

惠州市自然资源局

PB20210030 号

建设用地规划设计条件

根据市政府年度土地出让计划，拟依法公开出让位于河南岸片区HNA19-13地块，现出具规划设计条件。

根据《河南岸片区HNA19部分地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2021〕87号）、《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）、《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HNA19-13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	0803（文化用地）+0903（娱乐康体用地）		
用地兼容性	120803/070102/0901（社会停车场用地/二类城镇住宅用地/商业用地）		
控制范围面积（m ² ）	计算指标用地面积：16368		
	建筑红线面积：10813		
	地下室界线内面积：10813		
容积率	≤2.7		
计容积率建筑面积（m ² ）	≤44193	其中	住宅计容积率建筑面积≤15400，文化设施+娱乐康体设施计容积率建

			筑面积 ≤ 22100 (含文化活动中心), 商业计容积率 建筑面积 ≤ 3000, 配套设施 建筑面积 > 2965
机动车停车位 (个)	地下三层机动车停车位 ≥ 900, (其中 配套停车位 ≥ 442, 社会公共停车位 ≥ 458)		
建筑密度 (%)	≤ 35		
建筑高度 (m)	≤ 80		
绿地率 (%)	≥ 30		

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

建筑红线	沿下马庄路一侧退道路红线 15 米
	沿惠风二街和东侧道路一侧退道路 红线 5 米
	沿西侧密路网一侧退道路 5 米
地下室界线	沿下马庄路一侧退道路红线 15 米
	沿惠风二街和东侧道路一侧退道路 红线 5 米
	沿西侧密路网一侧退道路 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, 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/T15-190-2020)、《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)	建筑规模 (m ² / 个)	用地规模 (m ² / 个)	所在用地 编号	规划建设要求
1	文化活动中心		1	≥3000	——	HNA19-13	——
2	街道办事处		1	≥1080	——		街道办事处宜与社区服务中心组合设置。
3	社区服务中心		1	≥700	——		
4	社区居委会		1	≥300	——		(1)社区居委会宜与社区警务室组合设置。 (2)社区居委会、社区警务室应在建筑物首层或二层配置，与市政道路有独立出入口；配在楼房二层的，应配套有宽度不小于3米、长度不大于25米的独立出入口，直接连接市政道路。
5	社区警务室		1	≥50	——		(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。
6	托儿所		1	≥800	——		3班托儿所。
7	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。

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》，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

（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。

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.HNA19-13 地块的密路网，须由取得 HNA19-13 地块的土地使用权者负责建设，建成后须无偿移交给市政工程行政主管部门管理，并开放给公众使用。

4.该地块东南部建筑红线外的用地，属于非城市建设用地，只可在保持原有地形地貌的前提下，用于绿化美化居住环境。

5.本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，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。

6.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。

7.控制室外地坪与沿街城市道路(人行道标高)高差小于 90cm。

8.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定》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6月18日

公开方式：依申请公开