

规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县 2020（储备）105 号

项目地点：罗阳街道九村居委会上坐组河沥唇地段

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

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 2021 年 11 月 9 日第十六届县政府城乡规划委员会第五十次（2021-10 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》

《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》

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）

《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 本用地位于罗阳街道九村居委会上坐组河沥唇地段，用地编号为博罗县 2020（储备）105 号，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：西北侧临商业东街，东北侧临博罗农商银行，东南侧临城市绿道及江东排渠，西南侧临道路红线宽度 20 米的现状道路。

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 规划用地性质：0901(商业用地)，用地兼容性 120803（社会停车场用地）、080501（体育场馆用地）。

第九条 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 12668 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 25336 平方米（其中地上车库建筑面积 $\geq$ 8000 平方米、配套设施建筑面积 $>$ 10645 平方米），容积率 $\leq$ 2.0，建筑密度 $\leq$ 45%，建筑高度 $\leq$ 45 米，绿地率 $\geq$ 15%。（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)、《惠州市公众移动通信 5G 基站站址专项规划（2020-2024 年）》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 面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	物业服务用房		1	—	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 50 平方米, 最高不超过 300 平方米。宜设在 2 层以下, 由取得本用地的土地使用权者负责配建。
2	农贸市场		1	≥8000	应保证全部或1/2以上的建筑面积设在首层, 且有方便的对外出入口, 禁止露天设置。
3	全民健身中心		1	≥2500	全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房。
4	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。采用分类收集垃圾容器时, 建筑面积不宜小于10平方米。
5	配电网开关站		1	≥110	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	5G通信基站	基站机房	1	≥35	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。
		天线架设物		—	

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》(2020 年)《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: 商业和全民健身中心每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个, 并配建社会公共停车位≥200 个。商业和全民健身中心配建停车位应不低于 20% 建设充电设施或预留建设安装条件。社会公共停车位应按不低于总停车位的 30% 的比例建设快速充电桩或预留建设安装条件, 条件困难时, 不应低于 20%。充电设施建设应符合国家和地方充电设施建设标准和设计规范。

(四) 自行车(含电动)停车配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020 年)执行。

(五) 室外地坪与沿街城市道路(人行道标高)高差小于 90 厘米。

(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。

第十四条 建筑设计要求

(一)本用地位于商业东街旁,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(须 ≥ 3 个方案)。

(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。

(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) 临宽度 24 米以上道路建筑的屋顶、商业裙房, 以及 16 层以上高层建筑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。

(六) 本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范 and 标准执行绿色建筑建设要求。

(七) 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,并应满足广东省《装配式建筑评价标准》(DBJ/T15-163-2019)的规定。

