

规划设计条件告知书

案卷编号: PB20210060

项目地点: 金龙大道东南片区 JBD57-07 地块

发卷日期: 2021.9.1

主管部门: 惠州市自然资源局

编制单位: 惠州市规划设计研究院

广
单位
业务
证书
有效

惠州
城

目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求

附图

- 1. 图则
- 2. 周边道路竖向规划图
- 3. 给水、雨水、污水工程规划图
- 4. 电力、燃气、通信工程规划图

文 本

第一章 总则

第一条 本《告知书》所设定的规划条件，是对本用地进行项目策划、总平面图设计、建筑设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《告知书》。本《告知书》包括《文本》和《附图》两部分，必须同时使用。

第二条 编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)

《广东省城乡规划条例》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《广东省绿色建筑条例》

《惠州市城乡规划建设管理规定》(2020 年)

《金龙大道东南片区 JBD57-07 地块控制性详细规划(调整)》(惠府函(2021)135 号)

《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市推进长者服务高质量发展行动方案(2020-2022 年)的通知》(粤府办函(2020)53 号)

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市民政局关于进一步加强社区配套公共服务设施建设和管理的指导意见》(惠民发(2020)46 号)

《惠州市绿色建筑发展专项规划》(2016-2035)

第三条 本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第四条 本用地位于金龙大道东南片区,用地编号为 JBD57-07,其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：北侧为现状居住小区，东侧为规划道路红线宽度 50 米的金鹤大道，南侧为规划道路红线宽度 24 米的乌石中路，西侧为现状道路红线宽度 24 米的金玉一路。

第三章 规划设计要求

第六条 用地规划要求

本《告知书》采用“计算指标用地面积”（即计算指标用地界线范围内的用地面积）计算容积率、建筑密度、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》。

第七条 规划用地性质：070102(二类城镇住宅用地)，用地兼容性 0901、0902（商业用地、商务金融用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：计算指标用地面积 16930 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 52483 平方米（其中商业、商务金融建筑面积的比例 6-10%，配套设施建筑面积 $>$ 195 平方米），容积率 $\leq$ 3.1，建筑密度 $\leq$ 30%（其中住宅建筑净密度 $\leq$ 22%），建筑高度控制 $\leq$ 100 米，绿地率 $\geq$ 30%。（详见《图则》）

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间，其面积不计入计容积率建筑面积，但其建筑高度和层数须计入建筑高度和层数指标；建筑物的地下室如用作停车、人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

第九条 配套设施要求

（一）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。

（二）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	移交单位
1	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 平方米，最高不超过 300 平方米。宜设在 2 层以下，由取得 JBD57-07 用地的土地使用权者负责配建。	由建设单位代管，后期移交业主委员会，产权归全体业主。
2	养老服务设施		1	≥100	1. 新建住宅区按每百户不低于 20 平方米的标准配套建设养老服务设施，最低套内面积不低于 100 平方米。 2. 应配置在临街建筑物首层，并预留独立对外出入口。 3. 由取得 JBD57-07 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 4. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。	街道办事处/ 镇人民政府
3	配电网开关站		1	≥60	1. 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得 JBD57-07 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州市供电局
4	5G 通信基站	基站机房	1	≥35	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。 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。	

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）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

第十条 道路交通要求

（一）出入口控制：本用地出入口位置及有关限制详见《图则》。

（二）宜优先采用人车分流的交通组织方式。

（三）机动车停车位配建标准：每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个。地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。住宅配建停车位必须 100%建设充电设施或预留建设安装条件，商业配建停车位应不低于 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）自行车（含电动）停车配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）执行。

新建住宅小区应合理设置电动自行车集中充电区域，配置充电设施的自行车停车位应不低于自行车停车位总数的 50%。电动自行车停放充电场所应与非充电自行车分区停放，宜独立设置在室外方便居民使用的位置；确有困难而按附建式建设的，在满足消防要求的前提下，可在主体建筑首层、架空层、半地下及地下一层设置。

（五）室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差应小于 90 厘米。

（六）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

第十一条 建筑间距要求：应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况确定。

第十二条 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。

第十三条 建筑设计要求

（一）本用地位于金鹤大道旁，处于重要的城市景观地带，单体建筑设计方案须做多方案比选（须 ≥ 3 个方案）。

（二）建筑立面设计：防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生等要求）；附着于建筑外墙上的抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统宜与建筑有机结合，协调统一；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（三）鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料，新建住宅不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

（四）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

（五）临宽度 24 米及以上道路建筑的屋顶、商业裙房，以及 16 层以上高层建筑的屋顶须设计安装夜景灯光。夜景灯光须与本项目建筑物同步设计、同步建设、同步验收。

（六）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。

（七）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。

（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。

第四章 其他要求

第十四条 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。

本用地海绵城市控制指标：JBD57-07 地块年径流总量控制率 65%-75%，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 60\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 30\%$ 。

除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

第十五条 新建住宅小区不得建设小区围墙，形成封闭住宅小区。因治安管理等需要设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式，并应满足以下要求：

（一）围护设施的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

（二）临城市道路一侧的围护设施的基础及地上部分须设在建筑红线内。

（三）围护设施应保持通透性，且底部实体部分高度不得超过 0.4 米，主体高度不得大于 1.5 米。

第十六条 绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地。集中绿地应按照《城市居住区规划设计标准》相关要求建设。

