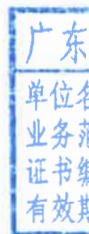


规划设计条件告知书

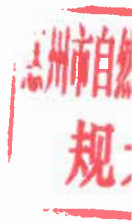


案卷编号: TJ〔2023〕017

申请单位: 大亚湾西区南部片区 SHN-05-02-14a-a1、
SHN-05-02-14a-a2、SHN-05-02-14a-b 地块

项目地点: 西区南部片区

发卷日期: 2023 年 6 月 13 日



主管部门: 惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局

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 保障性住房配建要求
- 第五章 其他相关要求
- 第六章 附则

附图

《规划控制图》

附件

建设项目所在地自然环境、社会环境简况

文 本

第一章 总则

第一条 根据大亚湾西区南部片区 SHN-05-02-14a-a1、SHN-05-02-14a-a2、SHN-05-02-14a-b 地块的申请及委托，惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局组织编制本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地进行转让、评估等的重要依据及文件。

第三条 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》、《附图》及《附件》三部分，必须同时使用。

第四条 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》（2020 年）

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《大亚湾道路工程专项规划》

《大亚湾排水工程专项规划》

《大亚湾电力工程专项规划》

《惠州大亚湾经济技术开发区地名规划》（2018-2030 年）

《大亚湾西区南部片区控制性详细规划》

《惠州大亚湾西区南部片区 SHN-05-02-14a 部分地块控制性详细规划（调整）》

第五条 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

第六条 该三宗用地位于西区南部片区，用地编号为 SHN-05-02-14a-a1、SHN-05-02-14a-a2、SHN-05-02-14a-b，其具体位置详见附图《规划控制图》。

第七条 本用地周边情况：用地西侧为红线宽度 60 米的龙山一路，用地北侧为红线宽度 30 米的龙海四路，用地东侧和地块 SHN-05-02-14a-a2 与地块 SHN-05-02-14a-b 之间为红线宽度 24 米的城市道路，地块 SHN-05-02-14a-a1 与地块 SHN-05-02-14a-a2 之间为红线宽度 12 米的城市道路。用地东侧为公园绿地。

第三章 规划设计要求

第八条 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附图《规划控制图》。

第九条 SHN-05-02-14a-a1 和 SHN-05-02-14a-a2 地块用地性质：070102/0901（二类城镇住宅用地兼容商业用地）；SHN-05-02-14a-b 地块用地性质：080403（中小学用地）。

第十条 开发强度及相关要求

该三宗用地主要技术经济指标：

SHN-05-02-14a-a1 地块：计算指标用地面积 112078 平方米，计容积率建筑面积≤336234 平方米（商业建筑面积≤20%），容积率≤3.0，建筑密度≤22%，绿地率≥35%。

SHN-05-02-14a-a2 地块：计算指标用地面积 96800 平方米，计容积率建筑面积≤290400 平方米（商业建筑面积≤20%），容积率≤3.0，建筑密度≤22%，绿地率≥35%。

SHN-05-02-14a-b 地块：计算指标用地面积 50000 平方米，计容积率建筑面积≥20200 平方米，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

（详见附图《规划控制图》）

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；建筑物的地下室如作为停车、人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

第十一条 总平面设计要求

（一）功能布局：总平面设计应充分考虑各不同功能区的合理布置。交通组织要注

意人车分流，小区绿地宜结合休闲运动功能相对集中布置，创造布局合理、安全、卫生、方便、环境优美的宜居空间。

（二）如达到居住小区规模，商业和公共服务设施面积占总计容积率建筑面积的比例不得低于 10%。

（三）合理安排《配套设施一览表》中所列设施，使之充分发挥服务功能。

第十二条 建筑设计要求

（一）建筑造型：综合考虑建筑周边环境，整体造型应美观、大方，体现居住建筑特质，应注重建筑第五立面的设计。

（二）建筑色彩：应采用清新、淡雅的色彩，并注重与周边环境相协调。建筑色彩协调，保证街道色彩整体感。

（三）视觉卫生要求：建筑外墙不宜采用大面积玻璃幕墙；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。

（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）临龙山一路建筑的屋顶、商业裙房，以及 16 层以上高层建筑的屋顶、建筑外轮廓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）建筑设计须严格执行国家和省建筑节能标准实施细则和绿色建筑设计标准。

第十三条 建筑间距要求

居住建筑日照标准按照国家相关技术规范执行，建筑间距应满足采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求。

