

规划设计条件告知书

案卷编号: TJ[2023]028

项目地点: 中心北区 ZXB09-03-05 地块

发卷日期: 2023 年 8 月 22 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 其他相关要求
- 第五章 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）

《惠州大亚湾中心北区控制性详细规划》

《惠州大亚湾中心北区 ZXB09-03-04、05 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 本用地位于大亚湾中心北区，用地编号为 ZXB09-03-05，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：东侧为红线宽度 50 米的中兴中路，北侧为红线宽度 60

米的石化大道，南侧为红线宽度 24 米的广场北路，西侧为现状惠民广场。

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件 1《规划控制图》。

第九条 用地性质：0803（文化用地），用地兼容性为 0901（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 31058 平方米，计算指标用地面积 31058 平方米，计容积率建筑面积≤55904 平方米（商业计容积率建筑面积≤30%），容积率≤1.8，建筑密度≤45%。（详见附件 1《规划控制图》）

该地块适建性为综合文化艺术中心及配套设施，可与 ZXB09-03-04 统一规划建设，且应预留不少于 0.72 公顷的用地作为城市开敞空间。其中商业用地不得配建服务型公寓。如该地块分期建设，文化设施应纳入首期工程建设。

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，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）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，体现公共建筑特质，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：

东侧退 50 米宽的中兴中路 25 米，北侧退 60 米宽的石化大道 35 米，南侧退 24 米宽的广场北路 20 米。详见附图 1《规划控制图》。

(二) 建筑退让用地红线最小距离：

西侧用地为现状惠民广场，可结合该用地统一规划建设，退让要求详见附图 1《规划控制图》。

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。)

(三) 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。

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	配电站	1	70-100	—	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。
2	配电网开关站	1	≥60	—	1. 宜独立设置,条件受限时可附设于其他建筑物内,但不宜设置在建筑物负楼层。 2. 建设标准及要求以供电部门意见为准。由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交
3	5G通信基站 基站机房 基站机房及配套设施	1	≥35	—	(1)大型场馆、公共交通类建筑,用地面积小于20000m ² 的设置一处宏基站,用地面积大于20000m ² (含20000m ²)的每20000m ² 应设置一处室外宏基站,超出部分小于20000m ² 的按照20000m 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30000m ² 的,每30000m ² 应设置一处室外宏基站,超出部分小于30000m ² 的按照30000m 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。
4	社会停车场	1	—	—	—

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 ZXB-09-03-05 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	≥ 80 ≥ 100	≥ 80	≥ 50 ≥ 80
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：

每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.2 个（含社会停车场）。

2、自行车（含电动）停车配建：

每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.5 个。

3、电动汽车、电动自行车充电基础设施：

大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%，每 2000 辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。

（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、本用地须按照《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 $\geq 40\%$ 。

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

该用地周边无长输管线。

第四章 其他相关要求

第二十一条

（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。

第二十二条 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。

第二十三条

（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。

第二十四条 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。

第二十五条

（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）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。

第五章 附则

第二十六条 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。

第二十七条 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。

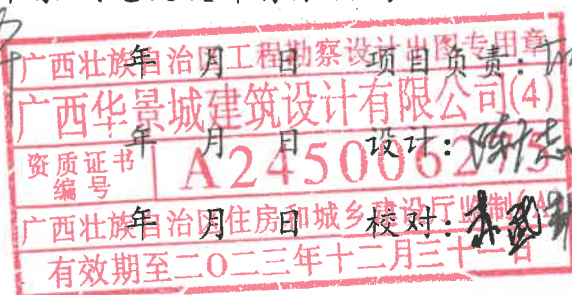
第二十八条 本《告知书》一式 4 份，发申请单位 2 份，惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局详细规划股和广西华景城建筑设计有限公司各存 1 份，项目报审时必须附本《告知书》。

