

规划设计条件告知书



案卷编号: TJ[2020]080

申请单位:

项目地点: 西区南片区

发卷日期: 2020 年 10 月 22 日

主管部门: 惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局

编制单位: 惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院

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 保障性住房配建要求
- 第五章 其他相关要求
- 第六章 附则

附图

- 1、《规划控制图》
- 2、《竖向控制图》
- 3、《雨水规划图》
- 4、《污水规划图》

附件

- 1、项目所在地简况

文 本

第一章 总则

第一条 根据惠州大亚湾区澳头街岩一股份合作经济社、惠州大亚湾区澳头街岩二股份合作经济社、惠州大亚湾区澳头街岩三股份合作经济社的申请及委托，大亚湾区住房和规划建设局组织编制本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地进行转让、评估等的重要依据及文件。

第三条 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》、《附图》及《附件》三部分，必须同时使用。

第四条 编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《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》（2016 年版）

《大亚湾道路工程专项规划》

《大亚湾排水工程专项规划》

《大亚湾电力工程专项规划》

《惠州大亚湾西区南部片区控制性详细规划》

第五条 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

第六条 该宗用地位于西区南部片区，用地编号为 SHN-04-04-08，其具体位置详见附图 1《规划控制图》。

第七条 本用地周边情况：用地西侧为红线宽度 16 米的谭公东路，南侧为红线宽

度 16 米的谭华路，东侧为红线宽度 36 米的龙山五路。用地北侧为体育用地和医疗卫生用地。

第三章 规划设计要求

第八条 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《规划控制图》。

第九条 用地性质：R2/B1（二类居住用地 兼容商业设施用地）。

第十条 开发强度及相关要求

该宗用地主要技术经济指标：

总用地面积 56000 平方米，计算指标用地面积 56000 平方米，计容积率建筑面积≤173600 平方米（10%≤商业建筑面积≤20%），容积率≤3.1，建筑密度≤22%，绿地率≥35%。（详见附图 1《规划控制图》）

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；建筑物的地下室如作为停车、人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

第十一条 总平面设计要求

（一）功能布局：总平面设计应充分考虑各不同功能区的合理布置。交通组织要注意人车分流，小区绿地宜结合休闲运动功能相对集中布置，创造布局合理、安全、卫生、方便、环境优美的宜居空间。

（二）如达到居住小区规模，商业和公共服务设施面积占总计容积率建筑面积的比例不得低于 10%。

（三）合理安排《配套设施一览表》中所列设施，使之充分发挥服务功能。

第十二条 建筑设计要求

（一）建筑造型：综合考虑建筑周边环境，整体造型应美观、大方，体现居住建筑特质，应注重建筑第五立面的设计。

（二）建筑色彩：应采用清新、淡雅的色彩，并注重与周边环境相协调。建筑色彩协调，保证街道色彩整体感。

(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) 16 层以上高层建筑的屋顶、建筑外轮廓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) 建筑设计须严格执行国家和省建筑节能标准实施细则和绿色建筑设计标准。

第十三条 建筑间距要求

居住建筑日照标准按照国家相关技术规范执行，建筑间距应满足采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求。

第十四条 建筑退线要求：

(一) 建筑退让道路红线最小距离：

(1) 西侧退 16 米宽的谭公东路 5 米，南侧退 16 米宽的谭华路 10 米，东侧退 36 米宽的龙山五路 25 米；用地南侧为一类工业用地，按照西区南控规要求，该用地建筑退让南侧道路红线不小于 17 米。二者择宽退让。详见附图 1《规划控制图》。

(2) 最小道路后退距离须满足相关要求，30 米以上城市道路原则上无须再加退，但道路两侧建筑间距须满足相关规范要求。

(3) 临 30 米以下城市道路的高层住宅，主要朝向应按《惠规》相应加退，且道路两侧建筑间距须满足相关规范要求；项目所临城市道路对面为非住宅项目、非高层住宅时，以满足日照、消防作为加退控制条件。

(4) 临 30 米以下城市道路的高层住宅，次要朝向退线距离原则满足规范最小道路退线距离即可，但道路两侧建筑间距须满足相关规范要求。

(5) 相邻用地统一规划或统一开发建设时，建筑退宗地间用地红线距离不做强制要求，结合方案布局统一考虑。

(6) 为满足商业停车需求，沿街布置商铺的项目必须在道路后退范围内布置不小于 0.5 个/100 平方米商业建筑面积的商业停车位。道路后退不超 15 米，若布置临时商业停车位，道路后退需加退至 15 米，若加退超过 6 米，停车位计入指标。优先将商业停车位布置在临主出入口一侧。临时商业停车位布局以合理为原则，可结合标准道路退线统筹布局。

(二) 建筑退让用地红线最小距离:

低层、多层建筑后退用地界线距离不应小于 10 米, 中高层、高层建筑后退用地界线距离不应小于 15 米。

第十五条 环境设计与建设要求

(一) 绿化: 总平面图设计应包括绿化空间布置, 因地制宜, 利用场地和建筑适当发展垂直绿化; 植物配置应优先选用本土植物和高大阔叶乔木, 合理配置灌木和地被植物, 形成空间层次丰富、色彩搭配协调和季相变化多样的绿化景观效果。

