

惠州市自然资源局

PB20200134 号

建设用地规划设计条件

根据市政府年度土地出让计划，拟依法公开出让位于金山湖JSH-A02-01地块，现出具规划设计条件。

根据《金山湖JSH-A02-01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》（2016），金山湖JSH-A02-01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	社会停车场用地（S42）		
用地兼容性	商业用地（B1）		
控制范围面积（m ² ）	计算指标用地面积：4124		
	建筑红线面积：1742		
	地下室界线内面积：1742		
容积率	≤ 2.6		
计容积率建筑面积（m ² ）	≤ 10722	其中	商业建筑面积 ≤ 2600
机动车停车位（个）	≥ 200（含商业配套地下机械式停车位 ≥ 26），其中地上机械式停车位 ≥ 170，地下机械式停车位 ≥ 30		

建筑密度 (%)	≤ 42
建筑高度 (m)	≤ 22
绿地率 (%)	≥ 25

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

建筑红线	沿环湖一路一侧退道路红线 15 米
	临用地界线一侧退用地 10 米
地下室界线	沿环湖一路一侧退道路红线 15 米
	临用地界线一侧退用地 10 米
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: 本用地的排水设计应实施雨污分流, 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

项目名称	数量 (个)	规划建设要求
物业服务用房	1	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二, 且最低不少于 50 m ² , 最高不超过 300 m ² 。宜设在 2 层以下。

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》, 统一纳入总平面图设计, 经审批后实施。

（三）机动车停车位配建标准

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（机械式停车），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.建筑退让空间要求：临规划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。

2.本项目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》要求进行规划和建设。

3.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。

4.控制室外地坪与沿街城市道路(人行道标高)高差小于 90cm。

5.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》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尚未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。

惠州市自然资源局

2020 年 11 月 20 日

公开方式：依申请公开