

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2022〕85号

关于惠州市惠阳区淡水中心区 DSZX-55-12 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-55-04 地块控制性详细规划(调整)》(惠府函〔2022〕110号)、《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-55-12 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-55-12
规划用地性质	1401(公园绿地)
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: 10203
	建筑红线内面积: 3799
	地下室界线内面积: 5884
容积率	≤0.02
计容积率建筑面积	≤204

(m ²)	
机动车停车位 (个)	地下一层自走式停车位 90-110

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿人民路一侧退道路红线 25 米， 沿金惠大道一侧退道路红线 25 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	5G 通信 基站	基站 机房	1	≥ 35	DSZX-55 -12	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. 府西南四街和金惠大道均为现状道路，其具体标高以实测为准。

5. 取得 DSZX-55-12 地块土地使用权者须按规划要求承担 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。

6. 取得 DSZX-55-12 地块土地使用权者须按规划要求承担 DSZX-55-12 地块公园绿地的建设，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。

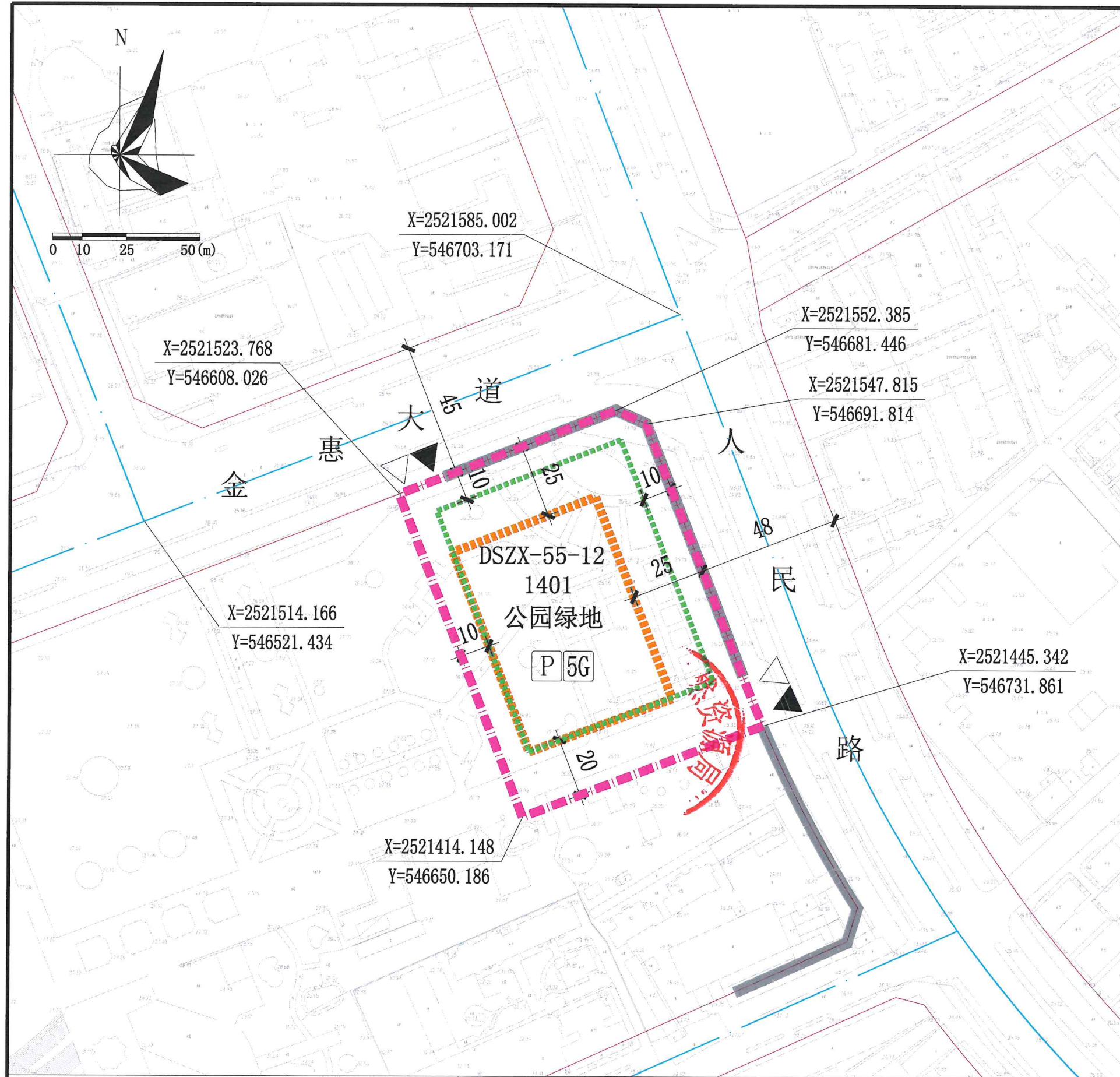
11. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设技术规定》（2020）及相关规范要求。

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
-
- 建筑红线

P

5G

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑规模 (m²)	用地规模 (m² / 个)	所在用地 编号	规划建设要求
1	5G通信 基站	1	≥35	—	DSZX-55-12	(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。
	基站机房		—			(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。
	天线架设物					(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。

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)	机动车停车位 (个)	适建性	备注
DSZX-55-12	1401	公园绿地	120803(社会停车场用地)	计算指标用地面积:10203	≤0.02	≤204	地下一层自走式停车位90~110	地面公园绿地、地下停车场及配套设施	—
				建筑红线内面积:3799					
				地下室界线内面积:5884					

说明:
1、图则尺寸均以米计，坐标系为2000国家大地坐标系。
2、金惠大道及人民路均为现状道路，其标高以实测为准。
3、DSZX-55-12地块为利用公园地下空间建设社会公共停车场，其地面恢复公园绿地时，须确保地下室顶板建筑完成面及覆土后标高不超过室外地坪的设计标高。
4、地下停车库配套设备用房及人员疏散出口造型处理应结合公园绿化统一设计。
5、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。

申请单位

惠州市惠阳区人民政府淡水街道办事处

制图时间

2022年9月19日

惠州市惠阳区建设用地规划条件

附图