

惠州市自然资源局

PB20210096 号

建设用地规划设计条件

根据《河南岸区 HNA52-02 地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2021〕291 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）、《惠州市城乡管理技术规定》（2020 年），河南岸 HNA52-02 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	120803（社会停车场用地）
控制范围面积（m ² ）	计算指标用地面积：4162
	建筑红线内面积：1086
	地下室界线内面积：1086
容积率	≤1.6
计容积率建筑面积（m ² ）	≤6659
机动车停车位（个）	地上机械式停车位≥190
建筑密度（%）	≤9
绿地率（%）	≥20

广东省城市规划

单位名称：惠州市自然资源局

业务范围：业务范围内

证书编号：自资规甲字第

有效期至：2022年12月

建筑限高 (m)	≤40
适建性	停车库、垃圾转运站及配套设施

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿螺子湖一路一侧退道路红线 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)	规划建设要求
1	垃圾转运站		1	180	保留现状垃圾转运站
2	5G 通信基站	基站机房	1	≥ 35	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. 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. 用地周边均为现状道路，配建道路需与现状道路接顺，其具体标高以实测为准。

4. 应对周边现状建筑进行安全评估后方可建设。

5. 为保证城市景观和谐，HNA52-02地块宜与周边地块建设风格及绿化统一。

6. 取得HNA52-02地块土地使用权者须按规划要求承担配建道路（包括污水管、电力电缆沟和通信管群）的建设，建成后无偿移交给市政园林事务中心，并将道路开放给公众使用。

7. 取得HNA52-02地块土地使用权者须按规划要求承担5G通信基站的建设，建成后无偿移交给工信部门。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 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，须经市自然资源局核实后方可使用。

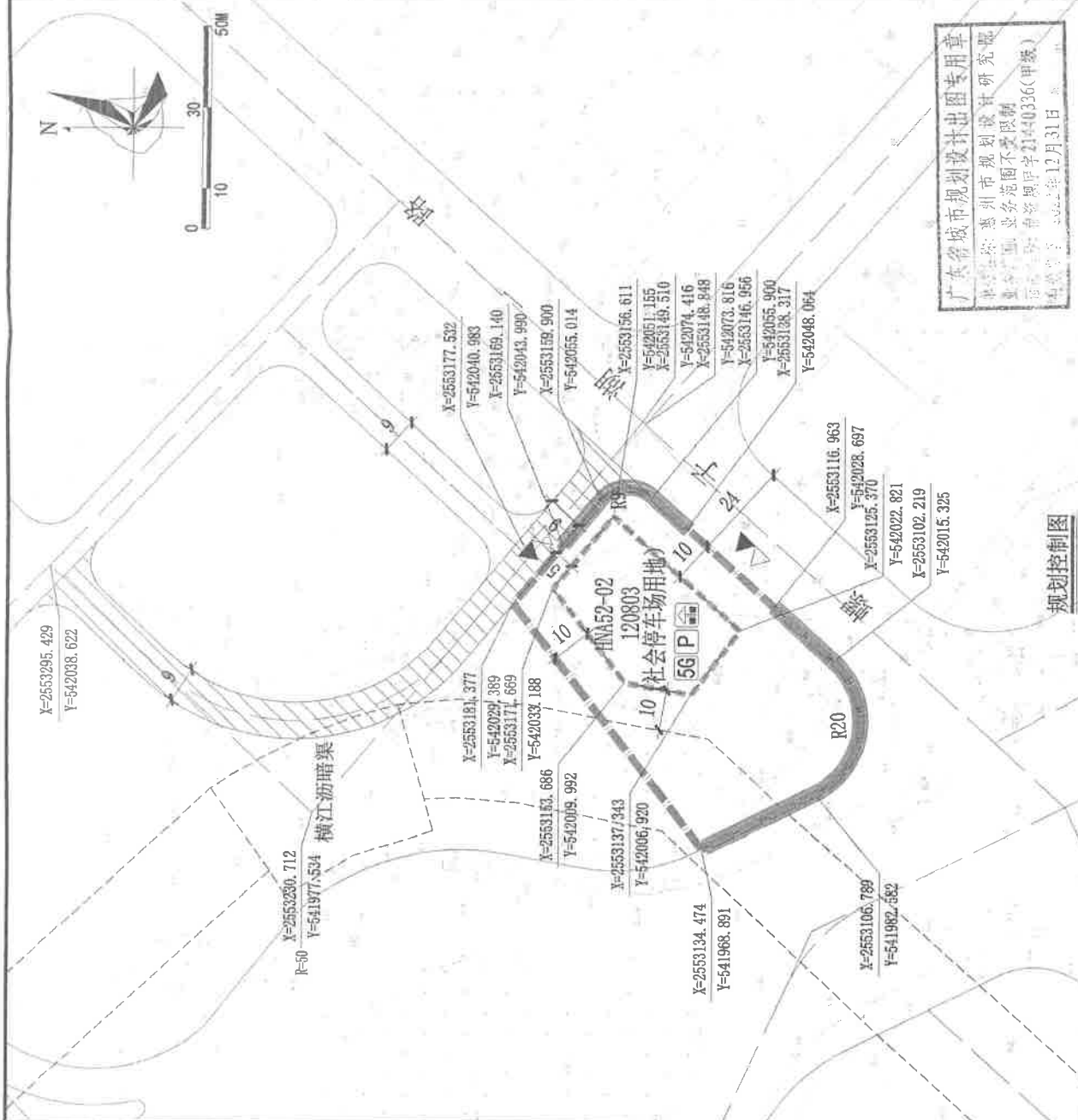


自然资源局
规划设计条
用章

专研

议甲

公开方式：依申请公开



例 图



配套设施一览表

序号	项目名称	位置	记录坐标 (m/个)	经纬度	测点编号	测点坐标	备注
1	垃圾转运站	1	1	110°	—	—	垃圾转运站及垃圾站
2	生活垃圾填埋场	2	1	110°	—	—	生活垃圾填埋场及垃圾站

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°E。
2. 临城市政单位一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地类型公共空间。
3. 用地权属属单位所有, 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. 用周边均为现状道路, 配建道路需与现状道路衔接, 其具体标高以实测为准。
5. 应对周边现状建筑进行安全评估后方可建设。
6. 为保证城市景观和隐私, INM52-02地块宜与周边地块建设风格及绿化统一。
7. 取得INM52-02地块的土地使用权者须按规划要求承担配建道路(包括污水管、电力电缆沟和通信管槽)的建设, 建成后无偿移交给市政园林事务中心, 并将道路开放给公众使用。
8. 取得INM52-02地块土地使用权者须按规划要求承担5G通信基站的建设, 建成后无偿移交给工信部门。

规划控制图

用地技术经济指标一览表

用地编号	用地用途 分类代码	秘划用地 性质	控制范围面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑 面积 (m ²)	机动车停车位 (个)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	适建性
HNA52-02	120803	社会停车场 用地	计算指标用地面积: 4162 建筑红线内面积: 1086 地下室界线内面积: 1086	≤1.6	≤9	≤6659	地上机械式停车位 ≥190	≥20	≤40	停车库、垃圾转运站及配套设施

惠州市规划设计研究院	项目名称	河南林垌432-02地块规划设计条件报告书			
审 定	项目负责	图 则			
审 核	设 计	业 务 号	图 别	图 号	
审 校	校 对				
初 审				日期	2022.01