(二) 铺装: 尽量减少大面积的硬质铺装, 必要的硬质铺装应尽量采用可渗透式的材料与工艺。地面停车宜采用绿化式停车位。

(三) 标识: 须注重标识的设计, 做到清晰、规范、明确, 并且提供夜间照明。

(四) 排水方式须采用雨、污分流制, 有条件时应考虑中水利用。

(五) 现状排水沟承担现状片区排水功能, 未解决现状排水问题前不得填埋现状排水沟。

第十六条 配套设施要求

(一) 本用地须设置有动力污水处理装置, 且纳入管线工程设计。管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

(若周边现状污水管网较完善, 可只设置化粪池, 不设置污水处理装置。若周边现状污水管网不完善, 须设置有动力污水处理装置。)

(二) 该项目停车位建设或预留安装充电设施接口的比例为 100%。

(三) 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。如总平面确定的规划人口规模需增配下表及其他公共配套设施的, 须按要求配建。

(四) 须按照《惠州市市区提升开发项目建设品质的管理细则》要求开发建设。

居住用地配建的公共休闲空间应当沿街设置, 用地面积大于 40000 平方米的居住用地, 应当在建筑控制线内设置“开放式公园”, 并免费向公众开放。具体要求如下:

须设置宽度不小于 8 米、面积不小于 400 平方米的开放式公园, 应当沿街设置, 至少有一边直接连接支路以上级别的市政道路, 或连接与相邻用地规划有开放性的通道。临街面宽度原则不小于 15 米。同时须有便捷的出入通道, 相对独立, 不得影响小区的正常生活品质。用地面积每增加 1 万平方米, 公园面积增加 100 平方米。

(五) 0.7-3 万人的居住小区宜设置首末站, 3 万人以上的居住区应设置公共交通首

末站，具体位置可结合方案以及道路线型规划设计。

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)	规划建设要求
1	社区公共管理用房	1	300	—	宜设在 2 层以下，由取得 SHN-04-04-08 用地的土地使用权者负责配建。并具备对外独立出入口。
2	物业服务用房	1	300	—	宜设在 4 层以下，由取得 SHN-04-04-08 用地的土地使用权者负责配建。建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于五十平方米，最高不超过三百平方米；其中，业主委员会办公用房最低不少于十平方米，最高不超过六十平方米。分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二比例配置物业服务用房。
3	垃圾小型转运站	1	90-100	100-150	服务半径 > 70 m 设一处垃圾收集点，宜采用分类收集方式，且与周围建筑物的间隔不小于 5m。
4	公共厕所	1	60-80	—	独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于 5m，周围宜设不小于 3 米宽的绿化带。并具备对外独立出入口。
5	社区体育活动场地	1	100-500	200-1500 (具体按人口规模核算)	室内人均建筑面积不低于 0.1 m ² 或室外人均用地不低于 0.3 m ² 。社区体育活动场地宜结合居住绿地或文化活动室，设置户外健身场地、篮球场、网球场、羽毛球场和儿童活动场地等设施，条件许可时宜设置游泳池、排球场、5 人制足球场和练习墙等。应相对独立和集中设置，并与住宅区同步设计、同步施工、同步投入使用。
6	幼儿园	1	≥1270	≥2000	用地配建一处不小于 6 班幼儿园。按照《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016)和《关于印发〈广东省教育厅关于规范化城市幼儿园的办园标准(试行)〉等 3 份文件的通知》(粤教基[2012]1 号)的标准要求进行建设。配套幼儿园与所在住宅小区应同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用，且建成后无偿移交。

7	文化活动站	1	400-600	—	宜结合或靠近居住小区级中心绿地设置,应相对独立,结合临街建筑物两层以下设置,并预留对外出入口。应设置老年活动站、青少年活动站等项目,宜配置书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等设施。
8	社区服务站	1	300-400	—	宜设置社会救助、社区的便民利民服务。宜与社区居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置,与城市道路有独立出入口。
9	再生资源回收站点	1	100-150	—	宜与环保型垃圾转运站、公共厕所和环卫工人作息站等组合设置。服务半径宜控制在 400 米~1000 米范围内。
10	诊所(医务室)	1	具体按规划户数核算	—	300 户以下按 40 平方米;300~1000 户,每增加 100 户,配建面积增加 23 平方米,最多按 200 平方米;1000~3000 户配 200 平方米;如达到居住小区级别,3000~4000 户配 300 平方米、4000~5000 户配 400 平方米。新建楼盘、住宅小区时,应按容积率、预计容纳人口数等规划相应数量或规模的医疗机构,预留一定空间用于设置医疗机构。
11	居家养老服务中心	1	具体按规划户数核算	—	300 户以下按 100 平方米;300~1000 户,每增加 100 户,配建面积增加 57 平方米,最多按 500 平方米;1000~3000 户配 500 平方米;含日间照料功能时 $\geq 30\text{m}^2/\text{床}$ 。宜与日间照料中心、老年人文化活动站等社区级养老服务设施合并设置;可与社区管理服务用房(社会保障、社会救助、便民服务、征集民意诉求工作、居委会管理服务用房、社区室内多功能服务中心、图书阅览室)合并设置。

