

规划设计条件告知书

惠州市
城乡规划

广东省城

单位名称：惠
业务范围：业
证书编号：[
有效期至：2

案卷编号：PB20200088

项目地点：江北 JB3-10-01 地块

发卷日期：2020.08.10

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

图则

惠州市人民政府

惠府函〔2013〕308号

惠州市人民政府关于同意江北JB3-02-01、 JB3-02-02、JB3-10、JB3-11、JB3-14 地块控制性详细规划的批复

市住房和城乡建设局：

惠市规建〔2013〕180号文收悉。经研究，原则同意江北JB3-02-01、JB3-02-02、JB3-10、JB3-11、JB3-14地块（“三旧”改造项目）的控制性详细规划。

控制性详细规划：JB3-02-01 地块规划用地性质为 R2/B1（二类居住用地/商业用地），计算指标用地面积 54650 平方米，容积率 ≤ 3.9 ，建筑密度 $\leq 28\%$ ，计容积率建筑面积 ≤ 213135 平方米（其中商业建筑面积 ≤ 65000 平方米，配套设施建筑面积 ≥ 420 平方米），绿地率 $\geq 30\%$ ，配套设施为物业服务用房建筑面积 300 平方米、环卫作息场所及工具房建筑面积 ≥ 120 平方米，停车位配建标准为：每 100 平方米计容积率住宅、商业建筑面积 ≥ 1 个。住宅建筑层数 ≥ 6 层，住宅建筑屋顶在满足消防规范的前提下须采用坡屋顶形式。

JB3-02-02 地块规划用地性质为 R22（服务设施用地，12 班

自
划
分

市规
州
务
城
019

幼儿园), 计算指标用地面积 4800 平方米, 容积率 ≤ 0.8 , 计容积率建筑面积 ≥ 3600 平方米, 建筑密度 $\leq 30\%$, 绿地率 $\geq 35\%$, 停车位配建标准为: 每 100 学生 ≥ 0.8 个校车车位。

JB3-10 地块规划用地性质为 R2/B1 (二类居住用地/商业用地), 计算指标用地面积 53738 平方米, 容积率 ≤ 3.9 , 建筑密度 $\leq 28\%$, 计容积率建筑面积 ≤ 209578 平方米 (其中商业建筑面积 ≤ 62000 平方米, 配套设施建筑面积 ≥ 1050 平方米), 绿地率 $\geq 30\%$, 配套设施为物业服务用房建筑面积 300 平方米、派出所建筑面积 ≥ 450 平方米, 社区居委会建筑面积 ≥ 300 平方米, 停车位配建标准为: 每 100 平方米计容积率住宅、商业建筑面积 ≥ 1 个。住宅建筑层数 ≥ 6 层, 住宅建筑屋顶在满足消防规范的前提下须采用坡屋顶形式。

JB3-11 地块规划用地性质为 A33 (中小学用地, 36 班中学), 用地面积 25000 平方米, 规模为 36 班。停车位配建标准为: 每 100 学生 ≥ 0.6 个校车车位。

JB3-14 地块规划用地性质为 R2/B1 (二类居住用地/商业用地), 计算指标用地面积 9861 平方米, 容积率 ≤ 2.4 , 建筑密度 $\leq 28\%$, 计容积率建筑面积 ≤ 23666 平方米 (其中商业建筑面积 ≤ 2500 平方米, 配套设施建筑面积 ≥ 100 平方米), 绿地率 $\geq 30\%$, 配套设施为物业服务用房建筑面积 ≥ 100 平方米。停车位配建标准为: 每 100 平方米计容积率住宅、商业建筑面积 ≥ 1 个。住宅建筑层数 ≥ 6 层, 住宅建筑屋顶在满足消防规范的前提下须采用

坡屋顶形式。

任何单位和个人不得擅自更改上述地块的控制性详细规划。



公开方式：依申请公开

抄送：惠城区人民政府，市发展改革局、国土资源局。

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《图则》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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》

