

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2022〕92号

关于惠州市惠阳区淡水老城和司前片区 DSLC&SQ-02-32 地块的建设用地规划条件

根据《惠州市惠阳区淡水老城和司前片区 DSLC&SQ-02-15 地块控制性详细规划(调整)》、《城市停车规划规范》(GB/T 51149-2016)、《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)、《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020 年),淡水老城和司前片区 DSLC&SQ-02-32 地块的规划设计条件如下:

一、规划指标 (详见图则):

用地编号	DSLC&SQ-02-32
规划用地性质	1401 (公园绿地)
控制范围面积 (m ²)	计算指标用地面积: 13802
	建筑红线内面积: 9176
	地下室界线内面积: 6795
容积率	≤0.09
计容积率建筑面积 (m ²)	≤1242
机动车停车位 (个)	地下一层自走式停车位 170-190 个
建筑密度 (%)	≤9

适建性	地面公园绿地、地下停车场及配套设施
-----	-------------------

二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

多层建筑距离	沿人民公园路和南门西街一侧退道路红线 10 米
	其余退线见图则
人行出入口开口方位	见图则
机动车出入口开口方位	见图则

（二）配套设施要求

1. 市政基础设施设计要求

（1）本用地的排水设计应实施雨污分流，排水设计方案应当征求排水主管部门意见。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。

（2）本用地在开发建设时，应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）、《惠州市公众移动通信 5G 基站站址专项规划（2020-2024 年）》及通信主管部门相关要求开展通信基础设施建设或预留。

2. 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)	建筑面积 (m ² /个)	所在 用地 编号	规划建设要求
1	公共厕所		1	≥80	DSLC&S Q-02-32	1. 须由取得 DSLC&SQ-02-32 地块地下停车场建设权的单位按环卫部门的要求在项目首期建设, 并无偿提供给政府相关部门使用和管理。 2. 公共厕所应设置在首层并在人流集中处, 并设置直接通至城市道路的单独出入口, 须对外开放。
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, 但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得 DSLC&SQ-02-32 地块地下停车场建设权的单位负责配建并无偿移交给政府相关部门。
3	5G 通信 基站	基站 机房	1	≥35		1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面, 外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线架设物设置。基站机房宜附设在建筑内, 条件困难时可设置在室外公共区域。 3. 通信基站应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 4. 由取得 DSLC&SQ-02-32 地块地下停车场建设权的单位负责配建并无偿移交给政府相关部门。
		天线架设 物		—		
4	文化书屋		1	—		不小于原规模

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》（2020 年）统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

（三）充电桩设置要求

配建停车位应按不低于 30%的比例建设快速充电桩或预留安装条件，条件困难时，不应低于 20%。充电设施建设应符合国家和地方充电设施建设标准和设计规范。

（四）其它要求

1.室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于 90 厘米。

2.场地设计须符合《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)的要求。

3.建筑退让空间要求：临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。

4. 人民公园路、南门西街及与街道办之间的内部路均为现状道路，其标高以实测为准。

5.在公园广场下建设停车场时，地下停车场的板顶覆土要求不小于 120cm 以上，以确保复绿乔木的栽植条件及抗台风的要求。

6.为满足绿色建筑及节能的要求，规划建议人民公园地下停车场在下一步建筑设计方案中宜设置自然采光井。

7、配电网开关站应设置于地面层，项目配套设备用房及人员疏散出口部造型处理应结合公园绿化统一设计。

8、取得 DSLC&SQ-02-32 地块地下停车场建设权的单位须按规划要求承担公园建设，并保留用地东侧的文化碑廊及现状道路，还建规模不小于公园现状文化书屋、宣传栏等文化设施，与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收，建成后无偿移交给区人民政府，产权属区人民政府，由区人民政府委托相关主管部门接收、管理。

9、取得 DSLC&SQ-02-32 地块地下停车场建设权的单位须按规划要求承担 5G 通信基站的建设，与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收，建成后无偿移交给区人民政府，产权属区人民政府，由区人民政府委托相关主管部门接收、管理。

10.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。

11.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。

12. 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，并应满足广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163-2019）的规定。

13.新建民用建筑（包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑），应按照《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）有关要求及国家相关技术规范执行。

