

规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县 2021（储备）9 号用地

项目地点：石湾镇新城区黄城塘路南侧、东明路西侧

发卷日期：2021 年 7 月

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 7 月 5 日经十六届县政府城乡规划委员会第四十六次（2021-6 次）会议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 年版）

《惠州市建筑类规划审批管理》

《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）

《博罗县石湾镇总体规划》

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 本用地位于石湾镇新城区黄城塘路南侧、东明路西侧，用地编号为博罗县 2021（储备）9 号，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 用地性质：070102(二类城镇住宅用地)，用地兼容性 0702、09（城镇社区服务设施用地、商业服务业用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地规划控制指标：计算指标用地面积为 49348 平方米，计容积率建筑面积 ≤ 138174.4 平方米[其中商业服务业建筑面积的比例 $\leq 40\%$ （须建设集中商业，不得建服务型公寓）、住宅的建筑面积比例 $\leq 60\%$ 、配套设施建筑面积 > 650 平方米]，容积率 ≤ 2.8 ，建筑密度 $\leq 50\%$ （其中住宅建筑净密度 $\leq 22\%$ ），建筑层数控制 ≤ 26 层，建筑高度控制 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 20\%$ 。（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。

配套设施一览表

序号	项目名称		数量 (个)	建筑 规模 (m ² / 个)	用地 规模 (m ² / 个)	规划建设要求
1	社区公共服务用房		—	≥600	—	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临街建筑物首层配置,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20m²的标准配套建设养老服务设施,最低套内面积不低于100m²。养老服务设施与社区居委会等宜结合设置,应设置在建筑物首层或2层,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。
2	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。
3	5G通信基站	基站机房	—	≥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。 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。
		天线架设物	—	—	≥30	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》、《惠州市建筑类规划审批管理》、《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: 车位/每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。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(计容), 地面停车位数量不宜超过总停车位数量的 20%。

(四) 新建住宅停车场、汽车库按照不低于 10%的比例建设按照充电设施, 并 100%预留建设安装条件。商业部分配建的停车场、汽车库按照不低于 20%的比例建设安装充电设施。严格按照广东省标准《电动车充电基础设施建设技术规程》的相关要求执行。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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, 由本用地权属单位自建, 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) 本用地位于处于重要的镇区中心位置, 总平面方案及单体建筑设计方案宜做多方案比选并报审。

(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) 本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019), 须应执行一二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。)

(六) 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。

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。

第十五条 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 etc 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 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《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27 号）有关要求及国家相关技术规范执行。

第十九条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第二十条 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：张总 2021 年 7 月

审核：李 2021 年 7 月

校对：郭 2021 年 7 月

设计：李 2021 年 7 月