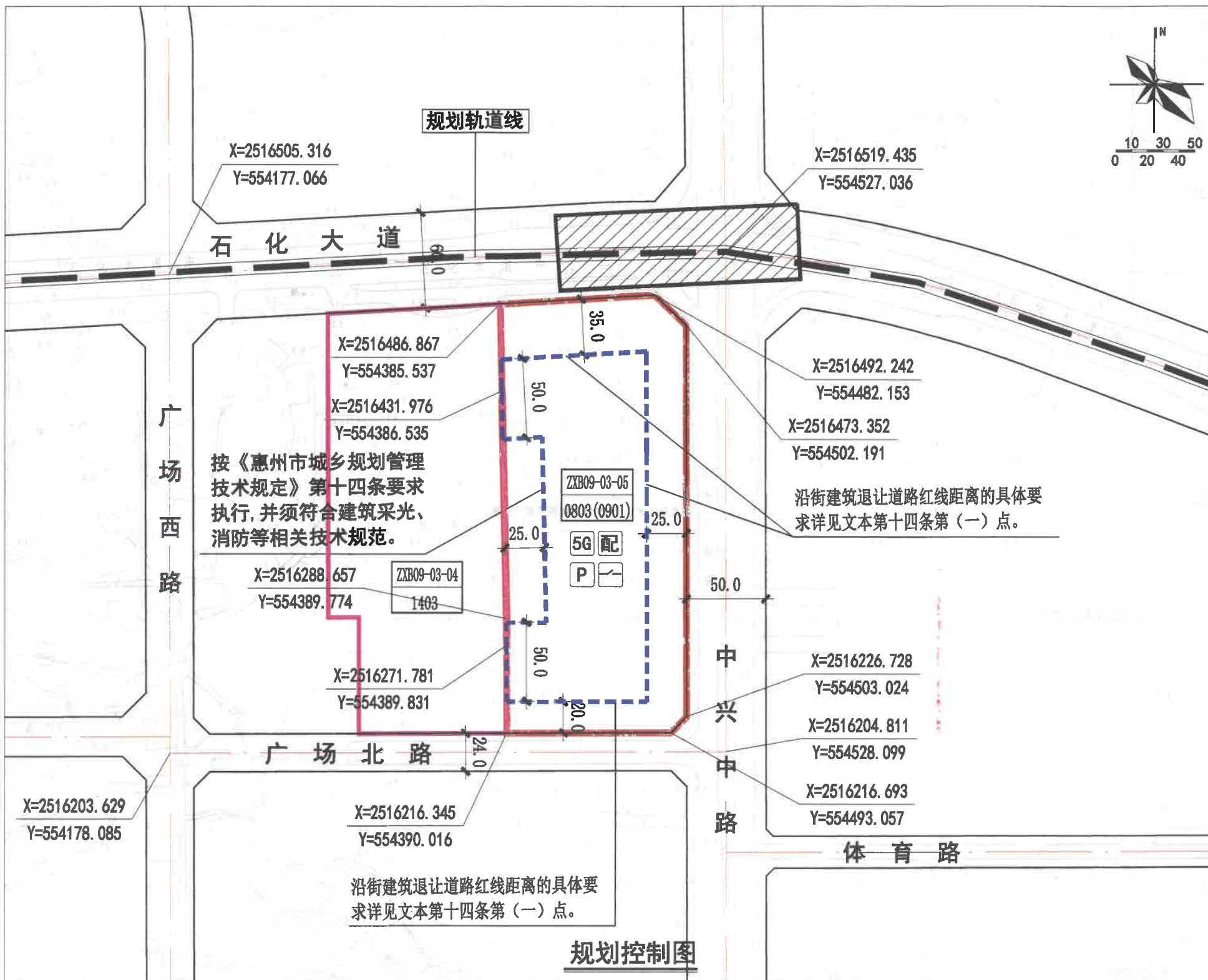
第二十九条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局。

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：Impson 年 月 日 项目负责人：Impson 年 月 日
审核：钟艳峰 年 月 日 设计：陈志 年 月 日
初审：钟艳峰 年 月 日 校对：朱国升 年 月 日





图例

	计算指标用地红线		距离标注
	建筑后退控制线		规划轨道线及站点
	规划道路		5G通信基站机房及配套设施
	临近地块用地界线		配电站
	控制点坐标		社会停车场
	细分地块编码		配电网开关站
	用地性质		

