

规划设计条件告知书

案卷编号: PB20210032

项目地点: 江北片南区 JB4-2-3 地块

发卷日期: 2021.5.25

惠州
城乡

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

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. 管线综合规划图

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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）

《江北片南区 JB4-2-3 地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2021〕84 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 本用地位于江北片南区，用地编号为 JB4-2-3，其具体位置详见附图 1《图则》。

第五条 本用地周边情况：北侧为云山东路，东侧为新寮南路，南侧为金世界花园小区，西侧为东江湾和金世界花园小区。

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附图 1《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 0702、0901（城镇社区服务设施用地、商业用地）。

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 9195 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 28504 平方米（其中商业建筑面积的比例 $\leq$ 5%，配套设施建筑面积 $>$ 1345 平方米），容积率 $\leq$ 3.1，建筑密度 $\leq$ 25%（其中住宅建筑净密度 $\leq$ 22%），绿地率 $\geq$ 30%。（详见附图 1《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。

（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
1	社区居委会		1	≥300	1. 社区居委会含 50 平方米建筑面积的社区警务室，应配置在临街建筑物首层，并预留独立对外出入口。 2. 文化活动站应配置在临街建筑一层或二层；配置在二层的，应配套有宽度不小于 3 米、长度不大于 25 米的通道及独立出入口。
2	文化活动站		1	≥500	3. 养老服务设施按每百户不低于 20 平方米的标准配套建设，最低套内面积不低于 100 平方米，应配置在临街建筑物首层，并预留独立对外出入口。
3	老年人日间照料中心		1	≥450	4. 由取得 JB4-2-3 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给政府相关部门。 5. 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。
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。
5	配电网开关站		1	≥60	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。
6	生活垃圾收集点		1	—	1. 服务半径不应大于 70 米，生活垃圾收集点应采用分类收集，宜采用密闭方式。 2. 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 平方米。 3. 采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 平方米。
7	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。宜设在二层以下，由取得 JB4-2-3 用地的土地使用权者负责配建。

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：沿新寮南路一侧设置；取得本用地的土地使用权者与东江湾土地使用权者双方协商同意后，本地块北侧机动车出入口可与东江湾现状机动车出入口共用。（详见附件 1《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 $\geq$ 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总停车位的 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》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。详见附图 1《图则》。

第十三条 建筑设计要求

(一) 本用地位于云山东路旁，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 $\geq$ 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。

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：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》相关要求进行建设。

