

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2022〕91号

关于惠州市惠阳区淡水中心区 DSZX-51-04 地块的建设用地规划条件

根据《惠州市惠阳区淡水中心区 DSZX-51-01 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),淡水中心区 DSZX-51-04 地块的规划设计条件如下:

一、规划指标(详见图则):

用地编号	DSZX-51-04
规划用地性质	0803(文化用地)
兼容性	120803(社会停车场用地)
控制范围面积(m ²)	计算指标用地面积: 3345
	建筑红线内面积: 2140
	地下室界线内面积: 2599
容积率	≤0.05
建筑密度(%)	≤5
计容积率建筑面积(m ²)	≤167

机动车停车位	地面自走式停车位 60 个，地下一层自走式停车位 50-70 个。
--------	-----------------------------------

二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

多层建筑距离	沿府西南一街一侧退道路红线 10 米，府西南二街一侧退道路红线 5 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 (㎡ / 个)	所在 用地 编号	规划建设要求
1	5G 通信 基站	基站 机房	1	≥35	DSZX- 51-04	1.天线架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。
		天线架设 物		—		

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. 金惠大道、府西南一街及府西南二街均为现状道路，其具体标高以实测为准。

5. 取得 DSZX-51-04 地块土地使用权者须按规划要求承担 5G 通信基站、地面 60 个自走式停车位的建设，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。

6. 取得 DSZX-51-04 地块土地使用权者须按规划要求承担 DSZX-51-04 地块地面广场的建设，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。

7. 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 and 标准执行绿色建筑建设要求。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设管理规定》（2020）及相关规范要求。

