

惠州市自然资源局

广东省城市规
单位名称: 惠州市
业务范围: 业务范
证书编号: 自资规
有效期至: 2022年

PB20210097 号

建设用地规划设计条件

根据《河南岸片区 HNA42-1-1、HNA42-1-2 地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2021〕294 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），河南岸片区 HNA42-1-1 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）
用地兼容性	120803（社会停车场用地）
控制范围面积（m ² ）	计算指标用地面积：8814
	建筑控制线内面积：7795
	地下室界线内面积：7795
容积率	≤0.08
计容积率建筑面积（m ² ）	≤705
机动车停车位（个）	地下公共停车位 200-220

惠州
城乡

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	沿西侧、南侧道路退道路红线 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

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)	所在用地编 号	规划建设要求
1	垃圾转运站		1	≥ 250	HNA42-1-1	采取地下或半地下方式设置
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，由取得地下停车场建设权的单位负责建设。公园下建设停车场时，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。

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. 地块周边的现状道路标高以实测为准。

6. 取得HNA42-1-1地块地下停车场建设权的单位须按规划要求承担HNA42-1-1地块公园绿地的建设，建成后无偿移交给市市政园林事务中心。

7. 因修建城市道路及地下停车场，原公园内受影响的垃圾转运站及篮球场、老年门球场、休闲运动场地等设施，须按照不小于现有规模的标准，由取得地下停车场建设权的单位在HNA42-1-1和HNA42-1-2地块内统筹还建。

8. 取得HNA42-1-1地块地下停车场建设权的单位须按规划要求承担地块西侧配建道路（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市政园林事务中心，并将道路开放给公众使用。

9. 本《建设用地规划设计条件》的《道路竖向规划图》和《管线综合规划图》，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。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设技术规定》（2020）及相关规范要求。

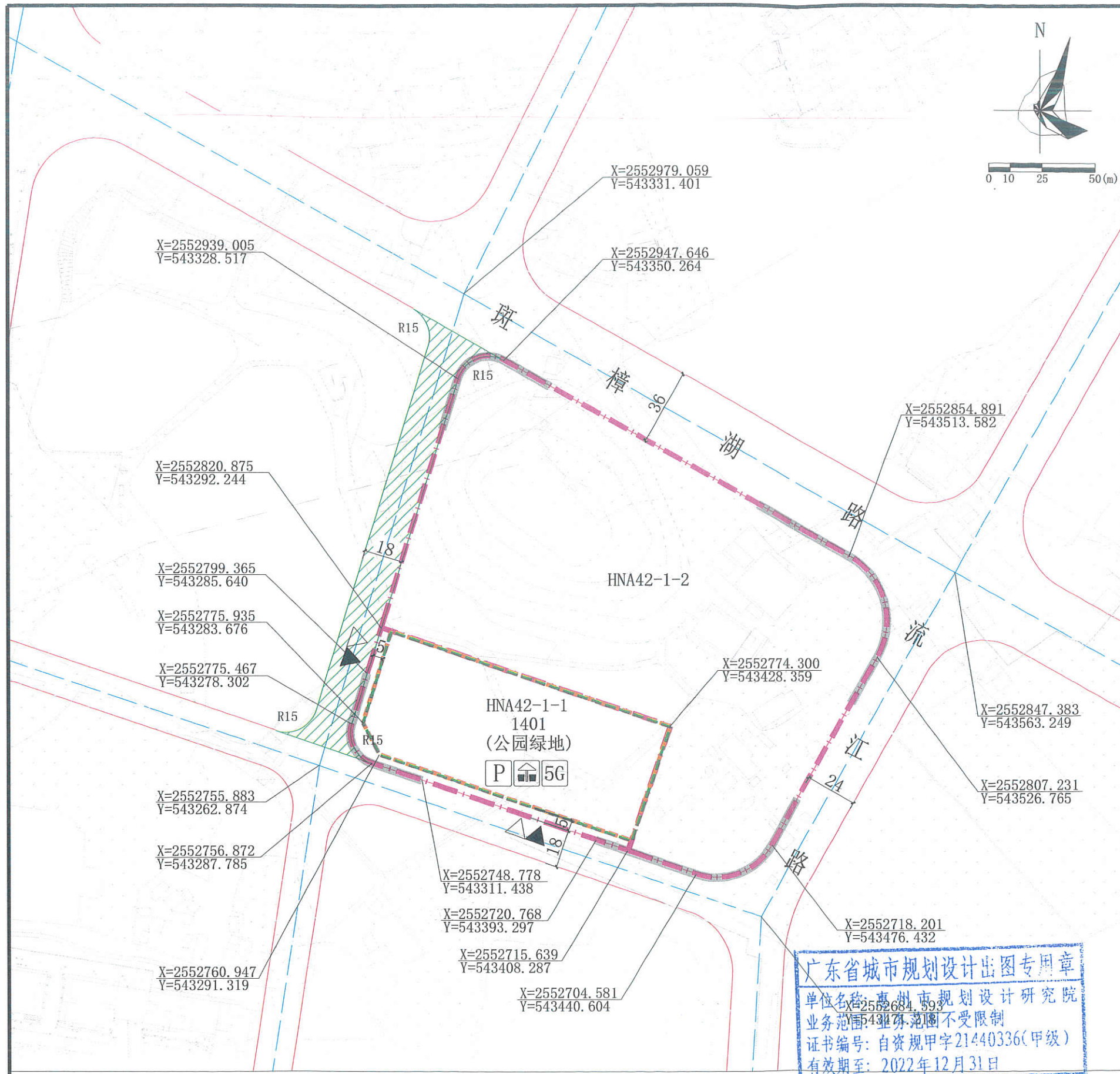
三、本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。



