

惠州市自然资源局

PB20210098 号

建设用地规划设计条件

根据《水口西区 JD67-09 地块控制性详细规划(调整)》(惠府函〔2021〕298 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)、《公园设计规范》(GB51192-2016)、《惠州市城乡规划建设管理规定》(2020 年),水口西区 JD67-09 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	1401(公园绿地)
土地使用兼容性	120803(社会停车场用地)
控制范围面积(m ²)	计算指标用地面积: 10423
	建筑红线内面积: 4122
	地下室界线内面积: 4122
容积率	≤ 0.08
计容积率建筑面积(m ²)	≤ 834(其中配套设施 ≥ 155)
机动车停车位(个)	地下公共停车位 200-220

配套设施	环卫工人休息站 ≥ 60 平方米、公共厕所 ≥ 60 平方米、5G通信基站(基站机房 ≥ 35 平方米)
适建性	公园、停车库及配套设施

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿江东一号路、惠州大道退道路红线 25 米, 沿龙津街退道路红线 5 米, 东侧退计算指标用地界线 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

(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	环卫工人休息站		1	≥ 60	-
2	公共厕所		1	≥ 60	-
3	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。 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. 根据规划须配建地下公共停车位200-220个，由取得地下

广东省城市规

位名称：惠州

务范围：业务范

书编号：自资规

效期至：2022-

市自
规专

市自
规专

停车场建设权的单位负责建设。

4. 地下停车库疏散出口的设置应充分考虑后期公园的使用。

5. 地块周边道路均为现状路，其标高以实测为准。

6. JD67-09地块建成后，近期需结合现状恢复地块东侧现状道路。

7. 取得JD67-09地块土地使用权者须按规划要求承担JD67-09地块公园绿地建设，建成后须无偿移交给政府相关部门，并开放给公众使用。

8. 建设施工时应结合场地及周边建筑情况，满足消防安全要求，并严格做好工程防护措施。

9. 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。

10. 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。

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《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（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。

