

惠州市自然资源局

PB20210039 号

建设用地规划设计条件

根据《江北南区 JB14-2-1、JB14-2-3 地块（调整）》（惠府函[2020]302 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）和《关于进一步加强有关规划审查工作的告知函》（惠市自然资函〔2020〕1081 号），江北南区 JB14-2-3-1 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地用海分类代码、名称	中小学用地（080403）
用地兼容性	社会停车场用地（120803）
控制范围面积（m ² ）	计算指标用地面积：7005
	建筑红线面积：5391
	地下室界线内面积：5391
容积率	-
计容积率建筑面积（m ² ）	≤ 160
机动车停车位（个）	地下自走式公共停车位 ≥ 270
建筑密度（%）	-
建筑高度（m）	-
绿地率（%）	-

二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

建筑红线	沿 24 米现状花园路一侧退道路红线 10 米
	沿北侧 9 米规划路一侧退道路红线 5 米
	沿南侧 18 米规划路一侧退道路红线 5 米
地下室界线	沿 24 米现状花园路一侧退道路红线 10 米
	沿北侧 9 米规划路一侧退道路红线 5 米
	沿南侧 18 米规划路一侧退道路红线 5 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

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，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。详见《图则》。

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》要求进行规划设计和建设。

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、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。

5.控制室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于90cm。

6、JB14-2-3-1 地块地面近期覆绿，远期结合小学整体规划建设运动场。

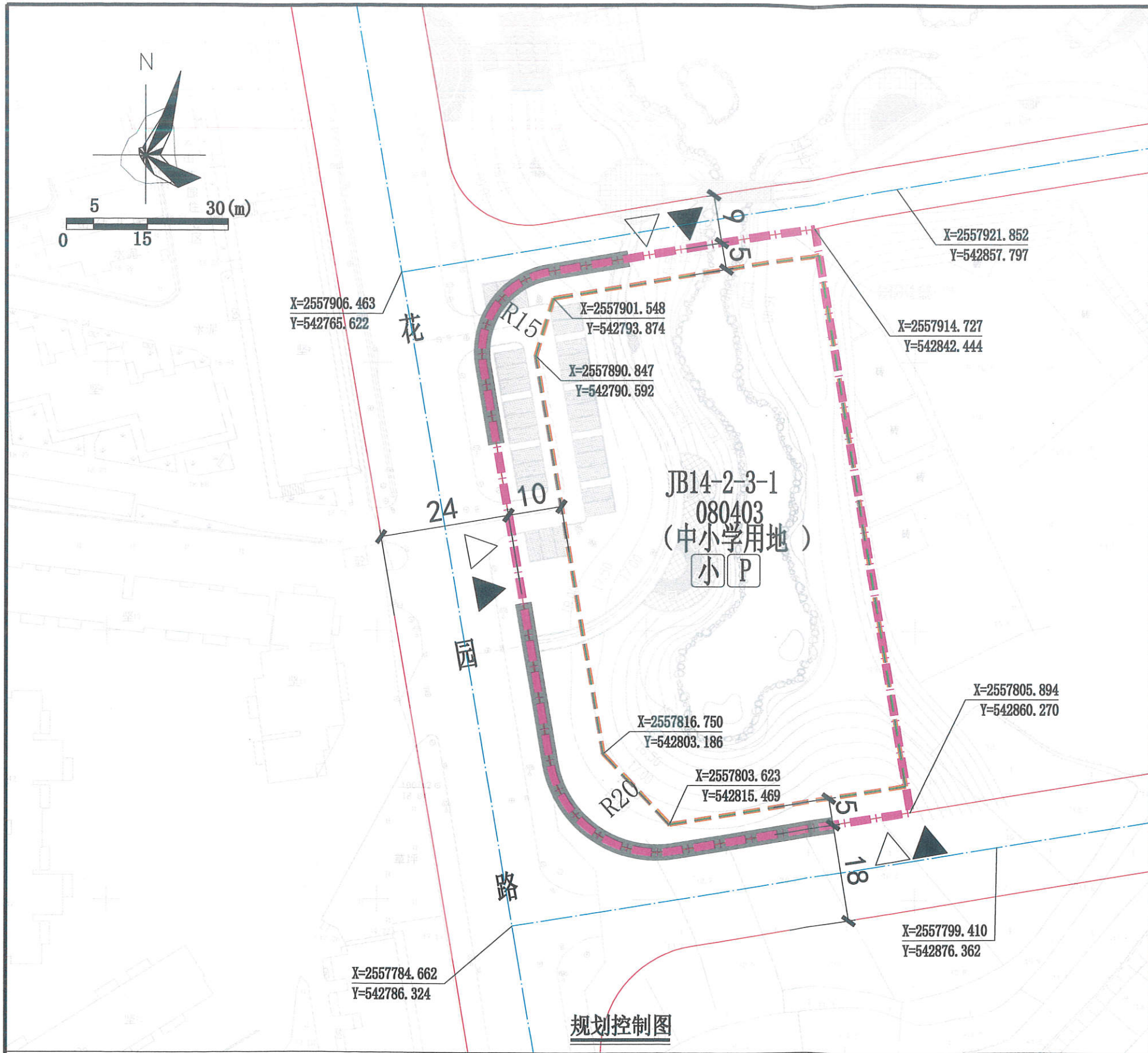
7.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）及相关规范要求。

