

规划设计条件告知书

惠州市
城乡规划

案卷编号: PB20220012

项目地点: 鹿江沥南岸 LJL-46-26-01 地块

发卷日期: 2022.5.27

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

广
州
市
规
划
单
位
证
书

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. 图则
- 2. 周边道路竖向规划图
- 3. 给水、雨水、污水工程规划图
- 4. 电力、燃气、通信工程规划图

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》

《广东省绿色建筑条例》

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）

《惠州市鹿江沥南岸（马安、桥东）重点地区控制性详细规划》

《广东省人民政府办公厅印发〈关于加强广东省全民健身场地设施建设 发展群众体育的实施意见〉的通知》（粤府办〔2021〕53 号）

《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法的通知》（惠府办〔2021〕15 号）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市民政局关于进一步加强社区配套公共服务设施建设和管理的指导意见》（惠民发〔2020〕46 号）

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

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 本用地位于鹿江沥南岸，用地编号为 LJL-46-26-01，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：西侧为规划道路红线宽度为 24 米的西一路，北侧为规划道路红线宽度 21 米的北一路，东侧为道路红线宽度为 15 米的规划一路，南侧为现状已建成小区。

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《图则》。

第七条 规划用地性质：070102(二类城镇住宅用地)，用地兼容性 0901(商业用地)。

第八条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：计算指标用地面积 72972 平方米，计容积率建筑面积≤218916 平方米（其中商业建筑面积的比例≤4%，配套设施建筑面积>265 平方米），容积率≤3.0，建筑密度≤22%，绿地率≥35%。（详见《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）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。

（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。

（三）养老服务设施的配建要求（位置、室内净高）、移交标准等详见《惠州市住宅

区配建养老服务设施管理办法》。

(四) 新建居住社区要按照《完整居住社区建设标准（试行）》建设公共活动场地。

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	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 平方米，最高不超过 300 平方米。宜设在二层以下，由取得本用地的土地使用权者负责配建。	由建设单位代管，后期移交业主委员会，产权归全体业主。
2	养老服务设施	1	≥100	<p>1. 新建住宅区按每百户不低于 20 平方米的标准配套建设养老服务设施，最低套内面积不低于 100 平方米。</p> <p>2. 应配置在建筑物的首层或者带首层的连续楼层，如设置于连续楼层，首层面积不得低于 100 平方米，不得安排在建筑物地下层、半地下层和夹层，并预留独立对外出入口。</p> <p>3. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。</p> <p>4. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。如用地分期建设，应安排在首期建设和验收。</p>	镇人民政府
3	社区体育活动场地	1	—	<p>1. 室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米。场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》(DBJ/T 15-225-2021)的要求。</p> <p>2. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。</p> <p>3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，不得挪用或侵占。</p>	镇人民政府
4	配电网开关站	1	≥60	<p>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。</p> <p>2. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。</p>	惠州供电局
5	5G 通信 基站 机房	3	≥35	1. 天线架设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	工信部门

	基站	天线架设物	—	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。	
--	----	-------	---	--	--

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）《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《图则》。

（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：每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。住宅配建停车位必须 100%建设充电设施或预留建设安装条件。商业配建停车位应不低于总停车位的 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）自行车（含电动）停车配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）执行。

新建住宅小区应合理设置电动自行车集中充电区域，配置充电设施的自行车停车位应不低于自行车停车位总数的 50%。电动自行车停放充电场所应与非充电自行车分区停放，宜独立设置在室外方便居民使用的位置；确有困难而按附建式建设的，在满足消防要求的前提下，可在主体建筑首层、架空层、半地下及地下一层设置。

（五）室外地坪与临近市政道路中心线标高的高差不大于 0.6 米。

（六）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

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。

第十三条 建筑设计要求

（一）本用地位于三环东路道路旁，处于重要的城市景观地带，单体建筑设计方案须做多方案比选（须 ≥ 3 个方案）。

（二）建筑立面设计：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。

(三) 鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料，新建住宅不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