《惠州市人民政府关于同意 JB3-02-01、JB3-02-02、JB3-10、JB3-11、JB3-14 地块控制性详细规划（调整）的批复》（惠府函（2013）308 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》

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，用地编号为 JB3-10-01 地块，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况南侧为道路红线宽度 36 米的现状期湖塘路，西侧为道路红线宽度 60 米的现状惠州大道，北侧为规划道路红线宽度 24 米的金华路，东南侧为已出让（权属单位为惠州市棕榈洲实业有限公司）的 JB3-10-02 地块。

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 规划用地性质为 R2(二类居住用地)，用地兼容性为 B1（商业用地）。

第八条 开发强度及相关要求

（一）主要技术经济指标：JB3-10-01 地块计算指标用地面积 14595 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 56920 平方米（其中商业建筑面积 $\leq$ 16838 平方米，配套设施建筑面积 $\geq$ 399 平方米），容积率 $\leq$ 3.9；JB3-10-02 地块（已出让宗地）计算指标用地面积 38433 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 149889 平方米（其中商业建筑面积 $\leq$ 44342 平方米，配套设施建筑面积 $\geq$ 751 平方米），容积率 $\leq$ 3.9；JB3-10-01 地块和 JB3-10-02 地块建筑密度 $\leq$ 28%（其中住宅建筑密度 $\leq$ 22%），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。

（二）由于 JB3-10-01 地块不具备独立开发建设的条件，JB3-10-01 地块须与 JB3-10-02 地块统一规划设计、统一开发建设。

第九条 配套设施要求

（一）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，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。

（二）JB3-10-01 地块和 JB3-10-02 地块须严格按照《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	派出所	1	≥450	宜独立建设，若与其它建筑合建应安排在 1-2 层，并单独分区，具有独立的竖向交通、平面交通、场地及出入口，建成后移交公安部门使用。
2	社区居委会	1	≥300	1. 集中配置在地上建筑一层或二层，宜面向市政道路；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. 宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置，由取得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。 3. 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。
3	物业服务用房	1	300	宜设在 2 层以下，由取得用地的土地使用权者负责配建。
4	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. 应在建筑物首层配置，宜面向市政道路，有独立出入口。 3. 由取得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。 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。

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》《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：住宅、商业每 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。商业建筑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）室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于 90 厘米。

（五）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《图则》。

第十三条 建筑设计要求

（一）本用地位于惠州大道旁，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）住宅建筑层数 ≥ 6 层，住宅建筑屋顶在满足消防规范的前提下须采用坡屋顶形式。

（三）视觉卫生要求：建筑外墙不宜采用大面积玻璃幕墙；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。

（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）本用地应按照国家、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）本用地应按照《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。

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。JB3-10-01地块与JB3-10-02地块应当在建筑红线内沿城市道路共同设置不小于用地面积5%的“开放式公园”，并24小时免费向公众开放。

