

惠州市自然资源局

PB20210042 号

建设用地规划设计条件

根据《惠州市小金口汤村（金泉路北段）片区控制性详细规划》（惠府函〔2020〕145号）、《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）、《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）、《惠州市推进5G基站和智慧杆建设工作方案》，小金口汤村（金泉路北段）片区TC03-01-01-01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	080403（中小学用地）
计算指标用地面积（m ² ）	66673
用地兼容性	地下空间兼容 120803
计容积率建筑面积（m ² ）	≥48765 （其中学校建筑面积≥48600，配套设施建筑面积≥165）
建筑密度（%）	≤30
绿地率（%）	≥30
适建性	寄宿制高中（54班）、社会公共停车场及配套设施

设计绘图专用章
规划设计研究院
不受限制
字21440336(甲级)
2月31日

广东省城市规
单位名称：惠州
业务范围：业务范
证书编号：自资规
有效期至：2022

惠城

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿金泉路一侧退道路红线 20 米
	沿规划 26 米山和路一侧退道路红线 10 米
	沿规划 18 米道路一侧退道路红线 5 米
	临用地界线一侧退用地 10 米
北、东、南侧高层建筑距离在多层建筑距离的基础上加退 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，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。

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 面积 (m ² /个)	规划建设要求	移交单位
1	5G通信基站	基站机房 天线架设物	3	≥35	1.天线架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。 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。	工信部门
2	配电网开关站		1	≥60	1.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。 2.由取得该用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局

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),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

学校每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥0.3 个,并配建地下社会公共停车位 ≥400 个,社会公共停车场配建停车位应按不低于总停车位的 30%的比例建设快速充电桩或预留建设安装条件。

(四) 其它要求

1. 场地设计须符合《中小学校设计规范》(GB 50099-2011)和《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)的要求。

2. 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

由
围
单
降

划
围
甲
12

州市
乡规
专

纳入城市公共开放空间。

3. 学校操场下根据规划须配建社会公共停车位不少于400个,建成后移交给政府相关部门。地块配建的地下社会公共停车场的建筑面积不计入该地块计容积率建筑面积。

4. 学校运动场下建设停车场时,地下室顶板建筑完成面及覆土后标高不得超过室外地坪的设计标高。室外地坪与沿街城市道路(人行道标高)高差小于90厘米。

5. 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。

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. 本项目应按照《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,并应满足广东省《装配式建筑评价标准》(DBJ/T15-163-2019)的规定。

8. 本用地内现状35KV架空线线位以实测为准,在其拆除或迁移前,高压走廊范围内的用地禁止建设。(详见《图则》)

9. 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。

10. 本《建设用地规划设计条件》的《道路竖向规划图》和《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。

11. 其他未尽事宜须满足《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）、《惠州市城乡管理技术规定》（2020）及相关规范要求。