惠州市自然资源局
2022年1月20日

公开方式：依申请公开





图例	
	机动车出入口
	人流出入口
	建筑控制线
	地下室界线
	禁止机动车开口路段
	配建道路范围
	道路中心线
	道路红线
	计算指标用地界线
	公共停车场
	垃圾转运站
	5G通信基站

配套设施一览表					
序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m²/个)	用地规模(m²/个)	所在用地编号
1	垃圾转运站	1	≥250	-	HNA42-1-1
2	5G通信基站	1	≥35	-	
	基站机房	1	-	-	
	天线架设物	-	-	-	
规划建设要求					
(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物内，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。					

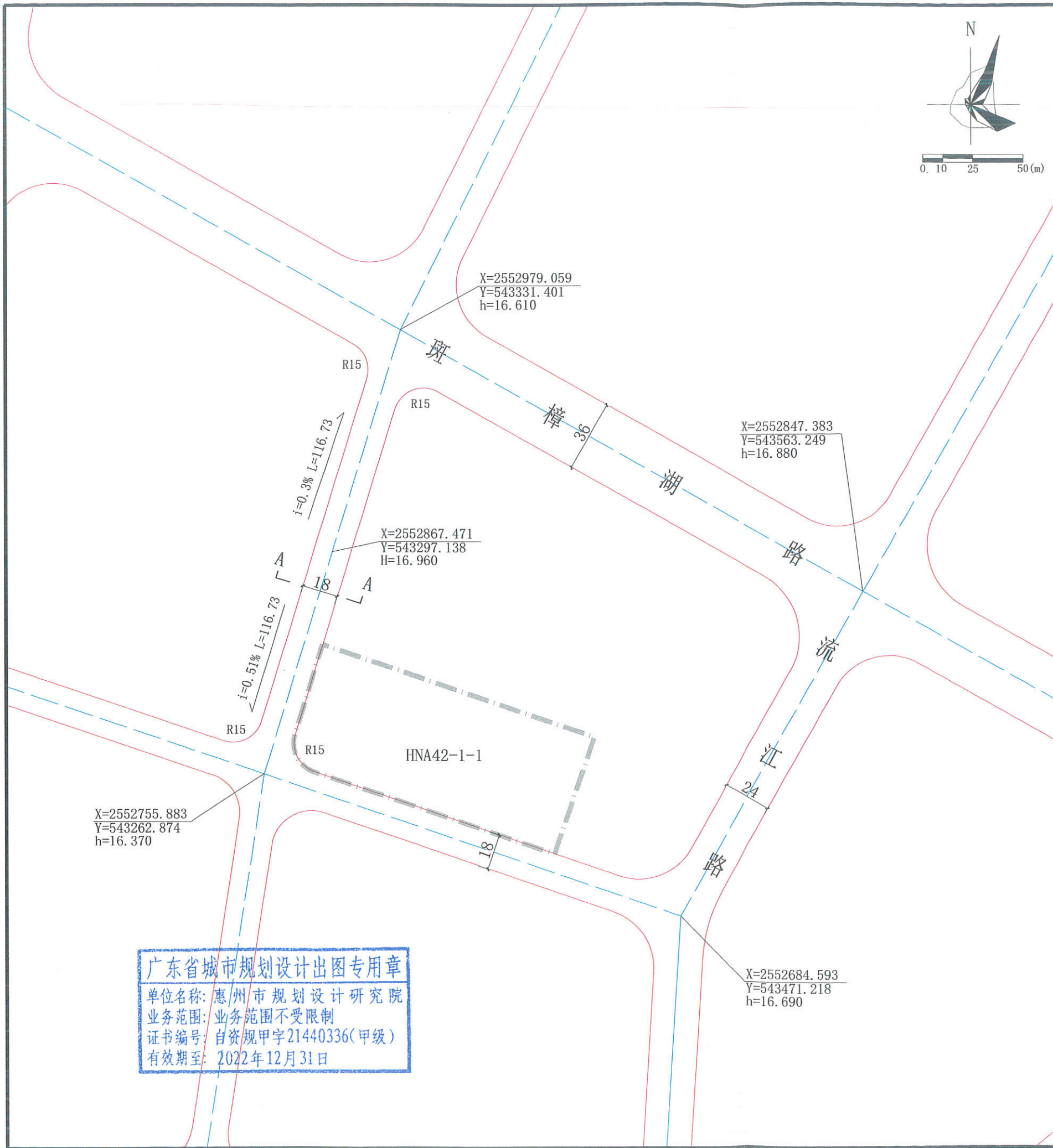
说明:

- 图则尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
- 地块周边的现状道路标高以实测为准。
- 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。
- HNA42-1-1地块根据规划须配建地下公共停车位200-220个, 由取得地下停车场建设权的单位负责建设。公园下建设停车场时, 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。
- 取得HNA42-1-1地块地下停车场建设权的单位须按规划要求承担HNA42-1-1地块公园绿地的建设, 建成后无偿移交给市市政园林事务中心。
- 因修建城市道路及地下停车场, 原公园内受影响的篮球场、老年门球场、休闲运动场地等设施, 须按照不小于现有规模的标准, 由取得地下停车场建设权的单位在HNA42-1-1和HNA42-1-2地块内统筹还建。
- 取得HNA42-1-1地块地下停车场建设权的单位须按规划要求承担地块西侧道路(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市政园林事务中心, 并将道路开放给公众使用。

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	土地使用兼容性	控制范围面积（m²）	容积率	计容积率建筑面积（m²）	机动车停车位（个）	适建性
HNA42-1-1	1401	公园绿地	120803(社会停车场用地)	计算指标用地面积：8814	≤0.08	≤705	地下公共停车位：200-220	公园、停车库及配套设施
				建筑控制线内面积：7795				
				地下室界线内面积：7795				

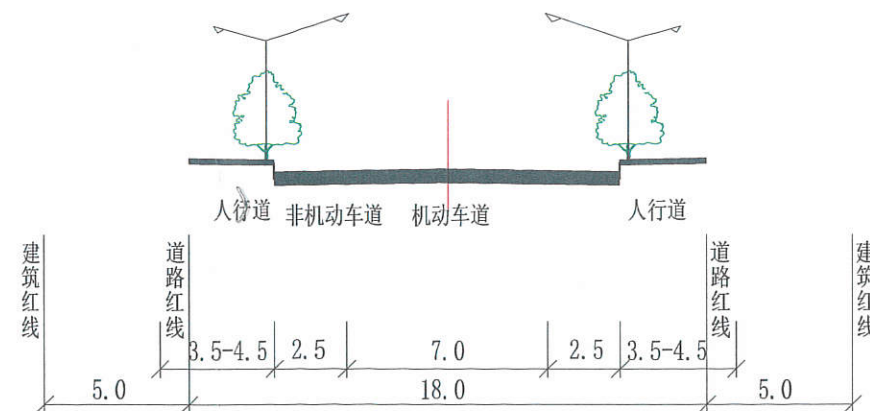
广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 惠州市规划设计研究院
业务范围: 432 业务范围不受限制
证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