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

2021 年 09 月 23 日

公开方式：依申请公开



图例

▲	机动车出入口	——	机动车禁止开口路段
△	人流出入口	---	道路中心线
---	地下室界线	---	道路红线
---	建筑红线	---	计算指标用地界线
P	停车场	小	小学

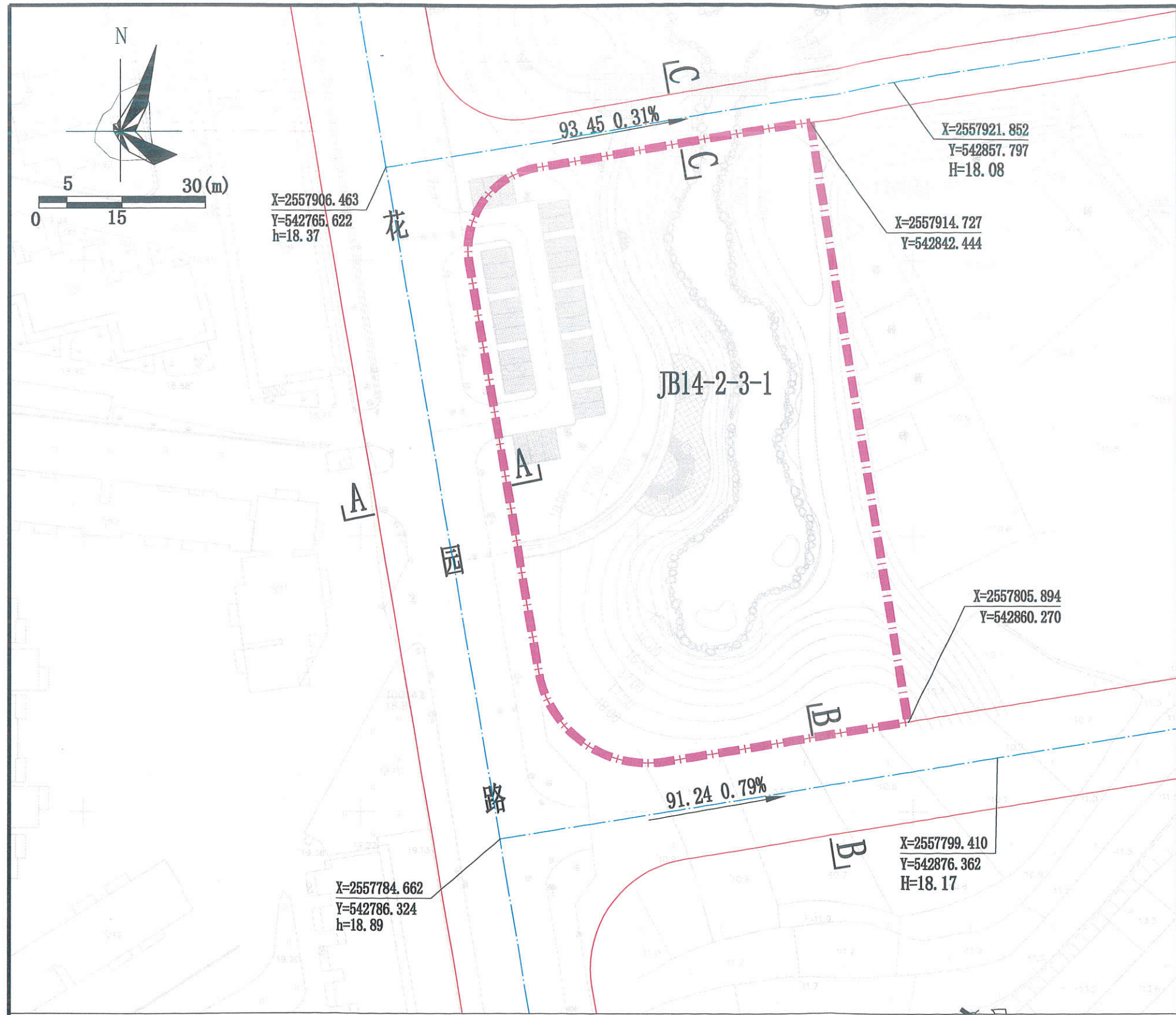
说明:

- 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。
- 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。
- 花园路为现状道路, 其标高以实测为准。
- 公共停车场与学校配建停车场应分开独立分区, 独立管理。
- 停车位应按不低于30%的比例建设快速充电桩, 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。
- 应预留与小学地下停车库的联系通道。
- JB14-2-3-1地块地面近期覆绿, 远期结合小学整体规划建设运动场。
- 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。

广东省惠州市规划设计研究院
业务编号: 惠州规设院专字(2021)第005号
业务名称: 江北南区JB14-2-3-1地块规划设计条件
有效期至: 2021年12月30日

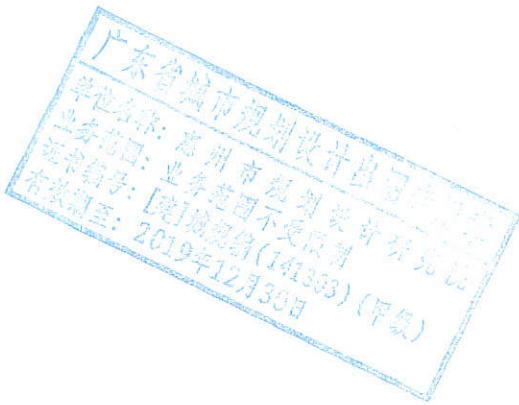
用地技术经济指标一览表											
用地编号	用地用海分类代码	用地性质	用地兼容性	控制范围面积 (m²)		容积率	计容积率建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	机动车停车位 (个)	建筑高度控制 (m)	适建性
				计算指标用地面积	7005						
JB14-2-3-1	080403	中小学用地	120803 (社会停车场用地)	建筑红线面积	5391	-	≤160	-	地下自走式公共停车位≥270	-	小学运动场、停车库及配套设施
				地下室界线内面积	5391						

惠州市规划设计研究院		项目名称	江北南区JB14-2-3-1地块规划设计条件	
审定	项目负责人	图则	业务号	PB20210039
审核	设计	图别	图号	
初审	校对	日期	2021.09	