第十七条 位于城市重要区域和主干道两侧的住宅建筑外立面应进行公建化设计。

第十八条 本用地沿乌石中路一侧建设骑楼，骑楼进深不小于 5 米，净空不小于 4.5 米。

第十九条 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。

第二十条 本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

第二十一条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第二十二条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市自然资源局核

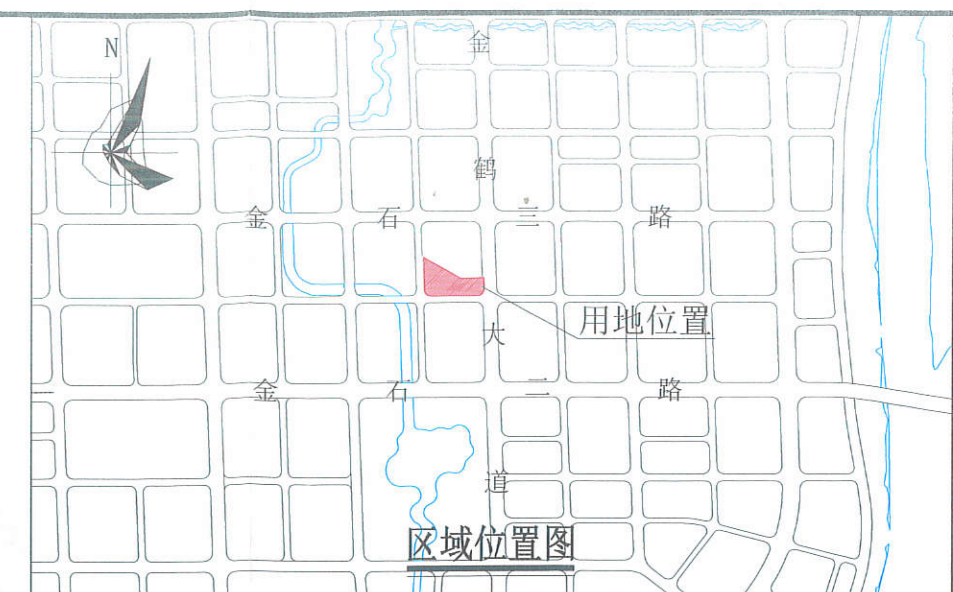
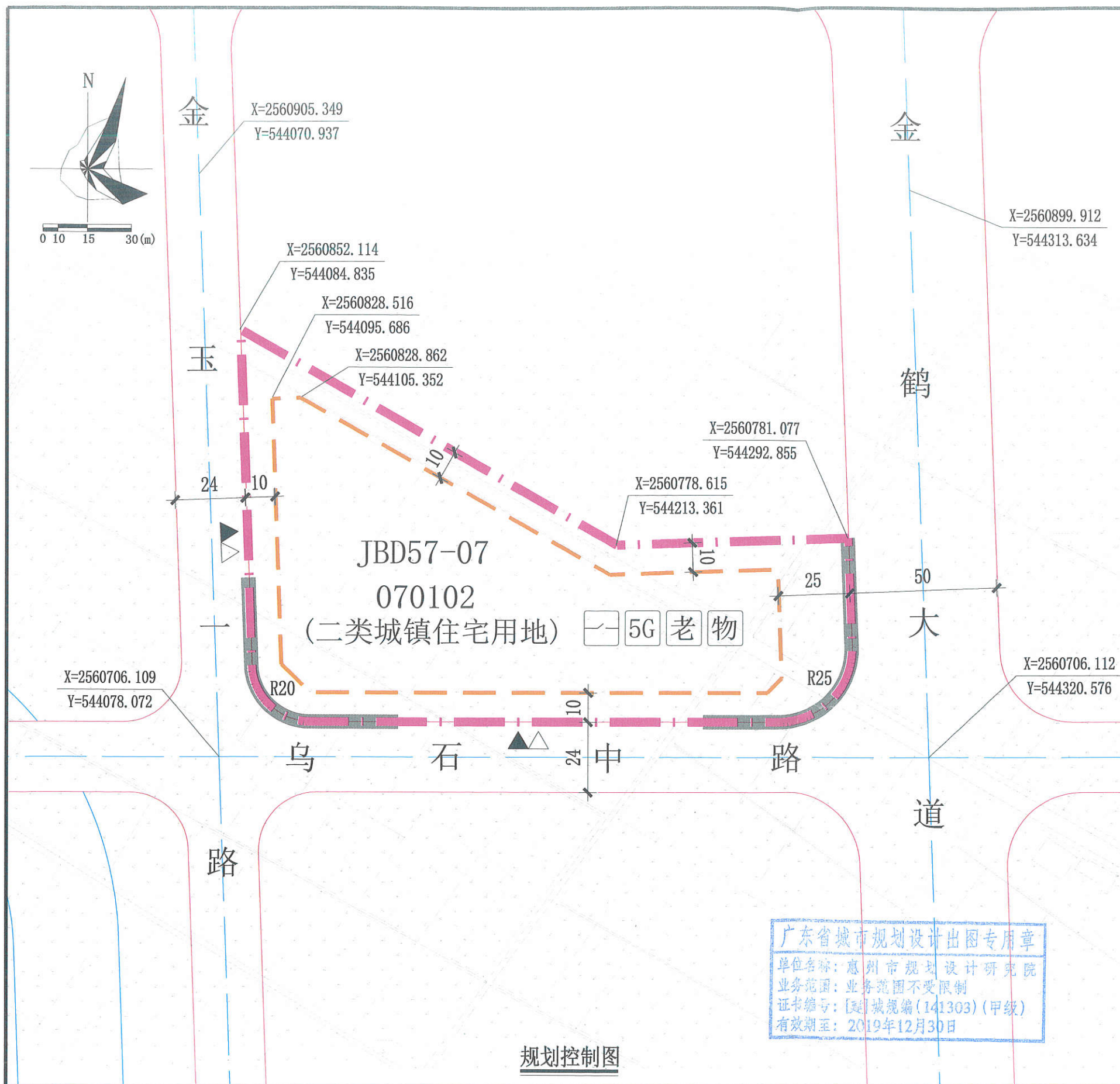
实后方可使用。