惠州市规划设计研究院		项目名称	河南岸片区HNA42-1-1地块规划设计条件告知书	
审定	富研	项目负责人	图	业务号 PB20210097
审核	高雷	设计	纸	图别
初审	郑伟	校对	内容	图号 1
				日期 2022.01



图例

X=2552979.059 Y=542611.236	控制点坐标	H=16.96	控制点规划标高
	道路红线	h=16.61	控制点现状标高
	道路中心线	i=0.3% L=116.73	坡度及坡长
	计算指标用地界线		



A-A断面

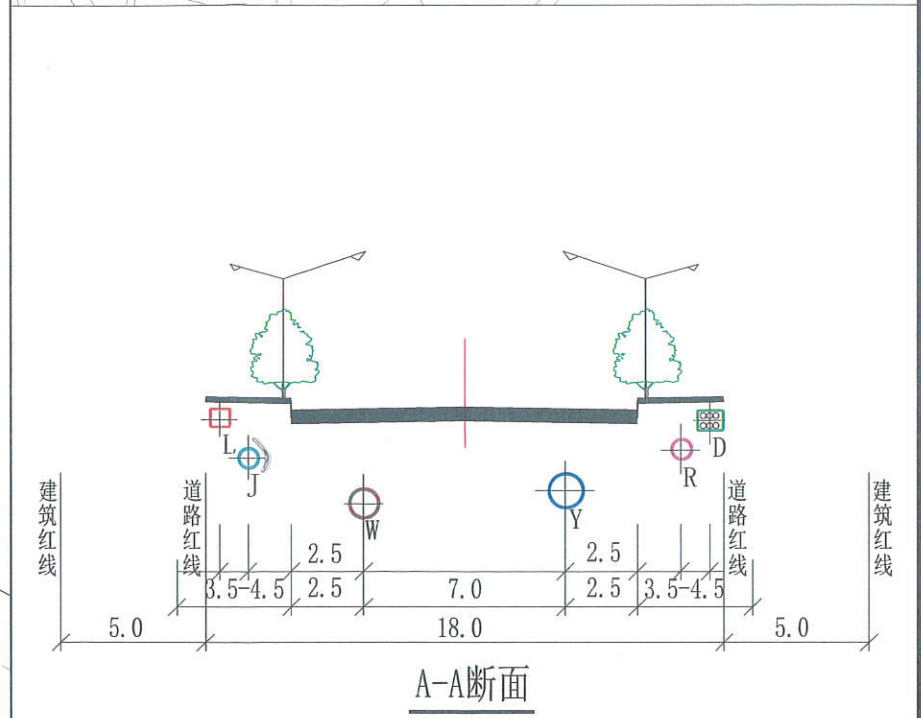
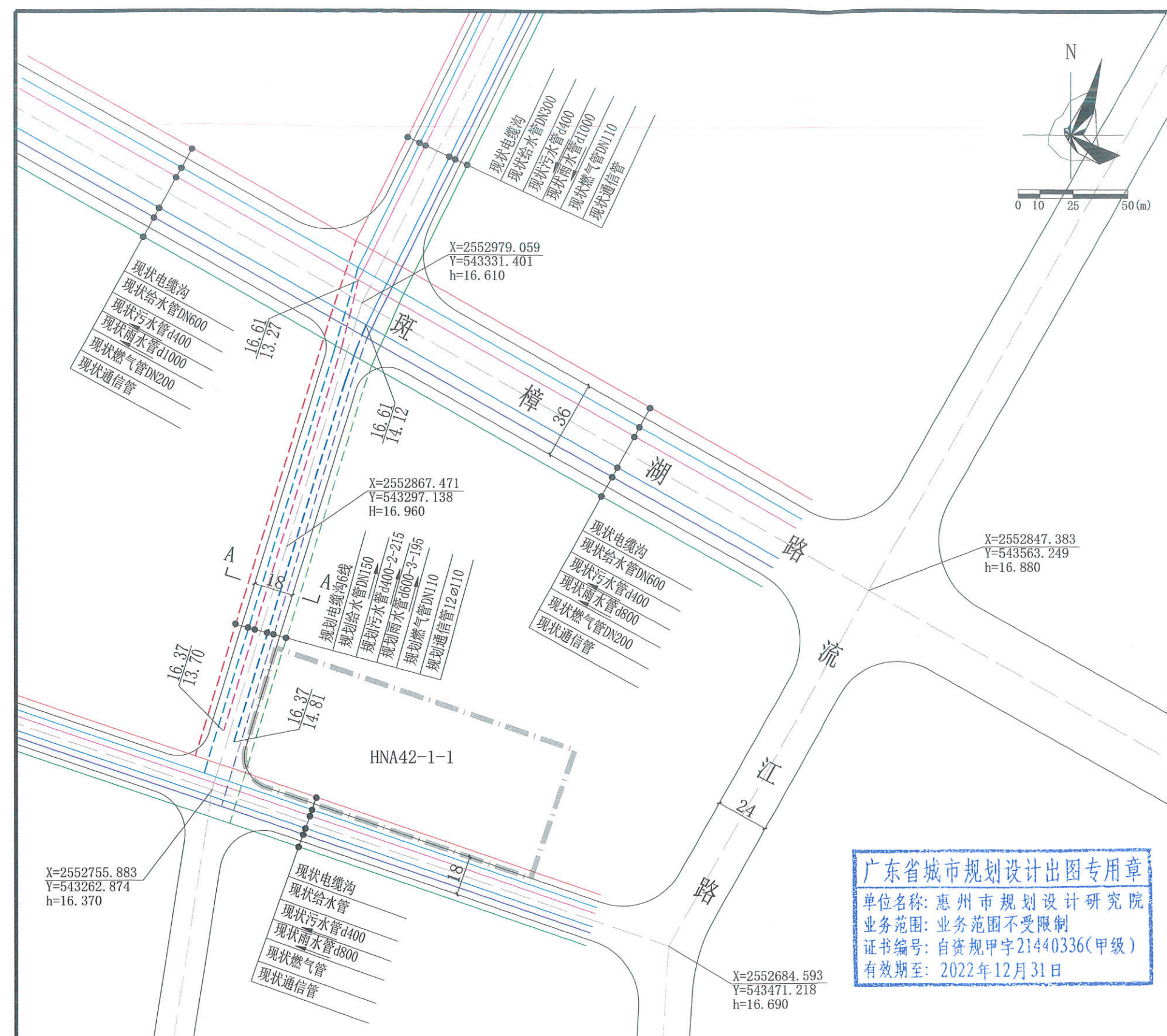
标准横断面