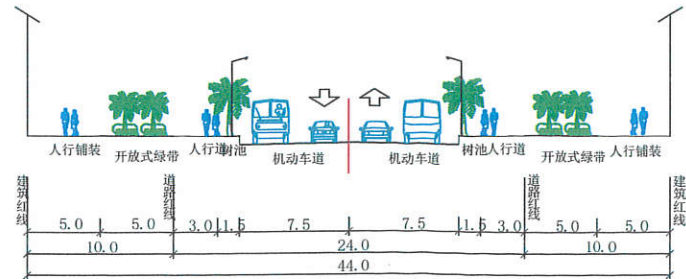


图例

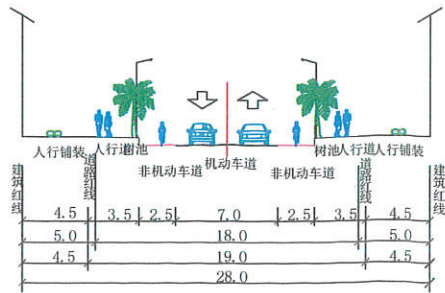
X=2557784.662 Y=542786.324	控制点坐标	H=18.08	控制点标高
—	道路红线	h=18.37	现状道路标高
—	道路中心线	91.24 0.79%	坡长 坡度
—	计算指标用地界线		



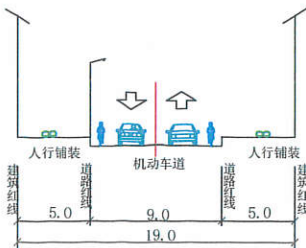
- 说明:
- 1、图则尺寸均以米计,坐标系统为2000国家大地坐标系,中央子午线114度。
 - 2、花园路为现状道路,南侧和北侧为规划道路,相交道路的控制点标高可按其现状标高(现状标高以实测为准)衔接。
 - 3、本《道路竖向规划图》仅作为工程设计的参考依据,下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整,以相关部门批复的工程设计方案为准。