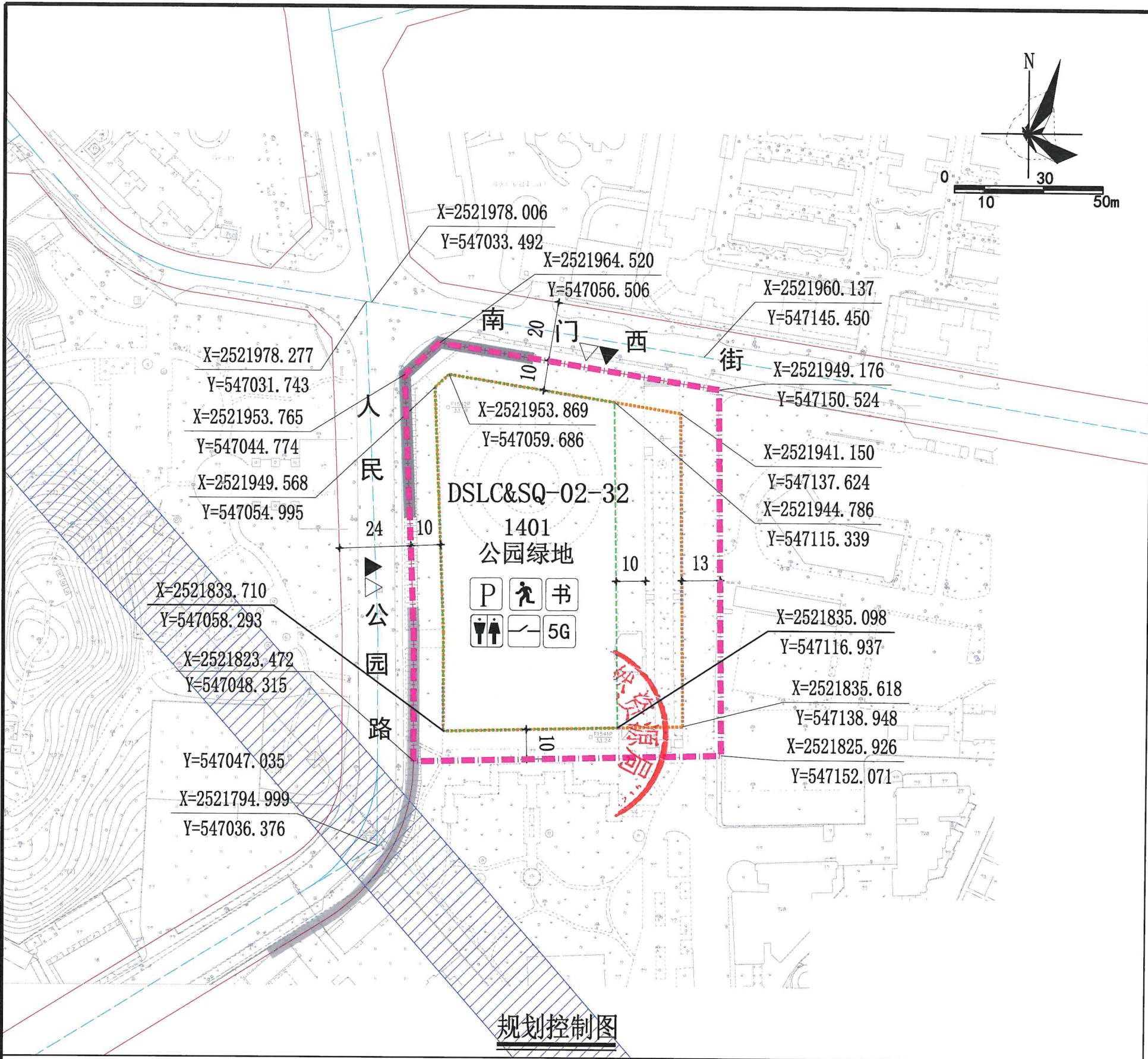
14.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020）及相关规范要求。

三、本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内未使用的，须经区自然资源局核实后方可使用。

惠州市惠阳区自然资源局

2022 年 9 月 20 日

公开方式：依申请公开



图例

计算指标用地界线	道路中心线
地下室界线	道路红线
建筑红线	人流出入口
机动车出入口	机动车禁止开口路段
高压走廊	文化书屋
应急避难场所	社会公共停车场
配电网开关站	公共厕所
5G通信基站	

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(㎡)	所在地编号	规划建设要求	移交单位
1	公共厕所	1	≥80	DSLCSQ-02-32	1. 须由取得DSLCSQ-02-32地块地下停车场建设权的单位按环卫部门的要求在项目首期建设，并无偿提供给环卫部门使用和管理。 2. 公共厕所应设置在首层并在人流集中处，并设置直接通至城市道路的单独出入口，须对外开放。	区环卫事务中心
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，但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得DSLCSQ-02-32地块地下停车场建设权的单位负责配建并无偿移交。	区供电局
3	5G通信基站	1	≥35		1. 通信基站机房宜附设在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。	政府相关部门
4	文化书屋	1	≥120			政府相关部门

说明：

1、图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。

2、人民公园路、南门西街及与街道办之间的内部路均为现状道路，其标高以实测为准。

3、临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。

4、在公园广场下建设停车场时，地下停车场的板面覆土要求不小于120cm以上，以确保复绿乔木的栽植条件及抗台风的要求。

5、为满足绿色建筑及节能的要求，规划建议人民公园地下停车场在下一步建筑设计方案中宜设置自然采光井。

6、配电网开关站应设置于地面层，项目配套设备用房及人员疏散出口部造型处理应结合公园绿化统一设计。

7、取得DSLCSQ-02-32地块地下停车场建设权的单位须按规划要求承担公园建设，并保留用地东侧的文化廊及现状道路，还建规模不小于公园现状文化书屋、宣传栏等文化设施，建成后无偿移交政府相关部门。

用地技术经济指标一览表

用地编号	类别代码	用地性质	用地兼容性	控制范围面积 (㎡)	容积率	计容积率建筑面积 (㎡)	建筑密度 (%)	机动车停车位 (个)	绿地率 (%)	适建性
DSLCSQ-02-32	1401	公园绿地	120803(社会停车场用地)	计算指标用地面积: 13802	≤0.09	≤1242	≤9	地下一层自走式停车位170-190个	—	地面公园绿地、地下停车场及配套设施
				建筑红线内面积: 9176						
				地下室界线内面积: 6795						