第十七条 位于云山东路一侧的住宅建筑外立面应进行公建化设计。

第十八条 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。

第十九条 取得本用地的土地使用权者与金世界花园及东江湾土地使用权者双方协商同意后，且工程技术可行的前提下，本地块地下室可与西侧金世界花园及东江湾地下室相连。

第二十条 本用地在开发建设时应统筹考虑与相邻地块现状交通的衔接，减少对东北侧立交的交通影响。

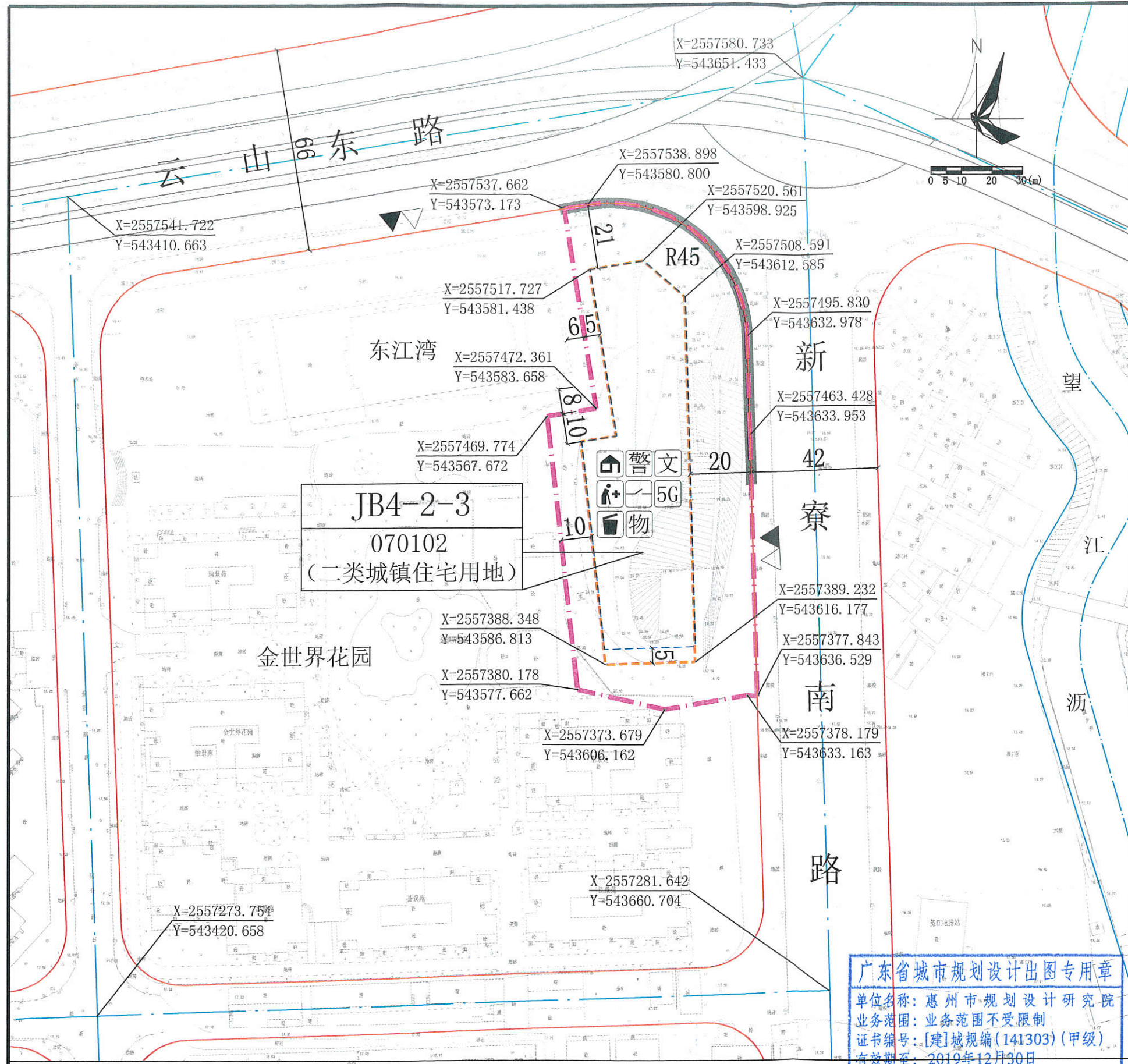
第二十一条 本《告知书》附图2《管线综合规划图》，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

第二十二条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第二十三条 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：李不研	2021年5月24日	项目负责：谭德生	2021年5月24日
审核：李不研	2021年5月24日	设计：谭德生	2021年5月24日
初审：夏敏	2021年5月24日	校对：刘永成	2021年5月24日



图例

▲	机动车出入口	计算指标用地界线
△	人流出入口	多层建筑控制线
—	道路红线	高层建筑控制线
—	道路中心线	机动车禁止开口路段
—	水域	社区警务室
—	社区居委会	老年人日间照料中心
—	文化活动站	生活垃圾分类点
—		物业服务用房
—		配电网开关站
—		5G通信基站

配套设施一览表			
序号	项目名称	数量(个)	规划建设要求
1	社区居委会	1	1. 社区居委会含50平方米建筑面积的社区警务室，应配置在沿街建筑物首层，并预留独立对外出入口。 2. 文化活动站应配置在沿街建筑一层或二层；配置在二层的，应配套有宽度不小于3米、长度不大于25米的通道及独立出入口。 3. 养老服务设施按每百户不低于20平方米的标准配套建设，最低套内面积不低于100平方米，应配置在沿街建筑物首层，并预留独立对外出入口。 4. 由取得JB4-2-3用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给政府相关部门。 5. 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。
2	文化活动站	1	
3	老年人日间照料中心	1	
4	5G通信基站	1	1. 天线架设施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施设置。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。
5	配电网开关站	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。
6	生活垃圾分类点	1	1. 服务半径不应大于70米，生活垃圾分类点应采用分类收集，宜采用密闭方式。 2. 生活垃圾分类点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于平方米。 3. 采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于10平方米。
7	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。宜设在二层以下，由取得JB4-2-3用地的土地使用权者负责配建。

说明：

1. 本图中尺寸均以米计，坐标系为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。

2. 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需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。

3. 机动车出入口设置要求：沿新寨南路一侧设置；取得本用地的土地使用权者与东江湾土地使用权者双方协商同意后，本地块北侧机动车出入口可与东江湾现状机动车出入口共用。

4. 地下室建设要求：取得本用地的土地使用权者与金世界花园及东江湾土地使用权者双方协商同意后，且工程技术可行的前提下，本地块地下室可与西侧金世界花园及东江湾地下室相连。