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	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。
2	配电网开关站	1	≥60	—	1. 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不宜设置在建筑物负一层。 2. 建设标准及要求以供电部门意见为准。由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。
3	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	—	(1) 大型场馆、公共交通便利建筑，用地面积小于20000㎡的设置一处宏基站，用地面积大于20000㎡ (含 20000㎡) 的每20000㎡应设置一处室外宏基站，超出部分小于20000㎡的按照20000㎡计。 (2) 除大型场馆、公共交通便利建筑以外的其他建筑物或建筑群，用地面积大于30000㎡的，每30000㎡应设置一处室外宏基站，超出部分小于30000㎡的按照30000㎡计。 (3) 大型场馆、公共交通便利建筑及其它、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《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。
4	社会停车场	1	—	—	—

规划控制图

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 (㎡)	机动车停车位配建标准	自行车 (含电动) 停车位配建标准	适建性	备注
ZXB09-03-05	0803	文化用地	0901	31058	31058	≤1.8	≤45	—	≤55904平方米 (其中商业计容积率建筑面积≤30%)	每100平方米计容积率建筑面积≥1.2个 (含社会停车场)	每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个	综合文化艺术中心及配套设施	该地块可与ZXB09-03-04统一规划建设，且应预留不少于0.72公顷的用地作为城市开敞空间。其中商业用地不得配建服务型公寓。如该地块分期建设，文化设施应纳入首期工程建设。

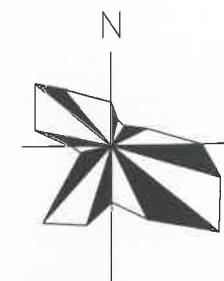
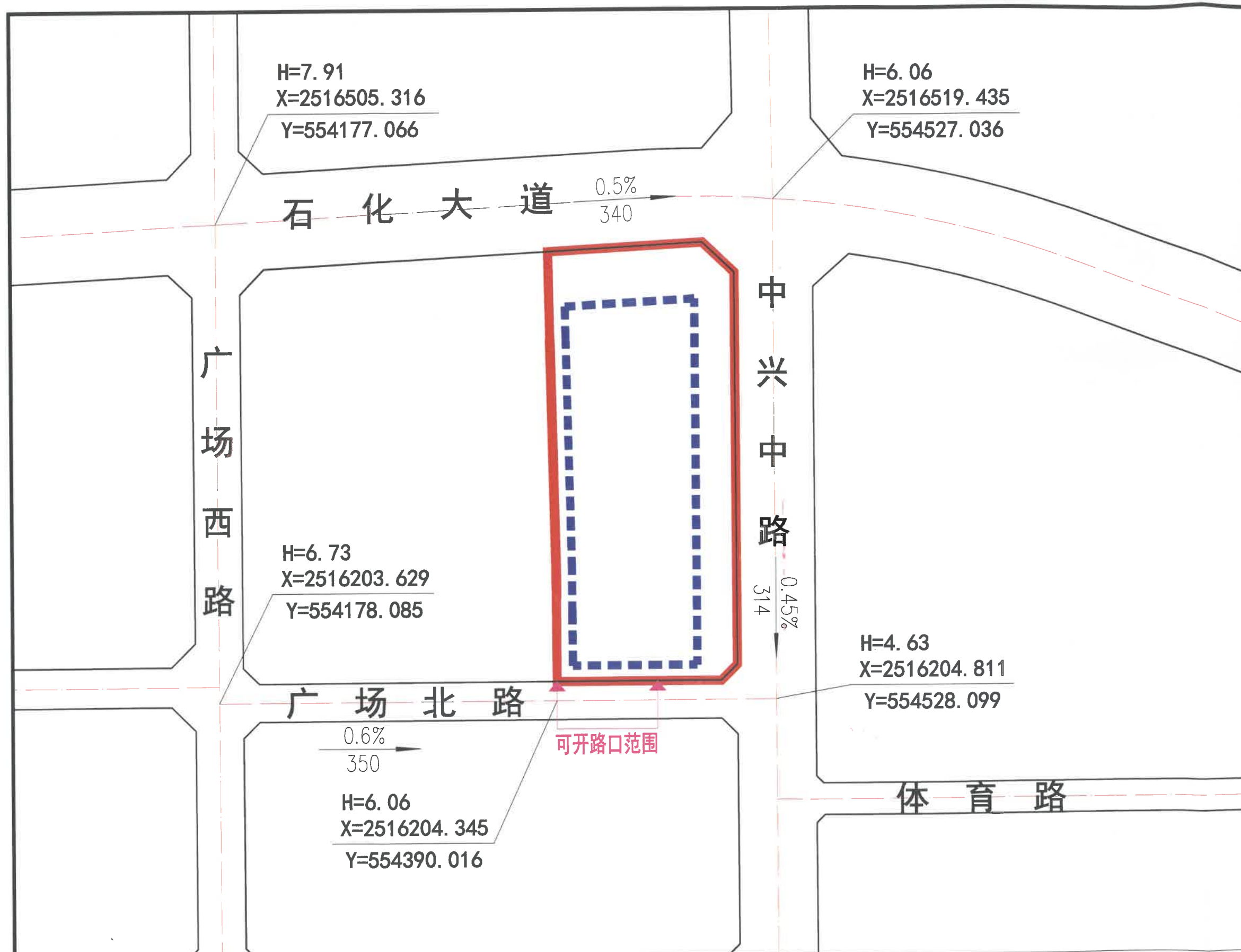
说明

