

规划设计条件告知书

案卷编号: PB20200095

项目地点: 鹿江沥南岸 LJL-47-20、21 地块

发卷日期: 2020.9.17

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

惠州
城

广东省城

单位名称: 惠

业务范围: 业

证书编号: [3

有效期至: 2

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

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《图则》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》

《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)

《中小学校设计规范》(GB50099-2011)

《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》

《惠州市人民政府关于同意鹿江沥南岸 LJL-47 部分地块控制性详细规划(调整)的批复》(惠府函〔2020〕212号)

《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市推进长者服务高质量发展行动方案(2020-2022年)的通知》(粤府办函〔2020〕53号)

《惠州市民政局关于进一步加强社区配套公共服务设施建设和管理的指导意见》(惠民发〔2020〕46号)

《惠州市建设用地领导小组会议纪要》(惠建用字〔2020〕7号)

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 本用地位于鹿江沥南岸，用地编号为 LJL-47-20、LJL-47-21，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：LJL-47-20 地块南侧为规划道路红线宽度 21 米的新开

路，东侧为规划道路红线宽度 21 米的新河路，西侧和北侧均为道路红线宽度 15 米的密路网。LJL-47-21 块南侧为规划道路红线宽度 21 米的新开路，东侧为规划道路红线宽度 36 米的新乐四路，北侧为道路红线宽度 24 米的鹿江路，西侧为道路红线宽度 21 米的新河路，地块内为道路红线宽度 15 米的密路网。

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：LJL-47-20 地块为 A33（中小学用地）；LJL-47-21 地块为 R2（二类居住用地），用地兼容性 B1（商业用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：

LJL-47-20 地块计算指标用地面积 50027 平方米，计容积率建筑面积 ≥ 20200 平方米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，适建 54 班九年一贯制学校。

LJL-47-21 地块计算指标用地面积 125002 平方米，计容积率建筑面积 ≤ 387506 平方米。（其中商业建筑面积的比例 $\leq 5\%$ ，配套设施建筑面积 > 7140 平方米），容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 30\%$ （其中住宅建筑密度 $\leq 22\%$ ），建筑高度控制 ≤ 100 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。（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：本用地的排水设计应实施雨污分流，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。

(三) L JL-47-21 地块内配套幼儿园应与 L JL-47-21 地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用,如 L JL-47-21 地块分期建设,该幼儿园应纳入首期工程。在办理用地供地手续时,应将整个地块办理出让手续,在出让合同中明确由地块使用权者按照规划要求和惠城区教育局提出的建设标准完成配套幼儿园建设并无偿移交,不动产登记部门在办理分割登记时,将幼儿园办至惠城区教育局名下。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	所在用地 编号	规划建设要求
1	幼儿园	1	≥4500	5240	L JL-47-21	12 班,独立占地。
2	社区服务中心	1	≥700	—		1. 养老服务设施按每百户不低于 20 平方米的标准配套建设,最低套内面积不低于 100 平方米。 2. 社区体育活动场地室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米。应相对集中布置,并参照《广东省社区体育公园规划建设指引》的要求,配置体育活动场地及健身器械。
3	社区体育活动场地	1	—	—		3. 养老服务设施应在建筑物首层,其他公共服务设施应在建筑物首层或 2 层配置,与市政道路有独立出入口;配在楼房 2 层的,应配套有宽度不小于 3 米、长度不大于 25 米的独立出入口,直接连接市政道路。
4	养老服务设施	1	≥100	—		4. 宜组合设置,由取得 L JL-47-21 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给政府相关部门。
5	邮政支局	1	≥1500	—		5. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
6	生活垃圾收集站	—	—	—		宜设置于交通便利的临街建筑物内,对外营业场所宜设在建筑物一层。宜与商业服务设施结合或者临近设置。
7	环卫工人作息站	1	≥60	—		1. 三项设施宜集中布置,与周边建筑物间距满足消防要求且≥8 米; 2. 三项设施须由取得 L JL-47-21 用地的土地使用权者按环卫部门的要

市自
规划
专

设计
规划
不受
(14
月3

8	公共厕所	1	≥ 80	≥ 100	求在项目首期建设，并无偿提供给环卫部门使用和管理； 3. 公共厕所应设置在人流集中处，须对外开放。
9	开闭所	1	≥ 200	—	应征询供电部门意见。
10	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 平方米，最高不超过 300 平方米。宜设在 2 层以下，由取得 LJL-47-21 用地的土地使用者负责配建。

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：LJL-47-21 地块每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。住宅配建停车位必须 100%建设充电设施或预留建设安装条件。商业建筑配建停车位应不低于总停车位的 20%建设充电设施或预留建设安装条件。LJL-47-20 地块按每 100 师生 ≥ 2 个。