第十四条 建筑退线要求：

（一）建筑退让道路红线最小距离：

（1）用地西侧退让 60 米宽的龙山一路 35 米，用地北侧退让 30 米宽的龙海四路 15 米，用地东侧和地块 SHN-05-02-14a-a2 与地块 SHN-05-02-14a-b 之间退让 24 米宽的城市道路 10 米，地块 SHN-05-02-14a-a1 与地块 SHN-05-02-14a-a2 之间退让 12 米宽的城市道路 5 米。详见附图《规划控制图》。

（2）最小道路后退距离须满足相关要求，30 米及以上城市道路原则上无须再加退，但道路两侧建筑间距须满足相关规范要求。

（3）临 30 米以下城市道路的高层住宅，主要朝向应按《惠州市城乡管理技术

规定》（2020 年）相应加退，且道路两侧建筑间距须满足相关规范要求；项目所临城市道路对面为非住宅项目、非高层住宅时，以满足日照、消防作为加退控制条件。

（4）临 30 米以下城市道路的高层住宅，次要朝向退线距离原则满足规范最小道路退线距离即可，但道路两侧建筑间距须满足相关规范要求。

（5）相邻用地统一规划或统一开发建设时，建筑退宗地间用地红线距离不做强制要求，结合方案布局统一考虑。

（6）为满足商业停车需求，沿街布置商铺的项目必须在道路后退范围内布置不小于 0.5 个/100 平方米商业建筑面积的商业停车位。道路后退不超 15 米，若布置临时商业停车位，道路后退需加退至 15 米，若加退超过 6 米，停车位计入指标。优先将商业停车位布置在临主出入口一侧。临时商业停车位布局以合理为原则，可结合标准道路退线统筹布局。

（二）建筑退让用地红线最小距离：

低层、多层建筑后退用地界线距离不应小于 10 米，中高层、高层建筑后退用地界线距离不应小于 15 米。

第十五条 环境设计与建设要求

（一）绿化：总平面图设计应包括绿化空间布置，因地制宜，利用场地和建筑适当发展垂直绿化；植物配置应优先选用本土植物和高大阔叶乔木，合理配置灌木和地被植物，形成空间层次丰富、色彩搭配协调和季相变化多样的绿化景观效果。

（二）铺装：尽量减少大面积的硬质铺装，必要的硬质铺装应尽量采用可渗透式的材料与工艺。地面停车宜采用绿化式停车位。

（三）标识：须注重标识的设计，做到清晰、规范、明确，并且提供夜间照明。

（四）排水方式须采用雨、污分流制，有条件时应考虑中水利用。

（五）现状排水沟承担现状片区排水功能，未解决现状排水问题前不得填埋现状排水沟。

第十六条 配套设施要求

（一）本用地须设置有动力污水处理装置，且纳入管线工程设计。管线工程设计与总平面图设计同步进行、同步报审。

（若周边现状污水管网较完善，可只设置化粪池，不设置污水处理装置。若周边现状污水管网不完善，须设置有动力污水处理装置。）

（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。如总平面确定的规划人口规模需增配下表及其他公共配套设施的，须按要求配建。

（三）居住用地内共须配建一处用地面积约 5000 平方米的开放式公园。根据《惠州市市区提升开发项目建设品质的管理细则》要求，该公园应当沿街设置，应当设置在建筑控制线内，并免费向公众开放。设置宽度不小于 8 米，至少有一边直接连接支路以上级别的市政道路，或连接与相邻用地规划有开放性的通道。临街面宽原则不小于 15 米。同时须有便捷的出入通道，相对独立，不得影响小区的正常生活品质。

（四）0.7-3 万人的居住小区宜设置首末站，3 万人以上的居住区应设置公共交通首末站，具体位置可结合方案以及道路线型规划设计。

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	所在地块编码
1	社区公共管理用房	1	300	--	宜设在 2 层以下，由取得 SHN-05-02-14a-a 用地的土地使用权者负责配建，并具备对外独立出入口。	SHN-05-02-14a-a
2	物业服务用房	1	300	--	宜设在 2 层以下，由取得 SHN-05-02-14a-a 用地的土地使用权者负责配建。建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之一的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于五十平方米，最高不超过三百平方米；其中，业主委员会办公用房最低不少于十平方米，最高不超过六十平方米。分期开发的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之一的比例配置物业服务用房。	
3	社区居委会	2	≥200	--	(1)社区居委会应提供服务厅、调解室、计划生育服务室、社会工作室、慈善物品保管室、社区办公室和辅助用房等功能。 (2)宜与社区服务站、社区警务室组合设置。 (3)新建社区居委会应设置在临街建筑物首层，并预留单独对外出入口。	
4	社区警务室	2	≥20	--	宜与社区服务站、社区居委会组合设置。宜设在 2 层以下。	