A-A(24m)道路断面

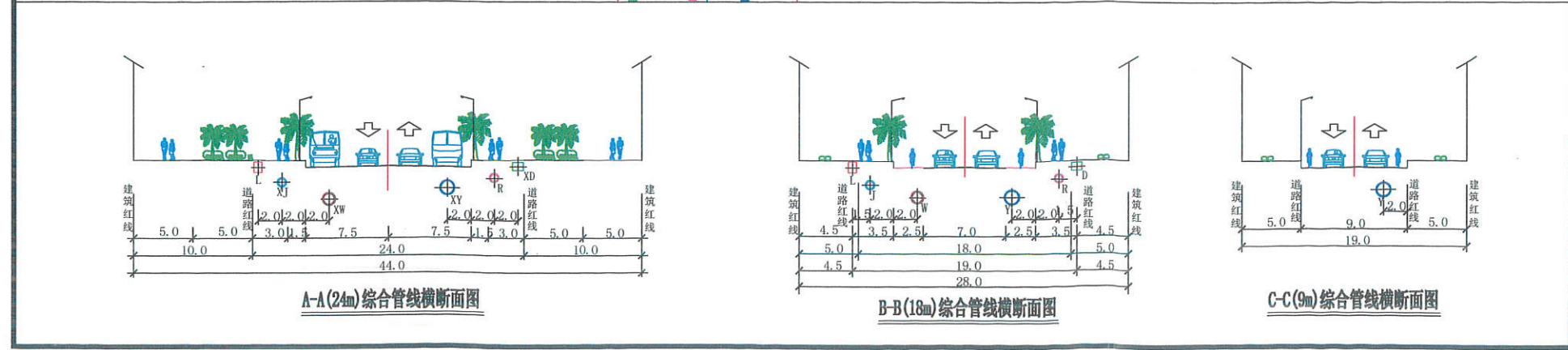