注:根据《城乡社区公共服务配套设施建设管理规范 DB4413/T 4-2019》相关要求,项目配建的公共服务设施应无偿移交政府。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》(2016 年版)、《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。

第十七条 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附图 2《竖向控制图》。

交叉口起止线一定范围内开设小区机动车出入通道应进行严格控制,原则上各级道路交叉口处禁止开口线长度控制要求如下:

表 5.2 道路交叉口处禁止开口线长度控制表

禁止开口线	主干路	次干路	支路
主干路	≥ 100	≥ 80 ≥ 100	≥ 50 ≥ 100

次干路	≥ 80	≥ 100	≥ 80	≥ 50
支路	≥ 50	≥ 100	≥ 80	≥ 30

单向行驶的机动车出入口车行道的宽度宜为 5-7 米，双向行驶的机动车出入口车道宽度宜为 7-12 米。

与城市道路交叉口间距按照相关规范标准执行，当用地临道路长度不满足相应交叉口间距时，在增加相关安全措施后，经审批可设置在用地最远端。

设置在主干路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 100 米；设置在次干路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 50 米；设置在支路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 30 米。

相邻两地块基地在用地分界线两侧分别设置出入口时，两个出入口宜合并为一个出入口。

（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：

保障性住房停车位按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.5 个，其余按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个。

同时执行 70 平方米以下（含 70 平方米）的户型按每户不小于 1 个、70-90 平方米（含 90 平方米）的户型按每户不少于 1.2 个、90-110 平方米（含 110 平方米）的户型按每户不小于 1.3 个、110-130 平方米（含 130 平方米）的户型按每户不小于 1.4 个、130 平方米以上的户型按每户不小于 1.5 个的标准。对于因按户数校核而增加的停车位，确因条件困难无法按规定设置的，在满足规范的前提下可将停车位设置在二楼以上（含二楼）架空层，该部分建筑面积不纳入计容建筑面积。

（四）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的要求。

第十八条 场地竖向要求

（一）满足修建、活动、交通、休憩等用地的使用要求，并须满足《城市居住区规划设计标准》要求：

1、建筑：室内地坪高于室外地坪。

2、广场、停车场： 广场坡度以 $\geq 0.3\%$ ， $\leq 3\%$ 为宜， $0.5\% - 1.5\%$ 最佳；

停车场坡度 $0.2\% - 0.5\%$

运动场坡度 $0.2\% - 0.5\%$

3、草坪、休息绿地：坡度最小 0.3%，最大 10%。

（二）保证场地良好的排水，力求使设计地形和坡度适合污水、雨水的排水组织和坡度要求，避免出现凹地；道路纵坡不应小于 0.3%，地形条件限制难以达到时则做锯齿形街沟排水；建筑室内地坪标高保证在沉降后仍高出室外地坪 15—30cm；室外地坪纵坡不得小于 0.3%，并且不得坡向建筑墙脚。

（三）对于建设区较低地块，可适当抬高地块高程，保证地块设计标高高于周边道路最低点 0.3 米，以满足排水条件；对于建设区较高地块，应结合周边道路控制标高，合理设计地块标高。

（四）与周边用地高差较大时，应做好工程防护措施，并标注在设计图纸中。涉及山体高边坡时应进行地质灾害评估，并结合相关内容开展工作。

第十九条 市政管线要求

（一）根据各种管线的性质、易损程度、建筑物对各种管线的安全距离要求以及各种管线相互的安全距离要求，管线自地面向下的由浅到深排列的一般顺序：电力—通信—燃气—给水—雨水—污水。

（二）地下管线相互交叉时应满足各管线之间的最小净距要求。

（三）当道路后退大于或等于 10 米时，地下管线和化粪池可布置在建筑红线外侧 5 米范围内；当道路后退小于 10 米时，地下管线布置在建筑红线外侧 3 米范围内，如需布置化粪池，其建筑及地下室须增加退让道路红线距离。

（四）海绵城市建设相关要求：

1、本用地宜按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》、《惠州市海绵城市规划建设技术导则》及《大亚湾区海绵城市专项规划》进行规划设计和建设。

2、本用地海绵城市控制指标：年径流总量控制率 65%，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 60\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 30\%$ 。

3、除年径流总量控制率外，其余指标为引导性指标，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。

第二十条 长输管线及高压走廊间距要求

该用地西侧有规划 110KV 电缆沟、东侧有现状 110KV 架空高压线，项目建设时须满足《城市电力规划规范》的相关要求。

该用地周边无长输管线。

第四章 保障性住房配建要求

第二十一条 SHN-04-04-08 地块土地使用权者，须按《惠州大亚湾经济技术开发区商品房项目配建保障性住房实施办法》的有关建设标准和要求在 SHN-04-04-08 地块内建设保障性住房。

第五章 其他相关要求

第二十二条

- (一) 建设单位必须进行地质灾害危险性评估，需到区国土资源局办理相关手续；
- (二) 建设单位必须了解拟建工程所在地块的矿产资源分布和开采情况。

第二十三条 项目挖填土石总量超过一万立方米或项目占地面积超过一公顷，需办理水土保持方案审批手续。

第二十四条

- (一) 项目在开工建设前需到区公用事业局办理《施工城市排水许可证》；
- (二) 项目完工后，需到区公用事业局办理《城市排水许可证》；
- (三) 项目不具备接驳雨污管网条件的，必须自建设施达标排放；
- (四) 项目建设如占用市政园林、道路、路灯等市政设施需到区公用事业局办理相关手续。

