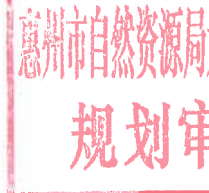


规划设计条件告知书



案卷编号: TJ[2023]037

项目地点: 中心北区

发卷日期: 2023 年 10 月 11 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: 广西华景城建筑设计有限公司

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

- 1、《规划控制图》
- 2、《竖向控制图》
- 3、《雨水控制图》
- 4、《污水控制图》

文 本

第一章 总则

第一条 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，是本用地进行出让、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》两部分，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》

《惠州市城乡管理技术规定》（2020 年）

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《大亚湾排水工程专项规划》（修编）

《惠州市电网专项规划》（2017-2035）

《惠州大亚湾经济技术开发区地名规划》（2018-2030 年）

《大亚湾中心北区控制性详细规划（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 本用地位于大亚湾中心北区，用地编号为 ZXB04-03-02，其具体位置详见附图 1《规划控制图》。

第七条 本用地周边情况：北侧为红线宽度 50 米的中兴北路，东侧为红线宽度 35 米的中兴一路，西侧为红线宽度 30 米的河滩路，南侧为红线宽度 30 米的德政路。

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 1《规划控制图》。

第九条 用地性质 ZXB04-03-02（二类居住用地），用地兼容性（商业用地）。

第十条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：总用地面积 80746 平方米，计算指标用地面积 80746 平方米，计容积率建筑面积 \leq 226088.8 平方米（商业建筑面积 \leq 20%），容积率 \leq 2.8，建筑密度 \leq 25%，绿地率 \geq 30%。（详见附图 1《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) 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

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) 北侧退 50 米宽的中兴北路 25 米，东侧退 35 米宽的中兴一路 15 米，西侧退 30 米宽的河滩路 15 米，南侧退 30 米宽的德政路 15 米。详见附图 1《规划控制图》。

(2) 临 30 米以下城市道路的高层住宅，主要朝向应按《惠州市城乡规划管理技术规定》（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。

(3) 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。

(4) 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。管线工程设计须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) 根据《惠州市市区提升开发项目建设品质的管理细则》要求，居住用地配建的公共休闲空间应当沿街设置，用地面积大于 40000 平方米的居住用地，应当在建筑控制线内设置“开放式公园”，并免费向公众开放。具体要求如下：

须设置宽度不小于 8 米、面积不小于 400 平方米的开放式公园，应当沿街设置，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。临街面宽度原则不小于 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。用地面积每增加 1 万平方米，公园面积增加 100 平方米。

(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首末站，具体位置可结合方案以及道路线型规划设计。

(五) 新建居住社区要按照《完整居住社区建设标准（试行）》建设健身设施。健身设施未达到规划要求或建设标准的既有居住社区，要紧紧密结合城镇老旧小区改造，因地制宜增加健身设施。

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)	规划建设要求
1	社区服务站	1	600-800	500-800	(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、

					<p>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。</p> <p>(2)宜与文化活动站、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。</p>
2	物业服务用房	1	300	—	<p>宜设在 2 层以下,由取得 ZXB04-03-02 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。分期开发建设的物业,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。</p>
3	社区体育活动场地	1	500-1000	1500-3000(具体按人口规模核算)	<p>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室,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。</p> <p>(2)应相对独立和集中设置,并与住宅区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用,不得挪用或侵占。</p>
4	儿童、老年人活动场地	1	—	170-450	<p>宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施。</p>
5	居家养老服务中心	1	具体按规划户数核算	—	<p>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。</p>
6	生活垃圾收集点	1	≥ 10	—	<p>(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。</p> <p>(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 5 m²。</p> <p>(3)采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于 10 m²。</p>