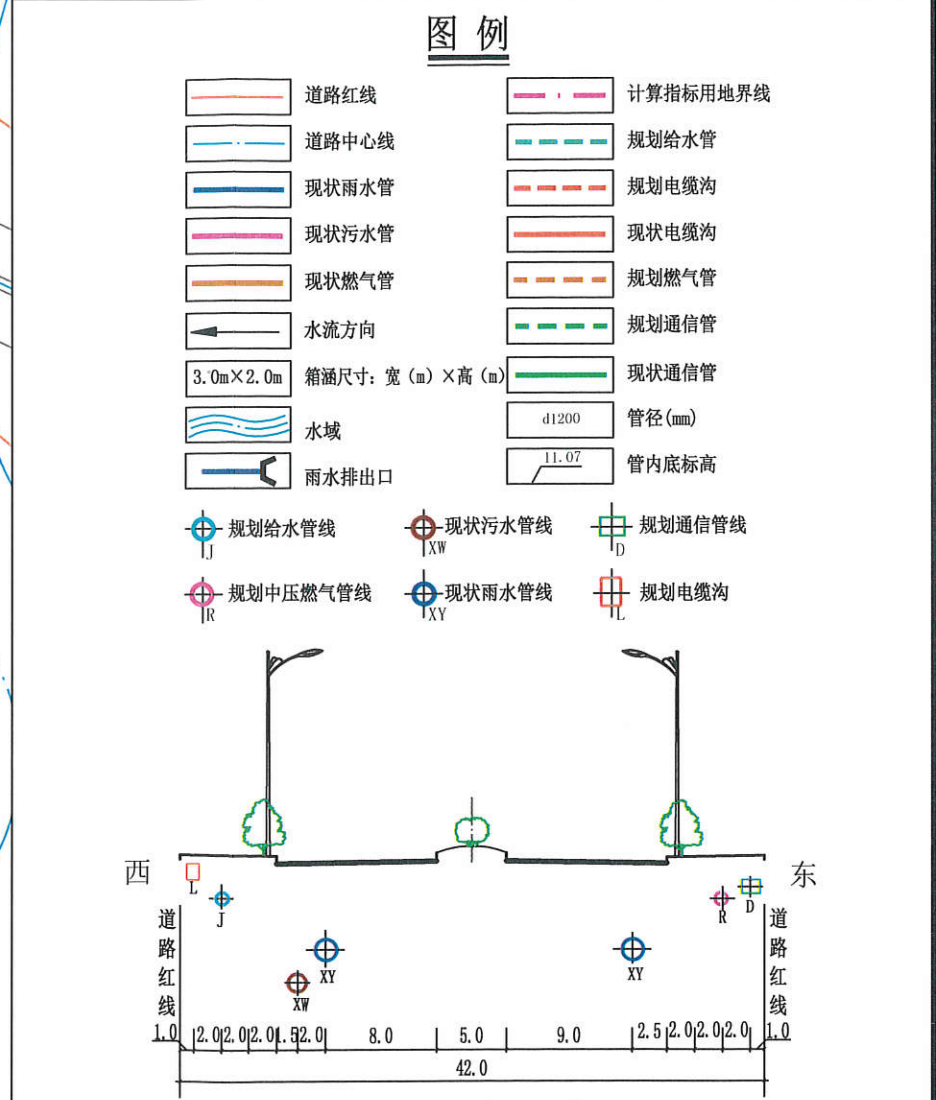
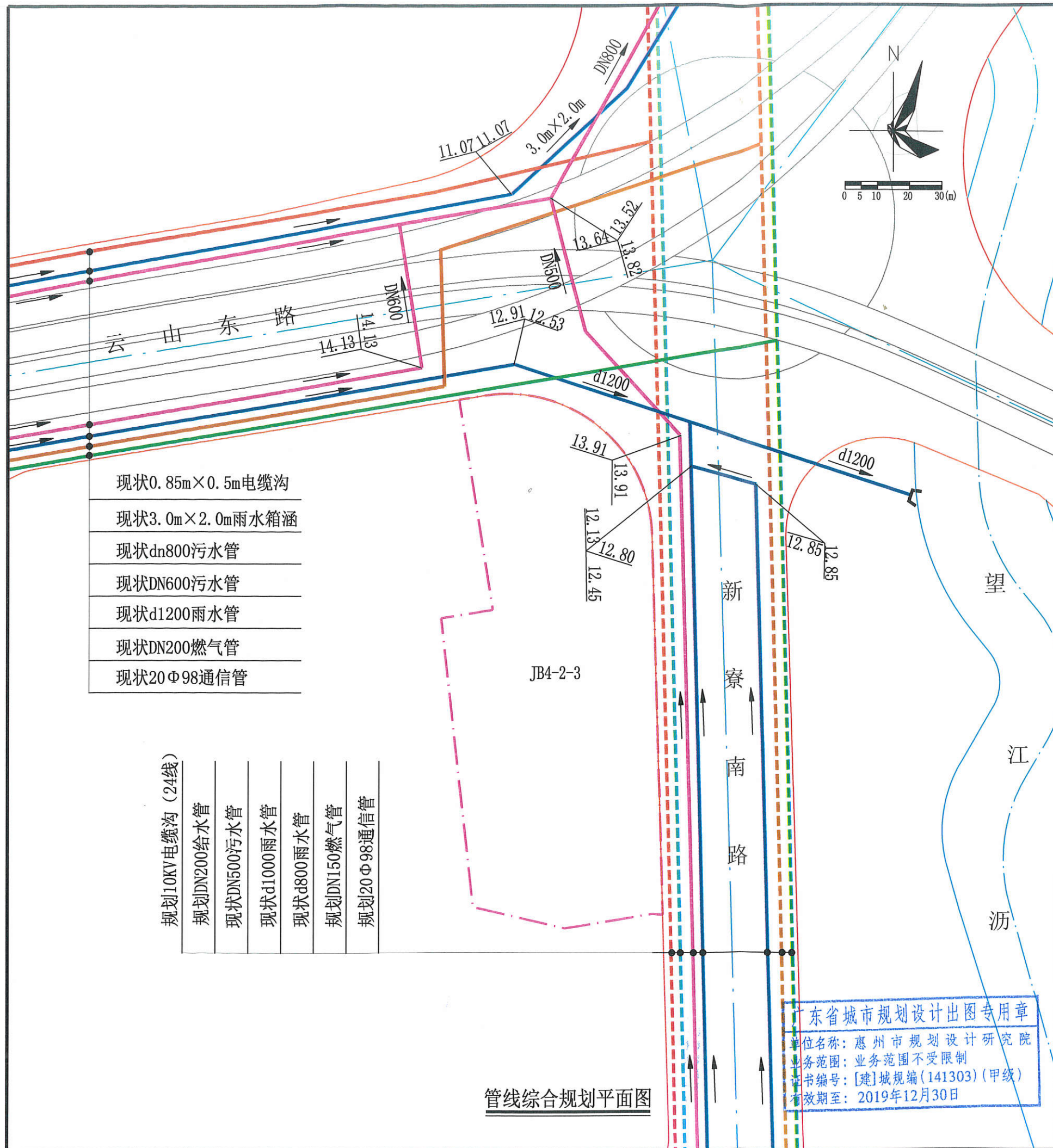
5. 云山东路和新寨南路均为现状道路，其标高以实测为准。