(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) 临宽度 24 米及以上道路建筑的屋顶、商业裙房，以及 16 层以上高层建筑的屋顶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) 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。

(七) 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。

第四章 其他要求

第十四条 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》要求进行规划设计和建设。

本用地海绵城市控制指标：年径流总量控制率 65%-75%，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 60\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 30\%$ 。

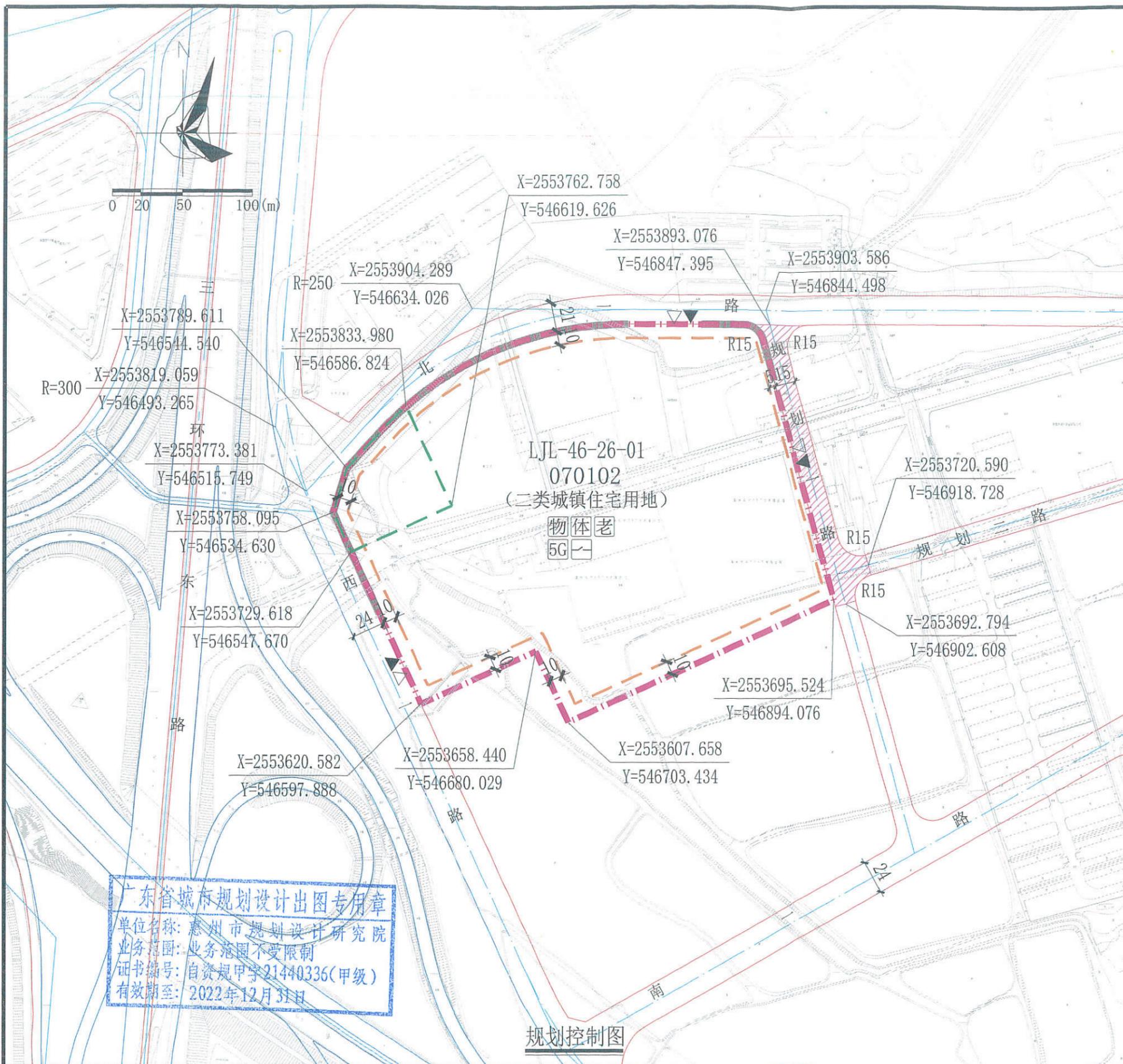
除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