编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：字.子研 2021年9月1日 项目负责：夏媛 2021年8月31日

审核：2.45.22 2021年9月1日 设计：夏媛 2021年8月31日

初审：彭映珊 2021年8月31日 校对：长冲书华 2021年8月31日



图例

▲	机动车出入口	■	机动车禁止开口路段
△	人流出入口	—	计算指标用地界线
—	道路红线	—	建筑红线
—	道路中心线	□	配电网开关站
5G	5G通信基站	老	养老服务设施
物	物业服务用房		

配套设施一览表

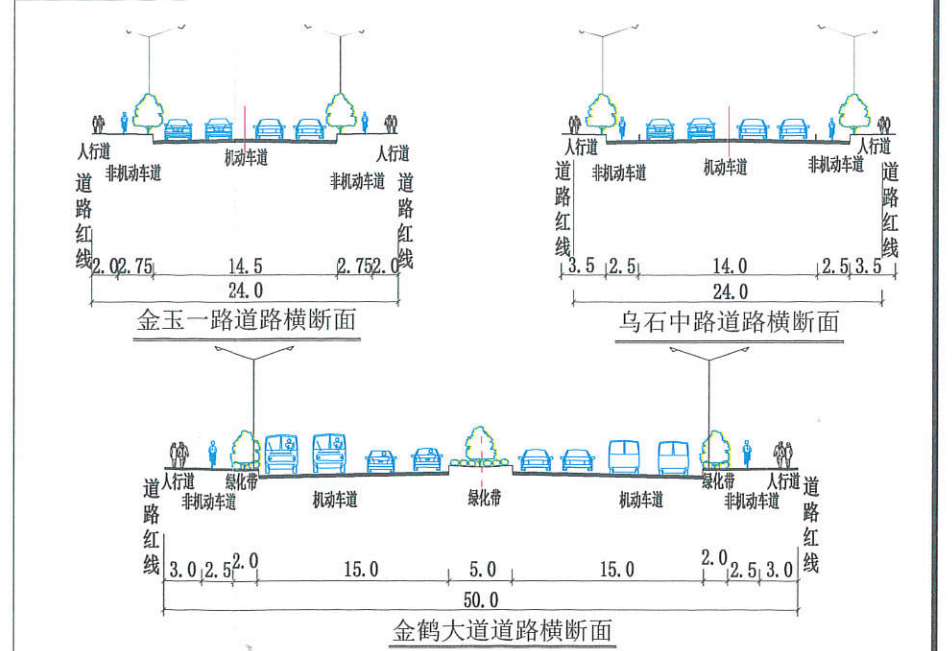
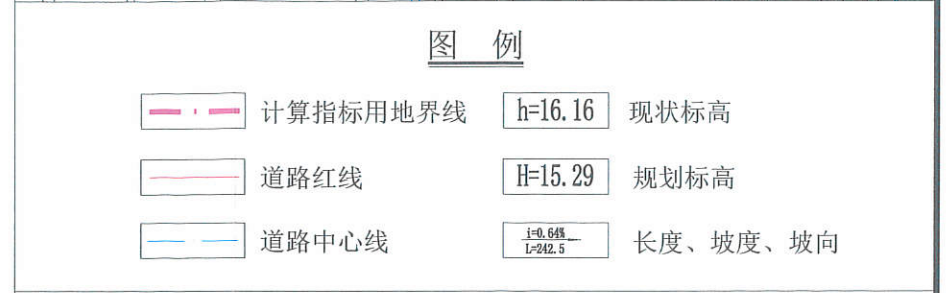
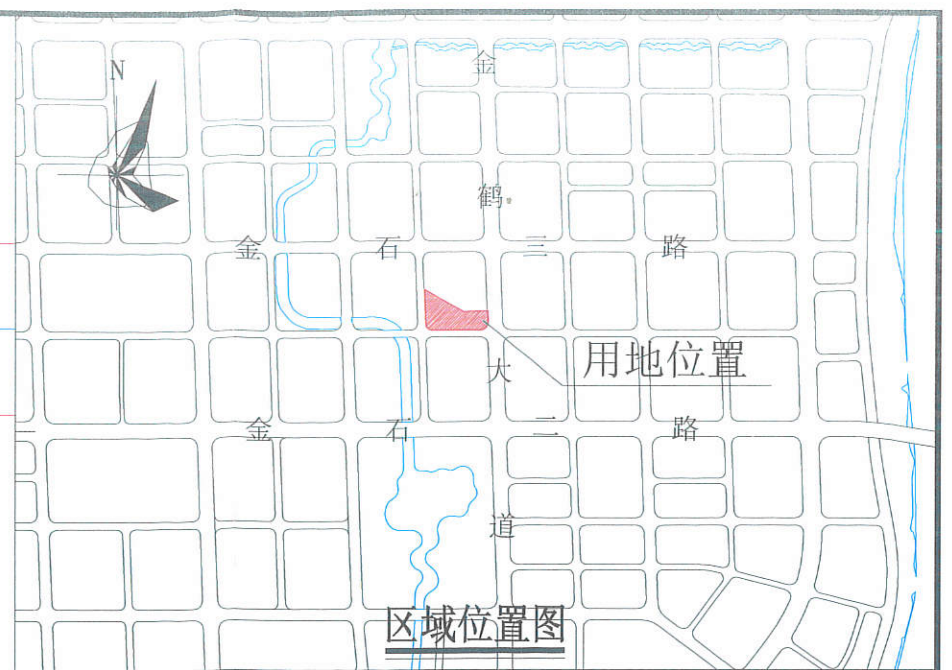
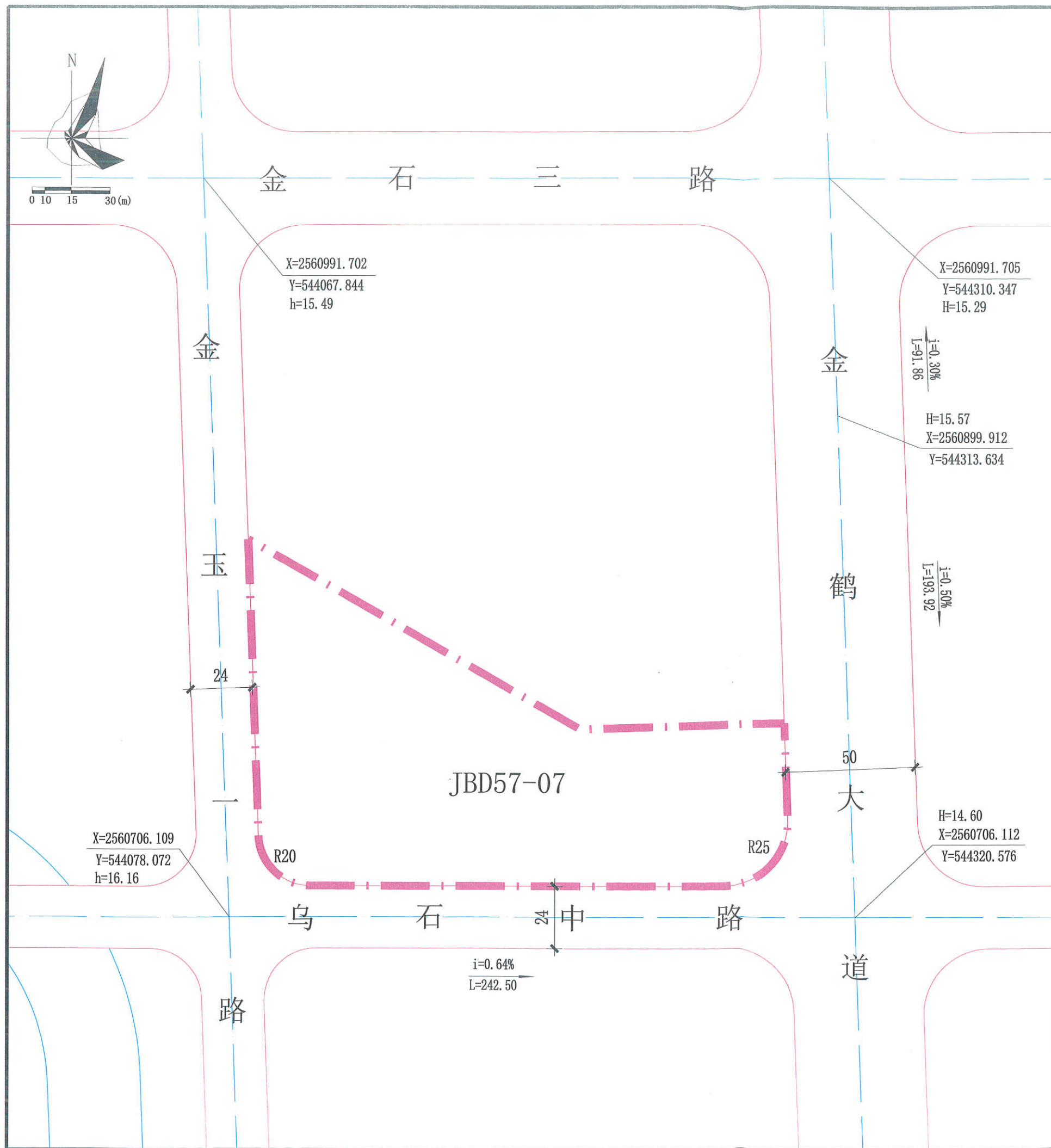
序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m²/个)	规划建设要求	移交单位
1	养老服务设施	1	≥100	1. 新建住宅区按每百户不低于20平方米的标准配建养老服务设施, 最低套内面积不低于100平方米。 2. 应配置在沿街建筑物首层, 并预留独立对外出入口。 3. 由取得JBD57-07用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 4. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。	街道办事处/镇人民政府
2	5G通信基站	1	≥35	1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面, 外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线架设物设置。基站机房宜附设在建筑内, 条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。	
3	配电网开关站	1	≥60	1. 宜独立设置, 条件受限时可附设于其他建筑物内, 但不宜设置在建筑物负楼层。 2. 由取得JBD57-07用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州市供电局
4	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平方米, 最高不超过300平方米。宜设在2层以下, 由取得JBD57-07用地的土地使用权者负责配建。	由建设单位代管, 后期移交业主委员会, 产权归全体业主。

