

惠州市自然资源局

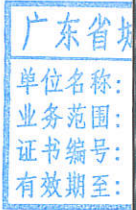
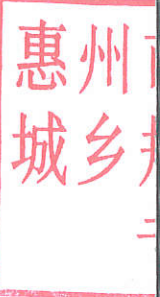
PB20210050 号

建设用地规划设计条件

根据《惠城区公共停车场近期建设(三期)控制性详细规划》(惠府函(2021)112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),江北JB24-3-2A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)
用地兼容性	120803(社会停车场用地)
控制范围面积(m ²)	计算指标用地面积: 10986
	建筑控制线内面积: 7985
	地下室界线内面积: 7985
容积率	≤0.08
计容积率建筑面积(m ²)	≤878
机动车停车位(个)	地下公共停车位≥450
建筑密度(%)	≤5
适建性	地面运动场、地下二层自走式 停车库及配套设施



二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

多层建筑距离	沿大田路一侧退道路红线 5 米
	沿新沥路及新寮横路一侧退道路红线 10 米
	东侧临用地界线一侧退用地 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

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。

（三）充电桩设置要求

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，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. 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

纳入城市公共开放空间。

3. 学校操场下根据规划须配建地下公共停车位不少于450个，由取得地下停车场建设权的单位负责建设。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。

4. 地面运动场包含室外跑道、运动场及看台，由取得地下停车场建设权的单位负责建设并无偿移交。复建运动场时可适当调整其位置，以满足布设停车场疏散楼梯的条件。

5. 地块周边均为现状路，其标高以实测为准。

6. 建设施工时应结合场地及周边建筑情况，满足消防安全要求，并严格做好工程防护措施。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 新建民用建筑（包括除工业生产厂房及其配套设施以外

市自然
规划设计
专用

市规划设计

惠州市规划
业务范围不受限
[图] 规编(141
2019年12月30

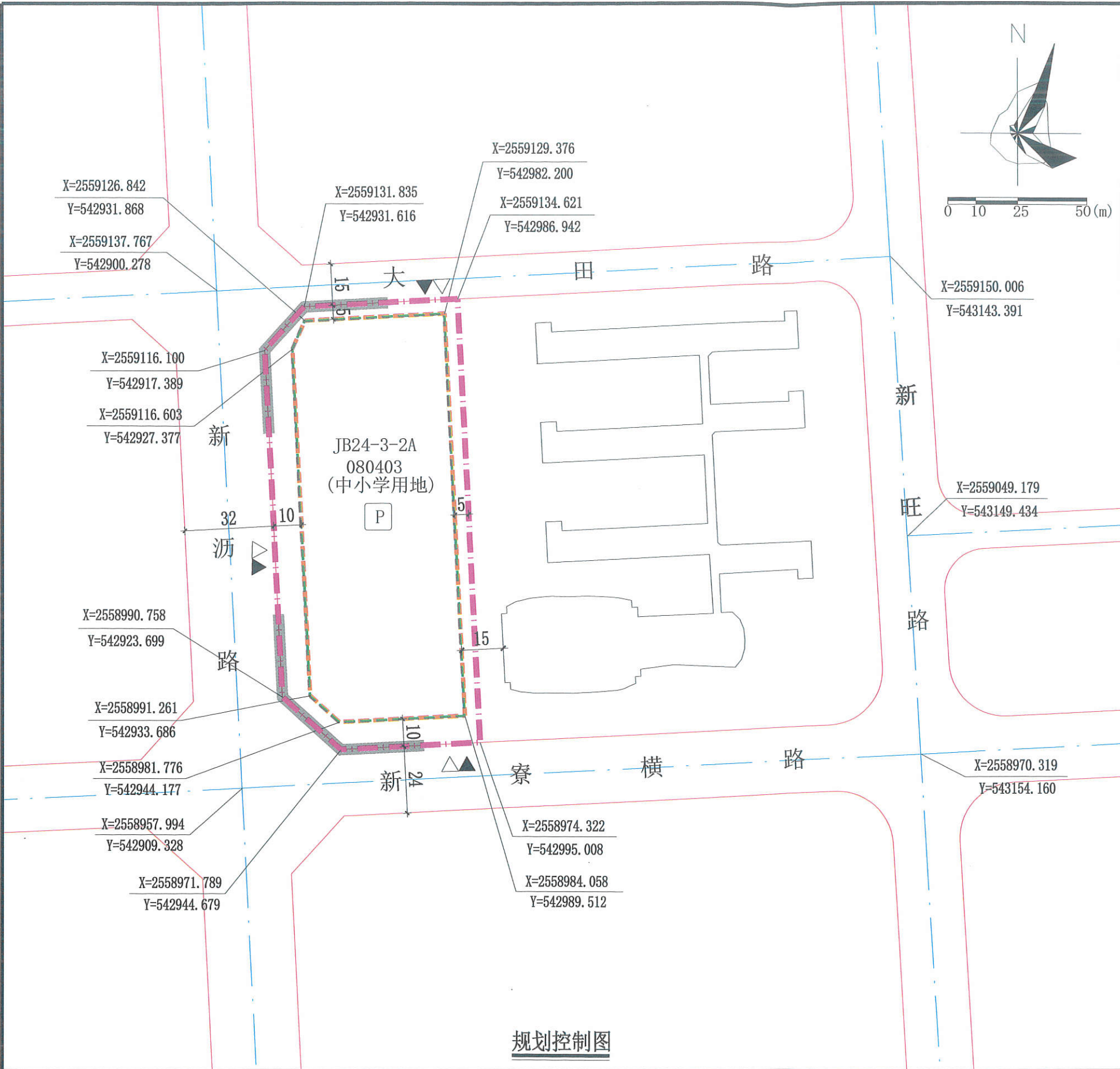
的所有非生产性建筑），应按照《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）有关要求及国家相关技术规范执行。

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



规划控制图

用地技术经济指标一览表

用地编号	类别代码	用地性质	土地使用兼容性	控制范围面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	机动车停车位 (个)	适建性
JB24-3-2A	080403	中小学用地	120803 (社会停车场用地)	计算指标用地面积: 10986	≤0.08	≤5	≤878	地下公共停车位 ≥450	地面运动场、地下二层自走式停车库及配套设施
				建筑控制线内面积: 7985					
				地下室界线内面积: 7985					



图例

	机动车出入口		计算指标用地界线
	人流出入口		建筑控制线
	道路红线		地下室界线
	道路中心线		机动车禁止开口路段
	公共停车场		现状建筑

说明:

- 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。
- 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。
- 用地周边道路均为现状路, 其标高以实测为准。
- 建设施工时应结合场地及周边建筑情况, 满足消防安全要求, 并严格做好工程防护措施。
- 地面运动场包含室外跑道、运动场及看台, 由取得地下停车场建设权的单位负责建设并无偿移交。复建运动场时可适当调整其位置, 以满足布设停车场疏散楼梯的条件。
- 学校操场下根据规划须配建地下公共停车位不少于450个, 由取得地下停车场建设权的单位负责建设。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。



惠州市规划设计研究院

项目名称: 江北JB24-3-2A地块规划设计条件告知书

审定	李强	项目负责人	侯科能	图则	业务号	PB20210050
审核	高雷	设计		图别		
初审	许奇峰	校对	孙晓	图号		
				日期		2021.07