7	公共厕所		1	60-120	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。
8	配电网 配电站		1	70-100	—	配电网公用开关站、配电站宜独立设置。分期建设的住宅项目，公用配电房应纳入首期建设工程。
9	5G 通信基站机房及配套设施	基站机房	3	≥35	—	(1) 大型场馆、公共交通类建筑，用地面积小于 20000 m ² 的设置一处宏基站，用地面积大于 20000 m ² (含 20000 m ²) 的每 20000 m ² 应设置一处室外宏基站，超出部分小于 20000 m ² 的按照 20000 m ² 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 m ² 的，每 30000 m ² 应设置一处室外宏基站，超出部分小于 30000 m ² 的按照 30000 m ² 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。
		天线架设物		—	—	
10	文化活动中心		1	3000-6000	3000-12000	(1) 主要用于开展图书阅览、科普知识宣传与教育，宜配置小型图书馆、球类、棋类等活动室，以及各类艺术训练班等设施，同时应有独立的室外活动场地。 (2) 每个镇街应设置不少于 1 处。
11	社区公共管理用房		1	300	—	宜设在 2 层以下，由取得 ZXB04-03-02 用地的土地使用权者负责配建，并具备对外独立出入口。
12	幼儿园		1	≥2200	≥3200	6 班幼儿园。 (1) 幼儿园应独立占地，办学规模以 6~12 班为宜，一般不少于 6 个班，不超过 15 个班。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。
13	社区卫生服务中心	1	1700-2000	1420-2860	(1) 一般结合街道办事处所辖区域进行设置，不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻。 (2) 服务半径不宜大于 1000 米，服务人口小于 7 万人（含 7 万人），建筑面积为 1700m ² ；服务人口大于 7 万人，建筑面积为 2000m ² 。 (3) 人口规模大于 10 万人的街道（镇），或者服务半径难以覆盖的社区，应增设卫生服务中心或者社区卫生服务站。 (4) 社区卫生服务中心设置床位时，宜按每床不超过 25 m ² 增加建筑面积。社区卫生服务中心配置 X 射线机时，宜按每台不超过 60 m ² 增加建筑面积。
14	环卫工人作息站	1	60-150	—	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/ km ² ，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。

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 ZXB04-03-02 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 2《竖向控制图》。

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	≥100 ≥80	≥80	≥50 ≥80
支路	≥100 ≥50	≥80 ≥50	≥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：

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。

同时执行 70 平方米以下（含 70 平方米）的户型按每户不小于 1 个、70-90 平方米（含 90 平方米）的户型按每户不少于 1.2 个、90-110 平方米（含 110 平方米）的户型按每户不小于 1.3 个、110-130 平方米（含 130 平方米）的户型按每户不小于 1.4 个、130 平方米以上的户型按每户不小于 1.5 个的标准。对于因按户数校核而增加的停车位，确因条件困难无法按规定设置的，在满足规范的前提下可将停车位设置在二楼以上（含二楼）架空层，该部分建筑面积不纳入计容积率建筑面积。

2、自行车（含电动）停车配建：

保障性住房按 ≥ 1.0 车位/户，商品住宅按 ≥ 0.5 车位/户，幼儿园 ≥ 5.0 车位/100 平方米计容积率建筑面积。

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和

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

该用地北侧、东侧有现状 110KV 架空线，东侧有部分拟重建 110KV 架空线，西侧有拟建 110KV 架空线，拟拆除 110KV 架空线，有现状 220kV 架空线、规划 500kV 架空线（平海电厂至皇岗双回线路），项目建设时须满足《城市电力规划规范》的相关要求。

用地西侧有成品油管道及 LNG 现状管线，项目建设时须满足《中华人民共和国石油天然气管道保护法》（2010）、《燃气工程项目规范》（GB 55009-2021）、《输油管道工程设计规范》（GB 50253-2014）和《输气管道工程设计规范》（GB 50251-2015）等有关法规、规范和技术标准的要求。

输气管道及输油管道中心线两侧各 5 米范围内，禁止取土、挖塘、修渠、修建养殖水场，排放腐蚀性物质，堆放大宗物资，采石、盖房、建温室、垒家畜棚圈、修筑其他建筑物、构筑物或者种植深根植物；在管道中心线两侧或者管道设施场区外各 50 米范围内，新建、改建、扩建铁路、公路、河渠，架设电力线路，埋设地下电缆、光缆，设置安全接地体、避雷接地体的，施工单位应当向管道所在地县级人民政府主管管道保护工作的部门提出申请；在管道中心线两侧各 50 米至 500 米范围内进行爆破的，应当事先征得管道企业同意，在采取安全保护措施后方可进行。

第四章 保障性住房配建要求

第二十一条 ZXB04-03-02 地块土地使用权者，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 ZXB04-03-02 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，需到惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局办理相关手续；

（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) 报批方案必须采用惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分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) 该项目须符合《广东省绿色建筑条例》设计和建设要求。

(八) 方案设计时须结合城市景观，美化该项目城市天际线。

(九) 项目须按《关于进一步推进大亚湾区装配式建筑工作的通知》执行。

(十) 项目须按《惠州市“交房即发证”工作指引》的要求执行。

(十一) 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。

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) 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。