（四）室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于 90 厘米。

（五）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。详见《图则》。

第十三条 城市设计要求

建筑布局应将低矮、小尺度的建筑临水布置，较高的大体量建筑远水布置，形成从内陆到滨水层次鲜明，高低跌落的连续景观界面。滨水建筑应开敞通透，避免建设对景观遮挡严重的板式建筑，滨水地块的建筑间口率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应控制在 50%以下。

第十四条 建筑设计要求

(一) 本用地位于鹿江沥南岸，鹿江路南侧，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 ≥ 3 个方案）。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（惠府办〔2019〕10号）的要求执行。

自然资源局
设计条
章

第四章 其他要求

第十五条 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：LJL-47-20 地块年径流总量控制率 60-70%，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 60\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 40\%$ 。LJL-47-21 地块年径流总量控制率 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。

第十六条 新建住宅小区不得建设小区围墙，形成封闭住宅小区。因治安管理等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。

出图专
设计
限制
303)(
日

(三) 围护设施应保持通透性, 且底部实体部分高度不得超过0.4米, 主体高度不得大于1.5米。

第十七条 绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地。集中绿地应按照《城市居住区规划设计标准》相关要求进行建设。LJL-47-21地块应当在建筑红线内沿城市道路设置不小于用地面积5%的“开放式公园”, 并24小时免费向公众开放。

第十八条 优化住宅底商的空间布局, 住宅配建的商业应集中设置, 沿街首层建筑展开面总长不得超过地块沿街面建筑红线总长的50%。位于城市重要区域和主干道两侧的住宅建筑外立面应进行公建化设计。

第十九条 LJL-47-20 地块九年一贯制学校用地 50027 平方米同步无偿划拨给惠城区教育局, 用途为教育用地, 由取得 LJL-47-21 地块使用权者负责建设, 并无偿移交惠城区教育局, 学校操场下须配建社会公共停车位不少于 420 个, 建成后移交市交通投资集团有限公司管理。

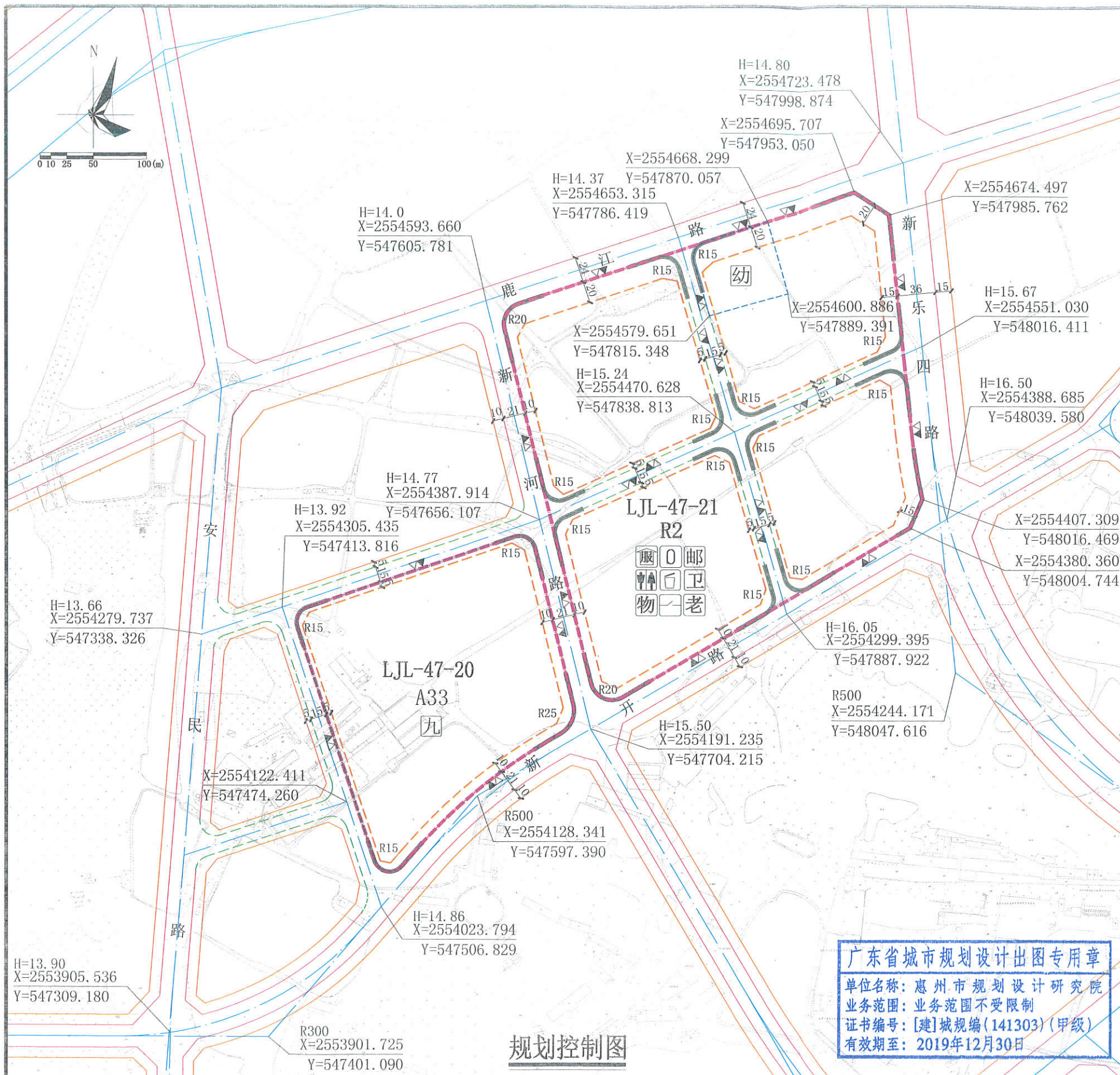
第二十条 新河路和 LJL-47-21 地块内部密路网 (包括雨水管和污水管), 须由取得 LJL-47-21 地块的土地使用权者负责建设。新河路和密路网 (包括雨水管和污水管) 建成后须无偿交给市政工程行政主管部门管理, 并开放给公众使用。

