园、6 班托儿所。幼儿园、托儿所应按教育部门或

当地政府要求装修及配备建设后无偿移交。配建独立的配电房及管网。（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。

第十条 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》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）宗地二幼儿园应与宗地一同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如宗地一分期建设，该幼儿园应纳入首期工程。在办理用地供地手续时，应将整个地块办理出入手续，在出让合同中明确由地块的土地使用权者按照规划要求和幼儿园建设标准完成配套幼儿园建设并无偿移交。

（四）养老服务设施的配建要求（位置、室内净高）、移交标准等详见《惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法》。

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	社区公共服务用房	—	≥800	—	1.社区公共服务用房应设置社会救助、社区的便民利民服务，由取得本用地的土地使用权者配建并无偿移交给政府相关部门。 2.社区公共服务用房应在建筑物首层或 2 层配置且有独立使用空间，设置在方便居民出入的楼层和方位，拥有独立使用通道，通道宽度不小于 3 米、长度不大于 25 米，并直接连接市政道路。其中养老服务设施应在建筑物首层或者带着首层的连续楼

					层,如设置于连续楼层,首层面积不得低于 100 平方米,不得安排在建筑物地下层、半地下层和夹层,并预留单独对外出入口。 3.其中新建住宅区按每百户不低于 20 m²的标准配套建设养老服务设施,最低套内面积不低于 100 m²。养老服务设施与社区居委会等宜结合设置,由取得本用地的土地使用权者配建并无偿移交给政府相关部门。 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。若用地分期建设应安排在首期建设和验收。
2	社区体育活动场地	—	100-500	200-1500	1.室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配套建设健身设施。场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》(DBJ、T15-225-2021)或《完整居住社区建设标准(试行)》的要求。 2.宜结合居住绿地或开方式公园组合设置,建设一个面积不小于 800 平方米的多功能运动场,配置 5 人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等球类场地。 3.由取得用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给石湾镇人民政府或相关部门使用。 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,不得挪用或侵占。
3	物业服务用房	—	—	—	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50m²,最高不超过300m²。宜设在2层以下,由取得本用地的土地使用权者负责配建。
4	5G通信基站	1	≥35	—	1.通信基站机房宜附设在建筑内,条件困难时可设置在室外公共区域。 2.通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3.按相关技术规范预留天线架设物位置,宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。
5	配电网开关站	1	≥60	—	1.宜独立设置,条件受限时可附设于其他建筑物内,但不应设置在建筑物负楼层。 2.由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。

6	垃圾收集点	—	—	—	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。
7	幼儿园、托儿所	1	幼儿园计容建筑面积 4003.2~4906.8; 托儿所计容建筑面积 ≥1600	7549	建筑层数不宜超过 3 层, 由取得本用地的土地使用权者负责配建, 应按教育部门或当地政府要求装修及配备建设后无偿移交。配建独立的配电房及管网。

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》、《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。

第十一条 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:

宗地一按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个(其中地下停车比例≥80%)。地上停车位应优先考虑设置多层停车库或机械式停车设施。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, 配建停车位应不低于 10%的比例建设按照充电设施。

宗地二位按每 100 平方米计容建筑面积≥0.3 个。

(四) 新建住宅小区应合理设置电动自行车集中充电区域, 配置充电设施的自行车停车位应不低于自行车停车位总数的 50%。电动自行车停放充电场所应与非充电自行车分区停放, 宜独立设置在室外方便居民使用的位置; 确有困难而按附建式建设的, 在满足消防要求的前提下, 可在主体建筑首层、架空层、半地下及地下一层设置。

(五) 利用建筑屋顶(含地下室屋顶)作为绿地或者室外场地的, 覆土或者场地上皮不应高出室外地坪 1.2m。建筑结构上皮高出室外地坪 0.60m, 该部分按地上建筑计算, 计入地上建筑层数, 其建筑面积计入容积率、占地面积计入建筑密度; 建筑结构上皮高出室外地坪小于 0.60m 或者等于 0.60m, 该部分按地下建筑计算, 不计入地上建筑层数, 其建筑面积不计入容积率、占地面积不计入建筑密度。

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

第十二条 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。

第十三条 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》。

第十四条 建筑设计要求

(一) 本用地位于建设东路北侧，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，报博罗县国土空间规划委员会审议。

(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，新建住宅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，并满足广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163-2019）的规定。

