

规划设计条件告知书

惠州
城乡

案卷编号: PBS20190009

项目地点: 江北JBX13-34-04-01、02地块

发卷日期: 2019.9.11

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

惠州市人民政府

惠府函〔2017〕560号

惠州市人民政府关于同意江北JBX13-34-04 地块（“三旧”改造地块）控制性详细 规划（调整）的批复

市住房和城乡建设局：

惠市规建〔2017〕442号文收悉。经研究，原则同意江北JBX13-34-04地块（“三旧”改造地块）控制性详细规划（调整），主要内容如下：

调整后，江北JBX13-34-04地块规划为W1（一类物流仓储用地），土地使用兼容性B（商业服务业设施用地），计算指标用地面积117241平方米，计容积率建筑面积 ≥ 140689 平方米（其中商业服务业设施建筑面积 ≤ 42206 平方米），容积率 ≥ 1.2 ，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率20%，机动车停车位配建标准为物流仓储建筑每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，商业服务业设施建筑每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。

任何单位和个人不得随意更改上述调整后的控制性详细规划。



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

附图

- 1 用地界线图
- 2 图则

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《附图》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》

《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》

《广东省产业园区规划制定的指导意见（试行）》（粤建规函〔2008〕255号）

《惠州市城乡规划管理技术规定》

《惠州市惠城—仲恺区域“三旧”改造专项规划》

《惠州市人民政府关于同意江北JBX13-34-04地块（“三旧”改造地块）控制性详细规划（调整）的批复》（惠府函〔2017〕560号）

《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字〔2019〕6号）

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 本用地位于江北火车站地区，用地编号为JBX13-34-04-01与JBX13-34-04-02，其具体位置详见附件2《图则》。

第五条 本用地周边情况：西侧为道路红线宽度36米的规划道路，南侧为广梅汕铁路有限责任公司用地，东侧为京九铁路，北侧为村民住宅和未建设地。

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、建筑系数、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 2《图则》。

第七条 用地性质：JBX13-34-04-01 地块为 W1（一类物流仓储用地），用地兼容性 B（商业服务业设施用地）；JBX13-34-04-02 地块为 S3（交通枢纽用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：

JBX13-34-04-01 地块计算指标用地面积为 113108 平方米，计容积率建筑面积 $\geq$ 135730 平方米（其中：商业服务业设施建筑面积 $\leq$ 35875 平方米），容积率 $\geq$ 1.2，建筑系数 $\geq$ 30%，绿地率 20%；

JBX13-34-04-02 地块计算指标用地面积为 4133 平方米（详见附图 2《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。

第九条 配套设施要求

（一）本用地须设置工业“三废”处理装置和宜设置城市生活污水预处理设施，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。

（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。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于 50 m ² ，最高不超过 300 m ² 。宜设在 2 层以下，由取得 JBX13-34-04-01 用地的土地使用权者负责配建。

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》，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附图 2《图则》。

(二) 机动车停车位配建标准: 物流仓储建筑每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个; 商业服务业设施建筑每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。商业服务业设施建筑配建停车位应按不低于 30%的比例建设快速充电桩。报批的总平面图应确定具体的停车位数量。

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 建筑红线要求: 临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间用地的使用, 应服从城市规划建设的需要。详见附图 2《图则》。

第十三条 建筑设计要求

(一) 建筑物应当满足防水、防潮、防火、防风、防虫鼠害等以及输送工艺的要求, 并采取必要的仓储措施。

(二) 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。

(三) 本项目建筑按照《绿色工业建筑评价标准》(GB T50878-2013), 须执行一星级及以上绿色建筑标准。

第四章 其他要求

第十四条 本用地宜按原市“三旧”办确定的改造用地界线所划定的范围统一改造, 按计算指标用地界线所划定的范围统一出让、统一规划设计、统一开发建设。

第十五条 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》要求进行规划和建设。

本用地海绵城市控制指标:

JBX13-34-04-01 地块年径流总量控制率 60%~70%, 下凹式绿地率 $\geq 50\%$, 透水铺装率 $\geq 50\%$, 绿色屋顶率 $\geq 20\%$; JBX13-34-04-02 地块年径流总量控制率 60%~70%, 下凹式绿地率 $\geq 20\%$, 透水铺装率 $\geq 15\%$ 。

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。

第十六条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第十七条 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：李艳琴 2019年9月17日

审核：李艳琴 2019年9月17日

初审：李艳琴 2019年9月17日

项目负责人：谭雨知 2019年9月17日

设计：谭雨知 2019年9月17日

校对：刘雪亮 2019年9月17日

项目名称	惠州市规划研究院
项目编号	2013-04-01
编制日期	2013.09
编制人	李国辉
审核人	李国辉
编制单位	惠州市规划研究院
编制地址	惠州市惠城区
编制电话	0752-2511111
编制传真	0752-2511111
编制邮箱	hzy@hzy.com.cn
编制网址	http://www.hzy.com.cn

惠州市“三旧”办确定的改造用地面积(㎡)	117243.2
计算指标用地面积(㎡)	117243

本图是根据《惠州市“三旧”办确定的改造用地面积》(2013年12月30日)编制的,其范围与《惠州市“三旧”办确定的改造用地面积》(2013年12月30日)一致。