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、地块仅西侧为规划道路,其余均为现状道路,相交道路的控制点现状标高可按其实测为准。
- 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。

广东省城市规划设计出图专用章
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: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

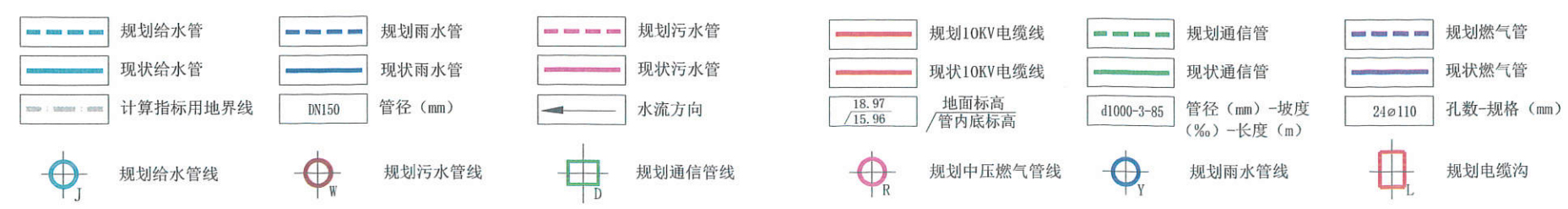
惠州市规划设计研究院		项目名称	河南岸片区HNA42-1-1地块规划设计条件告知书		
审定	高雨	项目负责	曹家豪	图	业务号 PB20210097
审核	高雨	设计	戴芳	纸	图别
初审	高雨	校对	侯伟明	内容	图号 2
					日期 2022.01



管线综合标准横断面

广东省城市规划设计出图专用章
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: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

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《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。现状管线以实测情况为准。

惠州市规划设计研究院		项目名称	河南岸片区HNA42-1-1地块规划设计条件告知书		
审定	高珊	项目负责	曹宸豪	图	业务号 PB20210097
审核	高珊	设计	周燕	纸	图别
初审	高珊	校对	侯伟强	内容	图号 3
					日期 2022.01