第四章 其他要求

第十五条 农贸市场应保证全部或 1/2 以上的建筑面积设在首层，且有方便的对外出入口，禁止露天设置。

第十六条 开发时需对片区整体风貌进行综合考虑，保证天际线优美，高低错落。

第十七条 沿商业东街一侧设置人员集散广场。

第十八条 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。

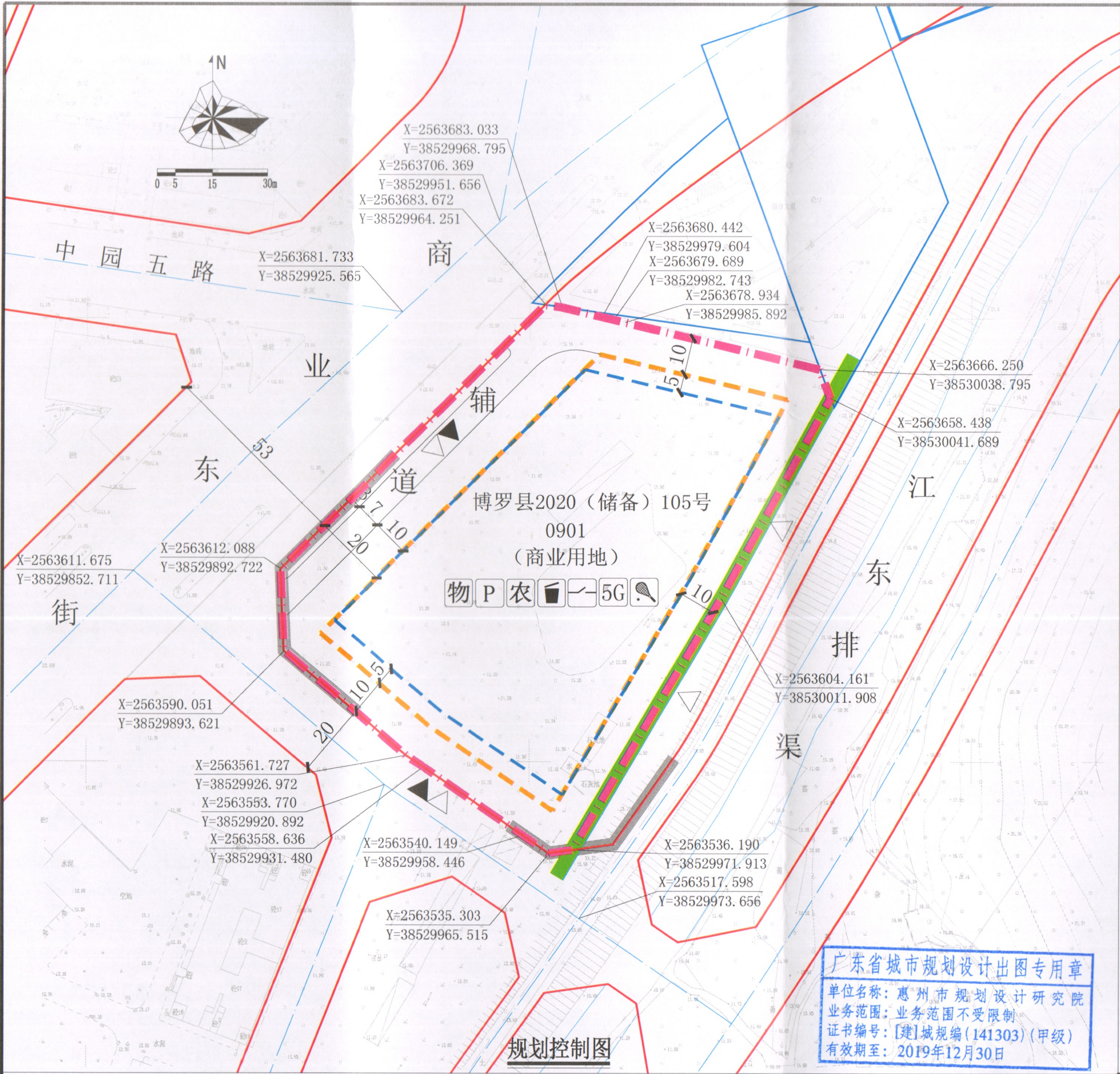
第十九条 新建民用建筑(包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑),应按照《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》(粤府办(2020)27号)有关要求及国家相关技术规范执行。

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: 惠州市规划设计研究院

审定: 李志刚	2021 年 12 月 2 日	项目负责: 谭德生	2021 年 12 月 2 日
审核: 李志刚	2021 年 12 月 2 日	设计: 谭德生	2021 年 12 月 2 日
初审: 夏敏	2021 年 12 月 2 日	校对: 刘江峰	2021 年 12 月 2 日



图例

	机动车出入口		计算指标用地界线
	人流出入口		高层建筑红线
	道路红线		多层建筑红线
	道路中心线		水利控制红线
	水域		权属界线
	机动车禁止开口路段		
	社会公共停车场		物业服务用房
	农贸市场		垃圾收集点
	配电网开关站		5G通信基站
	5G通信基站		全民健身中心

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m²/个)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	—	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50平方米，最高不超过300平方米。宜设在2层以下，由取得本用地的土地使用权者负责配建。
2	农贸市场	1	≥8000	应保证全部或1/2以上的建筑面积设在首层，且有方便的对外出入口，禁止露天设置。
3	全民健身中心	1	≥2500	全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房。
4	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。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于10平方米。
5	配电网开关站	1	≥110	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	5G通信基站	1	≥35	1. 天线架设施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施物设置。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。

说明：

1. 图则尺寸单位均以米计，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. 本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑建设要求。
4. 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，并应满足广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163-2019）的规定。
5. 图中所示水利控制红线由博罗县水利局（博水函〔2020〕217号）提供。
6. 开发时需对片区整体风貌进行综合考虑，保证天际线优美，高低错落。
7. 沿商业东街一侧设置人员集散广场。

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	用地兼容性	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	机动车停车位配建标准	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	适建性
博罗县2020（储备）105号	0901	商业用地	120803(社会停车场用地) 080501(体育场馆用地)	12668	≤2.0	≤45	≤25336 其中地上车库建筑面积≥8000 配套设施建筑面积>10645	商业和全民健身中心每100m²计容积率建筑面积≥1个，并配建社会公共停车位≥200个	≤45	≥15	商业、社会停车场、全民健身中心及配套设施

惠州市规划设计研究院		项目名称	博罗县2020（储备）105号用地规划设计条件告知书	
审定	李强	项目负责	李强	图则
审核	李强	设计	李强	
初审	李强	校对	李强	
业务号				图别
图号				日期
				2021.12