(三) 编制规划建筑设计说明书。

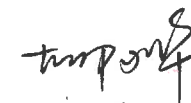

第二十八条 项目报审要求：有关的设计图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。

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详细规划股和广西华景城建筑设计有限公司各存 1 份，项目报审时必须附本《告知书》。

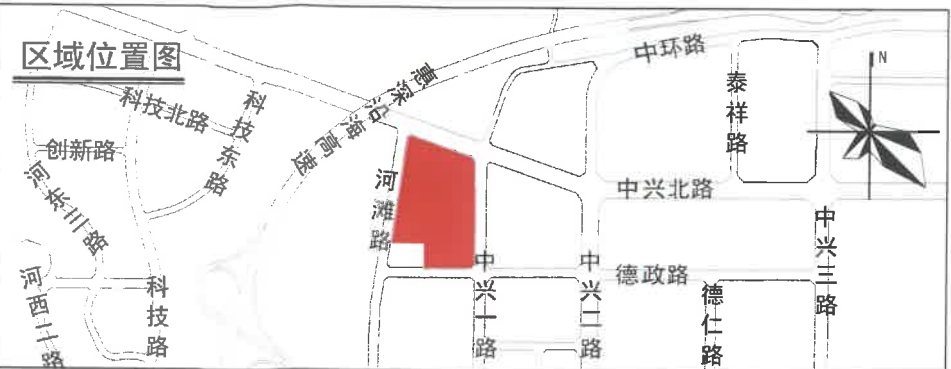
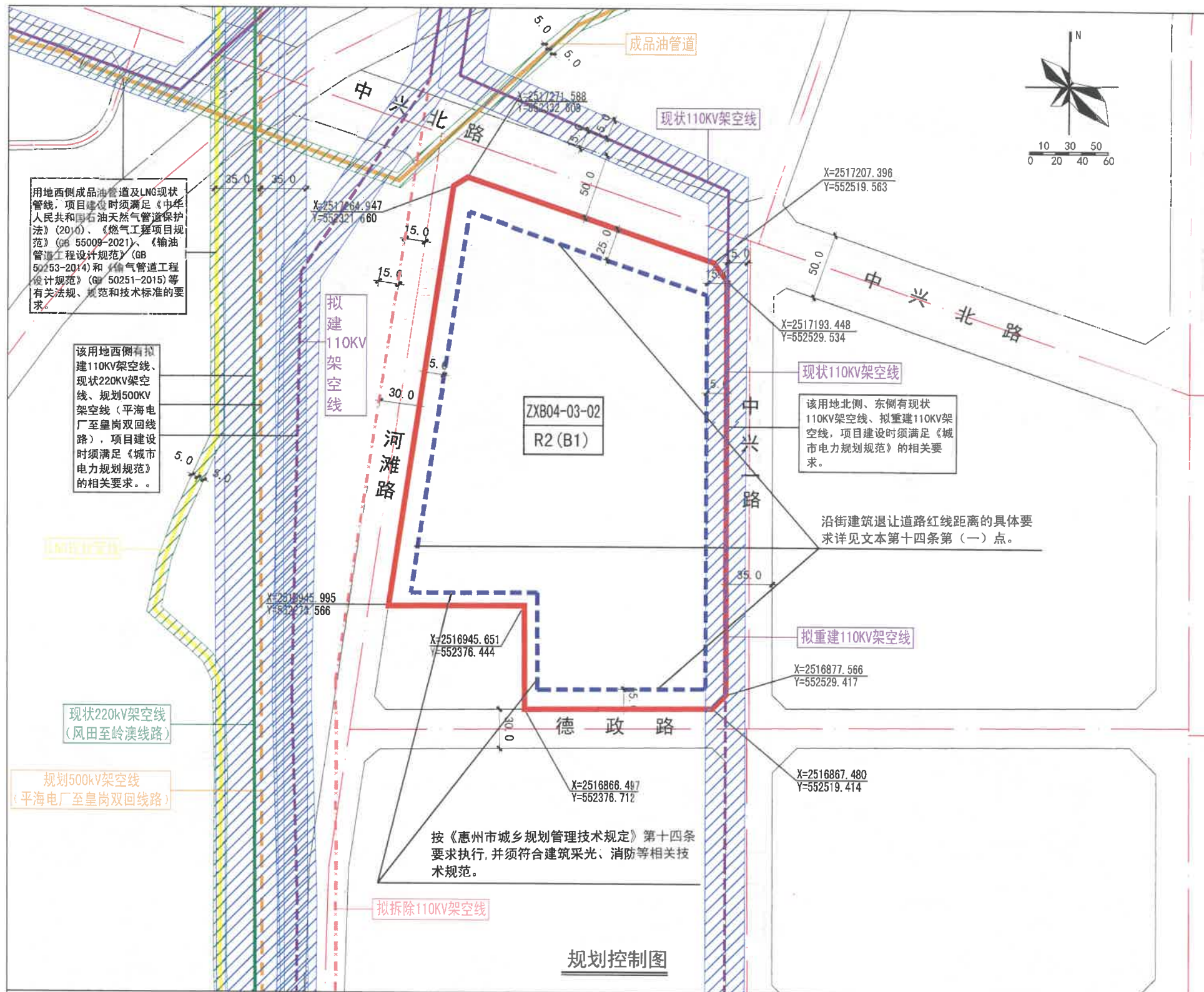
第三十条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局。

