

规划设计条件告知书

广东省
单位名称
业务范围
证书编号
有效期至

案卷编号： 博罗县 2022（储备）48 号
项目地点： 博罗县城水西片区 A-7-2 地块
发卷日期： 2022年 11月17日

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

附图

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《附图》两部分，必须同时使用。

第二条 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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）

《博罗县城水西片区 A-7 地块控制性详细规划（调整）》

《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）

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 本用地位于博罗县城水西片区，地块编号为 A-7-2（博罗县 2022（储备）48 号），其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：北侧为现状新风路，东、南侧为现状公安局，西侧现状为空地。

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 规划用地性质：地块用地性质为 0901（商业用地）。

城市规划
：惠州市
：业务范围
：自资规甲
：2022年1

第八条 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 3002.6 平方米，计容积率建筑面积≤9608.3 平方米，容积率≤3.2，建筑密度≤40%，绿地率≥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。

（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	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》（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：每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个，商业配建停

车位应不低于 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（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）室外地坪与临近市政道路中心线标高的高差不大于 0.6 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）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）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

（三）临新风路建筑的屋顶、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。

（四）本项目应按照国家、省、市、县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。

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。

本用地海绵城市控制指标：年径流总量控制率 65%-75%，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 60\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 30\%$ 。

除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

设计出图
规划设计
不受限制
字21440336
2月31日

第十五条 地块如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。

第十六条 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。

第十七条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第十八条 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。

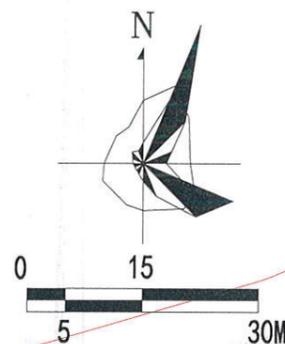
编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：李石河	2022 年 11 月 17 日	项目负责：张皓岚	2022 年 11 月 17 日
审核：张皓岚	2022 年 11 月 17 日	设计：张皓岚	2022 年 11 月 17 日
初审：蒋俊	2022 年 11 月 17 日	校对：张皓岚	2022 年 11 月 17 日

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2563389.576	38526868.160	68.54
2	2563408.634	38526933.992	
3	2563355.704	38526934.908	52.94
4	2563354.514	38526866.154	68.76
5	2563388.779	38526865.408	34.27
1	2563389.576	38526868.160	2.86

S=3002.6 平方米



图例

	机动车出入口		计算指标用地界线
	人流出入口		建筑红线
	道路红线		道路中心线
	5G通信基站		

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	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。

广东省城市规划设计出图专用章
 单位名称: 惠州市规划设计研究院
 业务范围: 业务范围不受限制
 证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
 有效期至: 2022年12月31日

专用章
 研究院
 (甲级)

新风路

博罗县2022(储备)48号
 0901
 (商业用地) 5G

规划控制图

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. 新风路为现状道路, 标高以实测为准。
 3. 临新风路一侧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。
 4. 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。

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	计容积率建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	适建性
博罗县2022(储备)48号	0901	商业用地	3002.6	≤3.2	≤9608.3	≤40	≥20	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	商业及其配套设施

惠州市规划设计研究院		项目名称	博罗县2022(储备)48号 规划设计条件告知书	
审定	李石	项目负责人	张浩	图 纸 内 容
审核	李石	设计	张浩	
初审	李石	校对	张浩	
		图则	业务号	日期
				2022.11