5	社区服务站	2	≥ 600	--	(1)社区服务站由社区工作用房、居民活动用房和室外场地构成。社区工作用房宜由服务厅、调解室、警务室、计划生育服务室、社会工作室(社区居委会及社区党组织日常办公室)、慈善物品保管室、社区办公室、辅助用房构成;居民活动用房宜由居民议事室、社会组织活动室、文体活动室、阅览室、残疾人康复室、多功能室及公共卫生间构成。 (2)宜与文化活动的站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、商业网点等联合设置,形成社区综合服务中心。	SHN-05-02-14a-a
6	文化活动的站	2	≥ 300		(1)宜结合或靠近居住区中心绿地设置,应相对独立,结合临街建筑物2层以下设置,并预留对外出入口。 (2)宜配置书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等设施。	
7	社区体育活动场地	1	≥ 1000	≥ 3000 (具体按人口规模核算)	室内人均建筑面积不低于0.1 m²或室外人均用地不低于0.3 m²。(1)社区体育活动场地宜结合居住绿地或文化活动的站,设置户外健身场地、篮球场、网球场、羽毛球场和儿童活动场所等设施,条件许可时宜设置游泳池、排球场、5人制足球场和练习墙等。(2)应相对独立和集中设置,并与住宅区同步设计、同步施工、同步投入使用。	
8	儿童、老年人活动场地	7	--	≥ 170	宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施。	
9	社区卫生服务站	2	≥ 150	--	(1)在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区,宜设置社区卫生服务站加以补充。 (2)服务半径不宜大于300米。 (3)社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口。	
10	老年人日间照料中心	2	≥ 450	--	(1)新建城区和新建住宅区以每百户不低于20m²的标准配套建设养老服务设施,最低套内面积不低于100m²,且原则要求设置在首层,有独立的对外出入口。 (2)旧城区和已建成住宅区无养老服务设施或者养老服务设施未达到规划要求和建设标准的,所在地应当加强统筹协调,按照每百户不低于15m²标准,通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式进行配置。旧城区实施“三旧改造”的,要按照新建城区标准配建养老服务设施。	

					(3)应配建日间照料室、淋浴间、餐厅、医疗保健室、康复训练室;宜与社区级其它养老服务设施或者社区卫生站合并设置。	SHN-05-02-14a-a
11	居家养老服务中心	1	具体按规划户数核算	--	300户以下按100平方米;300~1000户,每增加100户,配建面积增加57平方米,最多按500平方米;1000~3000户配500平方米;含日间照料功能时 $\geq 30\text{m}^2/\text{床}$ 。宜与日间照料中心、老年人文化活动站等社区级养老服务设施合并设置;可与社区管理服务用房(社会保障、社会救助、便民服务、征集民意诉求工作、居委会管理服务用房、社区室内多功能服务中心、图书阅览室)合并设置。	
12	生活垃圾收集点	7	≥ 10	--	(1)服务半径不应大于70m,生活垃圾收集点应采用分类收集,宜采用密闭方式。 (2)生活垃圾收集点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 5m^2 。 (3)采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于 10m^2 。	
13	垃圾小型转运站	1	90~100	100~150	服务半径 $\geq 70\text{m}$ 设一处垃圾收集点,宜采用分类收集方式,且与周围建筑物的间隔不小于5m。	
14	再生资源回收点	1	≥ 100	--	宜与垃圾转运站、公共厕所和环卫工人作息站等组合设置。服务半径宜控制在1000-1500米范围内。	
15	公共厕所	2	≥ 60	独立式公共厕所,用地面积80-170 m^2	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物的距离不应小于5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,并设置直接发通至城市道路的单独出入口。	
16	环卫工人作息站	2	≥ 60	--	可结合城市其他公共服务设施、公共厕所、垃圾转运站、环卫车辆停车场等设施设置。 配置规定:设置密度宜0.3-1.2座/平方千米,商业区、重要公共设施、重要交通客运设施等人口密度大的区域取上限,工业仓储区等人口密度小的区域取下限。	
17	配电网开关站	1	≥ 60	--	配电网公用开关站、配电站宜独立设置。	
18	配电网配电站	7	≥ 70	--	分期建设的住宅项目,公用配电房应纳入首期建设工程。	

