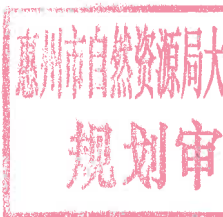


规划设计条件告知书



案卷编号: TJ[2025]019

项目地点: 塘横片区西组团

发卷日期: 2025 年 9 月 25 日



主管部门: 惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局

编制单位: 惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司

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、《雨水控制图》
- 4、《污水控制图》

文 本

第一章 总则

第一条 惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局组织编制本《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，是本用地进行出让、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》两部分，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》（2023 年）

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《惠州大亚湾排水专项规划修编》

《惠州市电网专项规划》（2017-2035）

《惠州大亚湾经济技术开发区地名规划》（2018-2030 年）

《惠州大亚湾塘横片区西组团控制性详细规划》

《关于征询大亚湾西区塘横城中村改造项目安置小区规划情况意见的复函》（惠湾城建函〔2024〕4321 号）

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 本用地位于塘横片区西组团，用地面积 36908 平方米，用地编号为 TH01-01-13-a，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：东侧为红线宽度 15 米的规划支路，南侧和北侧均为红线宽度 18 米的规划路，西侧规划为二类城镇住宅用地。

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：070102（二类城镇住宅用地）。

第十条 开发强度及相关要求

用地面积 36908 平方米，计算指标用地面积 36908 平方米，计容积率建筑面积≤110724 平方米，容积率≤3.0，建筑密度≤22%，绿地率≥35%。该地块须与西侧 TH01-01-13-b 地块统一开发建设，指标综合平衡，地块间建筑控制线可取消，但建筑退让须满足相关规范要求。（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）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。

（四）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷。

（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

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) 东侧退 15 米宽的规划支路 5 米，南侧和北侧退 18 米宽的规划路 5 米。详见附图 1《规划控制图》。

(2) 临 30 米以下城市道路的高层住宅，主要朝向应按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）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。

(3) 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。

(4) 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）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。

（三）根据《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。

（四）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。

（五）新建居住社区要按照《完整居住社区建设标准（试行）》建设健身设施。健身设施未达到规划要求或建设标准的既有居住社区，要紧密结合城镇老旧小区改造，因地制宜增加健身设施。

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	社区居委会	1	≥200	--	（1）社区居委会应提供服务厅、调解室、计划生育服务室、社会工作室、慈善物品保管室、社区办公室和辅助用房等功能。 （2）宜与社区服务站、社区警务室组合设置。 （3）新建社区居委会应设置在临街建筑物首层，并预留单独对外出入口。
2	文化活动的站	1	≥300	--	（1）宜结合或靠近居住区中心绿地设置，应相对独立，结合临街建筑物 2 层以下设置，并预留对外出入口。 （2）宜配置书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等设施。

