

规划设计条件告知书

案卷编号: 博罗县 2023 (储备) 17 号

项目地点: 罗阳街道东北路 4 号地段

发卷日期: 2023 年 9 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 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 08 月 31 日第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第三十七次（2023-14 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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》

《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）

《博罗县县城停车设施专项规划（2021-2035 年）》

《博罗县城旧城区控制性详细规划 04-27、04-28 地块控制性详细规划调整》

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 罗阳街道东北路 4 号地段，用地编号为 博罗县 2023（储备）17 号，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：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：120803(社会停车场用地)、商业用地（0901），用地兼容性为商务金融用地（0902）、娱乐康体用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）、体育场馆用地（080501）。

第九条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积 3909 平方米，容积率 ≤ 1.7 ，计容建筑面积 ≤ 6645 平方米（其中商业服务业建筑面积占比 $\leq 40\%$ ），建筑高度 ≤ 24 米。

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设计同步进行、同步报审。

2. 本用地在开发建设时，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)	所在 用地 编号	规划建设要求
----	------	-----------	----------------------------------	----------------------------------	----------------	--------

1	公共厕所	1	≥60	—	1. 设置以附属式为主，独立式为辅；独立式公共厕所与周围建筑的距离应不小于6米，周围应设置不小于3米的绿化隔离带。附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，并设置直接通至城市道路的单独出入口。2. 由取得本用地的土地使用权者配建并无偿对外开放。3. 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。
---	------	---	-----	---	--

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》，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）机动车停车位配建标准：机动车停车位≥250 个（含商业服务业建筑每 100 平方米≥1 个）。配建停车位应按不低于 30%的比例建设快速充电桩并 100%预留安装条件。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。

（三）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。

（四）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。

（五）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，按程

序上报审议。

（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；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（三）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理且沿市政路一侧不得超出多层建筑控制线。

（四）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。

（五）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。

第四章 其他要求

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 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。

第十七条 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控制红线内。

（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《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：张永志 2023年9月