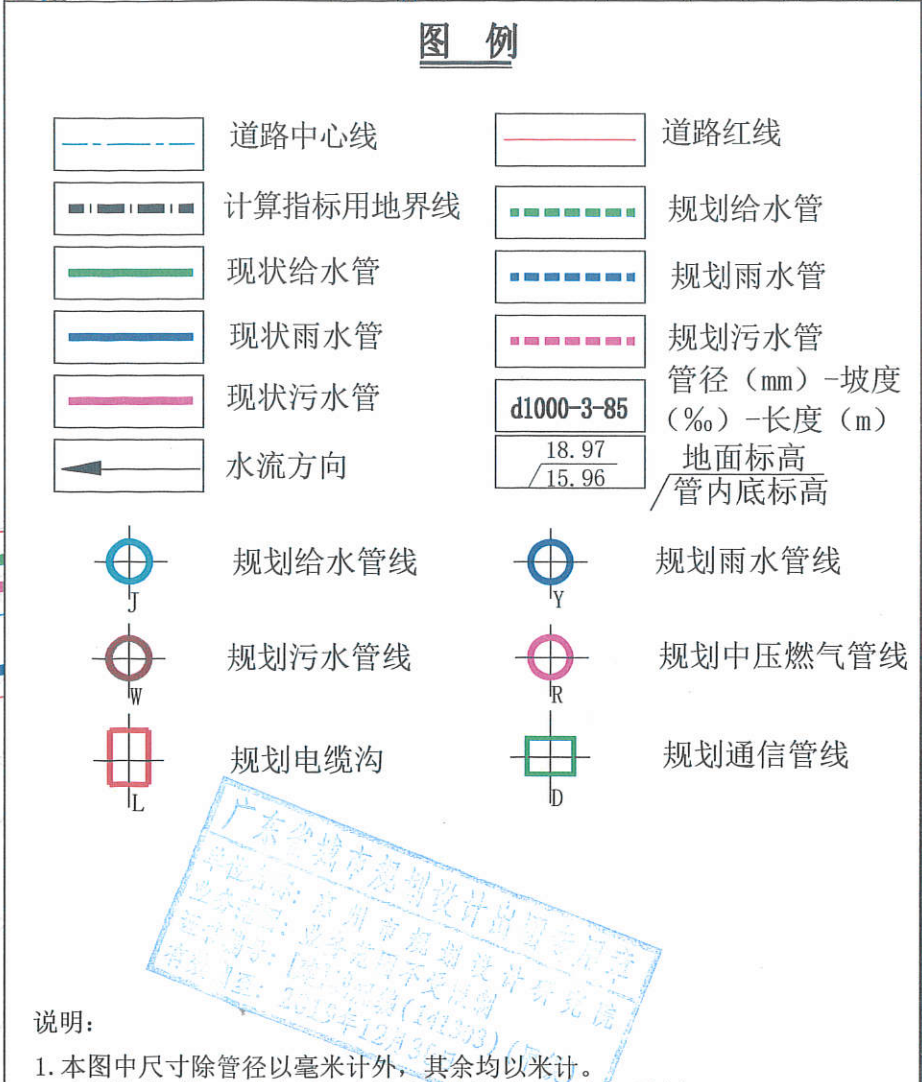
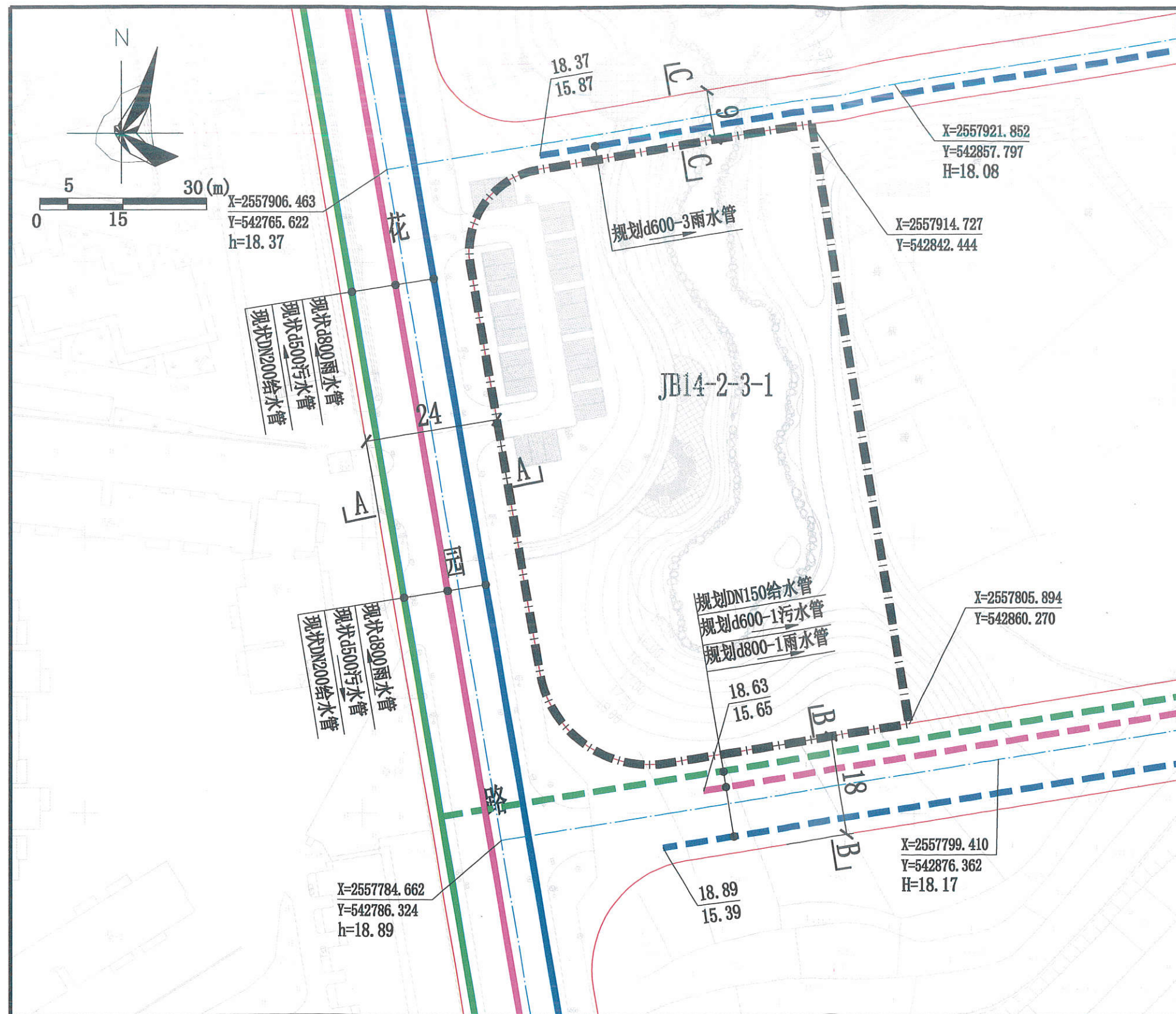


