

规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县 2023（储备）23 号用地

项目地点：博罗县罗阳街道梅花村委会梅花林场新陂岭地段

发卷日期：2024 年 1 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 12 月 27 日 第十七届县政府国土空间规划委员会第 四十四 次（2023-22 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》

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《城镇老年人设施规划规范》（GB 50437-2007）（2018 年版）

《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）

《养老设施建筑设计规范》（GB50867-2013）

《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》（2023 年）

《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）

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

《博罗县城梅林片区控制性详细规划》

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 本用地位于博罗县罗阳街道梅花村委会梅花林场新陂岭地段，用地编号为

博罗县 2023（储备）23 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：080701（老年人社会福利用地）。

第九条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积为 30571 平方米，容积率 ≤ 1.5 ，计算容积率建筑面积 ≤ 45856 平方米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。（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)	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。采用分类收集垃圾容器时，建筑面积不宜小于 10 平方米。
2	配电所		70~100	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。
1	开关站	1	60~120	
3	5G通信基站	1	≥35	1. 通信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。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。

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》、《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：本用地出入口须与周边地块统筹规划。

（二）宜实行人车分流的交通组织方式，除满足消防、疏散、运输等要求外，还应保障救护车辆通畅到达所需停靠的建筑物出入口。

（三）机动车停车位配建标准：每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.3 个。建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%。

（四）场地及建筑设计均应进行无障碍设计，并应符合《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）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）建筑的主要出入口不宜开向城市主干道。

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

（六）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 本用地应进行场地景观环境和园林绿化设计，集中绿地应按照《城市居住区规划设计标准》等相关要求进行建设。

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：张志刚 2024年1月

审核：李长全 2024年1月

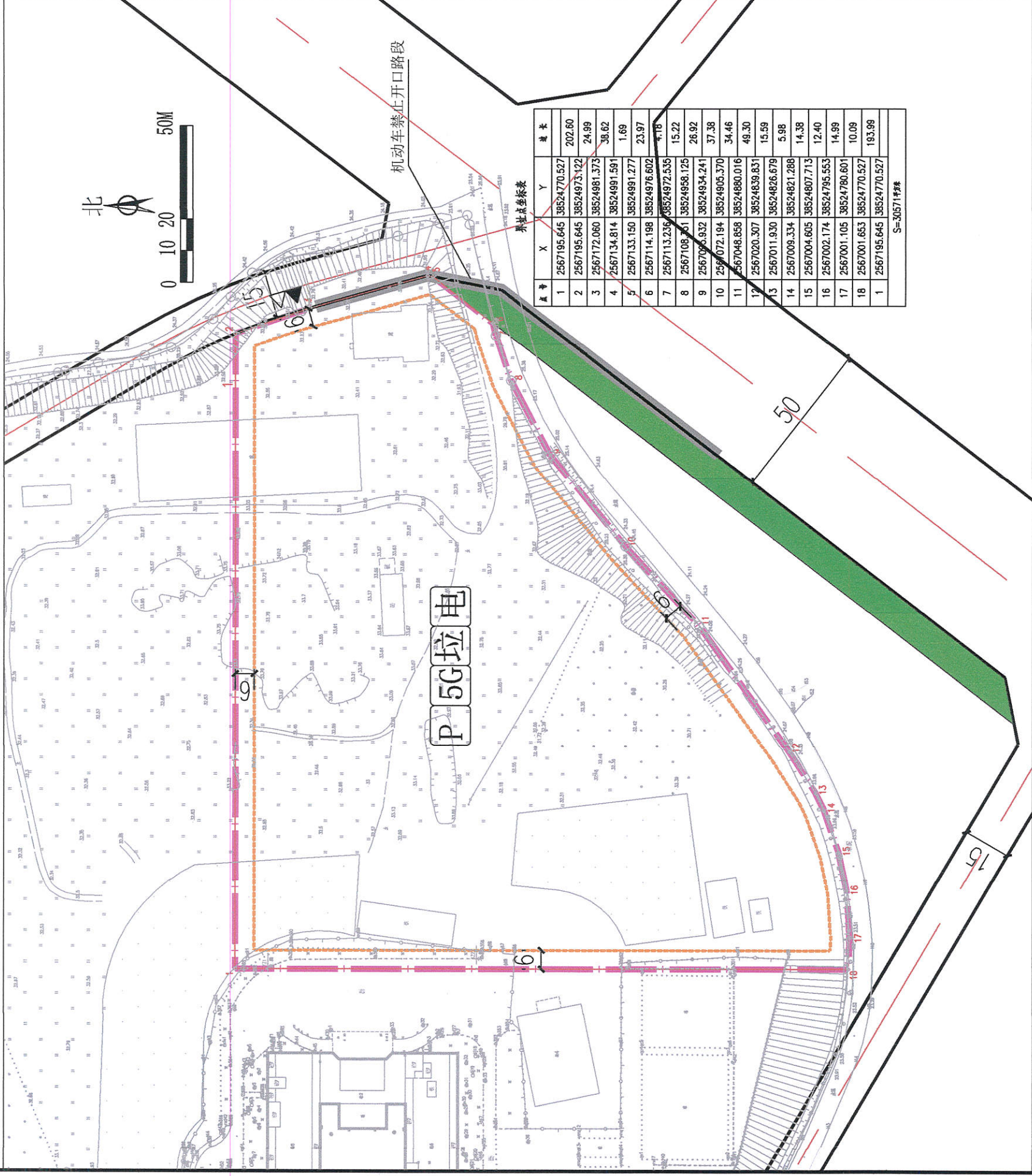
校对：李长全 2024年1月

编制：李长全 2024年1月

博罗县2023（储备）23号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县罗阳街道梅花村委会梅花林场新陂岭地段



用地用海 分类代码	080701	规划用地性质	老年人社会福利用地	计算指标用地面积 (㎡)	30571	容积率	≤1.5	计容积率建筑面积 (㎡)	≤45856	建筑密度	≤40%	绿地率	≥35%	建筑高度控制	≤24米	机动车停车位配建标准	每100㎡计容积率建筑面积≥0.3个	适建性	博罗县长安养老中心 及其配套设施
--------------	--------	--------	-----------	-----------------	-------	-----	------	-----------------	--------	------	------	-----	------	--------	------	------------	--------------------	-----	---------------------

审定	张成	审核	李长	项目名称	博罗县自然资源局	图纸内容	图则	图号	图别	业务号	日期	2024.01
校对	张成	编制	李长	项目名称	博罗县自然资源局	图纸内容	图则	图号	图别	业务号	日期	2024.01