6. 本用地在开发建设时应统筹考虑与相邻地块现状交通的衔接，减少对东北侧立交的交通影响。

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	绿地率(%)	适建性
JB4-2-3	070102	二类城镇住宅用地	0702、0901	9195	≤3.1	≤25 (其中住宅建筑净密度≤22)	≤28504	其中	商业建筑面积的比例≤5% 配套设施建筑面积>1345	每100m²计容积率建筑面积≥1个	≥30	住宅、商业及配套设施

惠州市规划设计研究院				项目名称	江北片南区JB4-2-3地块规划设计条件告知书			
审定	字理	项目负责	雷生	图	图 则	业务号	PB20210032	
审核	李成	设计	雷生	纸		图 别		
初审	夏坡	校对	刘少	内		图 号	1	
				容		日期	2021.05	

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：[建]城规编(141303)(甲级)
有效期至：2019年12月30日



说明:

1. 本图尺寸均以米计, 标高采用56黄海高程系统。
2. 云山东路和新寮南路为现状路, 其标高、现状管线均以实测为准。
3. 本图依据《江北片南区部分地块控制性详细规划》、新寮南路(云山东路至期湖塘路)市政道路工程施工图和管线普查等资料编制。
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		江北片南区JB4-2-3地块规划设计条件告知书	
审定	字研	项目负责人	潘敏生	图	业务号 PB20210032
审核	张如	设计	潘敏生	纸	图别
初审	潘敏生	校对	潘敏生	内容	图号 2
				日期	2021.05

管线综合规划平面图

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: [建]城规编(141303)(甲级)
有效期至: 2019年12月30日