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。
- 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。
- 本用地沿乌石中路一侧建设骑楼, 骑楼进深不小于5米, 净空不小于4.5米。

用地技术经济指标一览表												
用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	计容积率建筑面积（m²）		机动车停车位配建标准	建筑高度控制（m）	绿地率（%）	适建性
JBD57-07	070102	二类城镇住宅用地	0901、0902	16930	≤3.1	≤30（其中住宅建筑净密度≤22%）	≤52483	其中 商业、商务金融建筑面积的比例6-10% 配套设施建筑面积>195	每100平米计容积率建筑面积≥1个	≤100	≥30	住宅、商业、商务金融及配套设施

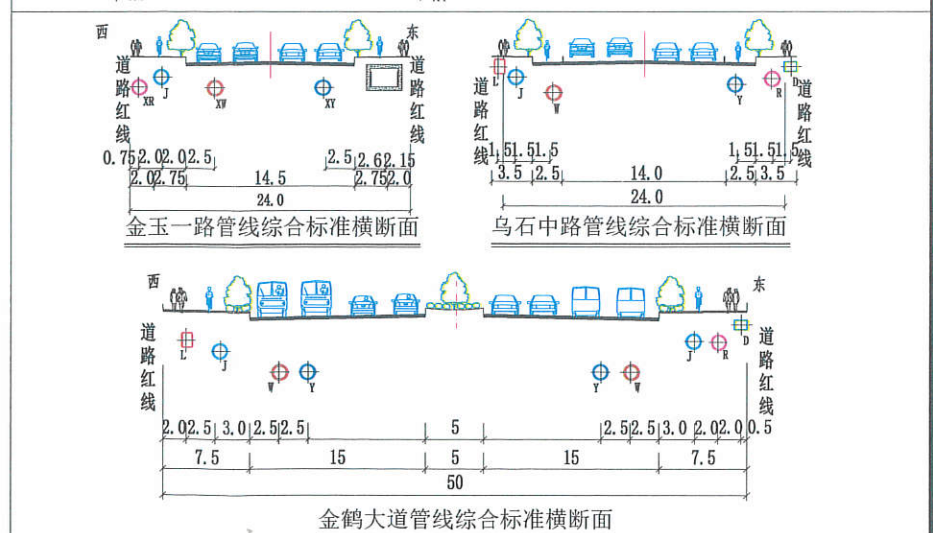
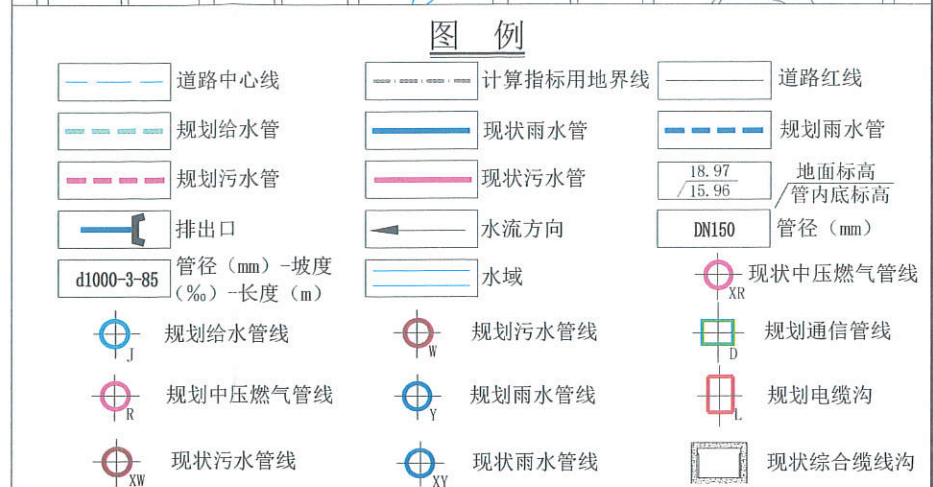
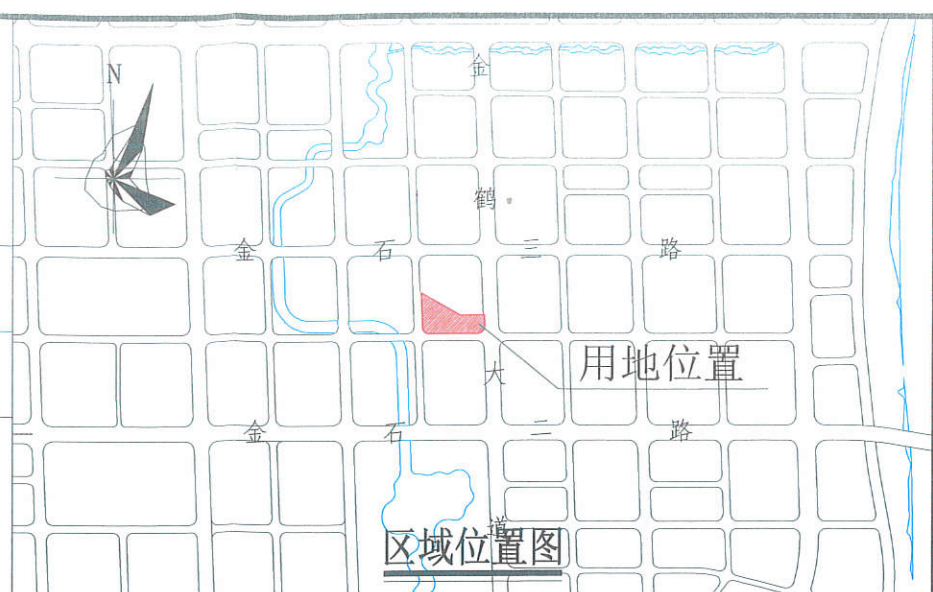
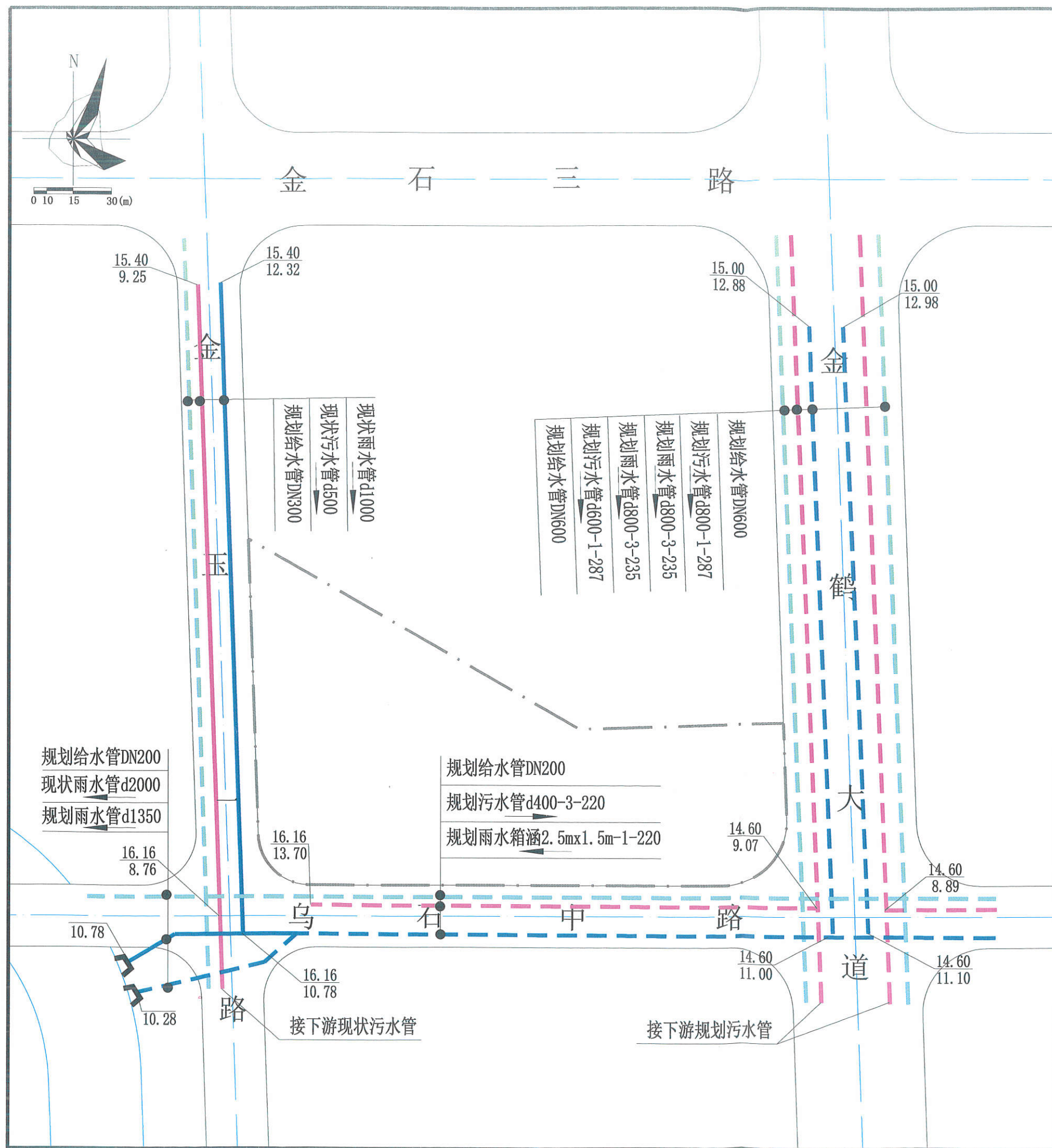
惠州市规划设计研究院		项目名称	金龙大道东南片区JBD57-07地块规划设计条件告知书			
审定	字 001	项目负责人	夏 敏	图 纸 内 容	图 别	业务号 PB20210060
审核	2.4.1	设计	夏 敏		图 号	1
初审	彭映洲	校对	何 伟		日 期	2021.08