3	社区卫生服务站	1	≥ 150	---	(1) 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区,宜设置社区卫生服务站加以补充。 (2) 服务半径不宜大于 300 米。 (3) 社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口。
4	社区服务站	1	≥ 150	---	(1) 社区服务站由社区工作用房、居民活动用房和室外场地构成。社区工作用房宜由服务厅、调解室、警务室、计划生育服务室、社会工作室(社区居委会及社区党组织日常办公室)、慈善物品保管室、社区办公室、辅助用房构成;居民活动用房宜由居民议事室、社会组织活动室、文体活动室、阅览室、残疾人康复室、多功能室及公共卫生间构成。 (2) 宜与文化活动站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、商业网点等联合设置,形成社区综合服务中心。
5	社区警务室	1	≥ 20	--	宜与社区服务站、社区居委会组合设置。宜设在 2 层以下。
6	老年人日间照料中心	1	≥ 450	--	(1) 新建城区和新建住宅区以每百户不低于 20m² 的标准配套建设养老服务设施,最低套内面积不低于 100m²,且原则要求设置在首层,有独立的对外出入口。 (2) 旧城区和已建成住宅区无养老服务设施或者养老服务设施未达到规划要求和建设标准的,所在地应当加强统筹协调,按照每百户不低于 15 m² 标准,通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式进行配置。旧城区实施“三旧改造”的,要按照新建城区标准配建养老服务设施。 (3) 应配建日间照料室、淋浴间、餐厅、医疗保健室、康复训练室;宜与社区级其它养老服务设施或者社区卫生站合并设置。
7	社区公共管理用房	1	≥ 300	--	宜设在 2 层以下,由取得 TH01-01-13-a 用地的土地使用权者负责配建,并具备对外独立出入口。
8	物业服务用房	1	≥ 230	--	宜设在 2 层以下,由取得 TH01-01-13-a 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。
9	生活垃圾收集点	1	≥ 10	---	(1) 服务半径不应大于 70m,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 m²。 (3) 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 10 m²。
10	公共厕所	1	60-120	独立式公共厕所用地面积 80-170	设置以附属式为主,独立式为辅;独立式公共厕所与周围建筑物的距离不应小于 5 米,周围应设置不小于 3 米的绿化隔离带。附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能,并设置直接发通至城市道路的单独出入口。
11	社区体育场地	1	---	≥ 800	室内人均建筑面积不低于 0.1 m² 或室外人均用地不低于 0.3 m²。(1) 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所等设施,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。 (2) 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。
12	儿童、老年人活动场地	1	---	170-450	宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施。
13	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 $\geq 30\text{m}^2$ /床。宜与日间照料中心、老年人文化服务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。
14	配电网配	1	70-100	---	配电网公用开关站、配电站宜独立设置。分期建设的住宅项目,公用配电房应纳入首期

	电站				建设工程。
15	5G 通信基站机房及配套设施	2	≥35	--	(1)大型场馆、公共交通类建筑，用地面积小于 20000 m²的设置一处宏基站，用地面积大于 20000 m²（含 20000 m²）的每 20000 m²应设置一处室外宏基站，超出部分小于 20000 m²的按照 20000 m²计。 (2)除大型场馆、公共交通类建筑以外的其他建筑物或建筑群，用地面积大于 30000 m²的，每 30000 m²应设置一处室外宏基站，超出部分小于 30000 m²的按照 30000 m²计。 (3)大型场馆、公共交通类建筑及其它、建筑面积大于 3000 平方米(含 3000 平方米)的其他公共建筑、总建筑面积大于 20000 平方米的居住建筑及工业建筑, 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)设置室内覆盖系统所需的机房、设备间、供电、馈线、天线等基础设施。

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。上述配套设施由取得 TH01-01-13-a 用地的土地使用权者统一配建。其余未提及的配套设施及规划要求按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）执行。

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	≥80 ≥50
支路	≥50 ≥100	≥50 ≥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）停车位配建标准：

1、机动车停车位配建标准：

普通住宅 ≥ 1.0 个车位/100 平方米计容积率建筑面积，同时执行住宅套型建筑面积 ≤ 90 平方米项目须同时满足 ≥ 0.7 个车位/100 平方米计容积率建筑面积要求。

2、自行车（含电动）停车配建：

商品住宅按 ≥ 0.5 车位/户。

3、电动汽车充电基础设施：

须按不少于机动车车位比例的 10%配建充电桩，其余车位预留充电设施接。

4、电动自行车充电基础设施：

电动自行车与自行车停车位之比不宜低于 4:1，并按不低于非机动车停车位总数的 50%配置集中充电设施。同时须符合《惠州市电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》的要求。

（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，并须满足相关技术规范 and 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 $15—30\text{cm}$ ；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 68%，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

该用地周边无长输管线及高压电力架空线。

第四章 保障性住房配建要求

第二十一条 根据《关于征询大亚湾西区塘横城中村改造项目安置小区规划情况意见的复函》（惠湾城建函〔2024〕4321 号），该项目为塘横城中村改造项目的首期，可按要求暂不配建保障性住房。

第五章 其他相关要求

第二十二條

（一）建设单位必须进行地质灾害危险性评估，需到惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局办理相关手续；

