

规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县 2024（储备）8 号用地

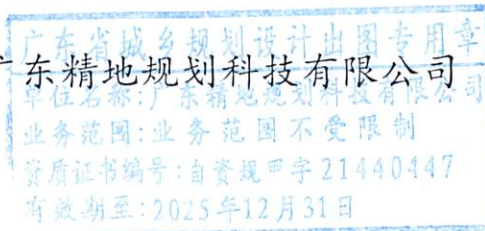
项目地点：博罗县龙华镇龙华村前湖股份经济合作社瓦石岗（土名）地段

发卷日期：2024-12



主管部门：博罗县自然资源局

编制单位：广东精地规划科技有限公司



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，我司组织编制了本《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 2024 年 12 月 2 日经第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第六十四次会议（2024-19 次）会议审议通过。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。相关部门应严格按照本《告知书》所设定的规划条件的要求，组织对本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》

《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）

《广东省城乡规划条例》

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

《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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（粤府函〔2023〕269 号）

《广东省自然资源厅关于同意启用惠州市惠城区等 3 个县级数据库作为报批依据的通知》（粤自然资规划〔2023〕2459 号）

《博罗县龙华镇龙华社区龙华桥东侧地段控制性详细规划》

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 本用地位于博罗县龙华镇龙华村前湖股份经济合作社瓦石岗（土名）地段，用地编号为博罗县 2024（储备）8 号用地，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：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：用地用海分类代码为 0901，规划用地性质为商业用地，土地用地兼容性为 0903（娱乐康体用地）。

第八条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 5911 平方米，容积率 ≤ 1.4 ，计算容积率建筑面积 ≤ 8275 平方米，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 70 米。机动车停车位配建标准按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个（其中地下停车位比例不低于 70%，停车位配建充电桩比例不低于 20%）。

第九条 规划要求

（一）总体布局要求（详见《图则》）

- 1.合理规划功能分区。
- 2.总体设计必须符合相关规范及消防规定。
- 3.注意环保、防止污染、保证城市安全。

（二）配套设施要求

1.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《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》

(DBJ/T 15-190-2020)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。

2.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(m²/个)	规划建设要求
1	垃圾收集点	1	-	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/个。采用分类收集垃圾容器时,建筑面积不宜小于 10 平方米/个。
2	公共厕所	1	60-120 m²	1.与周边建筑物间距满足消防要求。 2.应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。
3	5G 通信基站	1	≥35 m²	1.天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面,外观应与城市景观相协调。 2.基站机房宜靠近天线架设物设置。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。 3.通信基站应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。

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(2023 年)》,统一纳入总平面图设计,经审批后实施。

3. 机动车停车位按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个(其中地下停车位比例不低于 70%,停车位配建充电桩比例不低于 20%)。

第四章 其他要求

第十条 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。

第十一条 建筑红线要求:北侧建筑控制线退让用地红线 6 米,东侧建筑控制线

退让用地红线 9 米，西侧建筑控制线退让道路红线 10 米，南侧建筑控制线退让道路红线 15 米，详见《图则》

第十二条 相关配套设施的规划与建设须符合《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)以及其他现行的国家、省、市相关规范和技术标准的要求。

第十三条 地块机动车车辆入口和出口宜分开设置。

第十四条 生活污水按要求接入市政污水管网排至污水处理厂处理，若市政污水管网未完善，则须设置污水处理设施并达标排放。

第十五条 本项目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）》《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

第十六条 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，全面执行基础级及以上绿色建筑标准。

第十七条 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。

第十八条 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。

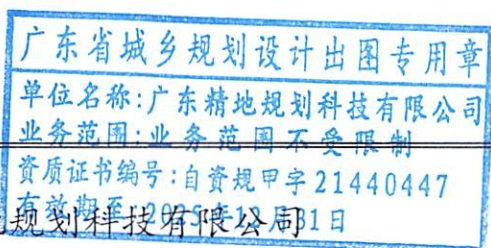
第十九条 本项目规划建设时须做好边坡支护设计及地质灾害、水土保持等事宜，且边坡不得超出用地红线范围。详见《图则》。