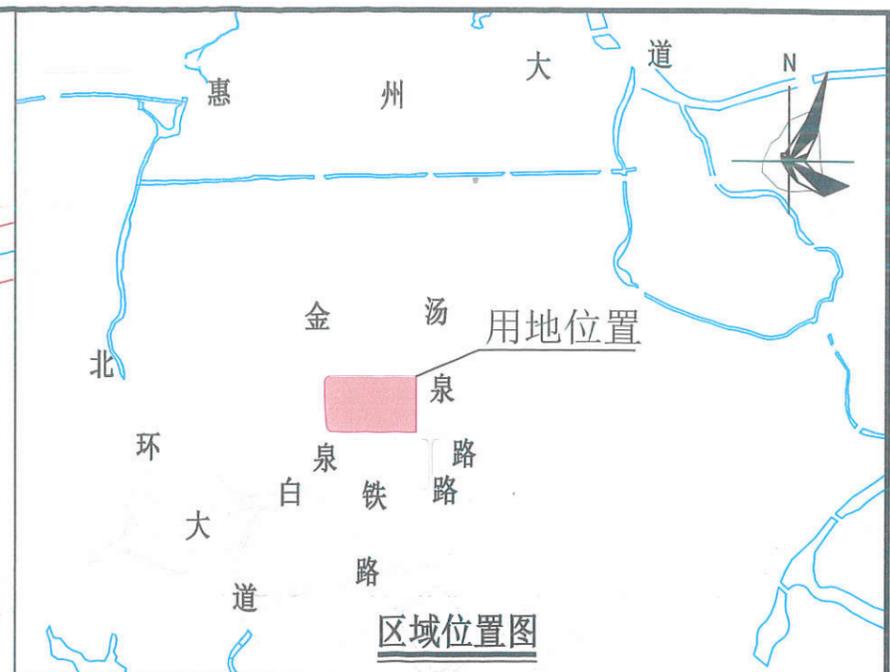
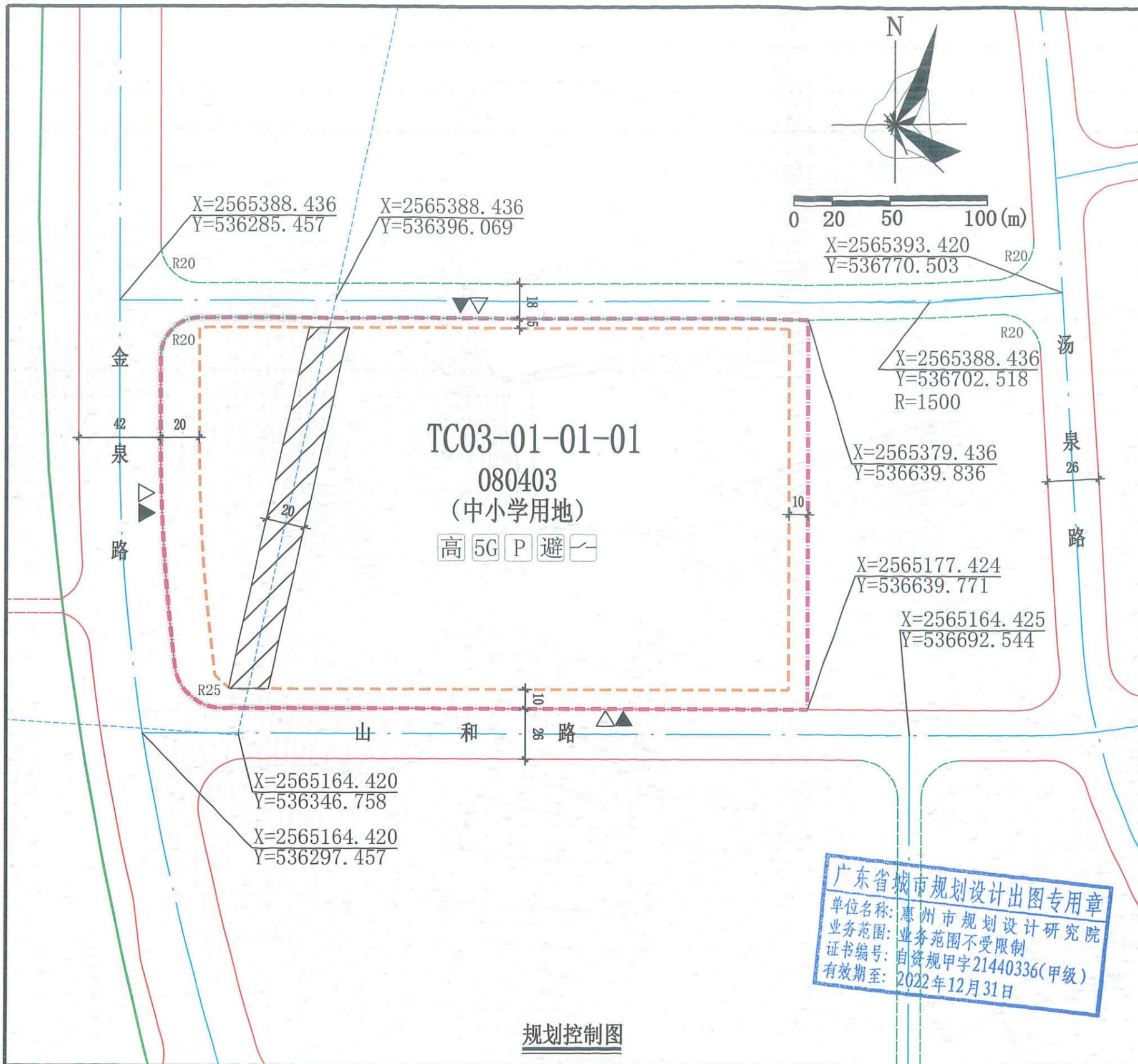
三、本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。