19	5 G 通信基站机房及配套设施	基站机房	9（住宅用地设置 7 处，九年一贯制学校设置 2 处）	≥35	—	(1)大型场馆、公共交通类建筑，用地面积小于 20000 m²的设置一处宏基站，用地面积大于 20000 m²（含 20000 m²）的每 20000 m²应设置一处室外宏基站，超出部分小于 20000 m²的按照 20000 m²计。 (2)除大型场馆、公共交通类建筑以外的其他建筑物或建筑群，用地面积大于 30000 m²的，每 30000 m²应设置一处室外宏基站，超出部分小于 30000 m²的按照 30000 m²计。 (3)大型场馆、公共交通类建筑及其它、建筑面积大于 3000 平方米(含 3000 平方米)的其他公共建筑、总建筑面积大于 20000 平方米的居住建筑及工业建筑, 应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》(DBJ/T15-190-2020)设置室内覆盖系统所需的机房、设备间、供电、馈线、天线等基础设施。	SHN-05-02-14a-a、 SHN-05-02-14a-b
		天线架设物		—	—		
20	幼儿园	2	15 班： ≥5100	15 班： ≥6400	(1) 配建 2 所幼儿园，建设规模分别为 15 班和 12 班。幼儿园应独立占地，每班 30 座。建筑层数不宜超过 3 层。 (2) 幼儿园生活用房、室外活动场地等设计应满足国家相关标准要求。 (3) 幼儿园须有独立的出入口接城市道路，出入口周边应有足够的疏散空间。 (4) 幼儿园应按其服务范围均衡分布，服务半径宜为 300 米，有独立院落和出入口，并有全园共享的游戏场地，户外活动场地使用面积生均 4 平方米以上，生均集中绿地面积不应低于 2 平方米，场地远离污染源、交通要道，无噪音影响，且方便家长接送，日照充分，场地干燥，排水通畅，清洁整齐。 (5) 配套幼儿园与所在住宅小区应同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用，且建成后应无偿移交。如分期建设，须与首期同步建设，建筑面积可不纳入项目的计容积率建筑面积。 (6) 在用地经济技术指标不变的前提下，可结合总平面布局的需要，适当调整位置。	SHN-05-02-14a-a	
			12 班： ≥4100	12 班： ≥5240			
21	九年一贯制学校	1	≥20200	≥50000	(1) 建设规模为 54 班：包含 18 班初中+36 班小学。小学段每班 45 座，初中段每班 50 座。学校的服务半径宜控制在 500~1000 米范围内。 (2) 该学校应与 SHN-05-02-14a-a 地块统一规划。 (3) 在用地经济技术指标不变的前提下，可	SHN-05-02-14a-b	

					结合总平面布局的需要，适当调整位置。	
--	--	--	--	--	--------------------	--

注：根据《城乡社区公共服务配套设施建设管理规范 DB4413/T 4-2019》相关要求，项目配建的公共服务设施应无偿移交政府。上述配套设施由取得 SHN-05-02-14a-a 和 SHN-05-02-14a-b 用地的土地使用权者统一配建。其余未提及的配套设施及规划要求按《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）执行。

第十七条 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附图《规划控制图》。

交叉口起止线一定范围内开设小区机动车出入通道应进行严格控制，原则上各级道路交叉口处禁止开口线长度控制要求如下：

表 5.2 道路交叉口处禁止开口线长度控制表

禁止开口线	主干路	次干路	支路
主干路	≥ 100	≥ 80 ≥ 100	≥ 50 ≥ 100
次干路	≥ 80 ≥ 100	≥ 80	≥ 80 ≥ 50
支路	≥ 50 ≥ 100	≥ 50 ≥ 80	≥ 30

单向行驶的机动车出入口车行道的宽度宜为 5-7 米，双向行驶的机动车出入口车道宽度宜为 7-12 米。

与城市道路交叉口间距按照相关规范标准执行，当用地临道路长度不满足相应交叉口间距时，在增加相关安全措施后，经审批可设置在用地最远端。

设置在主干路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 100 米；设置在次干路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 50 米；设置在支路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 30 米。

相邻两地块基地在用地分界线两侧分别设置出入口时，两个出入口宜合并为一个出入口。

（二）宜优先采用人车分流的交通组织方式。

（三）停车位配建标准：

1、机动车停车位配建标准：

（1）保障性住房停车位按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.5 个，其余按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个。

（2）幼儿园、九年一贯制学校每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个。九年一贯

制学校项目在进行总平面方案设计时，结合操场满铺设计建设公共停车场。需满足学校要求，并承担社会停车场的功能。

2、自行车（含电动）停车配建：

（1）保障性住房按 ≥ 1.0 车位/户，商品住宅按 ≥ 0.5 车位/户；

（2）幼儿园、九年一贯制学校 ≥ 5.0 车位/100 m^2 计容建筑面积。

3、电动汽车、电动自行车充电基础设施：

（1）新建住宅须按不少于机动车车位比例的 10%配建充电桩，其余车位预留充电设施接口；新建住宅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%。