说明:

1. 本图尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 标高系统为56黄海高程系统。
2. 金玉一路为现状路, 标高以实测为准。
3. 本图依据《惠州市惠城区江北东区(金龙大道东南片区)控制性详细规划》《江北57号小区区间道路工程》和《金石三路道路工程(惠州大道至惠民大道)》(2018)编制。
4. 本图仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批准的工程设计方案为准。

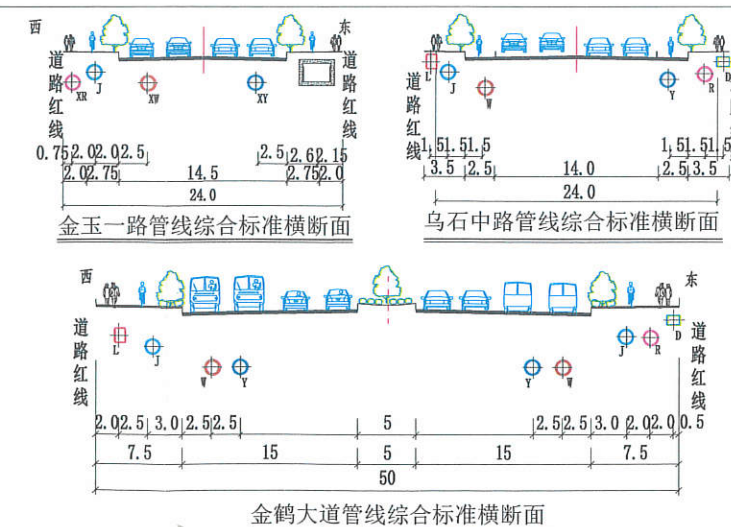
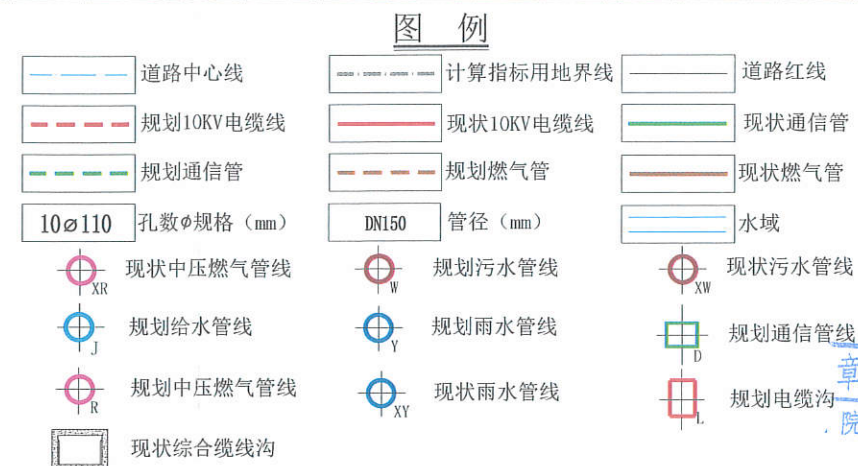
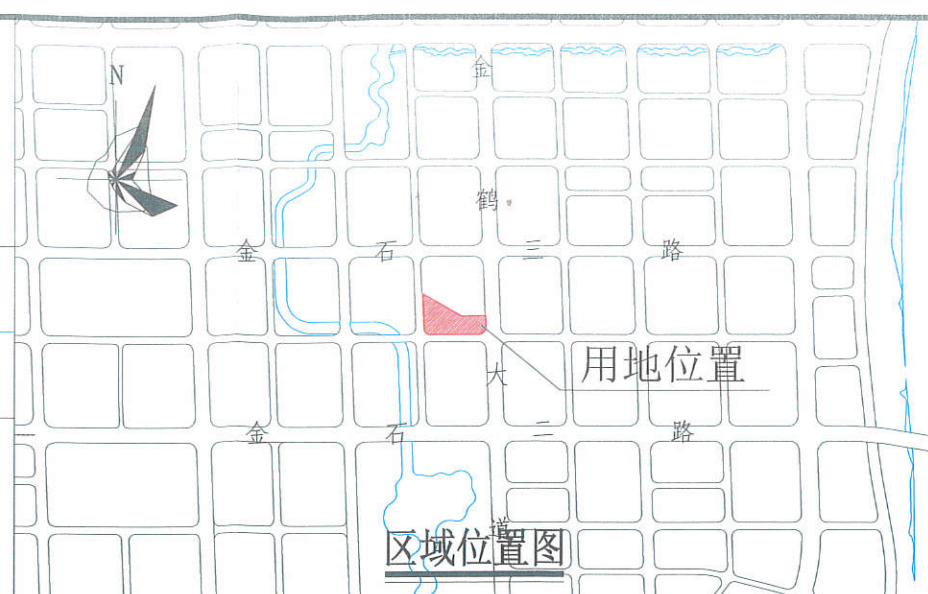
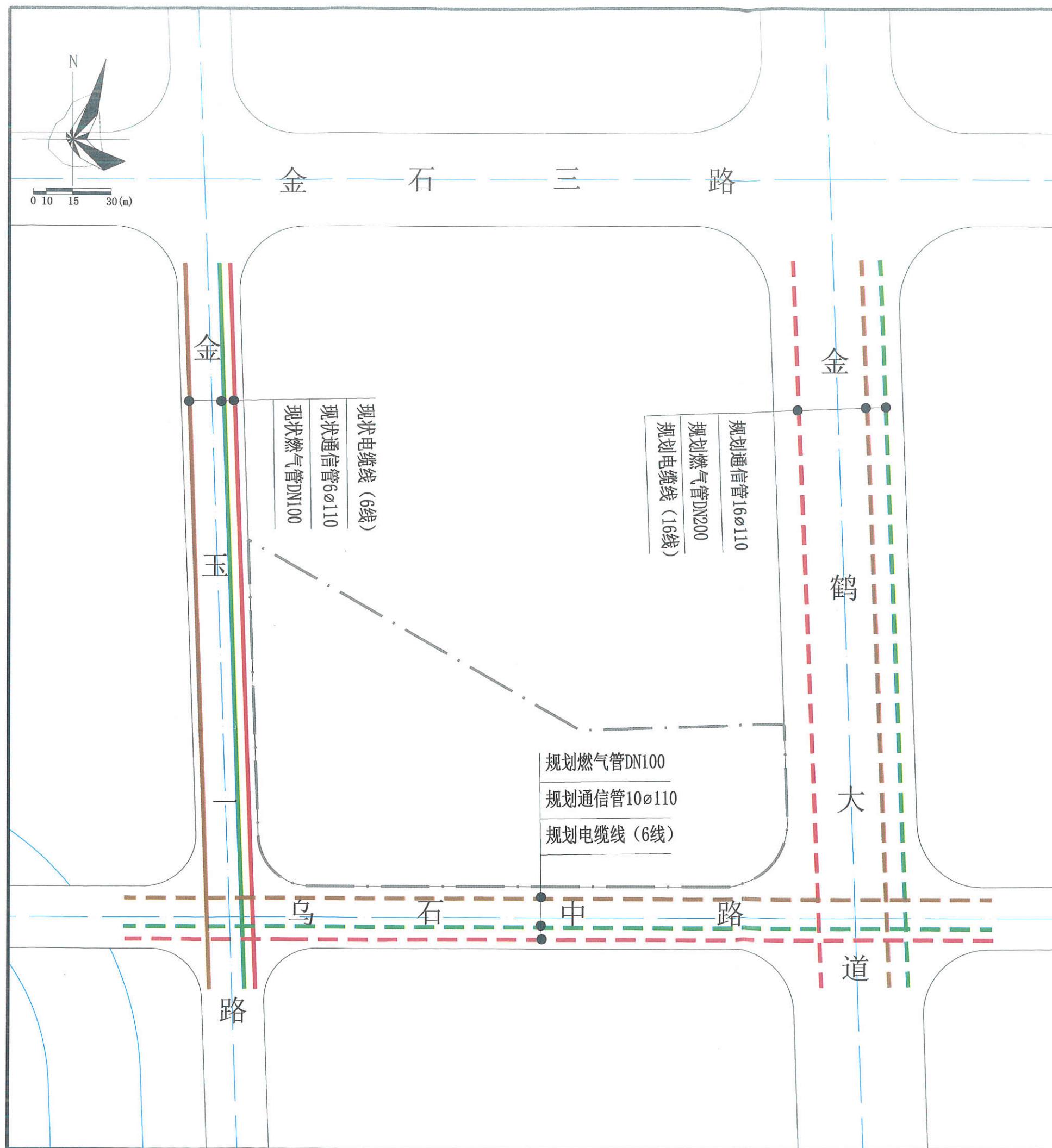
 惠州市规划设计研究院		项目名称		金龙大道东南片区JBD57-07地块规划设计条件告知书		
审 定	李强	项目负责	图 纸 内 容			
审 核	李强	设 计		周边道路竖向 规划图	业 务 号	PB20210060
初 审	刘小峰	校 对		刘小峰	图 别	
					图 号	2
				日 期	2021.08	