公开方式：依申请公开

2022
惠州
设计
规划
受理
214
月31

自
划
月



图例

	计算指标用地界线		道路红线		高中
	建筑红线		密路网		5G通信基站
	机动车出入口		道路中心线		社会公共停车场
	人流出入口		现状220KV架空线		应急避难场所
	机动车禁止开口路段		现状35KV架空线		配电网开关站
			现状35KV高压走廊禁止建设范围		

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m²/个)	规划建设要求	移交单位
1	5G通信基站	3	≥35	1. 天线架设施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施物设置。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。 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。	工信部门
	基站机房		—		
2	配电网开关站	1	≥60	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。 2. 由取得该用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局

说明:

1. 本图则尺寸均以米计, 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. 学校操场下根据规划须配建社会公共停车位不少于400个, 建成后移交给政府相关部门。地块配建的地下社会公共停车场的建筑面积不计入该地块计容积率建筑面积。
4. 用地内现状35KV架空线线位以实测为准, 在其拆除或迁移前, 高压走廊范围内的用地禁止建设。

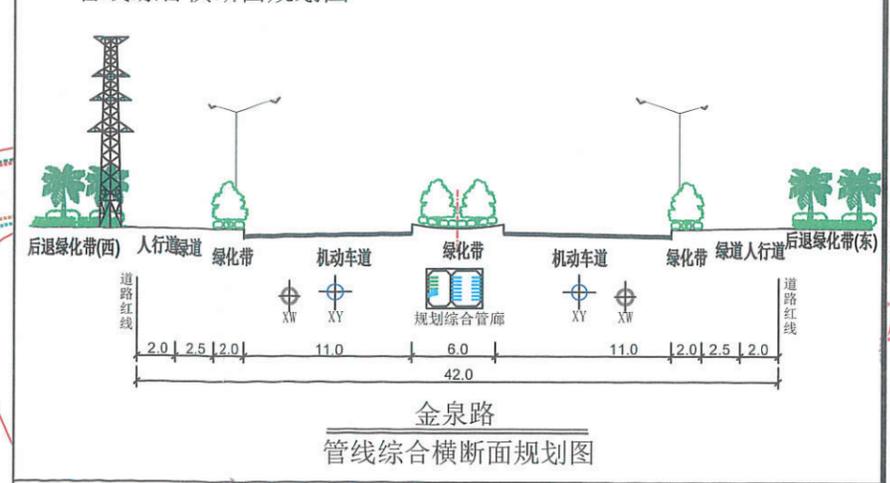
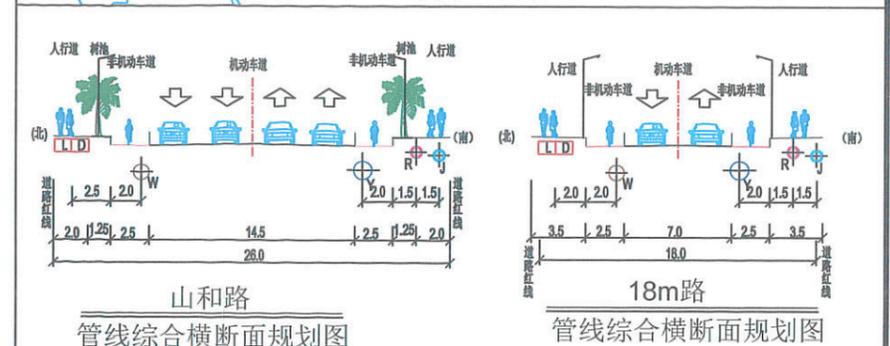
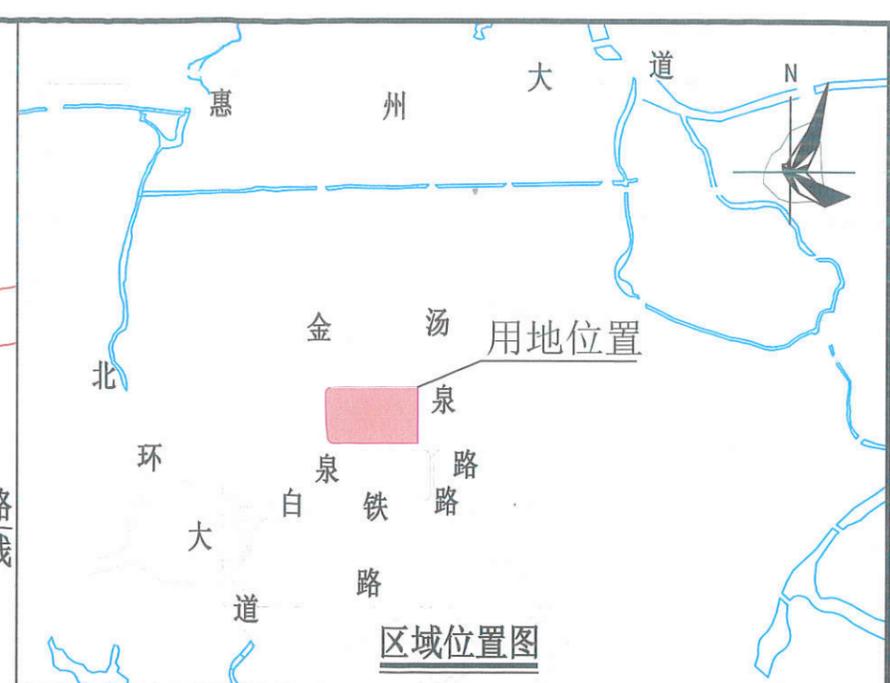
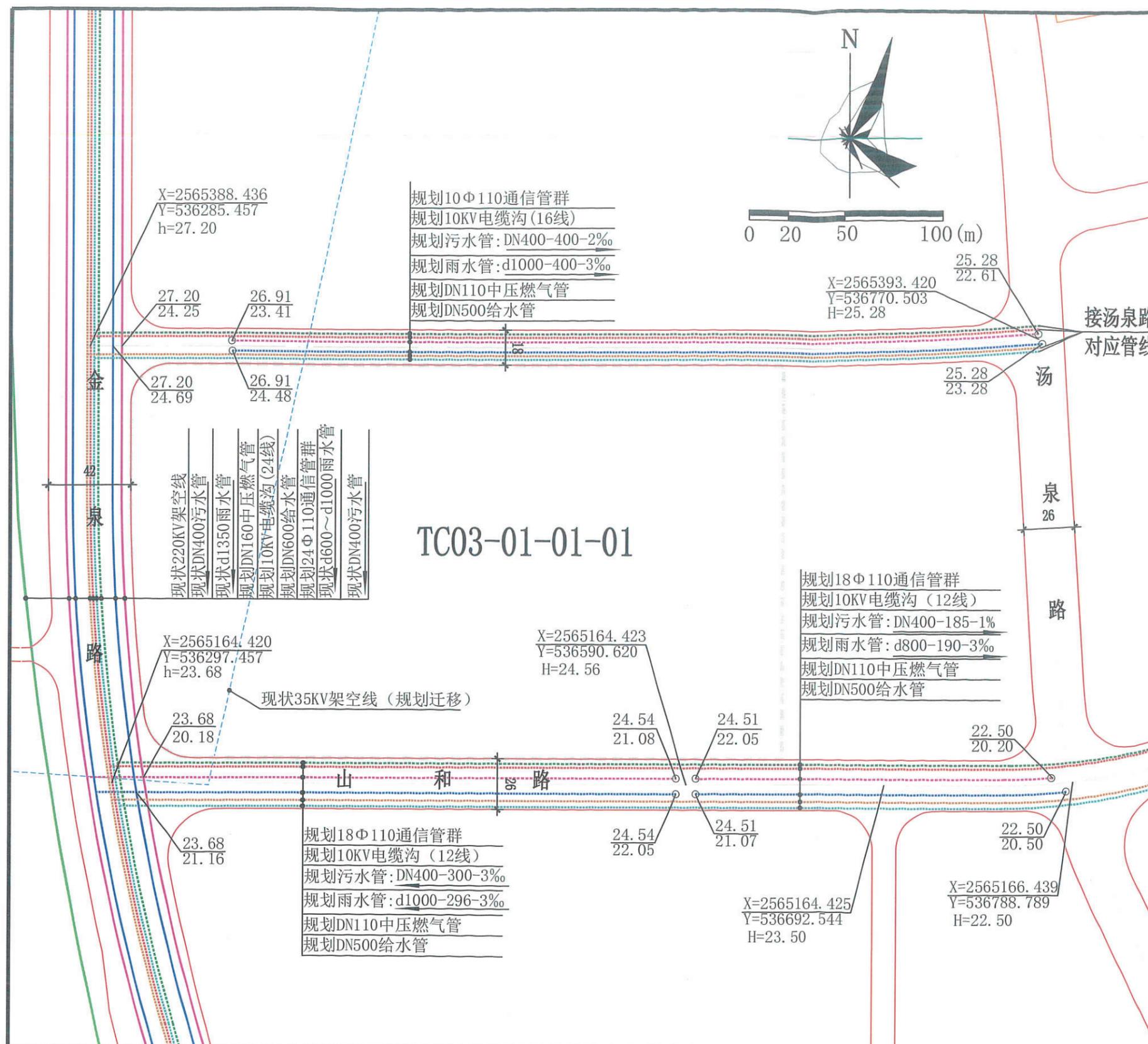
广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 惠州市规划设计研究院
业务范围: 业务范围不受限制
证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