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。

编制单位：广西华景城建筑设计有限公司

审定： 年 月 日 项目负责人： 年 月 日
审核：钟艳晖 年 月 日 设计：陈广志 年 月 日
初审：钟艳晖 年 月 日 校对：李武勤 年 月 日

广西壮族自治区工程勘察设计专用章	
广西华景城建筑设计有限公司	
资质证书 编号	A245006275
广西壮族自治区住房和城乡建设厅制	
有效期至二〇二三年十二月三十一日	



配套设施一览表				规划建设要求	
序号	项目名称	数量(个)	用地规模(㎡)	规划建设要求	
1	社区服务站	1	600-800	500-800	(1)社区服务站由社区工作站、居民活动室和室外健身场所组成。社区工作站的用房由居委会、调解室、警务室、计生服务用房、社会工作(社区)服务站及社区社会组织用房组成。居民活动室由活动室、图书阅览室、文体活动室、多功能室、老年日间照料中心、社区卫生服务站、日间照料中心等组成。社区服务站应设置在社区出入口附近。
2	物业服务用房	1	300	—	物业服务用房应设置在物业服务区域内，其建筑面积不少于总建筑面积的千分之二，且不少于30平方米。物业服务用房应设置在社区出入口附近。
3	社区体育健身场地	1	500-1000	1500-3000(具体按人口规模核定)	(1)社区体育健身场地应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。社区体育健身场地应设置在社区出入口附近。
4	儿童、老年人活动场地	1	—	170-450	儿童、老年人活动场地应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
5	居家养老服务照料中心	1	—	—	居家养老服务照料中心应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
6	生活垃圾分类投放点	1	—	—	生活垃圾分类投放点应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
7	公共厕所	1	60-120	—	公共厕所应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
8	配电房	1	70-100	—	配电房应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
9	600V以下配电房	1	—	—	600V以下配电房应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
10	文体活动室	1	3000-6000	3000-12000	(1)文体活动室应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
11	社区公共管理用房	1	300	—	社区公共管理用房应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
12	幼儿园	1	—	—	幼儿园应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
13	社区卫生服务站	1	1700-2000	1420-2860	(1)社区卫生服务站应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。
14	环卫工人休息站	1	60-150	—	环卫工人休息站应设置在社区出入口附近，且应设置在社区出入口附近。

用地技术经济指标一览表									
地块编码	类别代码	用地性质	土地使用兼容性	权属用地面积(㎡)	计算指标用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	计容积率建筑面积(㎡)
ZXB04-03-02	R2	二类居住用地	B1	80746	80746	≤2.8	≤25	≥30%	≤226088.8(商业建筑面积≤20%)

机动车停车位配建标准	自行车(含电动)停车位配建标准
保障性住房按每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。同时执行70平方米以下(含70平方米)的户型按每户不少于1个、70-90平方米(含90平方米)的户型按每户不少于1.2个、90-110平方米(含110平方米)的户型按每户不少于1.3个、110-130平方米(含130平方米)的户型按每户不少于1.4个、130平方米以上的户型按每户不少于1.5个的标准。对于因按户数核增而增加的停车位，确因条件困难无法按规定设置的，在满足规范的前提下可将停车位设置在二楼以上(含二楼)架空层，该部分建筑面积不纳入计容积率建筑面积。	保障性住房按≥1.0车位/户，商品住宅按≥0.5车位/户，幼儿园≥5.0车位/100平方米计容积率建筑面积。