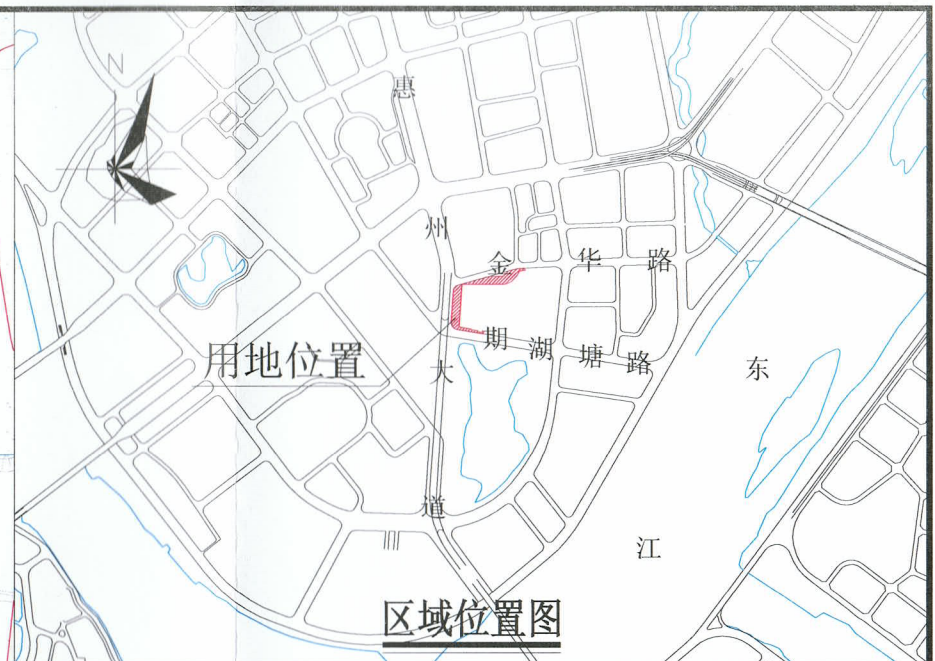
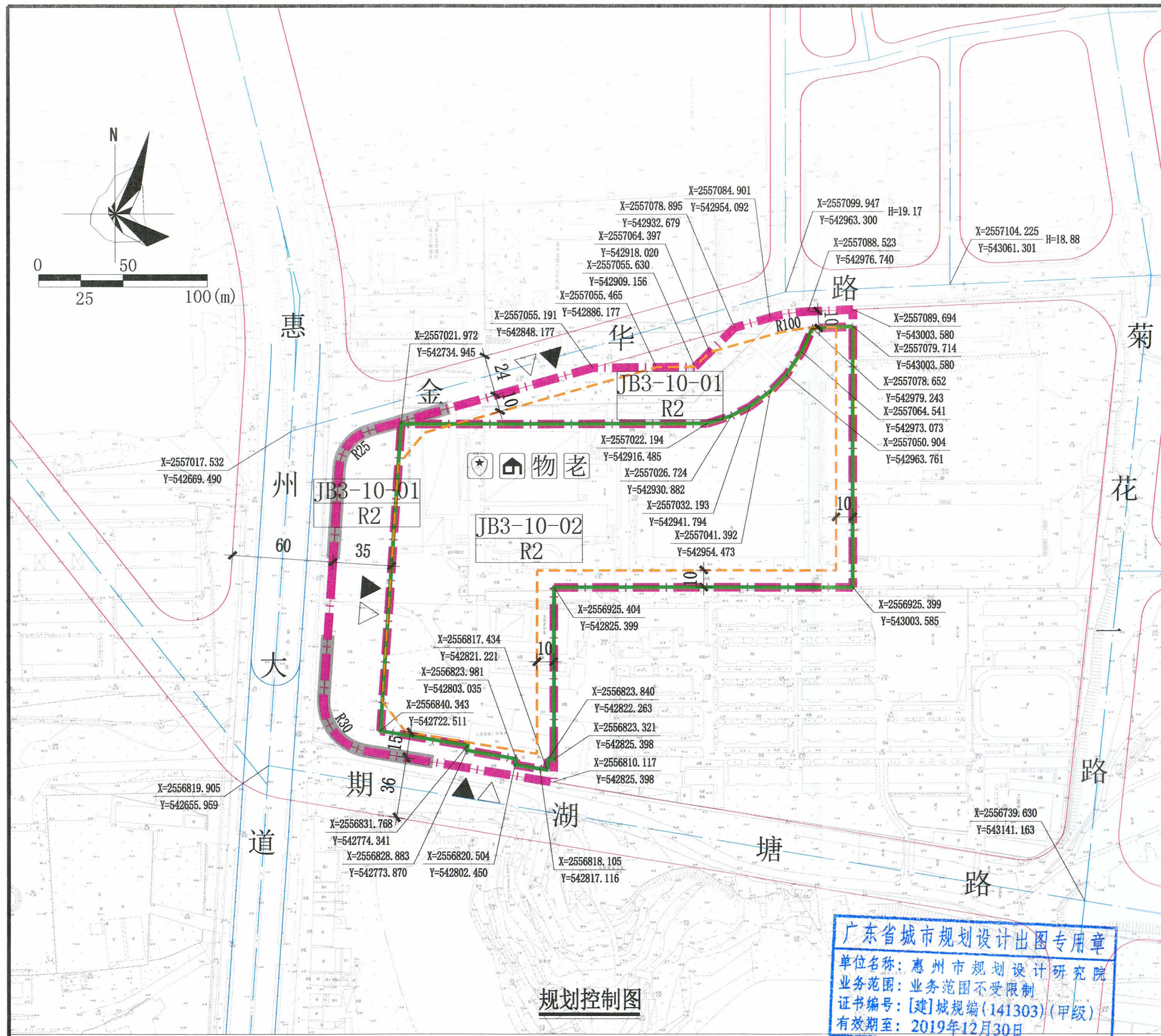
第十七条 优化住宅底商的空间布局，住宅配建的商业应集中设置，沿街首层建筑展开面总长不得超过地块沿街面建筑红线总长的 50%。位于惠州大道一侧的住宅建筑外立面应进行公建化设计。