审核：李长全 2023年9月

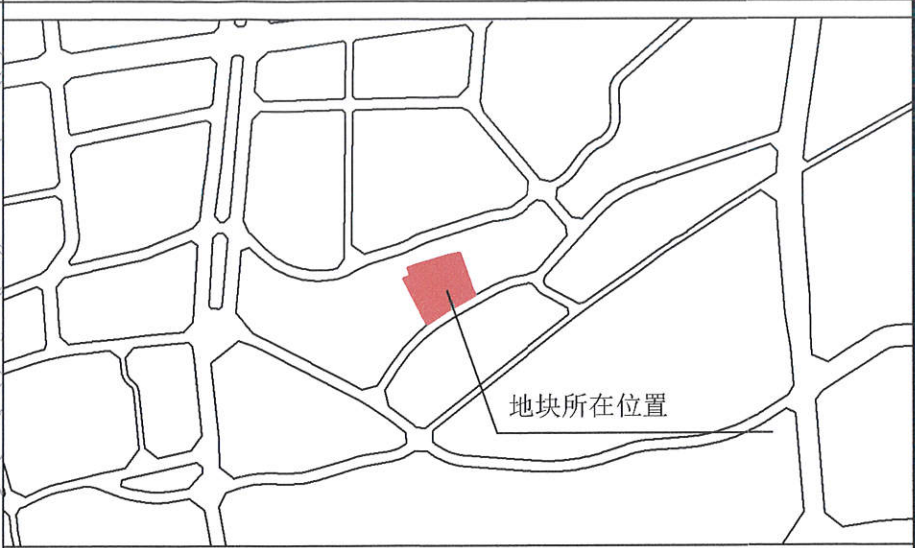
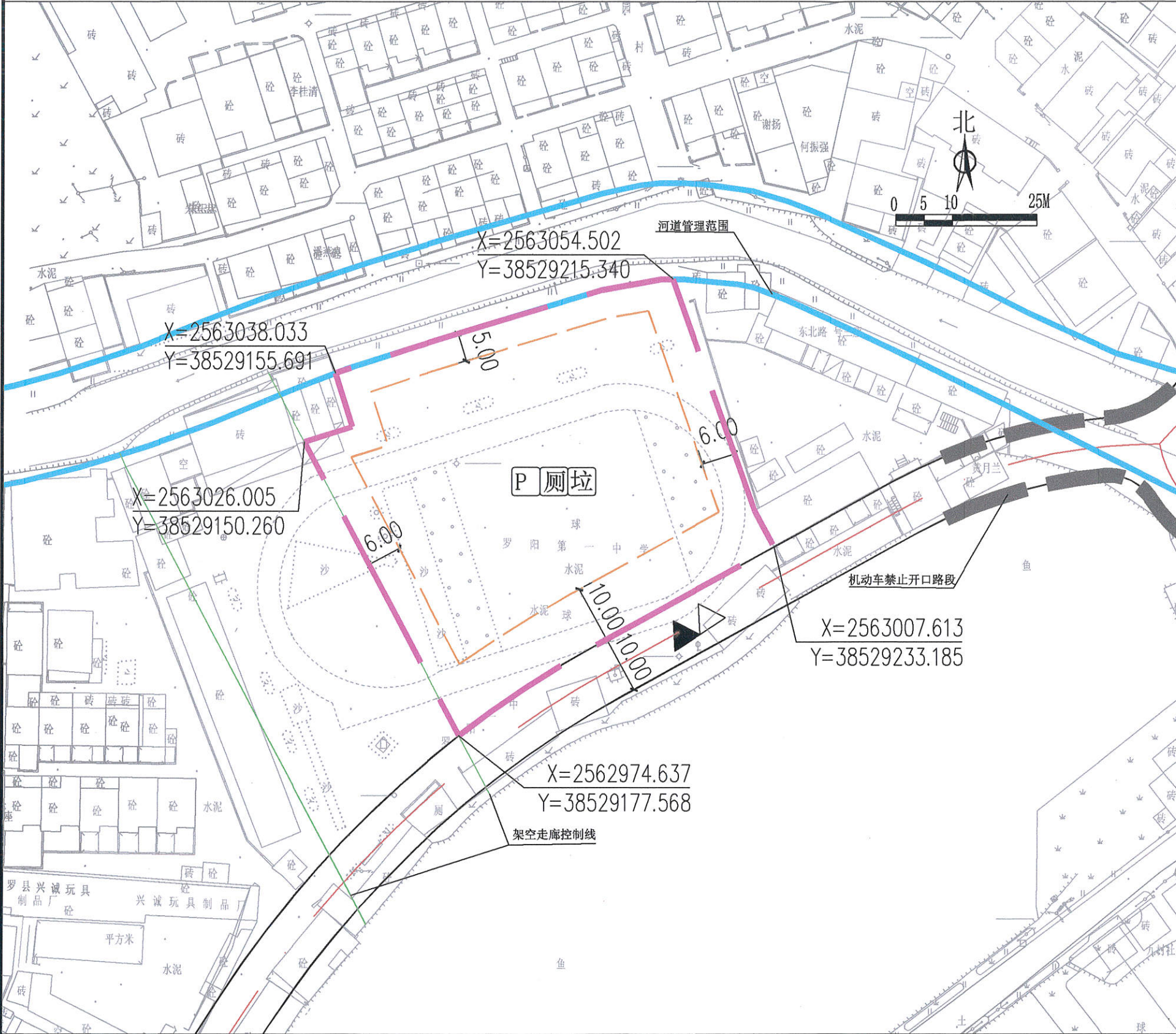
校对：张永志 2023年9月

编制：李长全 2023年9月

博罗县2023（储备）17号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：罗阳街道东北路4号地段



图例

- 机动车出入口
-
- 人流出入口

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	公共厕所	1	≥60	—	1. 设置以附属式为主，独立式为辅；独立式公共厕所与周围建筑的距离应不小于6米，周围应设置不小于3米的绿化隔离带。附属式公共厕所不应影响主体建筑的功能，并设置直接通至城市道路的单独出入口。2. 由取得本用地的土地使用权者配建并无偿对外开放。3. 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。

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》（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。
5、本用地已有一条110KV高压线穿过，高压线迁移前，建、构筑物应按照架空高压走廊控制线退让足够安全距离；同时应根据《电力设施保护条例》、《中华人民共和国电力法》、《电力设施保护条例实施细则》等规定执行，明确保护区内的道路、绿化、路灯、限高架等，并在保护区内设置车辆或机械通过架空电力线路保护区时的安全措施等。
6、本用地北侧为北门河，应预留抢险通道。
7、配建停车位应接不低于30%的比例建设快速充电桩并100%预留安装条件。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。

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(㎡)	容积率	计容积率建筑面积(㎡)	其中	机动车停车位配建标准	建筑高度控制(米)	适建性
120803+0901	社会停车场用地 商业用地	商务金融用地（0902）、娱乐康体用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）、体育场馆用地（080501）	3909	≤1.7	≤6645	其中 商业服务业建筑面积占比≤40%	机动车停车位≥250个 (含商业服务业每100平方米≥1个)	≤24	停车场、商业及其配套设施

博罗县自然资源局		项目名称	博罗县2023（储备）17号 用地规划设计要点图	
审定	审核	图则	业务号	
校对	编制		图别	
			图号	
		日期	2023.09	