第二十五条 本项目涉及消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

第二十六条

- (一) 报批方案必须采用我局提供的数字化地形图及 2000 国家大地坐标系。
- (二) 至少须提供两个送审方案，送审方案应符合方案设计深度要求。
- (三) 项目的夜景照明工程必须符合《区民用建筑城市夜景照明设施设置方法》。
- (四) 规划报建时须提供经区社会事务管理局批准的《水土保持方案》。
- (五) 在规划设计方案审查批准后，须办理人防建设许可手续。
- (六) 服从规划调整。
- (七) 该项目须执行《广东省绿色建筑评价标准》，应按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。
- (八) 方案设计时须结合城市景观，美化该项目城市天际线。
- (九) 应严格执行区住建局《关于印发〈区住建局推进装配式建筑工作实施方案〉

的通知》。

- (十) 如用地之间需要统一规划或指标整体平衡，须在项目整体规划验收之前完成用地更名以及用地合并手续，并在房屋销售现场进行公示，告知购房者相关事项，同时在购房合同中注明。
- (十一) 该项目西侧被谭公东路道路占用 1518 平方米，用地单位已承诺无条件放弃该部分用地土地使用权，无条件服从道路建设，应在销售现场公示并在销售合同中注明：“该项目西侧被谭公东路道路占用 1518 平方米，无条件放弃道路占用土地的使用权益并无条件服从道路建设，出卖人已明确告知买受人，买受人已知晓并对此无异议。”，此项条款需明确在总平面方案批复以及规划报建的相关材料中。
- (十二) 用地北侧为体育用地和医疗卫生用地，建议在项目建设时增加与北侧体育用地之间的人行通道。
- (十三) 该项目配电房宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不应设置在建筑物的负楼层；报审方案时需提供关于配电房防噪声防振动防辐射等的论证，确保满足环境要求；分期建设时，配电房应纳入首期建设工程。

第六章 附则

第二十七条 设计成果要求

(一) 建设单位必须委托具有相应资质的规划和建筑设计单位进行总平面图和建筑设计，承担本用地规划设计任务的设计单位必须严格遵守本《告知书》。

所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章，并填写建设工程项目设计内容承诺表。

(二) 本用地总平面图的图纸和电子文件必须分别绘制在大亚湾地理信息中心出具的道路、建筑红线图纸和相应的电子文件上。

(三) 主要图纸要求：总平面图（须含停车场、库设置方案）、管线工程设计图（含微型生活污水处理装置）；单体建筑平面图、立面图、剖面图、整体效果图（含夜景灯光效果图）及日照分析图等。

(四) 编制规划建筑设计说明书。

第二十八条 项目报审要求：有关的设计图纸和相应的电子文件必须同时上报，否

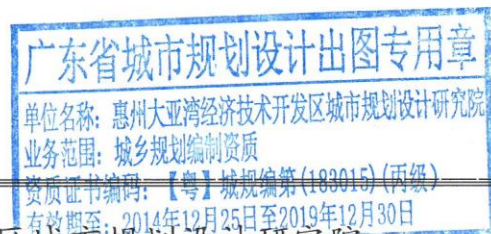
则不予受理。

第二十九条 本《告知书》一式 4 份，发申请单位 2 份，惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局的规划用地科、规划设计研究院各存 1 份，项目报审时必须附本《告知书》。