- 1、本图则尺寸均以米计。
- 2、临规划城市道路一侧建筑后退控制线与道路红线之间的土地使用，服从从城市规划建设的需求。
- 3、本图中所示建筑退让道路红线距离为下限值，沿街建筑退让道路红线距离的具体要求详见文本第十四条第(一)点。
- 4、图中轨道线位及站点均为建议性方案，具体线位及站点以批准方案为准。
- 5、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。

广西华景城	建设单位
广西华景城	图纸内容
广西华景城	审核
广西华景城	校对
广西华景城	绘图
广西华景城	日期
广西华景城	图号

有效期至: 2023.08.01





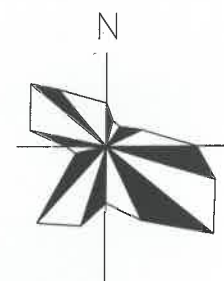
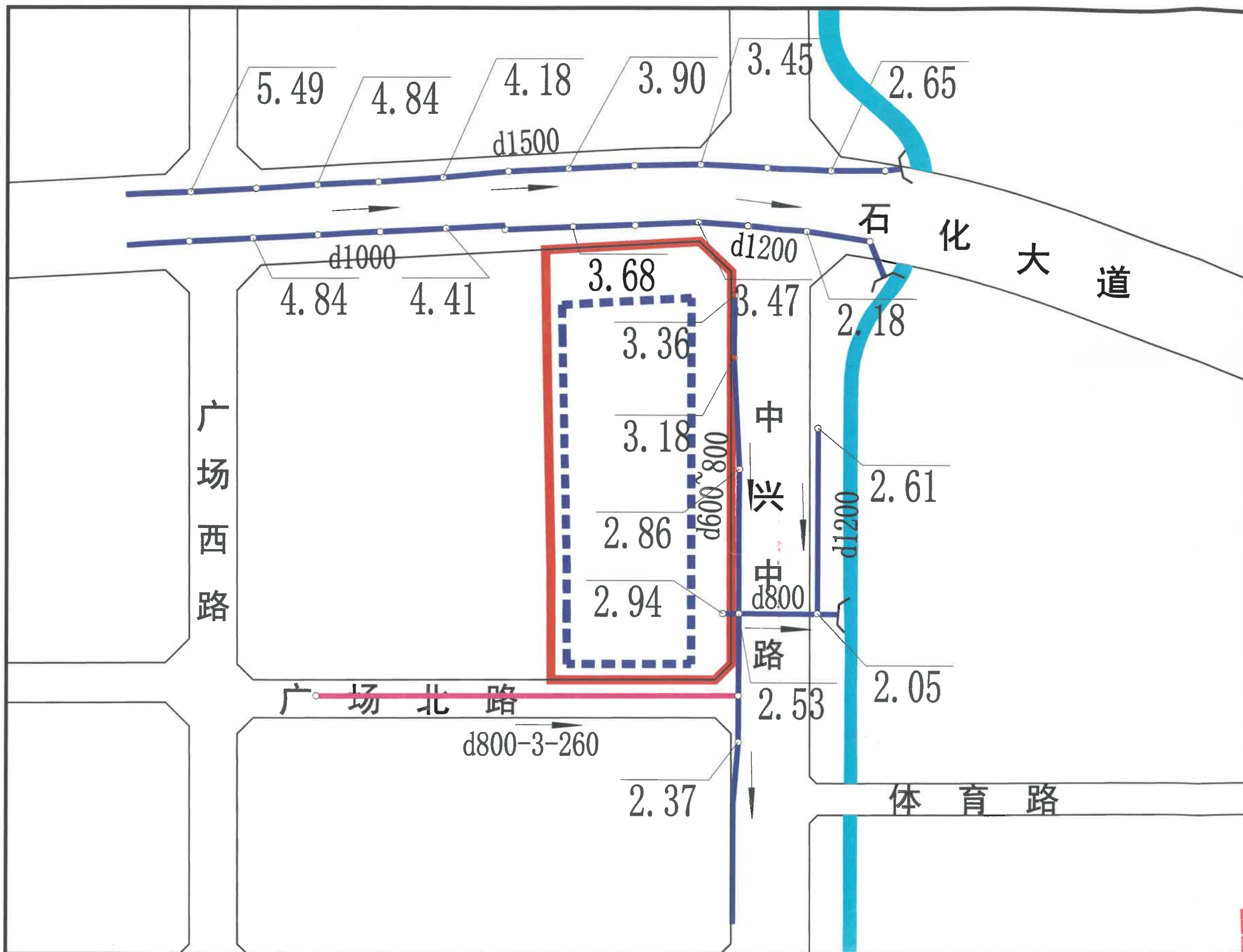
竖向控制图