第十八条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第十九条 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：李研	2020年8月10日	项目负责：夏敏	2020年8月10日
审核：李研	2020年8月10日	设计：夏敏	2020年8月10日
初审：谭稳生	2020年8月10日	校对：付佳丽	2020年8月10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	——	已出让宗地用地界线
——	下穿道路控制线		
🏠	社区居委会	👮	派出所
🏢	物业服务用房	👴	养老服务设施

配套设施一览表

序号	项目名称	数量	建筑面积 (个) (m² / 个)	规划建设要求
1	派出所	1	≥450	宜独立建设, 若与其它建筑合建应安排在1-2层, 并单独分区, 具有独立的竖向交通、平面交通、场地及出入口, 建成后移交公安部门使用。
2	社区居委会	1	≥300	1. 集中配置在地上建筑一层或二层, 宜面向市政道路; 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. 宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置, 由取得用地的土地使用权者负责配建并无偿移交政府相关部门。 3. 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。
3	物业服务用房	1	300	宜设在2层以下, 由取得用地的土地使用权者负责配建。
4	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. 应在建筑物首层配置, 宜面向市政道路, 有独立出入口。 3. 由取得用地的土地使用权者负责配建并无偿移交政府相关部门。 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。

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. 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。
3. 惠州大道和期湖塘路为现状路, 标高以实测为准。
4. 由于JB3-10-01地块不具备独立开发建设的条件, JB3-10-01地块须与JB3-10-02地块统一规划设计、统一开发建设。
5. JB3-10-02地块的规划控制指标是按照该地块出让时所依据的PBS20130004号《规划设计条件告知书》确定。

用地技术经济指标一览表

用地编号	类别代码	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	备注
JB3-10-01	R2	二类居住用地	B1	14595	≤3.9	≤28 (其中住宅建筑密度≤22)	≤56920 其中商业建筑面积≤16838 配套设施建筑面积≥399	住宅、商业每100平米计容积率建筑面积≥1个	≥30	住宅和商业及配套设施	—
JB3-10-02	R2	二类居住用地	B1	38433	≤3.9	≤22	≤149889 其中商业建筑面积≤44342 配套设施建筑面积≥751				已出让宗地

惠州市规划设计研究院

审定	李亚明	项目负责	夏敏	图则	业务号	PB20200088
审核	李亚明	设计	夏敏	图别	图号	
初审	谭德生	校对	付廷羽	日期	2020.08	