第三十条 本《告知书》的解释权归惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局。

第三十一条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，逾期应申请延期或重新办理。

附件

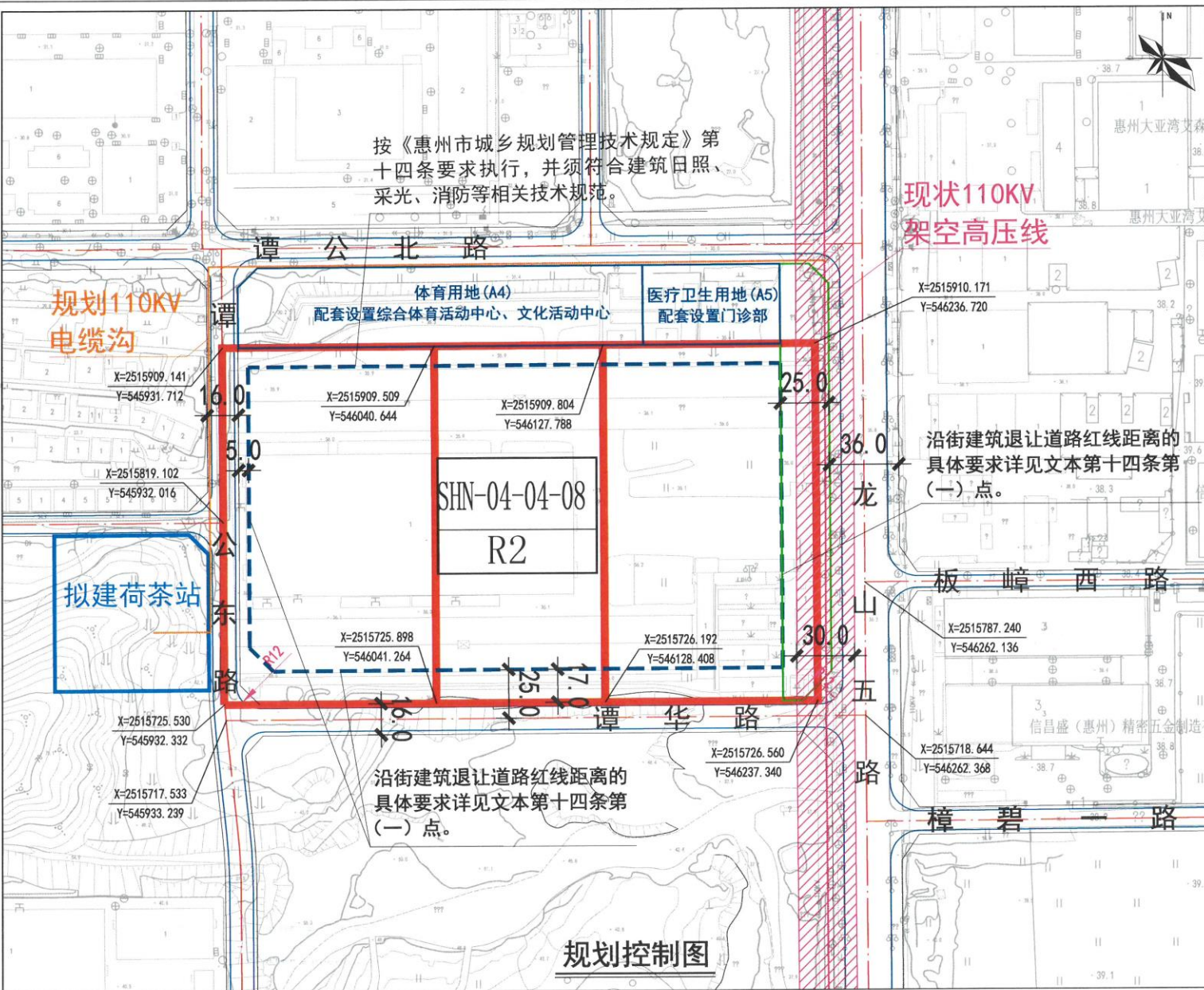


编制单位: 惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院

审定: 林丽慧 2020年10月23日

审核: 冯晓 2020年10月23日 设计: 赵永 2020年10月22日

项目负责: 廖清 2020年10月23日 校对: 陈雪晴 2020年10月22日



图例

- 权属用地界线
- 建筑后退控制线
- 规划道路
- 距离标注
- R20 交叉口转弯半径
- 控制点坐标
- 细分地块编码
- 用地性质

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	备注
1	社区公共管理用房	1	300
2	物业服务用房	1	300
3	社区体育休闲场地	1	100-300
4	垃圾小型转运站	1	90-100
5	公共厕所	1	60-80
6	诊所(医务室)	1	具体按规划户数核算
7	居家养老服务照料中心	1	具体按规划户数核算
8	幼儿园	1	≥1270
9	文化活动站	1	400-600
10	社区卫生服务站	1	300-400
11	再生资源回收点	1	100-150

用地技术经济指标一览表									
地块编码	类别代码	用地性质	土地使用兼容性	权属用地面积 (m²)	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	计容积率建筑面积 (m²)
SHN-04-04-08	R2	二类居住用地	B1	56000	56000	≤3.1	≤22	≥35	≤173600 (10%≤商业建筑面积≤20%)
机动车停车位配建标准									
每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个, 同时执行70平方米以下(含70平方米)的户型按每户不小于1个、70-90平方米(含90平方米)的户型按每户不小于1.2个、90-110平方米(含110平方米)的户型按每户不小于1.3个、110-130平方米(含130平方米)的户型按每户不小于1.4个、130平方米以上的户型按每户不小于1.5个的标准。对于因按户数核算而增加的停车位, 确因条件困难无法按规定设置的, 在满足规范的前提下可将停车位设置在二楼以上(含二楼)架空层, 该部分建筑面积不纳入计容积率面积。									
如用地之间需要统一规划或指标整体平衡, 须在项目整体规划验收之前完成用地更名以及用地合并手续, 并在房屋销售现场进行公示, 告知购房者相关事项, 同时在购房合同中注明。									
备注									

说明

- 1、本图则尺寸均以米计。
- 2、临规划城市道路一侧建筑后退控制线与道路红线之间的用地使用, 应服从城市规划建设的需求。
- 3、本图中所示建筑后退道路红线距离为下限值, 沿街建筑后退道路红线距离的具体要求详见文本第十四条第(一)点。
- 4、本图中其余未提及的配套设施, 应根据社会需求并结合《惠州市城乡规划管理技术规定》(2016年版)、《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。

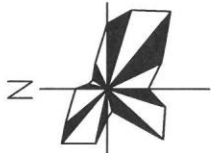
建设单位

惠州大亚湾城市规划设计研究院

图纸内容

规划控制图

审定: [Signature]
审核: [Signature]
校对: [Signature]
设计: [Signature]
日期: 2020.10
图号: 01