B-B(18m)道路断面

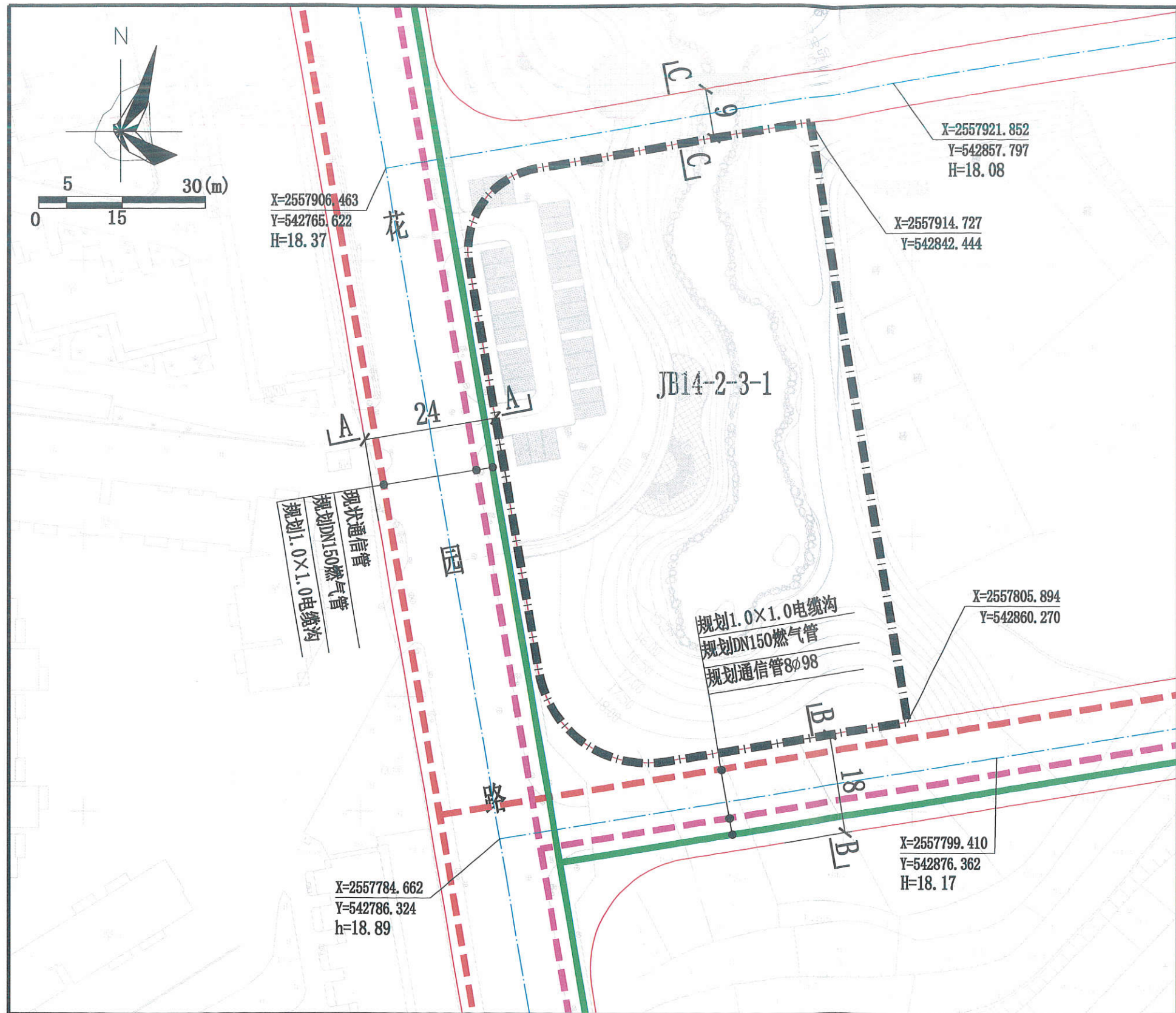


C-C(9m)道路断面

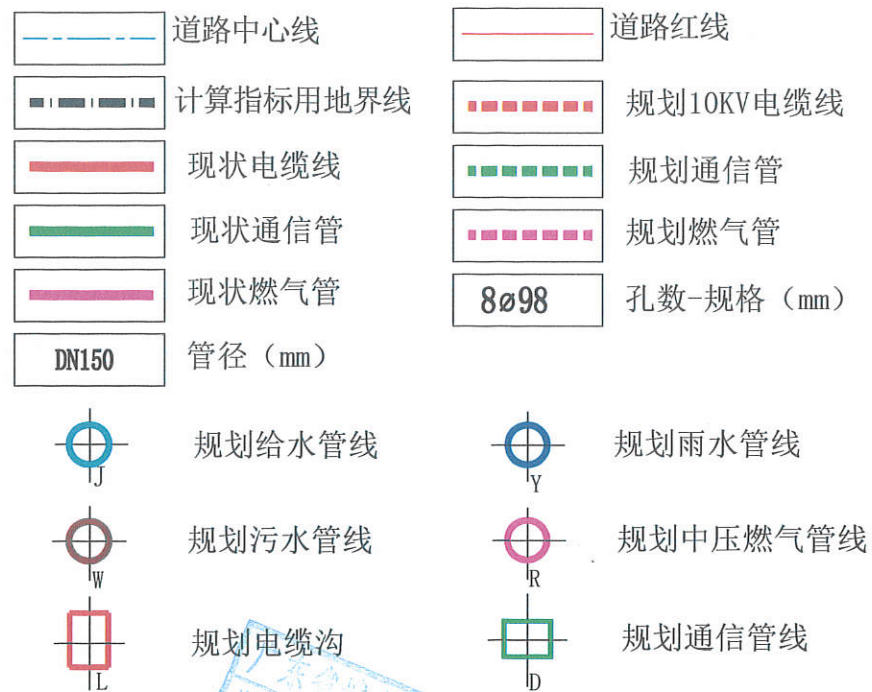
		惠州市规划设计研究院		项目名称	江北南区JB14-2-3-1地块规划设计条件		
审 定	字	项目负责	危小军	图 纸 内 容	道路竖向规划图	业 务 号	PB20210039
审 核	陈	设 计	邱俊			图 别	
初 审	陈	校 对	周燕			图 号	
						日 期	2021.09



惠州市规划设计研究院		项目名称	江北南区JB14-2-3-1地块规划设计条件		
审定	字	项目负责人	范小军	图	业务号 PB20210039
审核	刘	设计	周	纸	给水、雨水、污水工程规划图
初审	李	校对	邱	内容	图号
					日期 2021.09