（2）幼儿园、九年一贯制学校的电动汽车停车位建设或预留安装充电设施接口的比例为不低于 20%。

（四）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的要求。

第十八条 场地竖向要求

（一）满足修建、活动、交通、休憩等用地的使用要求，并须满足相关技术规范 and 标准要求：

1、建筑：室内地坪高于室外地坪。

2、广场、停车场： 广场坡度以 $\geq 0.3\%$ ， $\leq 3\%$ 为宜， $0.5\% - 1.5\%$ 最佳；

停车场坡度 $0.2\% - 0.5\%$

运动场坡度 $0.2\% - 0.5\%$

3、草坪、休息绿地：坡度最小 0.3% ，最大 10% 。

（二）保证场地良好的排水，力求使设计地形和坡度适合污水、雨水的排水组织和坡度要求，避免出现凹地；道路纵坡不应小于 0.3% ，地形条件限制难以达到时则做锯齿形街沟排水；建筑室内地坪标高保证在沉降后仍高出室外地坪 $15 - 30\text{cm}$ ；室外地坪纵坡不得小于 0.3% ，并且不得坡向建筑墙脚。

（三）对于建设区较低地块，可适当抬高地块高程，保证地块设计标高高于周边道路最低点 0.3 米，以满足排水条件；对于建设区较高地块，应结合周边道路控制标高，合理设计地块标高。

（四）与周边用地高差较大时，应做好工程防护措施，并标注在设计图纸中。涉及山体高边坡时应进行地质灾害评估，并结合相关内容开展工作。

第十九条 市政管线要求

（一）根据各种管线的性质、易损程度、建筑物对各种管线的安全距离要求以及

各种管线相互的安全距离要求，管线自地面向下的由浅到深排列的一般顺序：电力—通信—燃气—给水—雨水—污水。

（二）地下管线相互交叉时应满足各管线之间的最小净距要求。

（三）当道路后退大于或等于 10 米时，地下管线和化粪池可布置在建筑红线外侧 5 米范围内；当道路后退小于 10 米时，地下管线布置在建筑红线外侧 3 米范围内，如需布置化粪池，其建筑及地下室须增加退让道路红线距离。

（四）海绵城市建设相关要求：

1、本用地宜按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》、《惠州市海绵城市规划建设技术导则》及《大亚湾区海绵城市专项规划》进行规划设计和建设。

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

3、除年径流总量控制率外，其余指标为引导性指标，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。

第二十条 长输管线及高压走廊间距要求

本地块周边无长输管线。

该用地中部有现状 220KV 高压线（架空线）贯穿，图中高压线位为拟改迁示意线位，最终须以供电部门意见为准，项目建设时须满足《城市电力规划规范》和《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）等的相关要求。

第四章 保障性住房配建要求

第二十一条 SHN-05-02-14a-a1 和 SHN-05-02-14a-a2 地块的土地使用权者，须按《惠州大亚湾经济技术开发区商品房项目配建保障性住房实施办法》的有关建设标准和要求在 SHN-05-02-14a-a1 和 SHN-05-02-14a-a2 地块内建设保障性住房。

第五章 其他相关要求

第二十二条

（一）建设单位必须进行地质灾害危险性评估，需到区自然资源局办理相关手续；

（二）建设单位必须了解拟建工程所在地块的矿产资源分布和开采情况。

第二十三条 项目挖填土石总量超过一万立方米或项目占地面积超过一公顷，需办

理水土保持方案审批手续。

第二十四条

- (一) 项目在开工建设前需到区城乡建设和综合执法局办理《施工城市排水许可证》；**
- (二) 项目完工后，需到区城乡建设和综合执法局办理《城市排水许可证》；**
- (三) 项目不具备接驳雨污管网条件的，必须自建设施达标排放；**
- (四) 项目建设如占用市政园林、道路、路灯等市政设施需到区城乡建设和综合执法局办理相关手续。**

第二十五条 本项目涉及消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

第二十六条

- (一) 报批方案必须采用我局提供的数字化地形图及 2000 国家大地坐标系。
- (二) 至少须提供两个送审方案，送审方案应符合方案设计深度要求。
- (三) 项目的夜景照明工程必须符合《区民用建筑城市夜景照明设施设置方法》。
- (四) 规划报建时须提供经区社会事务管理局批准的《水土保持方案》。
- (五) 该项目须按《广东省人民政府办公厅转发省人防办 省发展改革委 省财政厅 省财政厅住房和城乡建设厅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）规定，设计和修建防空地下室。
- (六) 服从规划调整。
- (七) 该项目须执行《广东省绿色建筑条例》，应按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。
- (八) 方案设计时须结合城市景观，美化该项目城市天际线。
- (九) 根据原区住建局《关于进一步推进大亚湾区装配式建筑工作的通知》，该居住建筑项目应有 35% 以上的计容积率建筑面积采用装配式建筑，学校项目应全部采用装配式建筑。
- (十) 该项目配电房宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不应设置在建筑物的负楼层；报审方案时需提供关于配电房防噪声防振动防辐射等的论证，确保满足环境要求；分期建设时，配电房应纳入首期建设工程。**
- (十一) SHN-05-02-14a-a1 和 SHN-05-02-14a-a2 地块统一规划建设，指标整体平衡。**
- (十二) SHN-05-02-14a-a1 和 SHN-05-02-14a-a2 地块须按规划人口规模落实教**