(六) 本项目应按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函[2021]191 号）等文件的要求，全面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。）

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 新建住宅小区不得建设小区围墙，形成封闭住宅小区。因治安管理等需要设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式，并应满足以下要求：

（一）围护设施的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

（二）临城市道路一侧的围护设施的基础及地上部分须设在建筑红线内。

（三）围护设施应保持通透性，且底部实体部分高度不得超过 0.4 米，主体高度不得大于 1.5 米。

第十七条 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》相关要求进行建设。

第十八条 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%。位于城市重要区域和主干道两侧的住宅建筑外立面应进行公建化设计。

第十九条 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《广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引》（粤人防办发〔2022〕1 号）有关要求及国家相关技术规范执行。

第二十条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第二十一条 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： 2023 年 3 月

审核： 2023 年 3 月

校对： 2023 年 3 月

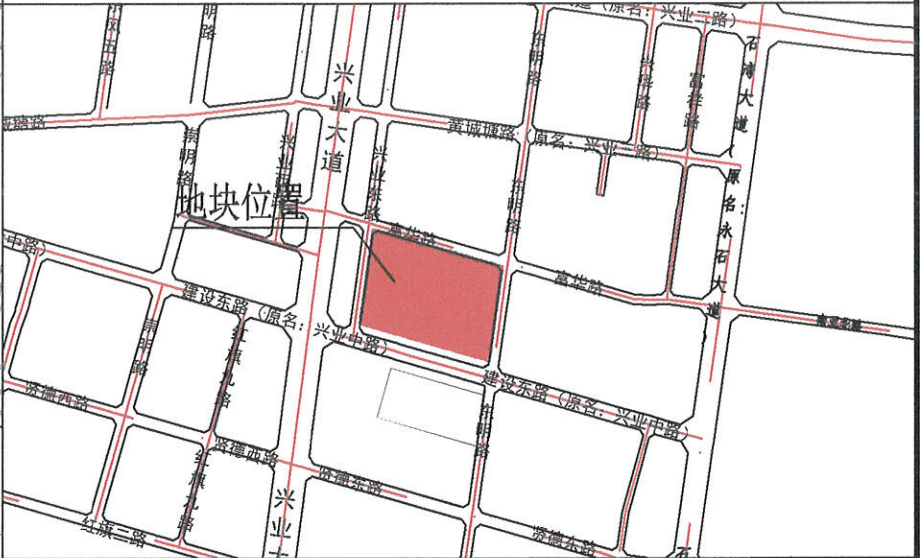
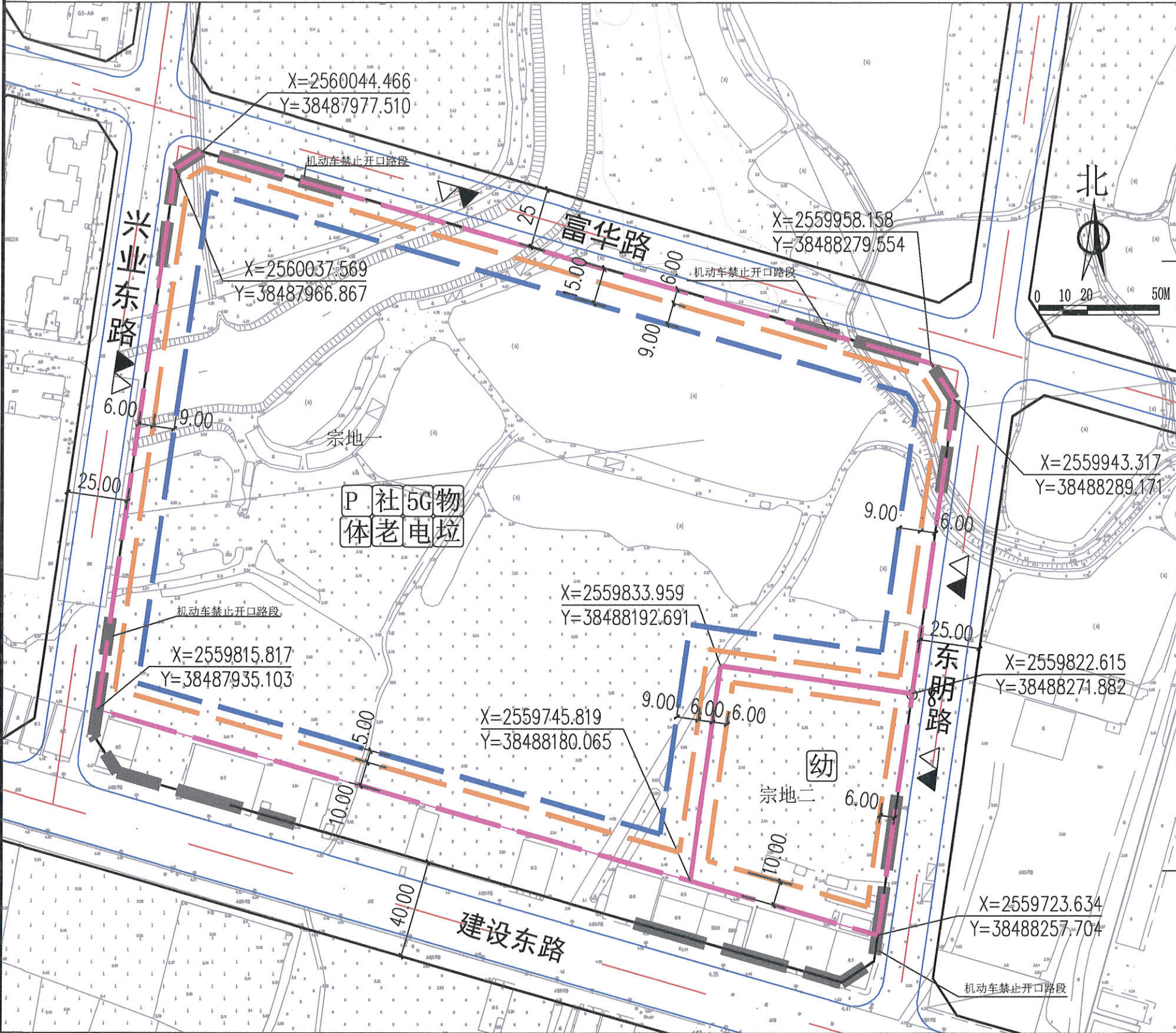
编制： 2023 年 3 月

