

# 规划设计条件告知书



案卷编号: PB20180153

申请单位: 惠州市自然资源局

项目地点: 高新科技产业园南部片区 B-12-01 地块

发卷日期: 2019.3.15

主管部门: 惠州市自然资源局

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
- 第五章 附则

## 图则

目 录

# 文 本

## 第一章 总则

**第一条** 根据惠州市国土资源局来函（惠市国土资函〔2018〕1862号）的要求，市自然资源局组织编制本《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，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。本用地土地使用权进行公开出让时应严格按照本《告知书》所设定的规划条件和国土资发〔2010〕151号文件的要求。

**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》和《图则》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》

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《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》

《惠州市惠城区高新科技产业园南部片区控制性详细规划（修编）》

惠州市城市规划委员会 2010 年第九次会议纪要

**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** 本用地位于惠城区高新科技产业园南部片区，用地编号为 B-12-01，其具体位置详见《图则》。

**第七条** 本用地周边情况：西南侧为惠南大道，西北侧为道路红线宽度 32 米的规划数码南路，东北侧、东南侧为未建设地及山体。

### 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《图则》。

**第九条** 用地性质：R2(二类居住用地)，用地兼容性 B1（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：计算指标用地面积为 38789 平方米，计容积率建筑面积 ≤108609 平方米（其中商业建筑面积的比例 ≤10%，配套设施建筑面积 ≥1600 平方米），容积率 ≤2.8，建筑密度 ≤30%，绿地率 ≥30%。（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。

#### 第十一条 配套设施要求

（一）本用地宜设置城市生活污水预处理设施，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。

（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 <sup>2</sup> / 个)	用地 规模 (m <sup>2</sup> / 个)	规划建设要求
1	幼儿园	1	≥1600	≥1800	独立占地（6班），由取得 B-12-01 用地土地使用权者负责配建。
2	物业服务用房	1	—	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于 50 m <sup>2</sup> ，最高不超过 300 m <sup>2</sup> 。宜设在 2 层以下，由取得 B-12-01 用地的土地使用权者负责配建。

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。

#### 第十二条 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 $\geq 1$  个。地面（首层架空层及室外地坪）停车数占总停车数的比例 $\leq 10\%$ ，地下车库停车数占总停车数的比例 $\geq 90\%$ 。住宅配建停车位应 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。幼儿园行政管理用房按每 100 平方米计容积率建筑面积 $\geq 1$  个。

(四) 场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》(GB 50763-2012) 的要求。

**第十三条** 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。

**第十四条** 建筑红线要求：临规划城市道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。详见《图则》。

#### **第十五条** 城市设计要求

(一) 城市设计目标：结合规划区“两门户、两走廊、发展大动脉”的发展定位，对现有景观资源进行挖掘，把惠南大道建设成融“山、水、城、园”于一体，集中展示惠州新岭南现代风貌特色的景观走廊。

(二) 街道空间类型控制引导：惠南大道为典型的车行主导空间，高速行进中的人更关注有效视域范围内的建筑的顶部和中部，而下部界面（街墙与基底）往往为行道树所遮蔽。因此要重点处理沿线建筑的上部界面，有较强烈的韵律感；而中部界面则保持相邻建筑之间的协调，体现秩序感；街墙与基底界面没有特定控制，但应设置绿化遮蔽带。

(三) 街墙立面控制引导：建筑主立面必须保持风格的延续性和协调性，允许有伸出立面的装饰元素存在，但不可以成为最显眼的主导因素，为了增强空间特色，要求部分街道的临街建筑面与规定的街墙立面线对齐。

#### **第十六条** 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) 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。

(三) 中小套型的住宅建筑面积之和占总住宅建筑面积的比例须 $\geq 70\%$ 。

#### **第十七条** 建筑设计要求

(一) 本用地位于惠南大道旁，处于重要的城市景观地带，单体建筑设计方案须做多方案比选（须 $\geq 3$ 个方案）。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 临宽度 24 米以上道路建筑的屋顶、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。

(七) 建筑设计须严格执行国家和省建筑节能标准实施细则及绿色建筑标准。

#### 第十八条 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。地面停车应采用绿化式停车位。

(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) 场地设计要求：场地竖向设计应因地制宜，须按现行的国家、省和惠州市有关法规、规范和技术标准委托有相应资质的单位结合地下车库建设进行地质灾害评估，并报经市自然资源局审查同意，按地质灾害评估报告的要求设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施，妥善处理好场地内的防洪排涝，构建与绿色植被等生物措施相结合的综合防护体系。

## 第四章 其他要求

第十九条 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 $\geq 70\%$ ，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。

**第二十条** 根据市政府《关于加快我市学前教育发展实施意见》（惠府〔2011〕127号）的相关要求，B-12-01用地配套幼儿园应与项目同步规划、同步建设、同步实施。

**第二十一条** 取得B-12-01地块土地使用权者须按照本《告知书》的规划要求和惠城区教育部门提出的建设标准承担配套幼儿园的建设，建成后无偿交给教育部门使用。

**第二十二条** 本项目涉及人防、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防、地质灾害评估等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

## 第五章 附则

**第二十三条** 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。

（二）本用地总平面图的图纸和电子文件必须分别绘制在惠州市城市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；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）等。

（四）编制规划设计说明书。

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 本《告知书》一式9份，发申请单位2份，惠州市自然资源局的业务受理室2份、城市规划科、规划用地科、水口片办事处、编研中心、规划设计研究院各存1份，项目报审时必须附本《告知书》。

**第二十六条** 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第二十七条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市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：高雷 2019年3月13日      项目负责：李小姐 2019年3月13日  
审核：李小姐 2019年3月13日      设计：李小姐 2019年3月13日  
初审：彭映珊 2019年3月13日      校对：刘雪亮 2019年3月13日