竖向控制图

图例



国土地界限



可开路口范围



规划道路



规划标高



坐标点



道路坡度

建设单位

惠州大亚湾经济技术开发区
惠州大亚湾经济技术开发区
惠州大亚湾经济技术开发区

图纸内容

竖向控制图

审定

审核

校对

设计

日期

图号

02

惠州大亚湾城市规划设计研究院

H:35.26
X=2515961.325
Y=546261.548

H:33.02
X=2515960.854
Y=546121.922

H:31.34
X=2515960.211
Y=545931.539

H:31.33
X=2515960.177
Y=545921.539

H:31.27
X=2515819.102
Y=545932.016

H:36.07
X=2515787.240
Y=546262.136

H:36.38
X=2515718.644
Y=546262.368

X=2515717.533
Y=545933.239

现状110KV架空高压线

规划110KV电缆沟

拟建荷茶站

可开路口范围

广东省城市规划设计出图专用章

单位:惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院

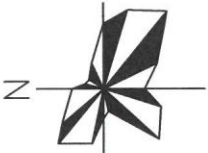
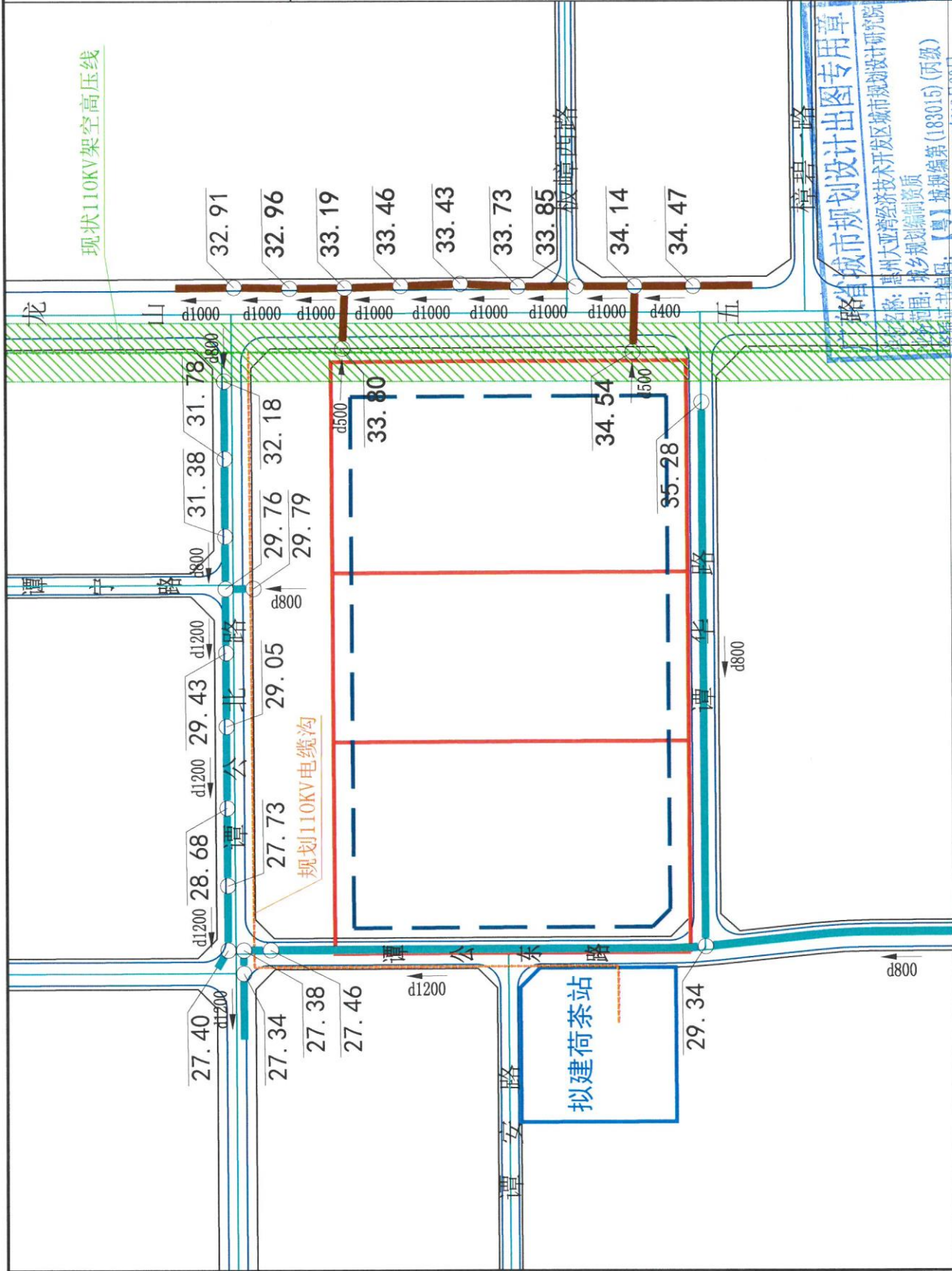
业务编号:城规编第(183015)(丙级)