第十五条 新建住宅小区不得建设小区围墙，形成封闭住宅小区。因治安管理 etc 需要设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式，并应满足以下要求：

(一) 围护设施的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块(或小区)合理、必要的交通组织。

(二) 临城市道路一侧的围护设施的基础及地上部分须设在建筑红线内。

(三) 围护设施应保持通透性，且底部实体部分高度不得超过 0.4 米，主体高度不得大于 1.5 米。



图例

	机动车出入口		计算指标用地界线		道路红线
	人流出入口		建筑红线		道路中心线
	配建市政道路		禁止机动车开口路段		开放式公园建议性界线
	物业服务用房		社区体育活动场地		5G通信基站
	养老服务设施		配电网开关站		

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	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平方米，最高不超过300平方米。宜设在二层以下，由取得本用地的土地使用权者负责配建。	由建设单位代管，后期移交业主委员会，产权归全体业主。
2	养老服务设施	1	≥100	1.新建住宅区按每户不低于20平方米的标准配建养老服务设施，最低套内面积不低于100平方米。 2.应配置在建筑物的首层或者带首层的连续楼层，如设置于连续楼层，首层面积不得低于100平方米，不得安排在建筑物地下室、半地下室和夹层，并预留独立对外出入口。 3.由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 4.必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。如用地分期建设，应安排首期建设和验收。	镇人民政府
3	社区体育活动场地	1	—	1.室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米。场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》(DBJ/T 15-225-2021)的要求。 2.由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交政府相关部门。 3.必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，不得挪用或侵占。	镇人民政府
4	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.由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局
5	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

