

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条（2022）89号

关于惠州市惠阳区淡水老城和司前片区 DSLC&SQ-05-40 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-05-40 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)、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)、《历史文化名城保护规划标准》(GB/T 50357-2018)、《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年),惠州市惠阳区淡水老城和司前片区 DSLC&SQ-05-40 地块的规划设计条件如下:

一、规划指标 (详见图则):

规划用地性质	080403 (中小学用地)
土地使用兼容性	120803 (社会停车场用地)
控制范围面积 (m ²)	计算指标用地面积: 23500
	建筑红线内面积: 19292
	地下室界线内面积: 14935
容积率	≤0.06

计容积率建筑面积 (m ²)	≤1410
机动车停车位 (个)	地下公共停车位 280-300
建筑密度 (%)	≤6
适建性	地面运动场、地下一层自走式 停车库及配套设施

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	用地北侧退用地红线 5 米, 西北侧退用地红线 10 米
	用地东侧临上圩西路退用地红线 6 米
	用地西南侧临崇雅路退用地红线 6 米
	用地南侧建筑退线见图则
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

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。

(三) 机动车停车位配建标准

配建地下公共停车位应按不低于总停车位的 30%的比例建设快速充电桩或预留建设安装条件，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. 场地设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

2. 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。

3. 学校运动场下根据规划须配建地下公共停车位 280-300 个，由取得地下停车场建设权的单位负责建设。学校运动场下建设停车场时，地下室顶板建筑完成面及覆土后标高不得超过室外地坪的设计标高。

4. 运动场由取得地下停车场建设权的单位按现状恢复建设，并无偿移交给教育部门。复建运动场时可适当调整其位置，以满足布设停车场疏散楼梯的条件。

5. 地块周边道路均为现状路，其标高以实测为准。

6. 建设施工时应结合场地及周边建筑情况，满足消防安全要求，并严格做好工程防护措施。

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. 本用地位于历史街区核心保护区范围内，禁止与历史文化街区无关的建设，为其维护、修缮、配套而进行的建设工程必须经文物、规划行政主管部门审核、批准后才能进行。

12. 本地块除按照本次规划确定的控制线建设外，还应当满足建筑防火、日照等相关技术要求。

13. 本项目地下空间应预留与西侧商业街地下空间的连通条件。

14. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020)