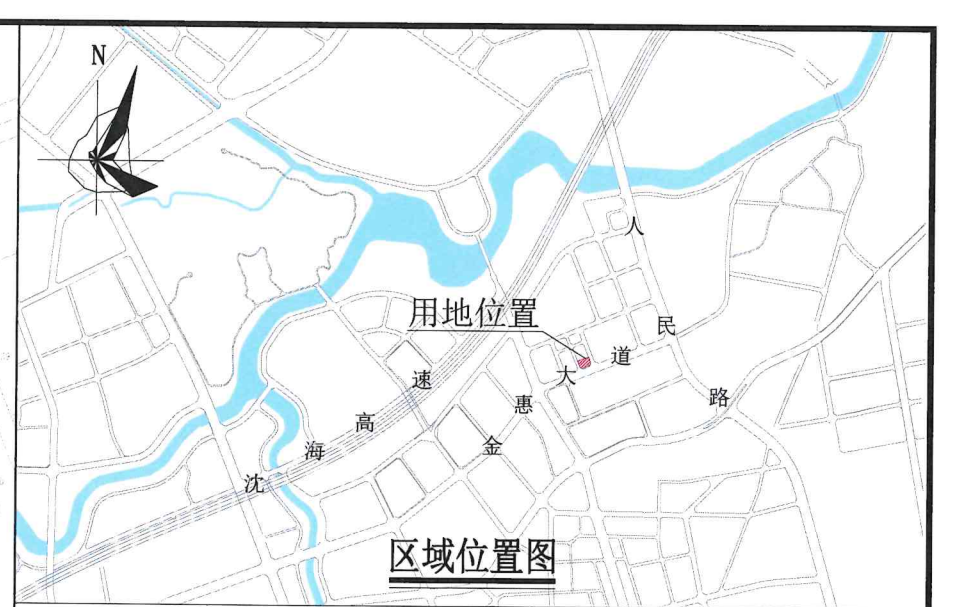
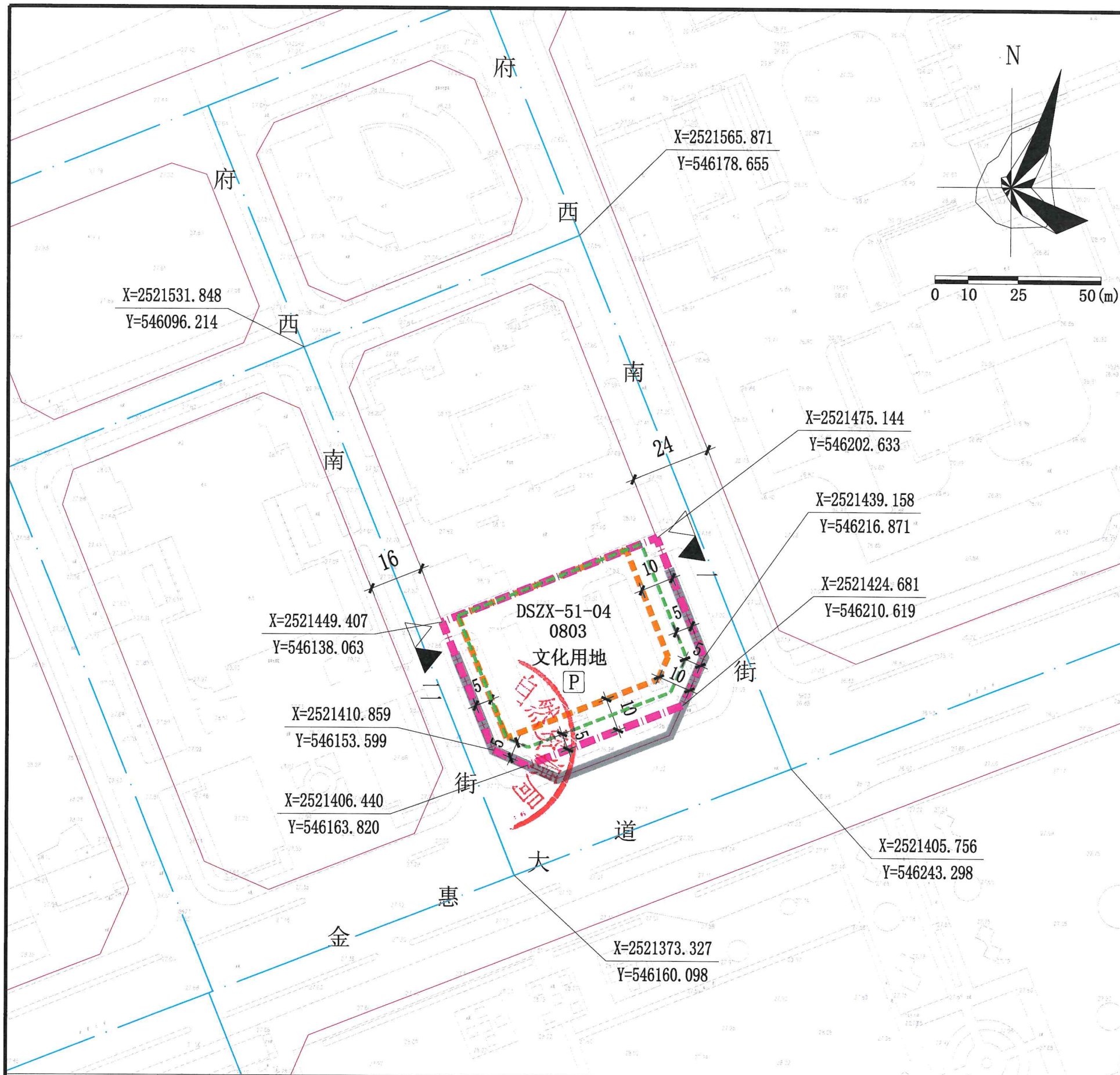
三、本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内未使用的，须经区自然资源局核实后方可使用。

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 |
| | 建筑红线 | | 道路红线 |
| | 地下室界线 | | 人流出入口 |
| | 机动车出入口 | | 机动车禁止开口路段 |
| | 社会公共停车场 | | |

用地技术经济指标一览表

用地编号	用地用海分类代码	用地性质	用地兼容性	控制范围面积(m²)	容积率	计容积率建筑面积(m²)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	机动车停车位(个)
DSZX-51-04	0803	文化用地	120803 (社会停车场用地)	计算指标用地面积:3345	≤0.05	≤167	≤5	—	地面自走式停车位60个,地下一层自走式停车位50-70个。
				建筑红线内面积:2140					
				地下室界线内面积:2599					

说明:

- 图则尺寸均以米计,坐标系为2000国家大地坐标系。
- 金惠大道、府西南一街及府西南二街均为现状道路,其标高以实测为准。
- 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。
- 为满足绿色建筑及节能的要求,在下一步建筑设计方案中宜设置自然采光井。