育配套等相关设施，用地内配建的教育设施按“四同步”要求执行；兼容的商业用地不能建设服务型公寓；两个地块共须配建一处用地面积约 5000 平方米的开放式公园，并应与 SHN-05-02-14a-b 地块统一规划。

(十三) 宽度 24 米及以上市政道路由政府负责建设；地块内其余道路及附属管网由取得该地块的使用权者负责建设，建成后须无偿移交给市政工程行政主管部门管理，并开放给公众使用。

(十四) 各地块地下空间可相互联通，统一进行规划设计。

第六章 附则

第二十七条 设计成果要求

(一) 建设单位必须委托具有相应资质的规划和建筑设计单位进行总平面图和建筑设计，承担本用地规划设计任务的设计单位必须严格遵守本《告知书》。所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章，并填写建设工程项目设计内容承诺表。

(二) 本用地总平面图的图纸和电子文件必须分别绘制在大亚湾地理信息中心出具的道路、建筑红线图纸和相应的电子文件上。

(三) 主要图纸要求：总平面图（须含停车场、库设置方案）、管线工程设计图（含微型生活污水处理装置）；单体建筑平面图、立面图、剖面图、整体效果图（含夜景灯光效果图）及日照分析图等。

(四) 编制规划建筑设计说明书。

第二十八条 项目报审要求：有关的设计图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。

第二十九条 本《告知书》一式 4 份，发申请单位 2 份，惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局用地科和惠州市规划设计研究院各存 1 份，项目报审时必须附本《告知书》。

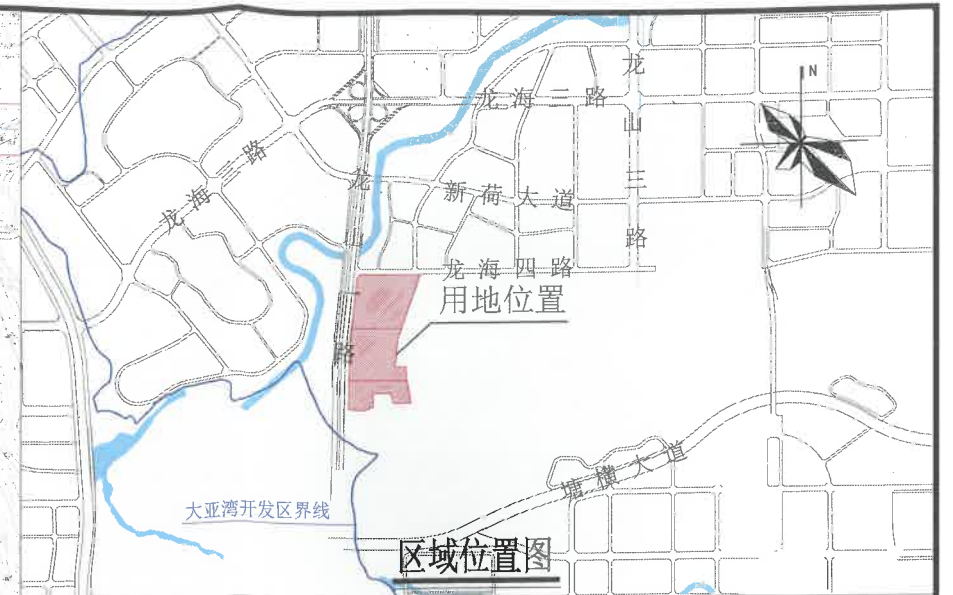
第三十条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局。

第三十一条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，逾期应重新办理。

（以下无正文）

编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：	字子恒	2023年6月13日	项目负责：	朱浩	2023年6月13日
审核：		2023年6月13日	设计：	朱浩	2023年6月13日
初审：	蒋庭	2023年6月13日	校对：	张文君	2023年6月13日



	计算指标用地界线		建筑红线		道路红线
	道路中心线		机动车禁止开口路段		绿线
	规划220KV架空线(示意)		高压走廊		人流出入口
	机动车出入口		地块编码 分类代码		距离标注
	主要控制点坐标				

[illegible]