规划控制图

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)	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
TC03-01-01-01	080403	中小学用地	地下空间兼容120803	66673	≤30	≥48765(其中中学校建筑面积≥48600, 配套设施建筑面积≥165)	学校每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个, 并配建地下社会公共停车位≥400个。	≥30	寄宿制高中(54班)、社会公共停车场及配套设施

		惠州市规划设计研究院	项目名称	小金口汤村(金泉路中段)片区 TC03-01-01-01地块规划设计条件告知书	
审定	字理	项目负责人	图 纸 内 容	业务号	PB20210042
审核	字理	设计		图别	
初审	彭映洲	校对		图号	1
				日期	2022.03



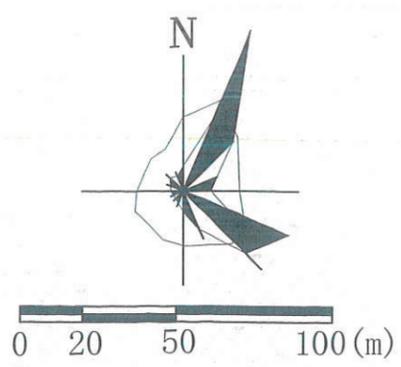
说明:

1. 本图尺寸单位除特殊说明外,其余均以米计;坐标系为2000国家大地坐标系,中央子午线114度,高程系统为1985国家高程基准。
2. 金泉路为现状路,其标高、现状管线以实测为准。
3. 本图依据《惠州市小金口汤村(金泉路北段)片区控制性详细规划》编制;另外结合金泉路现状雨水和污水管线以及建设时序,调整了山和路雨水和污水管的规划。
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。

图例

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: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

惠州市规划设计研究院		项目名称	小金口汤村(金泉路北段)片区 TC03-01-01-01地块规划设计条件告知书	
审定	李伟	项目负责人	李伟	业务号 PB20210042
审核	李伟	设计	李伟	图别
初审	李伟	校对	李伟	图号 3
				日期 2022.03