博罗县2022（储备）18号用地规划设计要点图

X202007100004

区域位置图

地址：石湾镇建设东路北侧地段



图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 道路红线
- 道路侧石线
- 机动车禁止开口路段
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 高层建筑红线
- 道路中心线
- P

配套停车
- 社

社区公共服务用房
- 体

社区体育活动场地
- 老

养老服务设施
- 电

配电网配电站
- 5G

5G通信基站
- 物

物业服务与管理用房
- 垃

生活垃圾收集点

说明:

1、图则尺寸均以米计,坐标系统为2000国家大地坐标系,中央子午线114度。

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、本项目应按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》(DB44/115-2012-2020)、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》(博住建函[2021]191号)等文件的要求,全面执行一星级及以上绿色建筑标准。

5、宗地一和宗地二应同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用,如宗地一分期建设,所有配套设施及幼儿园(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宗地一的土地使用权者按教育部门或当地政府要求装修及配备建设后无偿移交。幼儿园(含托儿所)建筑层数不得超过3层,由取得本用地的土地使用权者负责配建,并配建独立的配电房及管网。

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(m ²)	其中	机动车停车位配建标准	建筑层数控制(层)	建筑高度控制(米)	绿地率(%)	适建性
宗地一	070102	二类城镇住宅用地	0702(城镇社区服务设施用地)、09(商业服务业用地)	69996	≤2.6	≤30 其中住宅≤22	≤181989	社区公共服务用房建筑面积≥800 商业建筑面积占比≤5%	每100m ² 计容建筑面积≥1个 (其中地下停车比例≥80%)	≤26	<80	≥35	住宅、商业及其配套设施
宗地二	080404	幼儿园用地	—	7549	—	—	12班幼儿园建筑面积4003.2~4906.8 6班托儿所建筑面积≥1600	—	每100m ² 计容建筑面积≥0.3个	—	≤24	≥30	幼儿园、托儿所及配套设施

博罗县自然资源局

项目名称: 博罗县2022(储备)18号用地规划设计要点图

业务号: 2023030001

图则

图别: 规划联审图章

图号: 2023.03

日期: 2023.03

审定: 张健

审核: 李长全

校对: 郭

编制: 陈

图则内容