第二十一条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第二十二条 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: 李亚刚	2020年9月16日	项目负责: 彭映珊	2020年9月16日
审核: 李亚刚	2020年9月16日	设计: 彭映珊	2020年9月16日
初审: 刘胜强	2020年9月16日	校对: 夏媛	2020年9月16日



配套设施一览表				
序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(㎡)	用地面积(㎡)
1	幼儿园	1	≥4500	5240
2	社区服务中心	1	≥700	—
3	社区体育活动场地	1	—	—
4	养老服务设施	1	≥100	—
5	邮政支局	1	≥1500	—
6	生活垃圾收集站	—	—	—
7	环卫工人休息站	1	≥60	—
8	公共厕所	1	≥80	≥100
9	开闭所	1	≥200	—
10	物业服务用房	1	—	—

说明:

1. 本图中尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2. 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需要, 建成后由政府统一管理, 并纳入城市公共开放空间。
3. 建筑布局应将低矮、小尺度的建筑临水布置, 较高的大体量建筑远水布置, 形成从内陆到滨水层次分明, 高低跌落的连续景观界面。滨水建筑应开敞通透, 避免建设对景观遮挡严重的板式建筑, 滨水地块的建筑间距率(建筑总面宽/基地滨水面宽)应控制在50%以下。
4. L.JL-47-21地块内配套幼儿园应与L.JL-47-21地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用, 如L.JL-47-21地块分期建设, 该幼儿园应纳入首期工程。在办理用地供地手续时, 应将整个地块办理出让手续, 在出让合同中明确由地块使用权者按照规划要求和惠城区教育局提出的建设标准完成配套幼儿园建设并无偿移交, 不动产登记部门在办理分割登记时, 将幼儿园办至惠城区教育局名下。
5. L.JL-47-20地块九年一贯制学校用地50027平方米同步无偿划拨给惠城区教育局, 用途为教育用地, 由取得L.JL-47-21地块使用权者负责建设, 并无偿移交惠城区教育局, 学校操场下须配建社会公共停车位不少于420个, 建成后移交市交通投资集团有限公司管理。
6. 新河路和密路网(包括雨水管和污水管), 须由取得L.JL-47-21地块的土地使用权者负责建设。新河路和密路网(包括雨水管和污水管)建成后须无偿交给市政行政主管部门管理, 并开放给公众使用。

用地技术经济指标一览表									
用地编号	类别代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(㎡)	机动车停车位配建标准	建筑高度控制(㎡)
L.JL-47-20	A33	中小学用地	—	50027	—	≤30	≥20200	每100师生≥2个	≥30
L.JL-47-21	R2	二类居住用地	B1	125002	≤3.1	≤30(住宅建筑密度≤22)	≤387506	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≤100

惠州市规划设计研究院		项目名称		鹿江西南岸L.JL-47-20、21地块规划设计条件告知书	
审定	字 01	项目负责	彭映珊	图 纸	业务号
审核	2500	设计	彭映珊	内 容	图 别
初审	刘时彦	校对	夏媛		图 号
					日期