（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。

第二十三條 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。

第二十四條

（一）项目在开工建设前需到区城乡建设和综合执法局办理《污水排入排水管网许可证（施工）》；

（二）项目完工后，需到区城乡建设和综合执法局办理《污水排入排水管网许可证（长期）》；

（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城乡建设和综合执法局办理相关手续。

第二十五條 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。

第二十六條

（一）报批方案必须采用惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分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）动工建设前须提供经区社会事务管理局批准的《水土保持方案》。

（五）该项目须按《广东省人民政府办公厅转发省人防办 省发展改革委 省财政厅 省自然资源厅 省住房和城乡建设厅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）规定，设计和修建防空地下室。

（六）服从规划调整。

（七）该项目须符合《广东省绿色建筑条例》设计和建设要求。

（八）方案设计时须结合城市景观，美化该项目城市天际线。

（九）项目须按《关于进一步推进大亚湾区装配式建筑工作的通知》《关于大亚湾开发区装配式建筑实施范围的说明》执行。

- (十) 项目须按《惠州市“交房即发证”工作指引》的要求执行。
- (十一) 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。
- (十二) 项目场地竖向设计方案需与用地场平工作的业主单位积极沟通、加强对接，地块红线范围内交付标高以塘横片区场平工程最终实施标高为准。
- (十三) 除电力和通信设施外，其他配套设施宜集中布置并独立占地，且预留单独对外出入口，形成社区综合服务中心。
- (十四) 未尽事宜应按国家及地方法律、法规及相关规范执行。

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) 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。

(三) 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 5 份，惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局建设用地管理股 3 份，惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局详细规划股和惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司各 1 份，项目报审时必须附本《告知书》。