图例

- 计算指标用地红线
- 可开路口范围
- 规划道路
- H=5.88 规划标高
- 2516204.811 554528.099 坐标点
- 0.5% 340 道路坡度

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	审定	钟婉峰
	审核	钟婉峰
校对	校对	钟婉峰
	设计	钟婉峰
广西华景城建筑设计有限公司		4)
证书号		A245006275
日期		2023.08
广西壮族自治区住房和城乡建设厅监制		A)
有效期		2023.12.31

说明：1、图中尺寸以米计，坐标为2000国家大地坐标，高程为1985国家高程。
2、本图北侧道路路中标高根据石化大道工程资料整理而来，东侧道路路中标高根据中兴中路竣工测量资料整理而来，仅做目前规划控制。图中现状地面标高以现状实际为准，场地竖向标高宜比道路高出30-50cm。
3、图中可开路口为机动车出入口，出入口宽度建议按8米控制（具体位置及宽度以方案审批为准）



雨水规划图

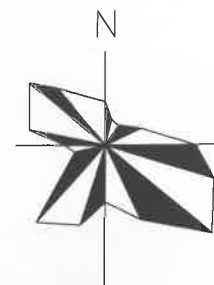
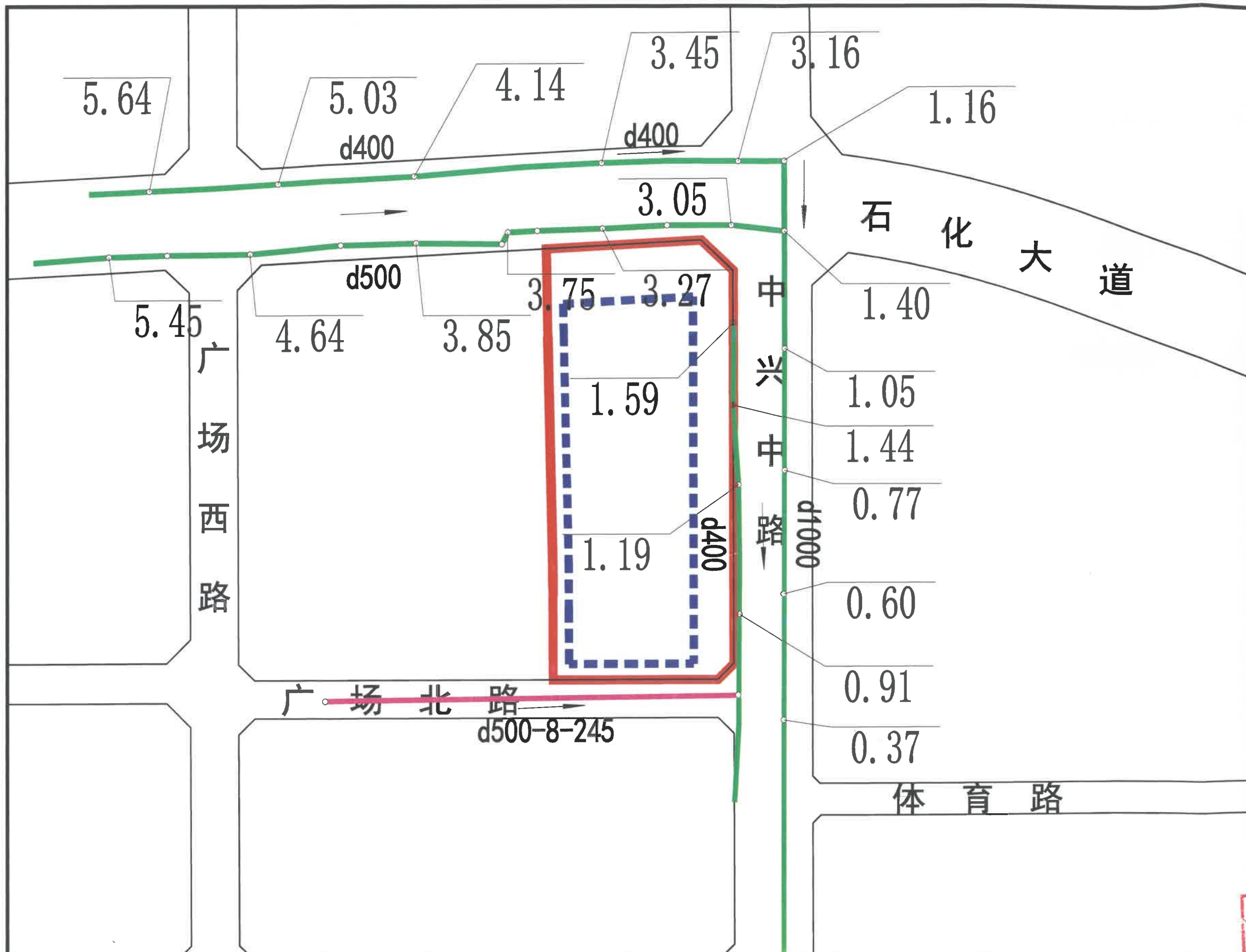
图例

- 计算指标用地红线
- 规划雨水管道
- 管径 (mm)
- 管底标高 (m)
- 排水方向
- 现状雨水管道

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	
	雨水规划图	
审核	审定	杨平
	审核	钟艳
设计	校核	李武
	设计	陈广
日期	日期	2023.08
	图号	03

- 说明: 1、图中尺寸以米计, 坐标及高程系分别为2000国家大地坐标、1985高程。
2、结合本告知书第十九条相关内容, 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、图中排水管线系根据石化大道工程及10年全区物探资料整理而来, 仅作目前排水规划控制。
4、项目方案设计时, 现状管线、检查井位置及标高以现场实测为准。



污水规划图

图例

- 计算指标用地红线
- 现状污水管道
- 规划污水管道
- DN1000 管径(mm)
- 0.56 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	
	污水规划图	
审定	张明华	
审核	钟振伟	
校对	苏武勤	
设计	A24500275	
日期	2023.08	
图号	04	

- 说明: 1、图中尺寸以米计, 坐标及高程系分别为2000国家大地坐标、1985高程。
2、结合本告知书第十九条相关内容, 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、图中排水管线系根据石化大道工程及10年全区物探资料整理而来, 仅作目前排水规划控制。
4、项目方案设计时, 现状管线、检查井位置及标高以现场实测为准。