说明

- 本图则尺寸均以米计。
- 规划城市道路一侧建筑后退控制线与道路红线之间的用地使用，应符合城市规划建设的要求。
- 本图中所示建筑后退道路红线距离为下限值，沿街建筑后退道路红线距离的具体要求详见文本第十四条第(一)点。
- 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。
- 规划500KV平海电厂至皇岗双回架空线路仅为规划线位，实际建设线位需在后续方案中深化落实。
- 项目方案设计时，现状110LV架空线、现状220KV架空线、LNG管道、油管、排水管线的位置及管线标高应以现场实测为准。

建设单位

广西华景城建设投资有限公司

项目负责人: 李华

技术负责人: 张明

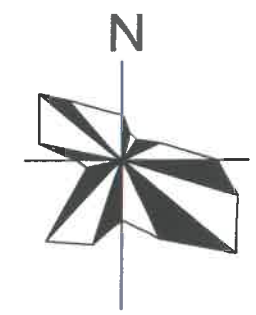
设计负责人: 王强

审核人: 赵刚

校对: 孙伟

日期: 2023.10.01

图号: 01

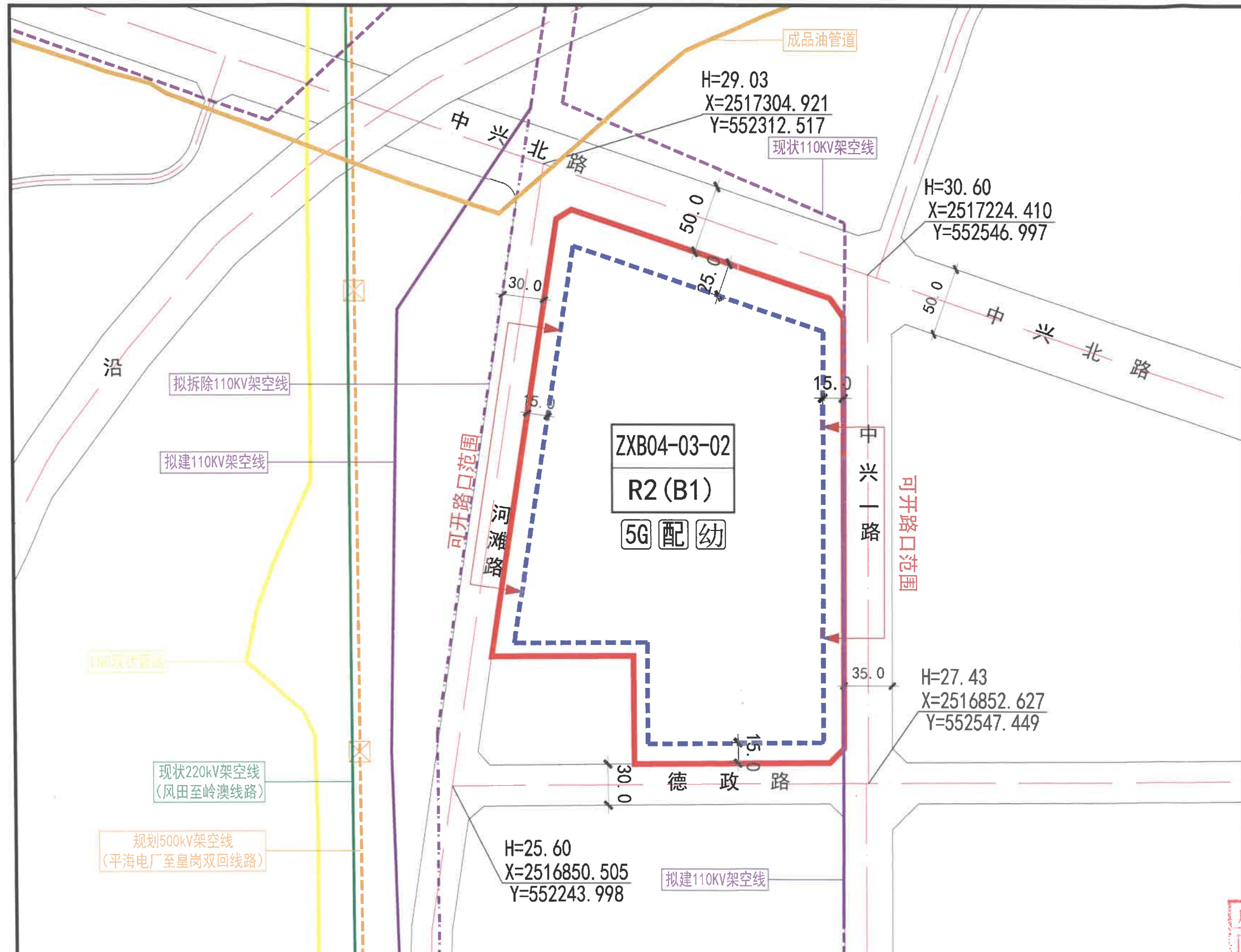


竖向控制图

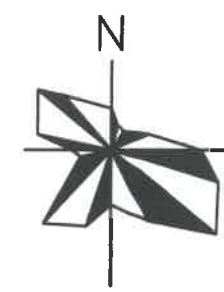
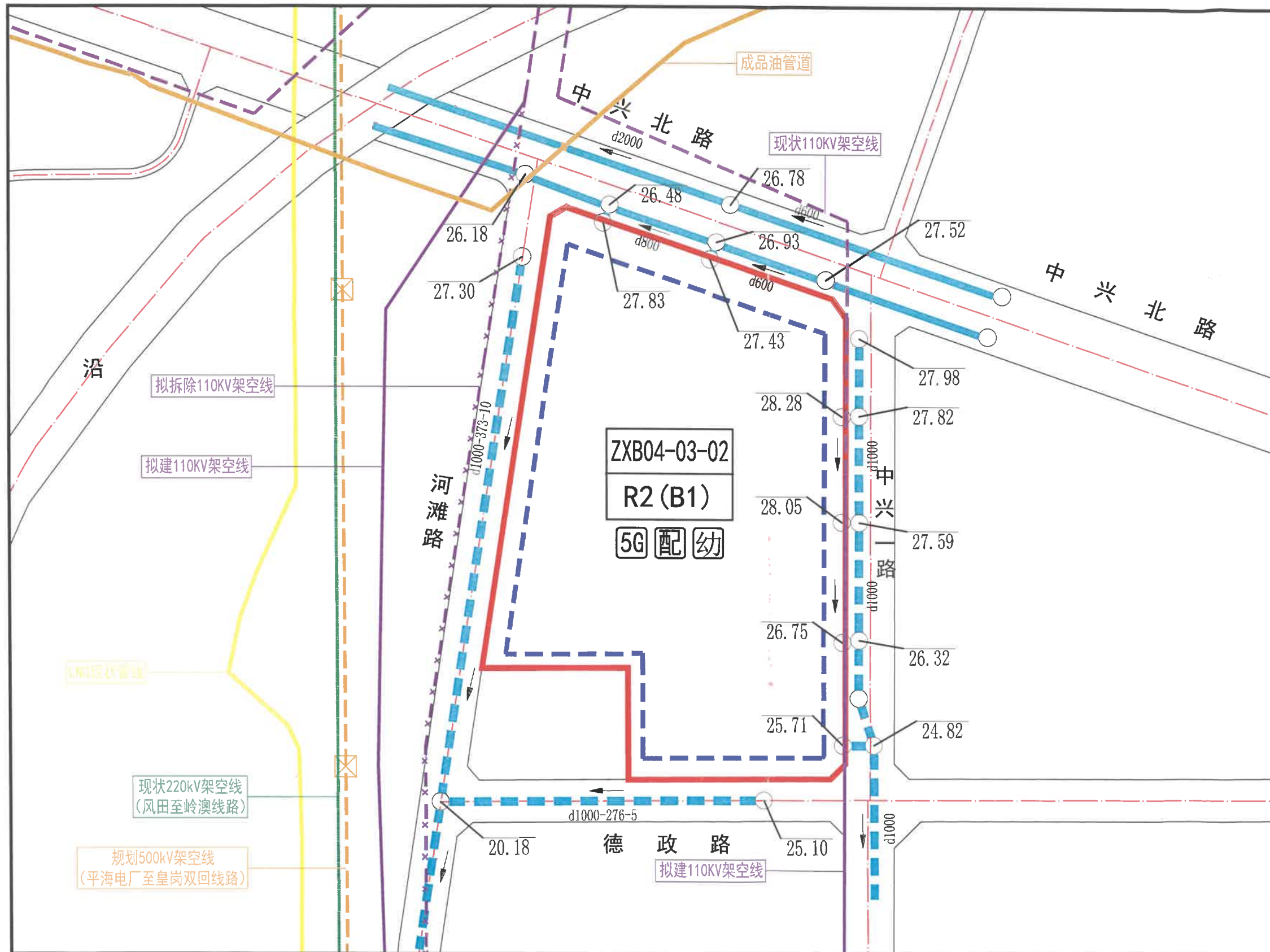
图例