有效期至:2014年12月25日至2019年12月30日

说明: 1、图中尺寸以米计, 坐标为2000国家大地坐标, 高程为1985国家高程。

2、本图北侧道路路中标高根据现状龙山五路资料整理而来, 东侧道路路中标高根据现状龙山五路资料整理而来, 西侧道路路中标高根据现状龙山五路资料整理而来, 南侧道路路中标高根据现状龙山五路资料整理而来, 图中现状地面标高以现状实际为准, 场地竖向标高宜比道路高出30-50cm。

3、图中可开路口为机动车出入口, 出入口宽度建议按7米控制(具体位置及宽度以方案审批为准)。4、场地竖向结合现状进行设计, 西南角现状场地标高不得调整。



雨水规划图

图例

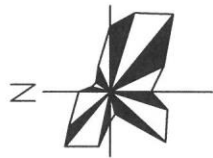
- 国土征地区界限
- 现状雨水管
- 规划雨水管
- 管径(mm)
- 管底标高(m)
- 排水方向

说明:
本图所有管径以毫米计; 坡度‰
其它单位以米计。

建设单位	
惠州大亚湾城市规划设计研究院	
惠州大亚湾经济技术开发区一股份合作经济社 惠州大亚湾经济技术开发区二股份合作经济社 惠州大亚湾经济技术开发区三股份合作经济社	
图纸内容	
雨水规划图	
审定	廖瑞峰
审核	龙凤
校对	何国栋
设计	纪楚豪
日期	2020.10
图号	03

广东省城市规划设计院
名称: 惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院
地址: 惠州大亚湾经济技术开发区
范围: 城乡规划编制资质
资质证书编号: 【粤】城规编第(183015)(丙级)
有效期至: 2014年12月25日至2019年12月30日

说明: 1、图中尺寸以米计, 坐标为2000国家大地坐标, 高程为1985国家高程。
2、结合本告知书第19条相关内容, 建设项目的排水管道、检查井以及化粪池等应严格按照要求布置。
3、图中北侧规划排水管线系统根据关于调整西区上田石禾町北侧市政道路工程规划的函资料整理提供, 东侧现状排水管线系统根据全区物探资料整理提供, 南、西两侧规划排水管线系统根据西区南部片区控制资料提供, 仅作参考以现场实测为准。
4、项目方案设计时, 现状管线、检查井位置及标高以现场实测为准。



污水规划图

图例

- 国土征地区域
- 现状污水管道
- 规划污水管道
- 管径(mm)
- 管底标高(m)
- 排水方向

说明:
本图所示管径以毫米计; 坡度以‰
其它单位以米计。

建设单位		惠州大亚湾城市规划设计研究院			
图纸内容		污水规划图			
审定	审核	校对	设计	日期	图号
何婧浩	何婧浩	何婧浩	纪其子	2020.10	04

现状110KV电缆线路

龙

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

山

31.43

31.66

32.70

32.70

35.43

33.19

34.28

34.28

34.28

五

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

32.76

32.59

32.67

32.97

32.96

33.36

路

32.12

32.41

32.51

建设项目所在地自然环境、社会环境简况

一、自然环境简况(地形、地貌、气候、气象、水文等):

1、区域位置:

大亚湾位于惠州市区南部,距惠州市区 50 公里,西靠深圳市,距深圳市区 55 公里;陆地至广州 214 公里,水路距香港中环码头仅 47 海里。开发区所辖陆域面积 289 平方公里,海域面积(含海岛)1300 平方公里,拥有海岸线 91 公里(含海岛)。该项目所在地点详见区域位置图。

2、地形地貌:

大亚湾区东北和西南部地区以高山为主,地层发育齐全,成土母岩以砂页岩和花岗岩为主,东南、西北和中部地区以丘陵和平原为主,西北部是淡水河系的冲积盆地,地势平缓,其余多为海滨低山、丘陵地带,沿海岸有一条宽 2~3 米公里的台地;东北部和西南部有两组山系,最高的山峰铁炉嶂海拔为 743 米。西南部山系坡度较陡,两组山系之间为狭长的谷口,沟通淡澳盆地和沿海台地。该项目所在地提供 1:1000 的最新现状地形图(详见附图)。

3、气象、气候:

全区地处北回归线以南,濒临南海,属南亚热带海洋性季风气候区,气候温和湿润,雨量充沛,受海洋性气候影响,区内年气温变化不大。年平均降水量 1984.4mm,主要集中在 3-8 月,多年平均相对湿度 82%,最大湿度达 100%;主

导风向为东南风，次主导风向为西北和西南风。

4、水文条件：

大亚湾地处南方湿润地区，产流模数较大，一般情况下，当降雨强度大于 5mm/h 时即产流。区内流域面积超过 10km² 的河流主要有淡澳河、坪山河、响水河、南边灶河等。其中除坪山河为东江水系淡水河支流外，其它均为独立入海河涌。此外，还有数条流域面积为 3~5km² 的小河数条，如苏埔坑、柏岗河等。

5、潮汐：

大亚湾海湾面向南海，没有较大的河川径流汇入，水流运动主要受南海潮波和地形控制，潮汐类型属于不正规半日混合潮，除了港口站属于不规则日潮混合潮外，其它站均属于不规则半日潮混合潮。