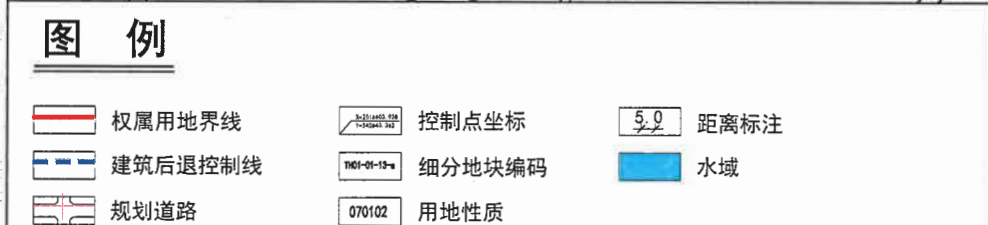
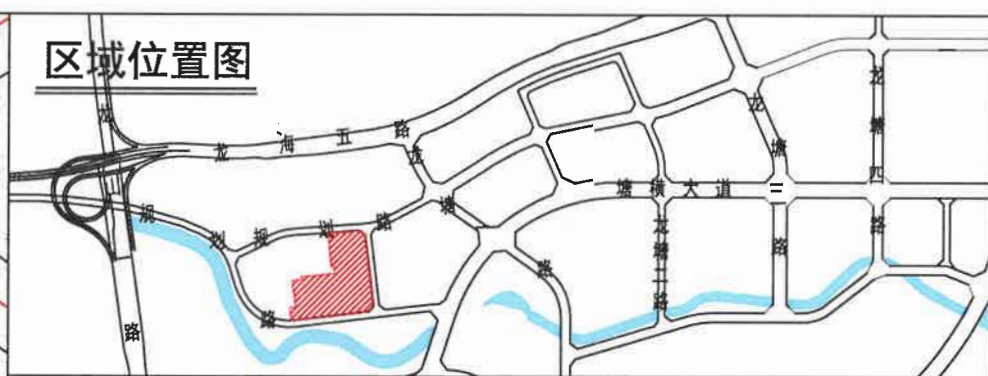
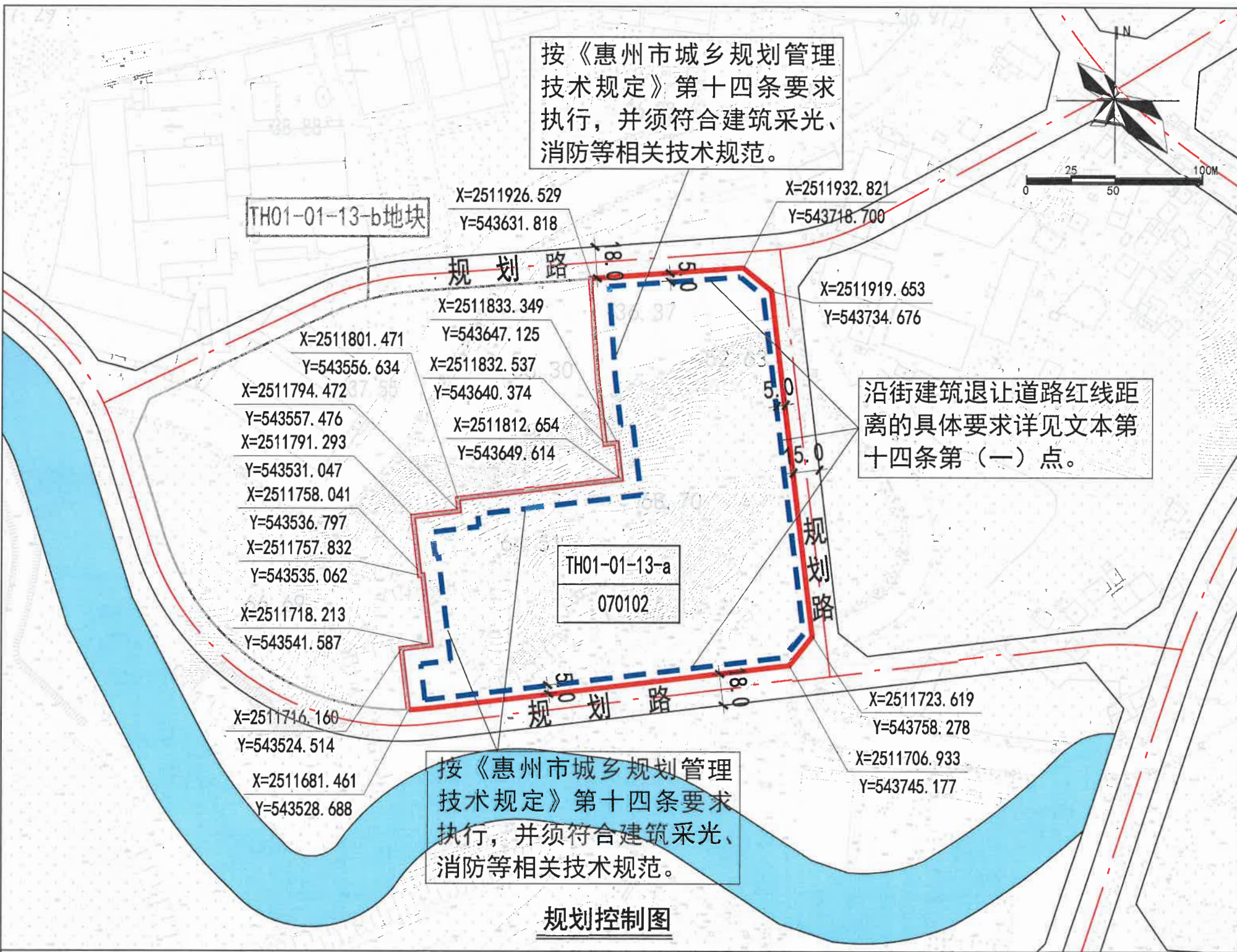
第三十条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局。

第三十一条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，逾期应重新办理。

编制单位：惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司

广东省城市规划设计出图专用章
审定：赵永 2025 年 9 月 25 日
单位名称：惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司
审核：马小莲 2025 年 9 月 25 日
业务范围：城乡规划（国土空间规划）编制
资质证书编码：粤自资规乙字25440163
项目负责人：马小莲 2025 年 9 月 25 日