- 权属用地界线
- 建筑后退控制线
- 规划道路
- 拟建110KV电缆线路
- 距离标注
- 主要控制点坐标
- 可开路口范围
- 规划标高

广西华景城建筑设计有限公司	建设单位	
	图纸内容	
	竖向控制图	
	审核	
	校对	
	设计	
	日期	2023.10
	图号	02



- 说明:
- 图中尺寸单位以米计, 坐标为2000国家大地坐标系, 高程为1985国家高程基准。
 - 图中北侧道路路中标高根据中兴北路现状路面标高整理而来, 东侧道路路中标高根据中兴北区实验学校配套道路工程 工程资料整理而来, 其他道路路标高根据《大亚湾中心北区控制性详细规划》资料整理而来, 仅作目前规划控制。地块现状地面标高以实测为准, 场地设计标高宜比道路高出30-50cm。
 - 图中可开设路口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。



雨水控制图

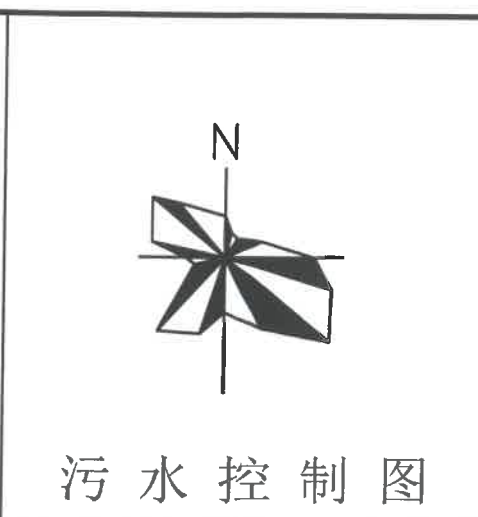
图例

- 权属用地界线
- 现状雨水管
- 规划雨水管
- 管径 (mm)
- 管底标高 (m)
- 排水方向

说明:
本图所示管径以毫米计; 坡度为‰;
其它单位以米计。

广西华景城建筑设计有限公司	建设单位	
	图纸内容	
	雨水控制图	
	审定	杨少华
广西华景城建筑设计有限公司	审核	陈武强
	设计	陈子名
	日期	2023.10.11
	图号	03

说明: 1、图中尺寸以米计, 坐标为2000国家大地坐标, 高程为1985高程。
2、结合本告知书第19条相关内容, 建设项目的排水管道、检查井以及化粪池等应严格按照要求布置。
3、图中现状排水管线系根据中兴北区实验学校配套道路工程、惠州大亚湾6号路西段市政工程及大亚湾区污水管网建设工程二期等资料整理而来, 仅作目前排水规划控制。图中110千伏架空线重建及迁改方案系根据大亚湾污水管网建设工程二期涉110kV风澳线等线路部分杆塔段迁改整理而来, 具体架空线及塔基位置应以现场实测为准; 500千伏平海电厂至皇岗双回线路仅为规划路由走向, 具体路由及塔基方案应以最终批复的方案为准。
4、项目方案设计时, 现状110/220千伏架空线、LNG、成品油管以及排水管线的检查井位置及标高应以现场实测为准。