大亚湾历史最高潮位 2.86m，最低潮位-0.24m，年平均海面 1.17m；平均高潮位 1.67m，平均低潮位 0.64m；最大潮差 2.68m，平均潮差 1.28m。此外，潮差还具有回归变化和朔望变化。

台风多出现于每年 6~10 月，以 7~9 月为盛期，初台平均时间为 7 月下旬，终台平均时间为 9 月下旬。

二、社会环境简况(社会经济结构、教育、文化、文物保护等)：

1. 大亚湾经济技术开发区概况：

惠州大亚湾（国家级）经济技术开发区于 1993 年 5 月经国务院批准成立，面积 9.98 平方公里，2006 年 3 月经国务院批准扩大到 23.6 平方公里。大亚湾区管委会作为惠州市人民政府的派出机构，现辖澳头、西区、霞涌 3 个街道办事处，辖陆地面积 289 平方公里，海域面积 1300 平方公里。2015 年底大亚湾经济技术开发区总人口约 20.58 万。

2. 开发区结构：

(1) 西区：位于惠阳-大亚湾次区域的工业区，是以汽车零部件加工、电子、钢铁、仓储物流为主导的工业区。应优先使用存量建设用地，优化产业结构，加大产业选择和项目用地规模审核，提高用地节约与集约利用水平。

(2) 中心区：在大亚湾区的地位在地理区位上处于五区联动的核心位置，交通关系上起着联系五区交通的作用，在产业结构上作为第三产业聚集发展的服务中心，在城市生活上成为城市生活的重要载体。

(3) 荃湾港区：加快港区建设，完善配套设施，疏通港区道路，使其真正成为大亚湾经济腾飞的支柱之一。

(4) 石化产业区：包括拟填海区在内用地约 65 平方公里，主要以石化工业用地为主，并配有适量的仓储用地，石化区将建成世界级的石化产业园区。

(5) 霞涌区：开发以霞涌为核心的滨海旅游区，促进旅游商贸发展，大力发展以休闲旅游和海上运动为主的旅游区域。着力建设黄金海岸区旅游板块，鼎力打造休闲度假胜地。

3. 开发区性质:

到 21 世纪初，大亚湾初步形成以汽车电子为主导产业的西区，以中海炼化为龙头的石化产业区，以物流产业为主的荃湾港区，总部后台经济服务中心的中心区，以滨海旅游度假为主的霞涌旅游度假区五大功能板块，城市发展格局初具规模。

4. 开发区建设目标:

遵照惠州市委、市政府“尽快进入珠三角第二梯队”的总体部署，大亚湾将以担当经济发展排头兵、惠州城市新组团、环大亚湾核心区、深莞惠一体化桥头堡的姿态，全面推动大亚湾经济技术开发区发展再上新台阶，大亚湾区将联手惠阳、惠东，集中各自优势资源，着力打造环大亚湾新区，形成“山海呼应”、“产城联动”的格局，成为全市进入珠三角第二梯队的强大引擎和核心力量。

未来的大亚湾，将建设成为以石化产业为主导，电子和汽车工业、旅游休闲业、港口物流业协调发展的现代滨海石化新城，将成为大工业与滨海旅游并重、经济繁荣与环境优美、人与自然和谐发展的绿色港湾。

三、地块周边规划情况

1、片区功能定位、规划布局

地块位于大亚湾西区南部片区，距离深圳仅 10 分钟车程，区位条件优越。

地块所在规划区未来发展不仅仅取决于自身的良好愿望，同时更大程度上取决于区域经济一体化环境中片区所扮演的角色，该片区定位为：深惠双城联动、统筹发展的重要组成部分，以新能源、电子信息等高新技术产业为主导的现代产业基地。

2、周边规划建设情况

本用地位于西区南片区，用地西侧为红线宽度 16 米的谭公东路，南侧为红线宽度 16 米的谭华路，东侧为红线宽度 36 米的龙山五路。用地北侧为体育用地和医疗卫生用地。

四、主要设计依据及参数：

（一）、主要设计依据：

- 1、《惠州市城乡管理技术规定》（2016 年版）
- 2、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- 3、《住宅设计规范》 GB50096-2011
- 《住宅建筑规范》 GB50368-2005
- 4、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》JGJ75-2012
- 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015
- 《绿色建筑评价标准》 GB/T50378-2014
- 5、《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 年版）

（二）、常用参数：

各项数据与相关参数以相关部门审批为准

- 1、基本风压：10m——0.35kn/m²； 50m——0.55kn/m²；

100m—— 0.60kn/m^2 (前面为海拔高度或地面高度——后面为基本风压)

2、抗震设防烈度：大亚湾地区为基本地震动峰值加速度 $0.10g$ 区，按地震基本烈度VII度设防（医院、学校等人员密集场所应提高一度设防，基本地震动峰值加速度为 $0.15g$ ）。

3、节能：按照相关标准设计

4、绿建：按照相关标准设计

5、排水规范：《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016年版）

6、污水排放要满足国家《污水综合排放标准》、《污水排入城镇下水道水质标准》等相关规范要求

7、本工程的给水、供电等设施由业主单位自行向自来水公司、供电局等询问相关情况。

8、其他未尽事宜应按国家、省、市等有关规范、规定、要求执行。