说明:

1. 本图尺寸除管径以毫米计, 其余尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为56黄海高程系统。
2. 金玉一路为现状路, 其标高、现状管线均以实测为准。乌石中路的管线须与周边现状道路的管线做好衔接。
3. 本图依据《惠州市惠城区江北东区(金龙大道东南片区)控制性详细规划》和《江北57号小区区间道路工程》施工图编制。
4. 本图仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批复的工程设计方案为准。

惠州市规划设计研究院		项目名称	金龙大道东南片区JBD57-07地块规划设计条件告知书		
审定	李强	项目负责人	夏敏	图别	业务号 PB20210060
审核	李强	设计	李强	图号	3
初审	李强	校对	李强	日期	2021.08



说明:

1. 本图尺寸除管径以毫米计, 其余尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为56黄海高程系统。
2. 金玉一路为现状路, 其标高、现状管线均以实测为准。乌石中路的管线须与周边现状道路的管线做好衔接。
3. 本图依据《惠州市惠城区江北东区(金龙大道东南片区)控制性详细规划》和《江北57号小区区间道路工程》施工图编制。
4. 本图仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批准的工程设计方案为准。

惠州市规划设计研究院		项目名称	金龙大道东南片区JBD57-07地块规划设计条件告知书		
审定	李强	项目负责人	夏俊	图别	业务号 PB20210060
审核	李强	设计	李强	图号	4
初审	李强	校对	李强	日期	2021.08