X=2565388.436
Y=536285.457
h=27.20
R20

i=0.40%
L=485.18

H=25.28
X=2565393.420
Y=536770.503

X=2565388.436
Y=536702.518
R=1500

X=2565379.436
Y=536639.796

X=2565177.424
Y=536639.730

X=2565164.425
Y=536692.544
H=23.50

i=1.04%
L=101.93
X=2565164.423
Y=536590.620
H=24.56

X=2565164.420
Y=536297.457
h=23.68

i=0.30%
L=293.16

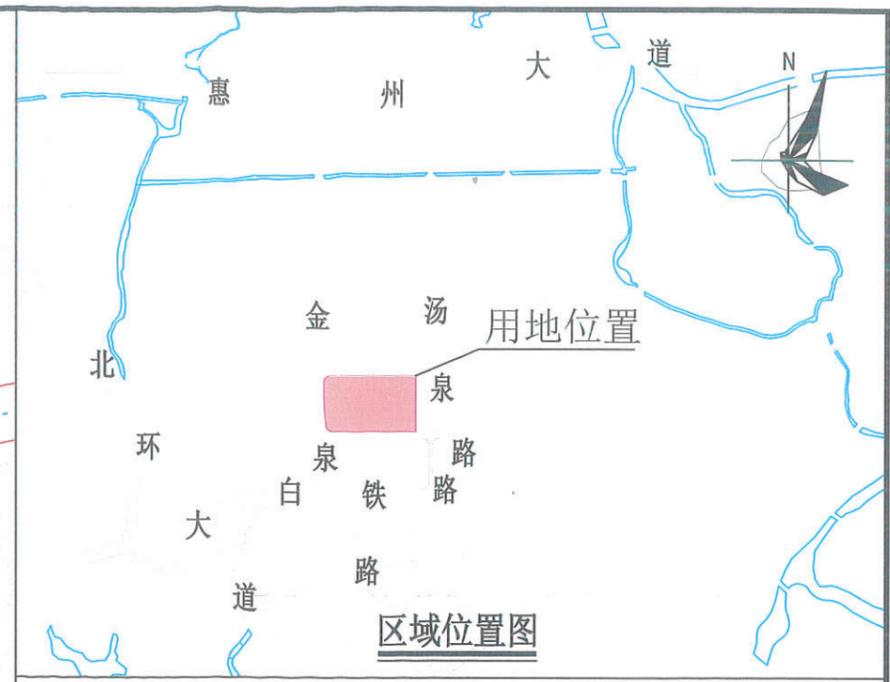
X=2565166.439
Y=536788.789
H=22.50

TC03-01-01-01

金泉路

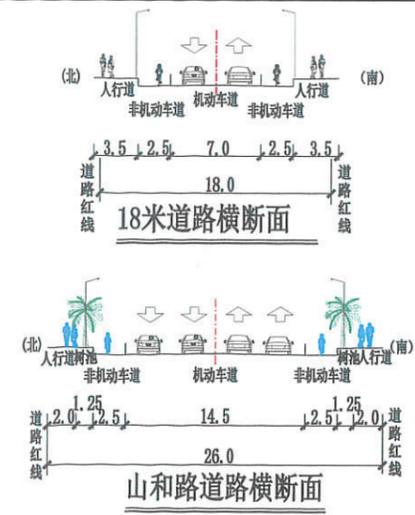
汤泉路

山和路



图例

	计算指标用地界线		h=27.20 现状标高
	道路红线		H=25.28 规划标高
	密路网		i=0.40% L=485.18 长度、坡度、坡向
	道路中心线		



说明:

1. 本图尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
2. 金泉路为现状路, 标高以实测为准。
3. 本图依据《惠州市小金口汤村(金泉路北段)片区控制性详细规划》编制; 并结合雨污管线规划在山和路增设变坡点。
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。

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: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

		惠州市规划设计研究院	项目名称	小金口汤村(金泉路北段)片区 TC03-01-01-01地块规划设计条件告知书	
审定	李强	项目负责人	图 纸 内 容	业务号	PB20210042
审核	李强	设计		图别	
初审	李强	校对		图号	2
				日期	2022.03