设计：叶楚萌 2025 年 9 月 25 日
校对：纪奕豪 2025 年 9 月 25 日



配套设施一览表				规划建设要求
序号	项目名称	数量	建筑规模	规划建设要求
1	社区居委会	1	≥200	(1) 社区居委会应提供便民服务、调解室、计划生育服务站、社会工作室、慈善物品保管室、社区办公室和辅助用房等功能。(2) 宜与社区服务站、社区警务室组合设置。(3) 新建社区居委会应设置在临街建筑首层，并预留单独对外出入口。
2	文化活动站	1	≥300	(1) 宜结合或靠近居住区中心绿地设置，应相对独立，结合临街建筑首层以下设置，并预留单独对外出入口。(2) 宜配置书画阅览室、书画、文苑、健身、音乐欣赏、茶座等设施。
3	社区卫生服务站	1	≥150	(1) 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区，宜设置社区卫生服务站加以补充。(2) 服务半径不宜大于300米。(3) 社区卫生服务站应设置在建筑首层并应有专用出入口。
4	社区服务站	1	≥150	(1) 社区服务站由社区工作用房、居民活动用房和室外场地构成，社区工作用房由便民服务、调解室、警务室、计划生育服务站、社会工作室（社区居委会及社区党群服务中心办公室）、慈善物品保管室、社区办公室、辅助用房组成；居民活动用房由居民议事室、社会救助站、文体活动室、阅览室、残疾人康复室、多功能室及公共卫生间组成。(2) 宜与文化站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、商业网点等联合设置，形成社区综合服务中心。
5	社区警务室	1	≥20	宜与社区服务站、社区居委会组合设置，宜设在2层以下。
6	老年人日间照料中心	1	≥450	(1) 新建社区和新建住宅区以每百户不低于20㎡的标准配套建设养老服务设施，最低室内面积不低于100㎡，且应要求设置在首层，有独立的对外出入口。(2) 旧城区和已建成住宅区养老服务设施未达到规划建设要求的，所在地应加强统筹协调，按照每百户不低于15㎡标准，通过新建、改建、购置、租赁等方式进行配置，旧城区实施“三旧改造”的，要按旧城改造标准建设养老服务设施。(3) 应配置日间照料室、康乐室、餐厅、医疗保健室、康复训练室、宜与社区级其它养老服务设施或社区卫生站组合设置，宜设在2层以下，由取得TH01-01-13用地的土地使用者负责建设，并具备对外独立出入口。
7	社区公共管理用房	1	≥300	宜设在2层以下，由取得TH01-01-13用地的土地使用者负责建设，并具备对外独立出入口。
8	物业服务用房	1	≥230	宜设在2层以下，由取得TH01-01-13用地的土地使用者负责建设，建设标准应符合《广东省物业管理条例》及《惠州市物业管理条例》的规定。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，且应设置在首层，其中：业主委员会办公用房面积不低于十平方米，最低不超过六十平方米，分期开发建设的物业，建设单位应当在首期开发的区域按照不少于首期开发房屋建筑面积千分之二比例配置物业服务用房。
9	生活垃圾收集点	1	≥10	(1) 服务半径不应大于70m，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设置垃圾容器或建造垃圾收集站两种方式，采用设置垃圾容器时，建筑前不应小于5m。(3) 采用分类收集垃圾容器时，建筑前不应小于10m。
10	公共厕所	1	60-120	独立式公共厕所：独立式公共厕所应设置在建筑首层，建筑前不应小于5m，且应设置不小于3米的绿化隔离带，附属式公共厕所：附属式公共厕所应设置在建筑首层，建筑前不应小于5m，且应设置不小于3米的绿化隔离带。
11	社区体育活动场地	1	≥800	宜在人均建筑面积不低于0.1㎡或室外人均用地不低于0.3㎡。(1) 社区体育活动场地宜结合居住绿地或公共绿地设置，设置户外健身场地、篮球场、网球场、羽毛球场和儿童游乐场等设施，条件许可时宜设置游泳池、排球场、5人制足球场和网球场等。(2) 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。
12	儿童、老年人日间照料中心	1	170-450	宜结合集中绿地设置，并宜设置休息设施。
13	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，配套设施增加50平方米，最多按500平方米；1000-3000户按250平方米；含日间照料中心、康乐室、餐厅、医疗保健室、康复训练室、宜与社区级其它养老服务设施或社区卫生站组合设置，宜设在2层以下，由取得TH01-01-13用地的土地使用者负责建设，并具备对外独立出入口。
14	配电变电站	1	70-100	配电变电站应独立设置，分期建设的住宅项目，公用配电房应纳入首期建设工程。
15	5G通信基站及配套设施	2	≥35	(1) 大型场馆、公共交通便利建筑，用地面积小于20000㎡的设置一处基站，用地面积大于20000㎡（含20000㎡）的每20000㎡应设置一处室外基站，超出部分小于20000㎡的按照20000㎡计。(2) 除大型场馆、公共交通便利建筑以外的其他建筑或建筑群，用地面积大于30000㎡的，每30000㎡应设置一处室外基站，超出部分小于30000㎡的按照30000㎡计。(3) 大型场馆、公共交通便利建筑，用地面积小于20000㎡的（含20000㎡）的其他公共建筑，总建筑面积大于20000平方米的居住建筑及工业建筑，应按照《广东省建筑移动通信基站建设技术规范》（DB/T15-190-2020）设置室内覆盖系统所需的机房、设备间、供电、接地、天线等基础设施。