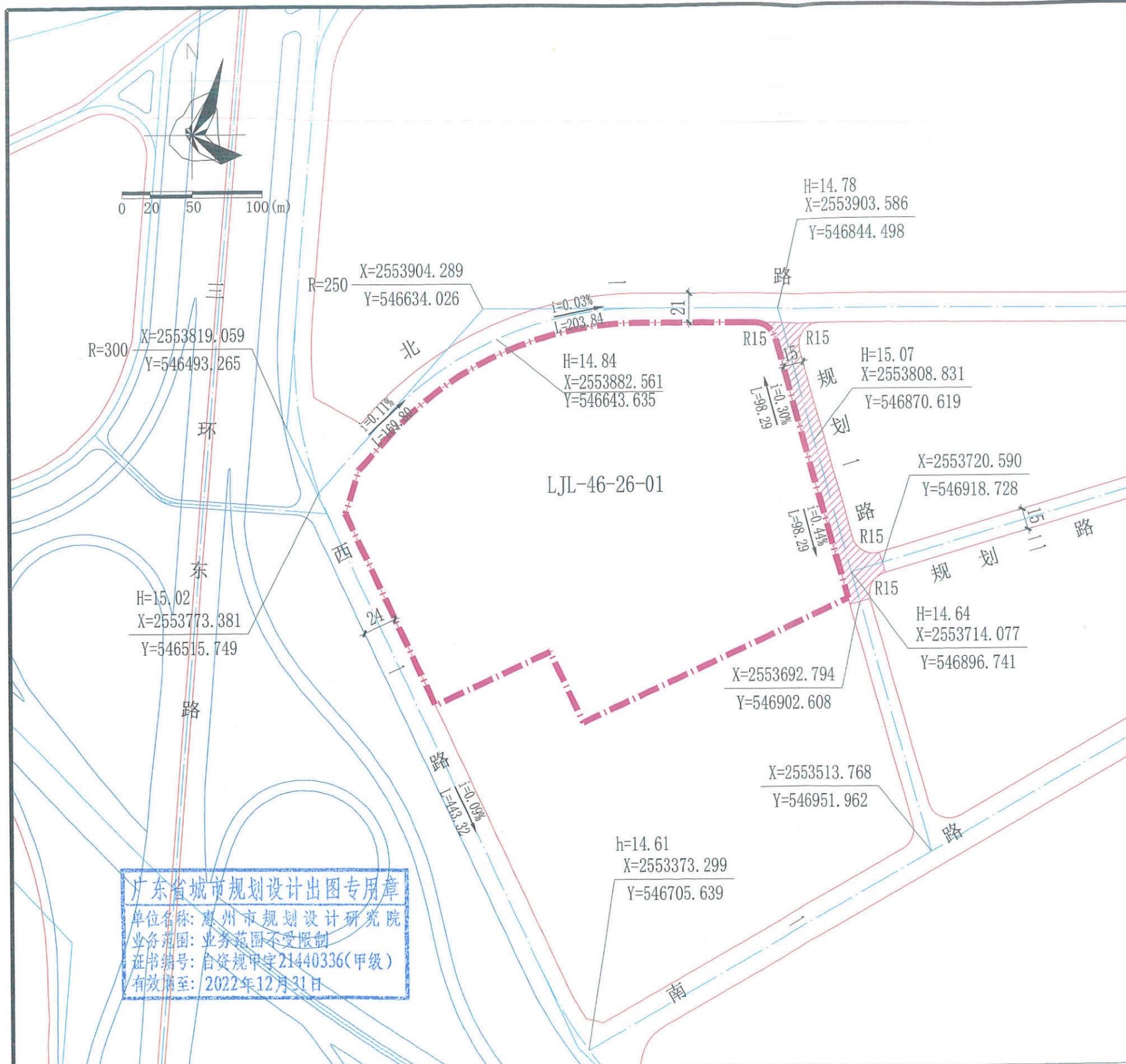
说明：
 1. 图例尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
 2. 临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。
 3. 取得本用地的土地使用权者须按规划要求承担本地块东侧规划一路（北一路至规划二路）（包括雨水管、污水管、电力电缆沟、通信管群及路灯和绿化等）的建设，建成后无偿移交给市市政园林事务中心，并将道路开放给公众使用。

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

用地技术经济指标一览表

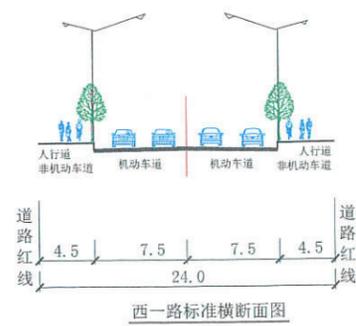
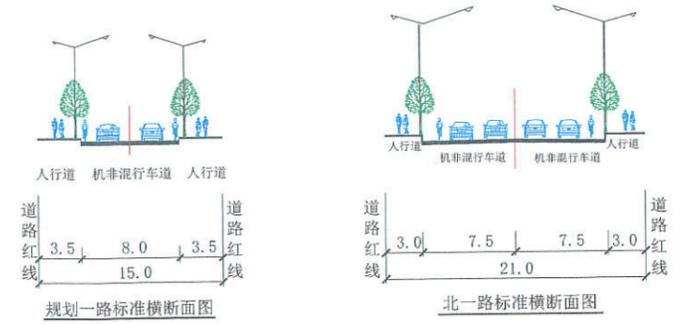
用地编号	用地用海分类代码	用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m ²)		机动车停车位配建标准	绿地率 (%)	适建性
LJL-46-26-01	070102	二类城镇住宅用地	0901 (商业用地)	72972	≤3.0	≤22	≤218916	其中 商业建筑面积的比例≤4% 配套设施建筑面积>265	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥35	住宅和商业及配套设施

惠州市规划设计研究院		项目名称	鹿江沥南岸LJL-46-26-01地块规划设计条件告知书	
审定	项目负责	夏敏	图	业务号 PB20220012
审核	设计	谢文福	纸	图别
初审	校对	夏敏	内	图号 01
			容	日期 2022.05