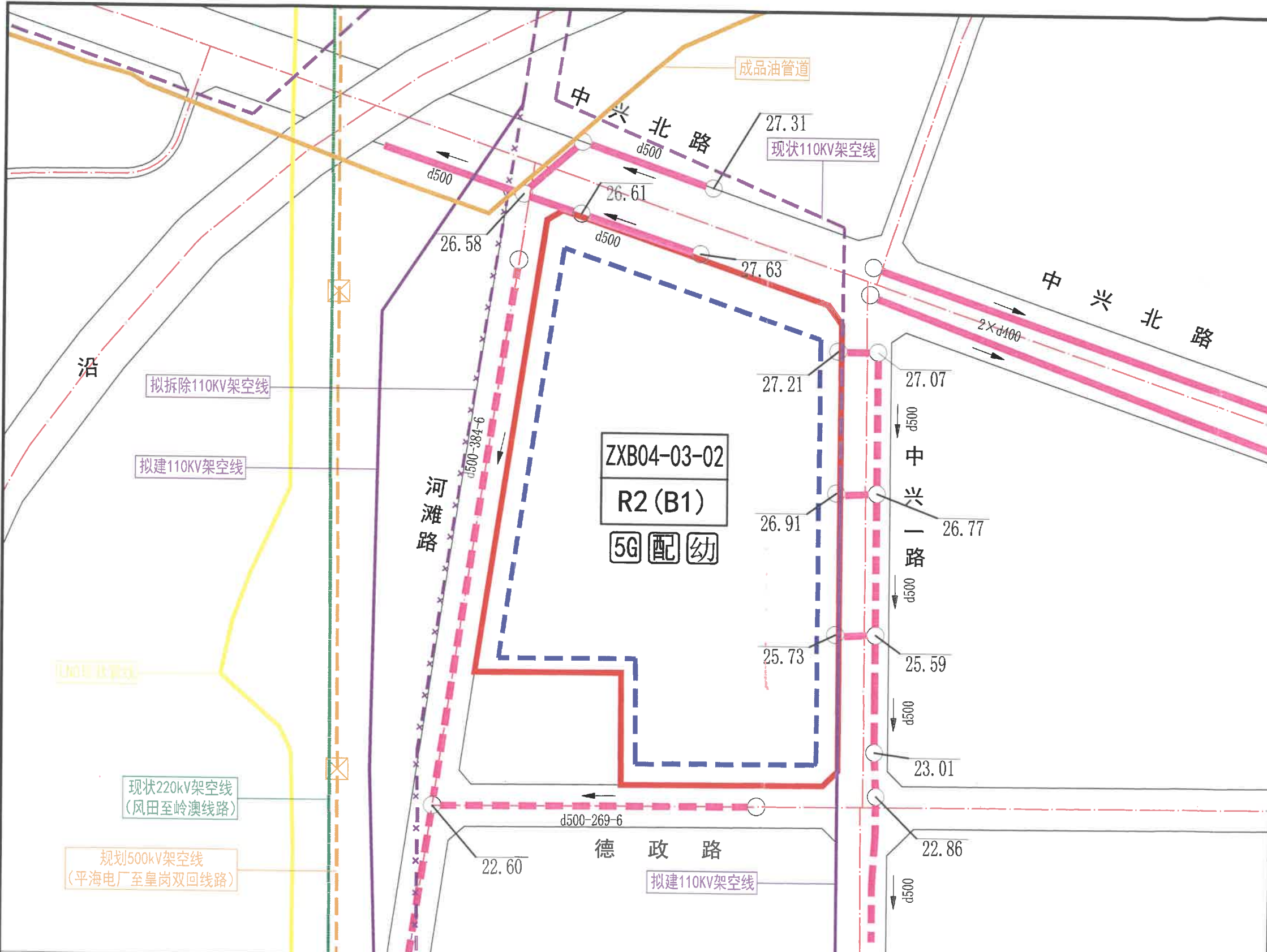


图例

	权属用地界线
	现状污水管
	规划污水管
	管径 (mm)
	管底标高 (m)
	排水方向

说明:
本图所示管径以毫米计; 坡度为‰;
其它单位以米计。

广西华景城建筑设计有限公司	建设单位
	图纸内容
	污水控制图
	审核 审核 校对 设计 日期 图号
2023. 10	
04	



说明: 1、图中尺寸以米计, 坐标为2000国家大地坐标, 高程为1985高程。
2、结合本告知书第19条相关内容, 建设项目的排水管道、检查井以及化粪池等应严格按照要求布置。
3、图中现状排水管线系根据中兴北区实验学校配套道路工程、惠州大亚湾6号路西段市政工程及大亚湾区污水管网建设工程二期等资料整理而来, 仅作目前排水规划控制。图中110千伏架空线重建及迁改方案系根据大亚湾污水管网建设工程二期涉110kV风澳线等线路部分杆塔段迁改整理而来, 具体架空线及塔基位置应以现场实测为准; 500千伏平海电厂至皇岗双回线路仅为规划路由走向, 具体路由及塔基方案应以最终批复的方案为准。
4、项目方案设计时, 现状110/220千伏架空线、LNG、成品油管以及排水管线的检查井位置及标高应以现场实测为准。