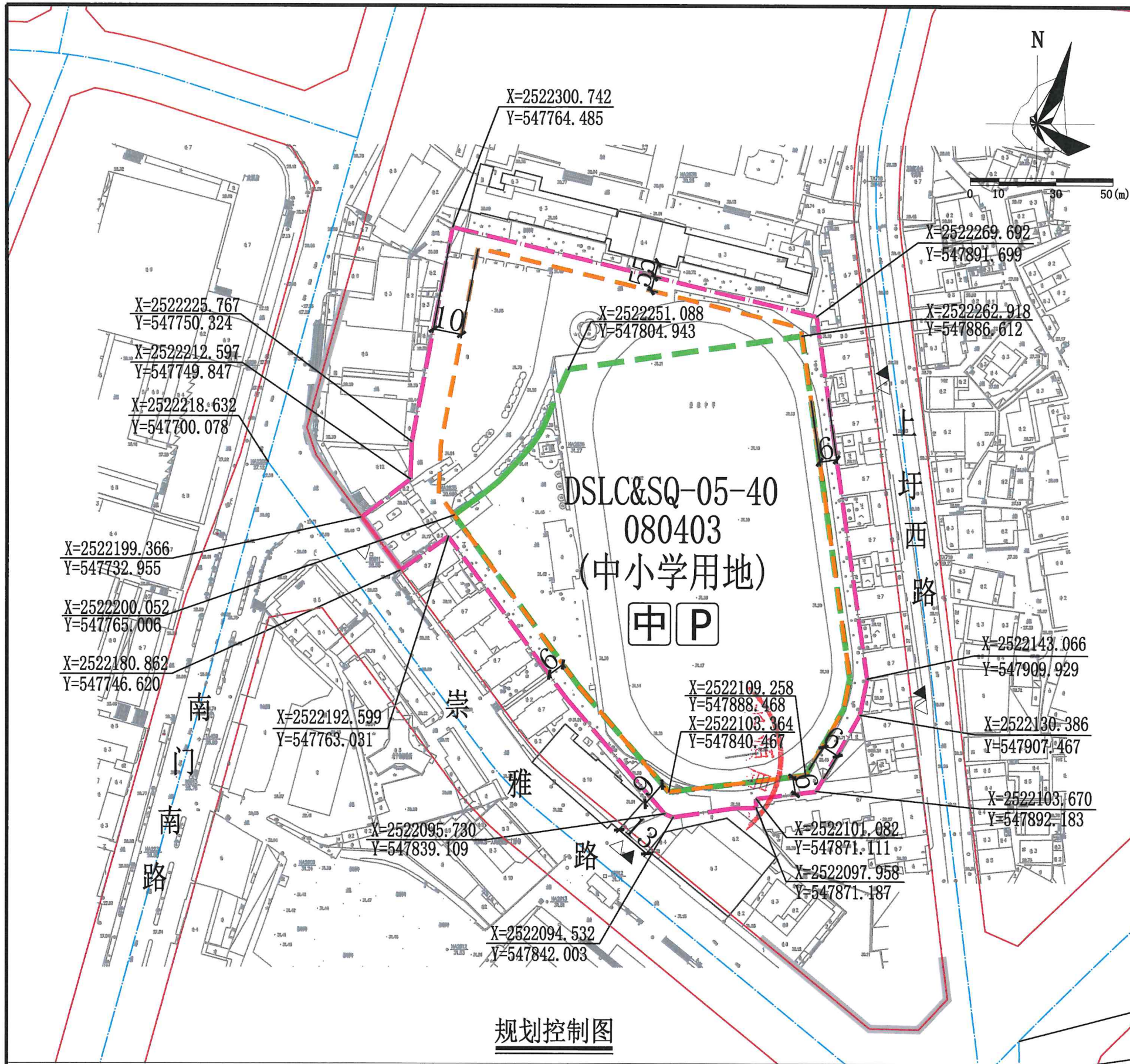
及相关规范要求。

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



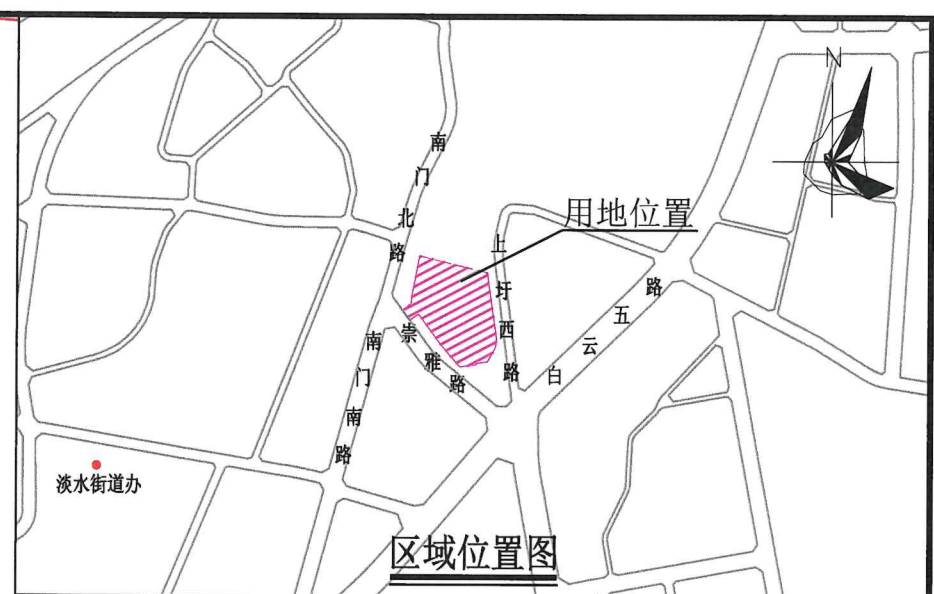
公开方式：依申请公开



规划控制图

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	土地使用 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 （%）	机动车停车位（个）	绿地率 （%）	建筑限高 （m）	适建性	备注
DSLCK&SQ -05-40	080403	中小学用地	120803 （社会停车场）	计算指标用地面积：23500	≤0.06	≤1410	≤6	地下公共停车 位：280-300	—	—	地面运动场、地 下一层自走式停 车库及配套设施	—
				建筑红线内面积：19292								
				地下室界线内面积：14935								



区域位置图

图例

DSLCSQ-05-40 用地编号	计算指标用地界线
建筑红线	规划道路中心线
地下室界线	机动车禁止开口路段
道路红线	现状建筑
人流出入口	机动车出入口
社会公共停车场	中学

说明:

- 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。
- 地块周边道路均为现状道路, 其标高以实测为准。
- 临规划城市道路一侧的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。
- DSLCSQ-05-40地块位于历史街区核心保护范围内, 禁止与历史文化街区无关的建设, 为其维护、修缮、配套而进行的建设工程必须经文物、规划行政主管部门审核、批准后才能进行。
- DSLCSQ-05-40地块除按照本次规划确定的控制线建设外, 还应当满足建筑防火、日照等相关技术规范的要求。
- DSLCSQ-05-40地块地下空间应预留与西侧商业地下空间的连通条件。
- 学校运动场由取得地下停车场建设权的单位按现状恢复建设, 并无偿移交给教育部门。复建运动场时可适当调整其位置, 以满足布设停车场疏散楼梯的条件。