图例

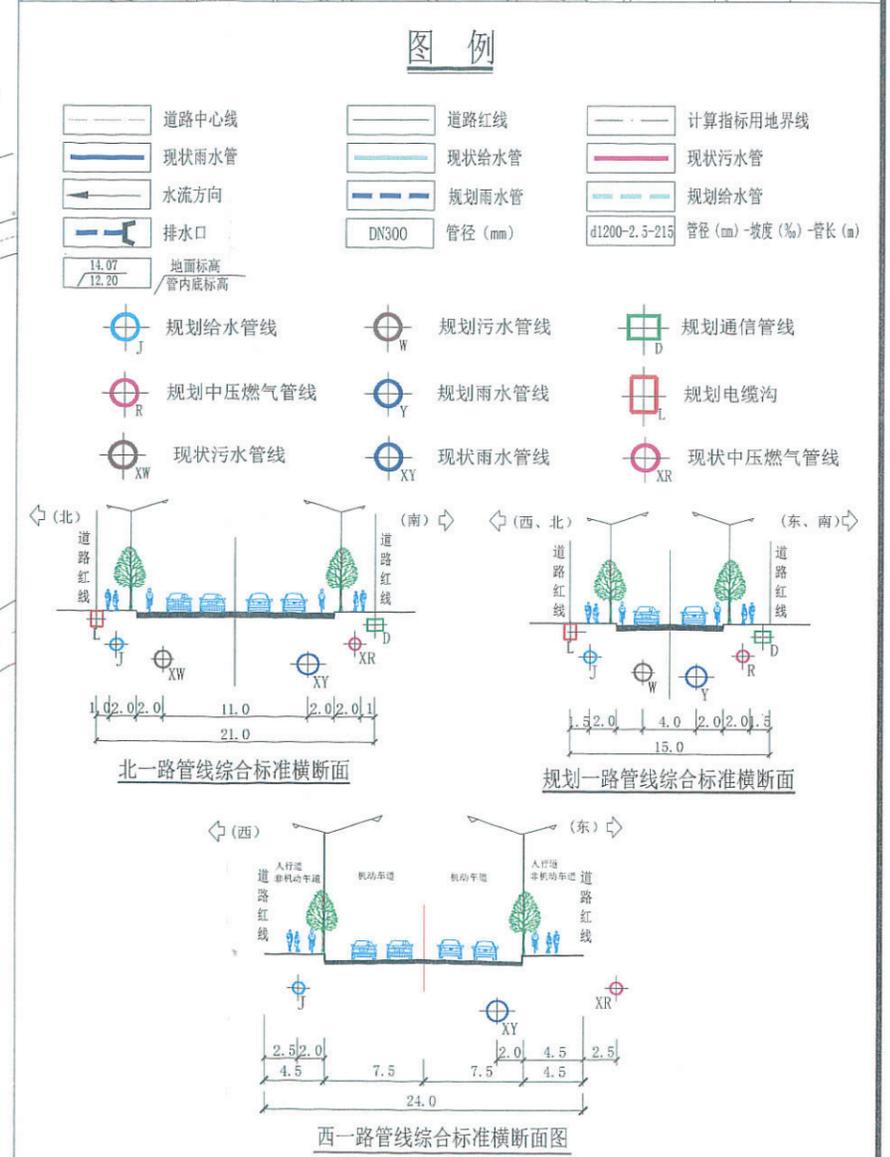
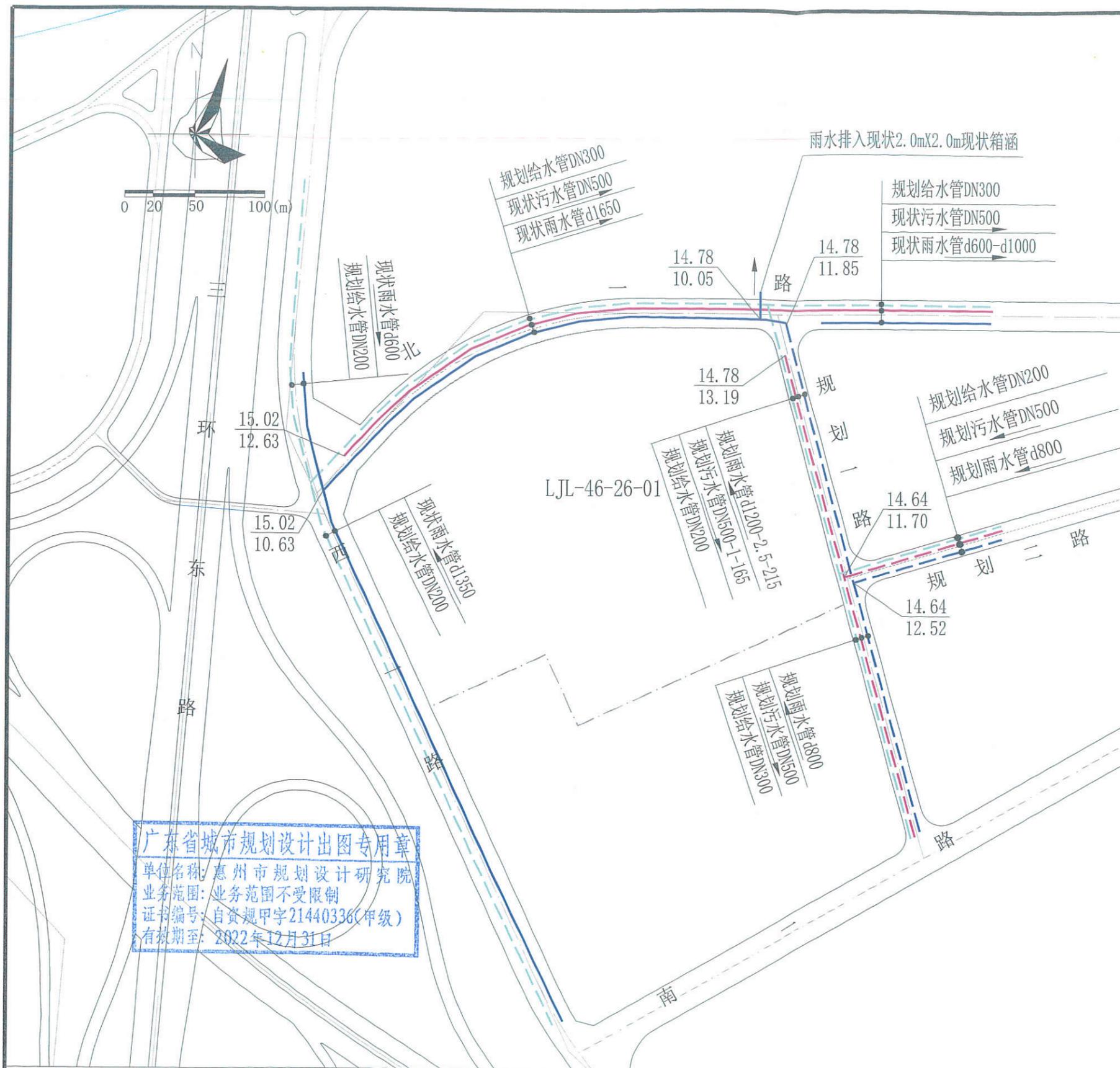
	道路红线		计算指标用地界线
	道路中心线		配建市政道路
	道路控制点坐标		道路转弯半径
	规划道路标高		现状道路标高
	长度、坡度、坡向		道路红线宽度标注