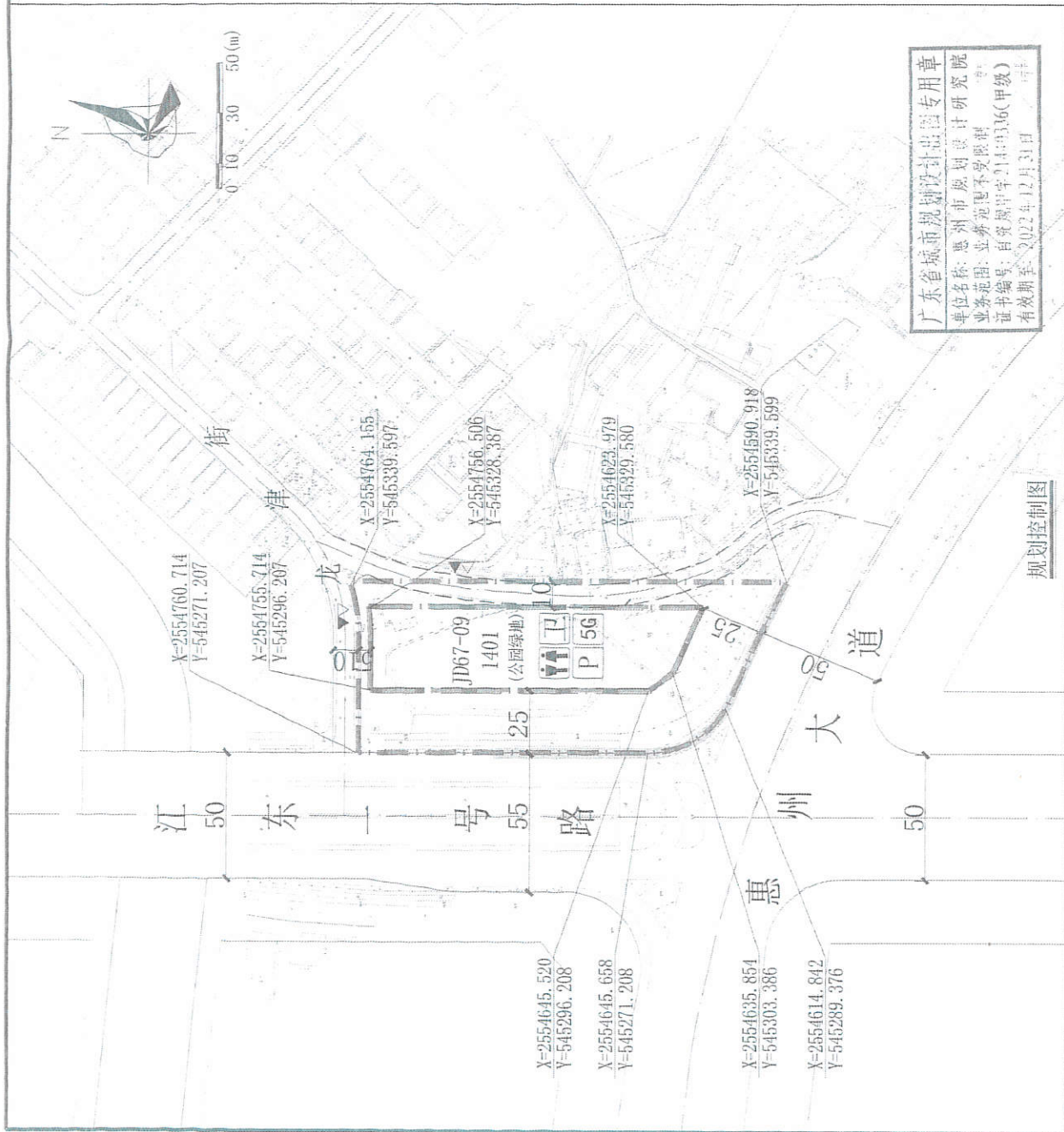


规划设计出图
市规划设计
图不受限制
甲字2144033
12月31日

公开方式：依申请公开



自然资源局
规划设计
用章

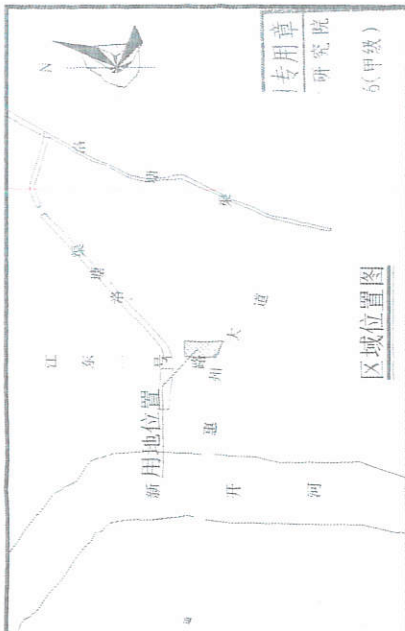


广东省城市规划设计院设计专用章
单位名称: 惠州市规划设计研究院
业务范围: 业务范围不受限制
证书编号: 自资规中字第14-1136(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

规划控制图

用地技术经济指标一览表

用地编号	用地性质	土地用途兼容性	控制范围面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	机动车停车位 (个)	绿地率 (%)	适建性
JD67-09	公园绿地 (社会停车场)	兼容	计算指标用地面积: 4123 建筑红线内面积: 4122 地下室外围线内面积: 4122	≤0.03	≤834 (其中配套设施≥155)	≤20.0	地下公共停车位: 200个	公园、停车场及配套设施	适建性



专用章
研究院
6(甲级)

区域位置图

图例

JD67-09	用地编号	计算指标用地界线	地下室范围
——	建筑红线	——	——
——	现状道路	——	——
P	公共停车场	——	——
——	环卫工人体息站	——	——

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (处)	建筑面积 (m² / 处)	规划建设要求
1	环卫工人休息站	1	≥60	1. 无线基站设置在室外公共区域或者附设在建筑楼内, 外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近无线基站设置, 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、同步建设、同步验收、同步交付使用。
2	公共厕所	1	≥60	1. 无线基站设置在室外公共区域或者附设在建筑楼内, 外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近无线基站设置, 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、同步建设、同步验收、同步交付使用。
3	5G通信基站	1	≥35	1. 无线基站设置在室外公共区域或者附设在建筑楼内, 外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近无线基站设置, 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、同步建设、同步验收、同步交付使用。

说明:

- 1、图例尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
- 2、地块周边道路均为现状道路, 其标高以实测为准。
- 3、临规划城市道路一侧的建筑红线与道路红线之间的用地, 应服从城市景观建设的需要。
- 4、计算指标用地界线与城市道路一侧计算至道路红线。
- 5、JD67-09地块建成后, 近期需结合现状恢复地其东侧现状道路。
- 6、取得JD67-09用地的土地使用权者需按规划要求承担JD67-09地块公园绿地建设, 建成后须无偿交给政府相关部门, 并开放给公众使用。

惠州市规划设计研究院	项目名称	水口片区JD67-09地块规划设计条件告知书
审定: 高瑞	项目负责: 高瑞	图例
审核: 高瑞	设计: 高瑞	图例
制图: 高瑞	制图: 高瑞	图例
日期: 2022.11	日期: 2022.11	日期: 2022.11