 惠州市规划设计研究院		项目名称 SHN-05-02-14a-a1、SHN-05-02-14a-a2、 SHN-05-02-14a-b地块规划设计条件告知书			
审定 	项目负责 朱浩	图 纸 内 容	大亚湾西区南部片区 规划控制图	业务号	TJ[2023]017
审核 	设计 朱浩			图 别	
初审 	校对 张铭			图 号	01
		日 期		2023.06	

地块编码	类别代码	用地性质	土地使用 兼容性	计算指标用地 面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	计容积率 建筑面积 (m ²)	机动车停车位配建标准	自行车 (含电动) 停车位配建标准	备注
SHN-05-02-14a-a1	070102	二类城镇住宅用地	0901	112078	≤3.0	≤22	≥35	≤336234 (商业建筑面积≤20%)	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	每户≥0.5个	两宗用地统一规划建设, 指标整体平衡。须按规划人口规模落实教育配套等相关设施, 配建的教育设施按“四同步”要求执行; 兼容的商业用地不能建设服务型公寓; 两宗用地共须配建一处占地面积约5000平方米的开放式公园, 应与SHN-05-02-14a-b地块统一规划。
SHN-05-02-14a-a2				96800				≤290400 (商业建筑面积≤20%)			
SHN-05-02-14a-b	080403	中小学用地	--	50000	--	≤30	≥30	≥20200	每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个; 项目在进行总平面方案设计时, 结合操场满铺设计建设公共停车场。需满足学校要求, 并承担社会停车场的功能。	每100平方米计容积率建筑面积≥5个	规划54班九年一贯制学校, 建设规模为36班小学和18班初中。应与SHN-05-02-14a-a地块统一规划。

建设项目所在地自然环境、社会环境简况

一、自然环境简况（地形、地貌、气候、气象、水文等）：

1、区域位置：

大亚湾位于惠州市区南部，距惠州市区 50 公里，西靠深圳市，距深圳市区 55 公里；陆地至广州 214 公里，水路距香港中环码头仅 47 海里。开发区所辖陆域面积 293 平方公里，海域面积（含海岛）1319 平方公里，拥有海岸线 91 公里（含海岛）。该项目所在地点详见区域位置图。

2、地形地貌：

大亚湾区东北和西南部地区以高山为主，地层发育齐全，成土母岩以砂页岩和花岗岩为主，东南、西北和中部地区以丘陵和平原为主，西北部是淡水河系的冲积盆地，地势平缓，其余多为海滨低山、丘陵地带，沿海岸有一条宽 2~3 米公里的台地；东北部和西南部有两组山系，最高的山峰铁炉嶂海拔为 743 米。西南部山系坡度较陡，两组山系之间为狭长的谷口，沟通淡澳盆地和沿海台地。该项目所在地提供 1: 1000 的最新现状地形图（详见附图）。

3、气象、气候：

全区地处北回归线以南，濒临南海，属南亚热带海洋性季风气候区，气候温和湿润，雨量充沛，受海洋性气候影响，区内年气温变化不大。年平均降水量 1984.4mm，主要集中在 3-8 月，多年平均相对湿度 82%，最大湿度达 100%；主

导风向为东南风，次主导风向为西北和西南风。

4、水文条件:

大亚湾地处南方湿润地区，产流模数较大，一般情况下，当降雨强度大于 5mm/h 时即产流。区内流域面积超过 10km² 的河流主要有淡澳河、坪山河、响水河、南边灶河等。其中除坪山河为东江水系淡水河支流外，其它均为独立入海河涌。此外，还有数条流域面积为 3~5km² 的小河数条，如苏埔坑、柏岗河等。

5、潮汐:

大亚湾海湾面向南海，没有较大的河川径流汇入，水流运动主要受南海潮波和地形控制，潮汐类型属于不正规半日混合潮，除了港口站属于不规则日潮混合潮外，其它站均属于不规则半日潮混合潮。

大亚湾历史最高潮位 2.86m，最低潮位-0.24m，年平均海面 1.17m；平均高潮位 1.67m，平均低潮位 0.64m；最大潮差 2.68m，平均潮差 1.28m。此外，潮差还具有回归变化和朔望变化。

台风多出现于每年 6~10 月，以 7~9 月为盛期，初台平均时间为 7 月下旬，终台平均时间为 9 月下旬。

二、社会环境简况(社会经济结构、教育、文化、文物保护等):

1. 大亚湾经济技术开发区概况:

惠州大亚湾（国家级）经济技术开发区于 1993 年 5 月经国务院批准成立，面积 9.98 平方公里，2006 年 3 月经国务院批准扩大到 23.6 平方公里。大亚湾区管委会作为惠州市人民政府的派出机构，现辖澳头、西区、霞涌 3 个街道办事处，辖陆地面积 293 平方公里，海域面积 1319 平方公里。2015 年底大亚湾经济技术开发区总人口约 20.58 万。