第二十条 本项目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）》《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设

第二十一条 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）及相关规范要求。

第五章 附则

第二十二条 本《规划设计条件告知书》自批准日期起一年内未使用的，须经县自然资源局核实后方可使用。



编制单位：广东精地规划科技有限公司

审定：陈永康 2024 年 12 月

审核：刘品欣 2024 年 12 月

初审：江伯耀 2024 年 12 月

项目负责人：叶林 2024 年 12 月

设计：李俊 2024 年 12 月

校对：罗嘉华 2024 年 12 月

博罗县2024（储备）8号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：惠博罗县龙华镇龙华村前湖股份经济合作社瓦石岗（土名）地段



界址点坐标表		
点号	X	Y
13	2563768.090	38509127.741
14	2563761.199	38509111.109
15	2563756.152	38509168.821
16	2563751.612	38509177.291
5	2563751.607	38509177.317
17	2563751.501	38509178.685
18	2563750.584	38509203.651
19	2563750.584	38509208.406
20	2563749.802	38509210.988
21	2563739.245	38509208.316
22	2563733.062	38509207.263
23	2563703.256	38509199.258
24	2563702.809	38509200.401
25	2563696.023	38509221.781
26	2563698.963	38509216.970
16	2563698.963	38509216.901
17	2563698.963	38509216.900
27	2563697.200	38509216.446
28	2563696.694	38509216.274
29	2563696.694	38509216.264
29	2563697.804	38509212.564
30	2563697.954	38509208.844
31	2563682.061	38509199.760
32	2563695.985	38509160.758
33	2563698.568	38509125.507
34	2563702.657	38509124.136
35	2563702.391	38509118.588
36	2563702.516	38509115.739
29	2563732.551	38509113.700
37	2563738.216	38509109.647
31	2563738.237	38509109.642
38	2563739.399	38509109.319
39	2563761.501	38509112.251
40	2563766.832	38509119.375
41	2563767.800	38509124.315
13	2563768.090	38509127.741

S=5911 平方米 合0.8602亩

图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 6.0

距离标注
- 沙河管理区界
- 5G

5G通信基站
- 公共厕所
- 规划道路
- 计算指标用地界线
- 建筑退让红线
- 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. 本地块建设时应与周边建筑满足防火、日照等相关技术规范的要求，并符合《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）、《城市排水工程项目规范》（GB50272-2022）等标准的要求。
 5. 规划建设时应做好边坡支护设计及地质灾害、水土保持等事宜，且边坡不得超出用地红线范围。
 6. 本项目应执行基础及以上绿色建筑标准。
 7. 规划涉及使用林地的，须在符合林地保护利用规划的基础上，依法依规办理林地用地和林木采伐手续。
 8. 建设项目需符合《广东省河道管理条例》有关规定，按《关于商请提供博罗县2021（储备）8号用地水利控制条件的复函》（博水函〔2024〕122号）和博罗县水利局关于《关于征求〈博罗县龙华镇龙华村前湖股份经济合作社瓦石岗片区控制性详细规划〉意见的函》的复函（博水函〔2022〕225号）执行，建设前，建设单位应按照国家有关行政审批要求，履行水土保持审批手续。

项目名称：博罗县2024（储备）8号用地规划设计要点图

广东省城乡规划设计院 图章

单位名称：广东精地规划科技有限公司

业务范围：规划、设计、咨询

资质证书编号：自资规甲字21440447

有效期至：2025年12月31日

日期：2024.12

广东精地规划科技有限公司

资质等级：甲级 证书编号：自资规甲字21440447

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率	计容建筑面积（m²）	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	土地使用兼容性	配套设施	机动车停车位配建标准
博罗县2024（储备）8号用地	0901	商业用地	5911	≤1.4	≤8275	≤45	≤70	≥25	0903	公共厕所、垃圾收集点、5G通信基站	每100m²计容积率建筑面积≥1.0个其中地下停车位比例不低于70%；停车位配建充电桩比例不低于20%

项目负责人	设计	制图	校对	注册师	审核	审定	院长