注：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上表及其他公共配套设施的，须按要求配建。

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（㎡）	计算指标用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	计容积率建筑面积（㎡）	机动车停车位配建标准
TH01-01-13-a	070102	二类城镇住宅用地	-	36908	36908	≤3.0	≤22	≥35	≤110724	普通住宅≥1.0个车位/100平方米计容积率建筑面积，同时执行住宅套型建筑面积≤90平方米项目须同时满足≥0.7个车位/100平方米计容积率建筑面积要求

说明

建设单位

TH01-01-13-a

图例

规划控制图

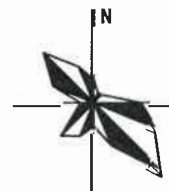
审图

设计

日期

图号

惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司



竖向控制图

图例

- 用地界线
- 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

TH01-01-13-a

图纸内容

竖向控制图

广东省城市规划设计院有限公司
单位名称: 惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司
业务范围: 城乡规划(国土空间规划)编制
资质证书编码: 粤自资发[2023]40163
有效期: 2025年1月10日至2030年1月9日

日期 2025.09

图号 02

惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司

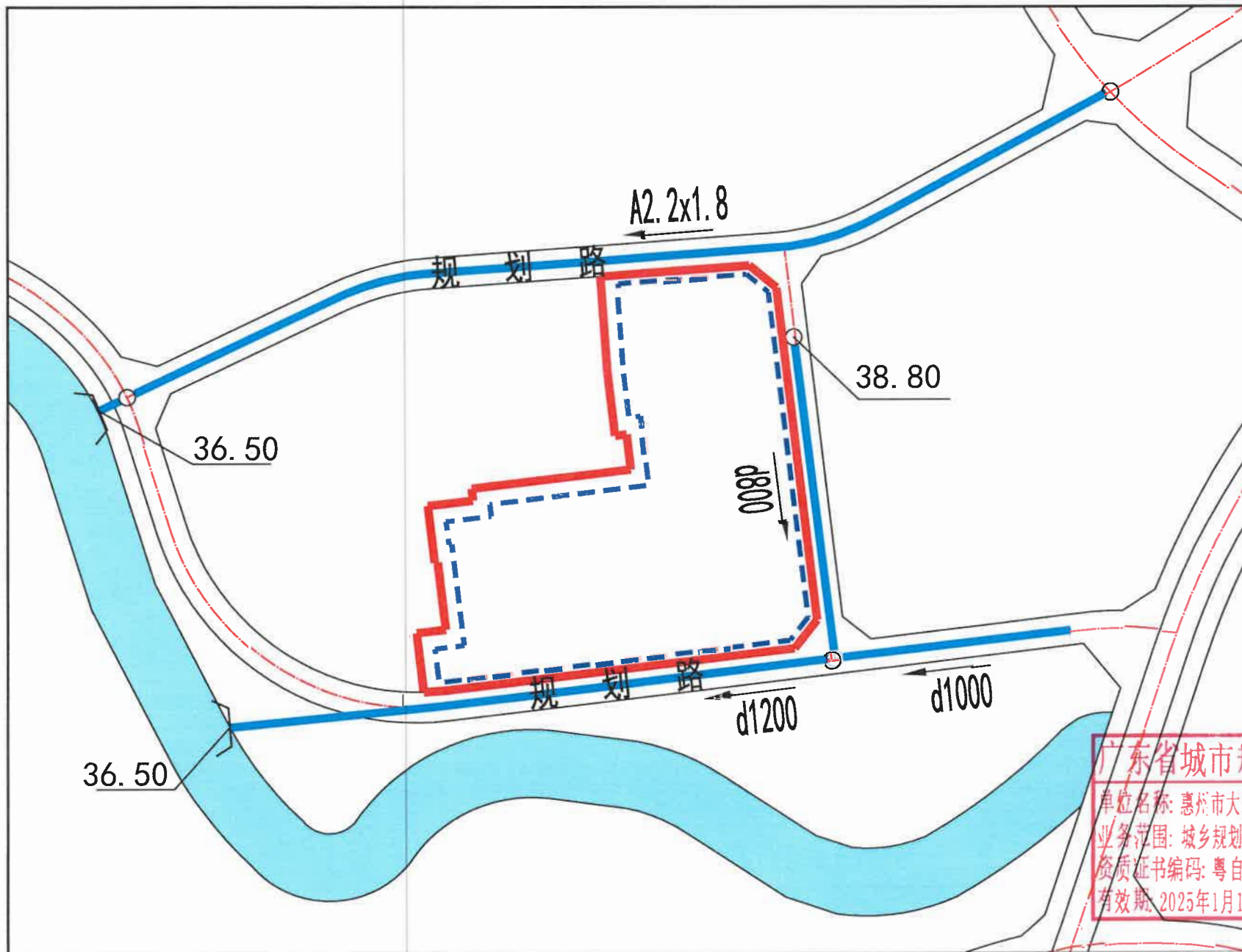
说明: 1、图中尺寸以米计, 坐标为2000国家大地坐标, 高程为1985国家高程。

2、本图道路路中标高根据塘横片区西组团控规资料整理而来, 仅作参考。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。