2. 开发区结构：

(1) 西区：位于惠阳-大亚湾次区域的工业区，是以汽车零部件加工、电子、钢铁、仓储物流为主导的工业区。应优先使用存量建设用地，优化产业结构，加大产业选择和项目用地规模审核，提高用地节约与集约利用水平。

(2) 中心区：在大亚湾区的地位在地理区位上处于五区联动的核心位置，交通关系上起着联系五区交通的作用，在产业结构上作为第三产业聚集发展的服务中心，在城市生活上成为城市生活的重要载体。

(3) 荃湾港区：加快港区建设，完善配套设施，疏通港区道路，使其真正成为大亚湾经济腾飞的支柱之一。

(4) 石化产业区：包括拟填海区在内用地约 65 平方公里，主要以石化工业用地为主，并配有适量的仓储用地，石化区将建成世界级的石化产业园区。

(5) 霞涌区：开发以霞涌为核心的滨海旅游区，促进旅游商贸发展，大力发展以休闲旅游和海上运动为主的旅游区域。着力建设黄金海岸区旅游板块，鼎力打造休闲度假胜地。

3. 开发区性质:

到 21 世纪初，大亚湾初步形成以汽车电子为主导产业的西区，以中海炼化为龙头的石化产业区，以物流产业为主的荃湾港区，总部后台经济服务中心的中心区，以滨海旅游度假为主的霞涌旅游度假区五大功能板块，城市发展格局初具规模。

4. 开发区建设目标:

遵照惠州市委、市政府“尽快进入珠三角第二梯队”的总体部署，大亚湾将以担当经济发展排头兵、惠州城市新组团、环大亚湾核心区、深莞惠一体化桥头堡的姿态，全面推动大亚湾经济技术开发区发展再上新台阶，大亚湾区将联手惠阳、惠东，集中各自优势资源，着力打造环大亚湾新区，形成“山海呼应”、“产城联动”的格局，成为全市进入珠三角第二梯队的强大引擎和核心力量。

未来的大亚湾，将建设成为以石化产业为主导，电子和汽车工业、旅游休闲业、港口物流业协调发展的现代滨海石化新城，将成为大工业与滨海旅游并重、经济繁荣与环境优美、人与自然和谐发展的绿色港湾。

三、地块周边规划情况

1、片区功能定位、规划布局

地块位于大亚湾西区南部片区，距离深圳仅 10 分钟车程，区位优势优越。

地块所在规划区未来发展不仅仅取决于自身的良好愿望，同时更大程度上取决于区域经济一体化环境中片区所扮演的角色，该片区定位为：深惠双城联动、统筹发展的重要组成部分，以新能源、电子信息等高新技术产业为主导的现代产业基地。

2、周边规划建设情况

本用地位于西区南部片区，用地西侧为红线宽度 60 米的龙山一路，用地北侧为红线宽度 30 米的龙海四路，用地东侧和地块 SHN-05-02-14a-a2 与地块 SHN-05-02-14a-b 之间为红线宽度 24 米的城市道路，地块 SHN-05-02-14a-a1 与地块 SHN-05-02-14a-a2 之间为红线宽度 12 米的城市道路。用地东侧为公园绿地。

四、主要设计依据及参数：

（一）主要设计依据：

- 1、《惠州市城乡管理技术规定》（2020 年）
- 2、《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
- 3、《住宅设计规范》GB50096-2011
《住宅建筑规范》GB50368-2005
- 4、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》JGJ75-2012
《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015
《广东省绿色建筑条例》

5、《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 年版）

（二）常用参数：

各项数据与相关参数以相关部门审批为准

1、基本风压：10m—— 0.35kn/m^2 ；50m—— 0.55kn/m^2 ；
100m—— 0.60kn/m^2 （前面为海拔高度或地面高度——后面为基本风压）

2、抗震设防烈度：大亚湾地区为基本地震动峰值加速度 $0.10g$ 区，按地震基本烈度Ⅶ度设防（医院、学校等人员密集场所应提高一度设防，基本地震动峰值加速度为 $0.15g$ ）。

3、节能：按照相关标准设计

4、绿建：按照相关标准设计

5、排水规范：《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016 年版）

6、污水排放要满足国家《污水综合排放标准》、《污水排入城镇下水道水质标准》等相关规范要求

7、本工程的给水、供电等设施由业主单位自行向自来水公司、供电局等询问相关情况。

8、其他未尽事宜应按国家、省、市等有关规范、规定、要求执行。