

规划设计条件告知书

案卷编号: PBS20180008

申请单位: 惠州市“三旧”改造工作领导小组办公室

项目地点: 惠南大道 A01-01-13 地块

发卷日期: 2018.4.8

主管部门: 惠州市住房和城乡建设局

编制单位: 惠州市规划设计研究院

惠州市人民政府

惠府函〔2016〕75号

惠州市人民政府关于同意惠南大道 A01-01-13 地块控制性详细规划（调整）的批复

市住房和城乡建设局：

惠市规建〔2016〕22号文收悉。经研究，原则同意你局组织编制的惠南大道 A01-01-13 地块控制性详细规划（调整）。

调整后，将南部新城 A01-01-07、08 地块合并为一个地块，地块编码为惠南大道 A01-01-13，规划用地性质为 R2/B（二类居住用地/商业服务业设施用地），计算指标用地面积为 29051 平方米，容积率 ≤ 3.5 ，计容积率建筑面积 ≤ 101678 平方米（其中住宅建筑面积 ≤ 69712 平方米，商业服务业设施建筑面积 ≤ 28546 平方米，配套设施建筑面积 ≥ 3420 平方米），建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，配套设施包括物业服务用房（建筑面积 ≥ 220 平方米）和 12 班幼儿园（用地面积 ≥ 3600 平方米、建筑面积 ≥ 3200 平方米），机动车停车位配建标准为住宅、商业服务业设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。

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

附图

- 1 用地界线图
- 2 图则

文 本

第一章 总则

第一条 根据惠州市“三旧”改造工作领导小组办公室的来函（惠市“三旧”办函[2018]16号）要求，市住房和城乡建设局组织编制本《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。国土部门应严格按照本《告知书》所设定的规划条件和国土资发[2010]151号文件的要求，组织对本用地土地使用权进行出让。

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《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》

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93，2016年版）

《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—仲恺区域“三旧”改造专项规划》

《惠州市人民政府关于同意惠南大道 A01-01-13 地块控制性详细规划（调整）的批复》（惠府函[2016]75号）

《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府[2016]96号）

《惠州市“三旧”改造办公室工作会议纪要》（惠市“三旧”办纪[2018]1号）

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 本用地位于南部新城，用地编号为 A01-01-13，其具体位置详见附图 2《图则》。

第七条 本用地周边情况：东北侧为惠南大道，东南侧为道路红线宽度 18 米的规划道路，西北侧为现状碎石路和山体，西南侧为山体和高压线。

第八条 本用地的不动产权证书手续办理情况：惠州市骏宏企业发展有限公司取得本用地的《不动产权证书》分别为：粤（2017）惠州市不动产权第 1130075 号（用途为工业用地/办公）、粤（2017）惠州市不动产权第 1130174 号（用途为工业用地/餐厨、住宅）、粤（2017）惠州市不动产权第 1130181 号（用途为工业用地/厂房）、粤（2017）惠州市不动产权第 1130188 号（用途为工业用地/宿舍、教室、食堂）、粤（2017）惠州市不动产权第 1130195 号（用途为工业用地/展示厅、办公），总用地面积为 28522.64 平方米。

第三章 规划设计要求

第九条 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 2《图则》。

第十条 用地性质：R2/B(二类居住用地/商业服务业设施用地)。

第十一条 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 29051 平方米，计容积率建筑面积 ≤ 101678 平方米（其中：住宅建筑面积 ≤ 69712 平方米，商业服务业设施建筑面积 ≤ 28546 平方米，配套设施建筑面积 ≥ 3420 平方米），容积率 ≤ 3.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。（详见附图 2《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。

第十二条 配套设施要求

(一) 本用地须设置无动力微型生活污水处理装置, 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。

(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 ² / 个)	用地 规模 (m ² / 个)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	≥220	—	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 ² , 最高不超过 300 m ² 。宜设在 2 层以下, 由取得惠南大道 A01-01-13 用地的土地使用权者负责配建。
2	幼儿园	1	≥3200	≥3600	独立占地, 12 班, 由取得惠南大道 A01-01-13 用地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《惠州市城乡管理技术规定》、《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93, 2016 年版), 统一纳入总平面图设计, 经审批后实施。

第十三条 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《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: 住宅、商业服务业设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 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 ≤ 10%, 地下车库停车数占总停车数的比例 ≥ 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 ≥ 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。

第十四条 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。

第十五条 建筑红线要求: 临规划城市道路一侧多层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。详见附图 2《图则》。

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。

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 ≥ 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，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，保证街道色彩整体感。

(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，并报经市国土资源局审查同意，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 本用地宜按市“三旧”办确定的改造用地界线所划定的范围统一改造，按计算指标用地界线所划定的范围统一出让、统一规划设计、统一开发建设。

第二十条 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》要求进行规划和建设。

第二十一条 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，本用地配套幼儿园应与项目同步规划、同步建设、同步实施。

第二十二条 本项目在粤府[2016]96号文印发之前已经市政府批准了“三旧”改造地块规划设计条件，在规划中已划出用于城市道路用地 2756 平方米。

第二十三条 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

第二十四条 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（含无动力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）等。

（四）编制规划设计说明书。

第二十五条 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。

第二十六条 本《告知书》一式 9 份，发申请单位 2 份，惠州市住房和城乡建设局的业务受理室 2 份、城市规划科、规划用地科、直属规划分局、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》。

第二十七条 本《告知书》的解释权归惠州市住房和城乡建设局。

第二十八条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市住房和城乡建设局核实后方可使用。

第二十九条 原 PBS20150012 号《规划设计条件知书》作废。

编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：高雷 2018 年 4 月 4 日

审核：张华 2018 年 4 月 4 日

初审：彭映洲 2018 年 4 月 4 日

项目负责：谭桂生 2018 年 4 月 4 日

设计：谭桂生 2018 年 4 月 4 日

校对：刘雪莉 2018 年 4 月 4 日