4、项目场地竖向设计方案需与用地场平工作的业主单位积极沟通、加强对接, 地块红线范围内交付标高以塘横片区场平工程最终实施标高为准。

5、该地块须与西侧TH01-01-13-b地块统一规划建设, 可与西侧TH01-01-13-b地块合并开设路口。



雨水控制图

图例

- 用地界线
- 规划雨水管
- d1000 管径 (mm)
- 38.80 管底标高 (m)
- 排水方向

说明:
本图所示管径以毫米计; 坡度为‰; 其它单位以米计。

建设单位

TH01-01-13-a

图纸内容

雨水控制图

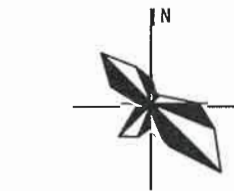
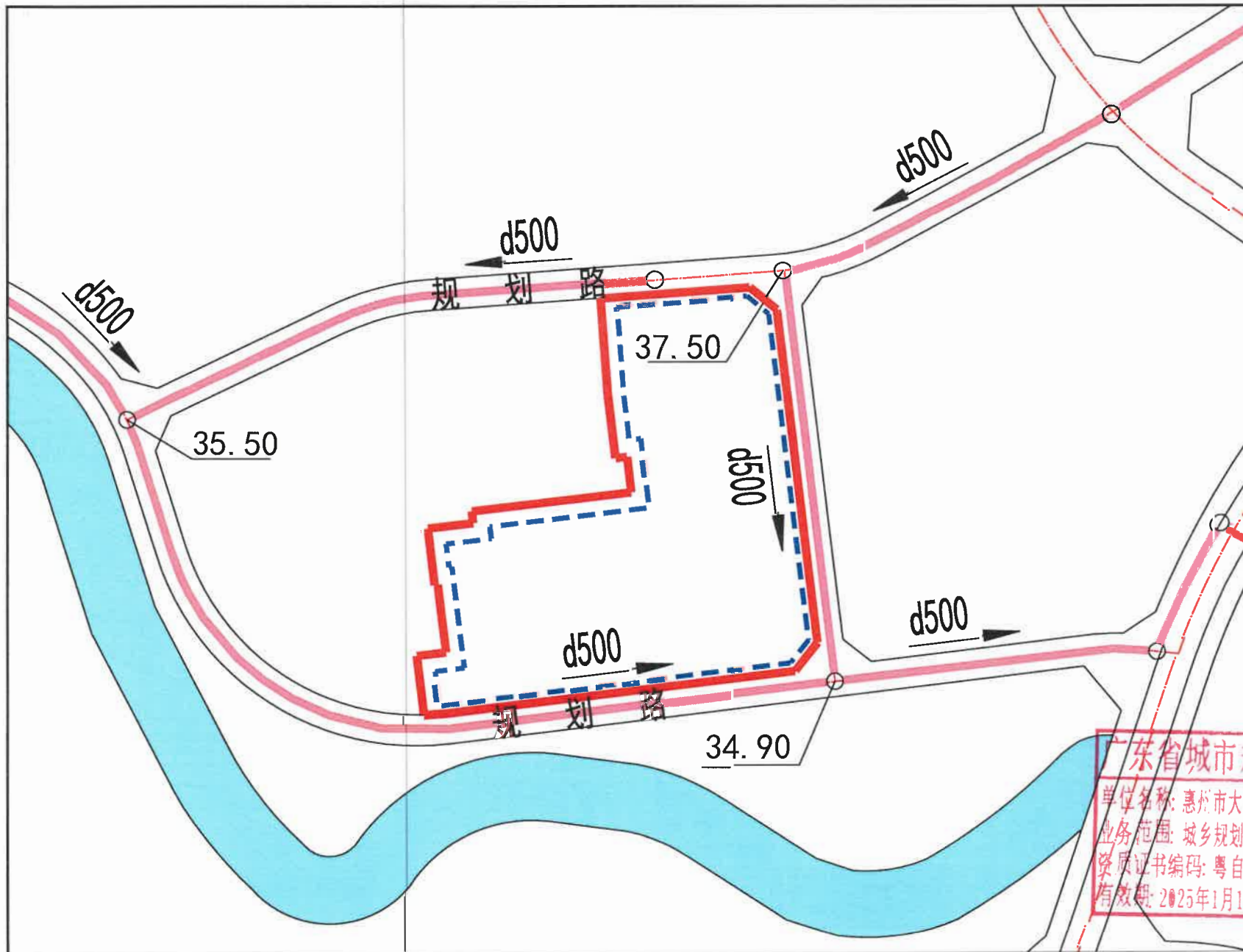
广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司
业务范围: 城乡规划 (国土空间规划) 编制
资质证书编码: 粤自资规字23440163
有效期: 2025年1月10日至2030年1月9日

日期 2025.09

图号 03

惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司

- 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、图中规划排水管线系根据塘横片区西组团控规资料整理而来, 仅作目前排水规划控制。
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。



污水控制图

图例

- 用地界线
- 规划污水管
- d500 管径 (mm)
- 34.90 管底标高 (m)
- 排水方向

说明:
本图所示管径以毫米计; 坡度为‰; 其它单位以米计。

建设单位

TH01-01-13-a

图纸内容

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 惠州市大亚湾区城市规划设计研究院有限公司
业务范围: 城乡规划 (国土空间规划) 编制
资质证书编码: 粤自资规乙字23440163
有效期: 2025年1月10日至2030年1月9日

日期 2025. 09

图号 04

惠州市大亚湾区城市规划
设计研究院有限公司

- 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、图中规划排水管线系根据塘横片区西组团控规资料整理而来, 仅作目前排水规划控制。
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。