

规划设计条件告知书

广东省城
单位名称: 惠
业务范围: 业
证书编号: 自
有效期至: 2

案卷编号: 博罗县 2022 (储备) 49-2 号

项目地点: 博罗县城梅花东片区

发卷日期:



主管部门: 博罗县自然资源局

编制单位: 惠州市规划设计研究院

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

附图

图则

文 本

本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）已按规定于 2023 年 4 月 11 日经第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第二十九次会议（2023-6 次）审议通过并经县人民政府批准。

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《附图》两部分，必须同时使用。

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》

《广东省绿色建筑条例》

《惠州市城乡规划建设技术规定》（2020 年）

《博罗县城梅花东片区控制性详细规划》

《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、市和博罗县有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第四条 本用地位于博罗县城梅花东片区九号路西北侧，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：东侧为九号路，南侧为五号路，西侧为现状工厂，北侧为规划七号路。

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：0901（商业用地）。

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 2225 平方米，计容积率建筑面积 ≤ 5117 平方米，容积率 ≤ 2.3 ，建筑高度 ≤ 15 米（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）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。

（二）本用地在开发建设时，应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）、《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 5G 通信基站机房及配套设施等通信基础设施建设或预留。

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）室外地坪与临近市政道路中心线标高的高差不大于 0.6 米。

（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）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。

（三）临宽度 24 米及以上道路建筑的屋顶、商业裙房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。

（四）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，全面执行绿色建筑一星及以上标准。

（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。

（六）临九号路一侧应建设骑楼建筑，并在底层设置连续骑楼空间。

第四章 其他要求

第十四条 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。

本用地海绵城市控制指标：年径流总量控制率 65%-75%，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 60\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 30\%$ 。

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。

第十五条 地块如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。

第十六条 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。

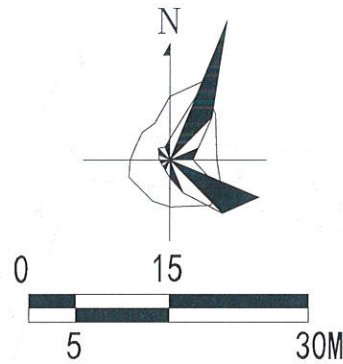
第十八条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经博罗县自然资源局核实后方可使用。

设计出图专
设计研
限制
440336(甲
31日

（此页无文）

编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：	李强	2023年4月13日	项目负责：	朱浩	2023年4月13日
审核：	李强	2023年4月13日	设计：	朱浩	2023年4月13日
初审：	蒋晨	2023年4月13日	校对：	刘伟锋	2023年4月13日



X=2567324.652
Y=38526540.588
X=2567317.881
Y=38526540.317

X=2567309.109
Y=38526551.524
X=2567318.240
Y=38526578.798
H=20.39

X=2567232.729
Y=38526472.658
X=2567230.916
Y=38526466.109

X=2567223.458
Y=38526484.326

2022 (储备) 49-2号
0901
(商业用地)

规划控制图

用地技术经济指标一览表

用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	建筑高度 (m)	适建性
2022 (储备) 49-2号	0901	商业用地	2225	≤2.3	≤5117	≤15	商业及其配套设施



图例

	计算指标用地界线		建筑红线
	道路红线		道路中心线
	机动车禁止开口路段		主要控制点坐标
	规划道路标高		距离标注
	人流出入口		转弯半径

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 惠州市规划设计研究院
业务范围: 业务范围不受限制
证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2023年12月31日

- 说明:
- 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。
 - 规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》执行。
 - 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。
 - 九号路为现状道路, 道路标高以实测为准。
 - 地块在开发建设时, 应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》(DBJ/T 15-190-2020)、《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5G通信基站机房及配套设施等通信基础设施建设或预留。
 - 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, 全面执行绿色建筑一星及以上标准。
 - 临九号路一侧应建设骑楼建筑, 并在底层设置连续骑楼空间。

惠州市规划设计研究院		项目名称	博罗县2022 (储备) 49-2号 规划设计条件告知书	
审定	李强	项目负责人	朱浩	图则
审核	张永	设计	朱浩	业务号
初审	陈俊	校对	刘伟锋	图别
				图号
				日期
				2023.04

印章
究院
级)