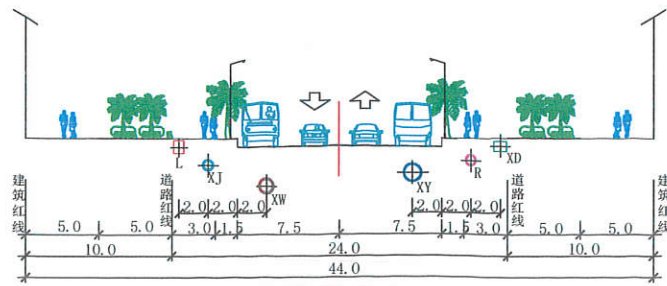


图例

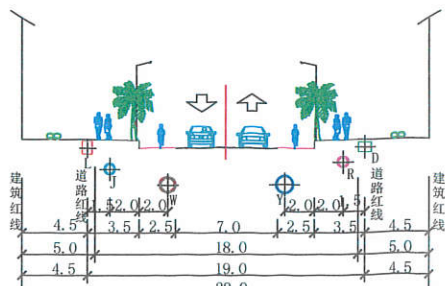


说明:

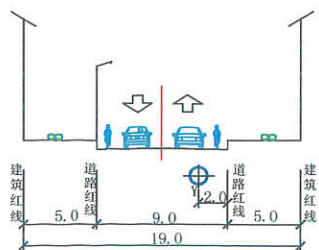
1. 本图中尺寸除管径以毫米计外, 其余均以米计。
2. 本图依据《江北片南区部分地块控制性详细规划》编制。
3. 本《工程规划图》仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批复的工程设计方案为准。



A-A(24m)综合管线横断面图



B-B(18m)综合管线横断面图



C-C(9m)综合管线横断面图

惠州市规划设计研究院		项目名称	江北南区JB14-2-3-1地块规划设计条件		
审定	字	项目负责	花小军	图别	业务号 PB20210039
审核	字	设计	邱俊	图号	
初审	字	校对	邱俊	日期	2021.09