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

说明:
 1. 本图尺寸单位均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统采用1985国家高程基准。
 2. 本图依据《惠州市鹿江沥南岸(马安、桥东)重点地区控制性详细规划》《惠州市鹿江沥南岸(马安、桥东)重点地区LJL-46、LJL-47、LJL-48地块部分用地控制性详细规划调整》《马安经济适用房市政道路配套BT工程施工图》《惠城区江东片区市政工程(道路排水工程)规划》等资料编制。
 3. 南一路为现状路, 其标高以实测为准。北一路、西一路为拟建道路, 已完成施工图设计, 部分已完成施工, 其标高以施工图或者建成后实测为准。
 4. 取得本地块土地使用权者须按规划要求承担本地块东侧规划一路(北一路至规划二路)(包括雨水管、污水管、电力电缆沟、通信管群及路灯和绿化等)的建设, 建成后无偿移交给市市政园林事务中心, 并将道路开放给公众使用。
 5. 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, 以相关部门批复的工程设计方案为准。

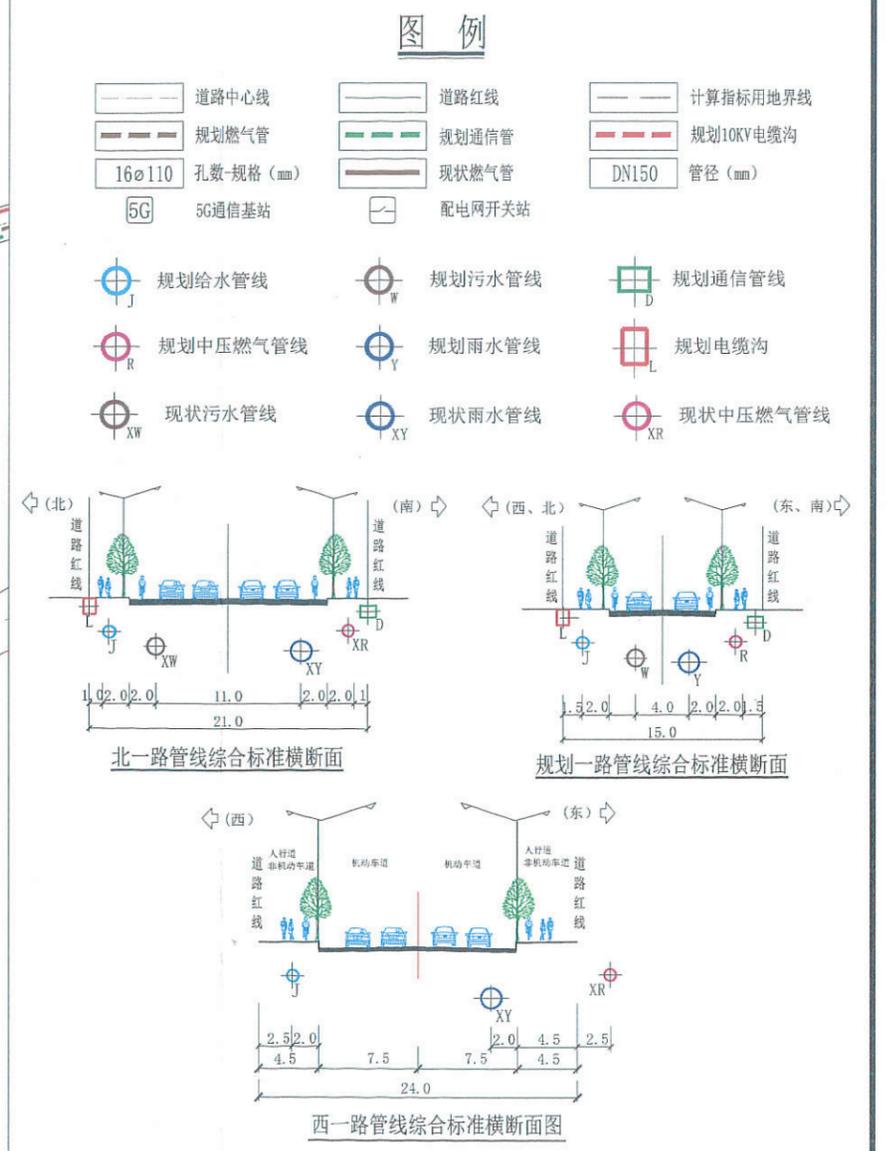
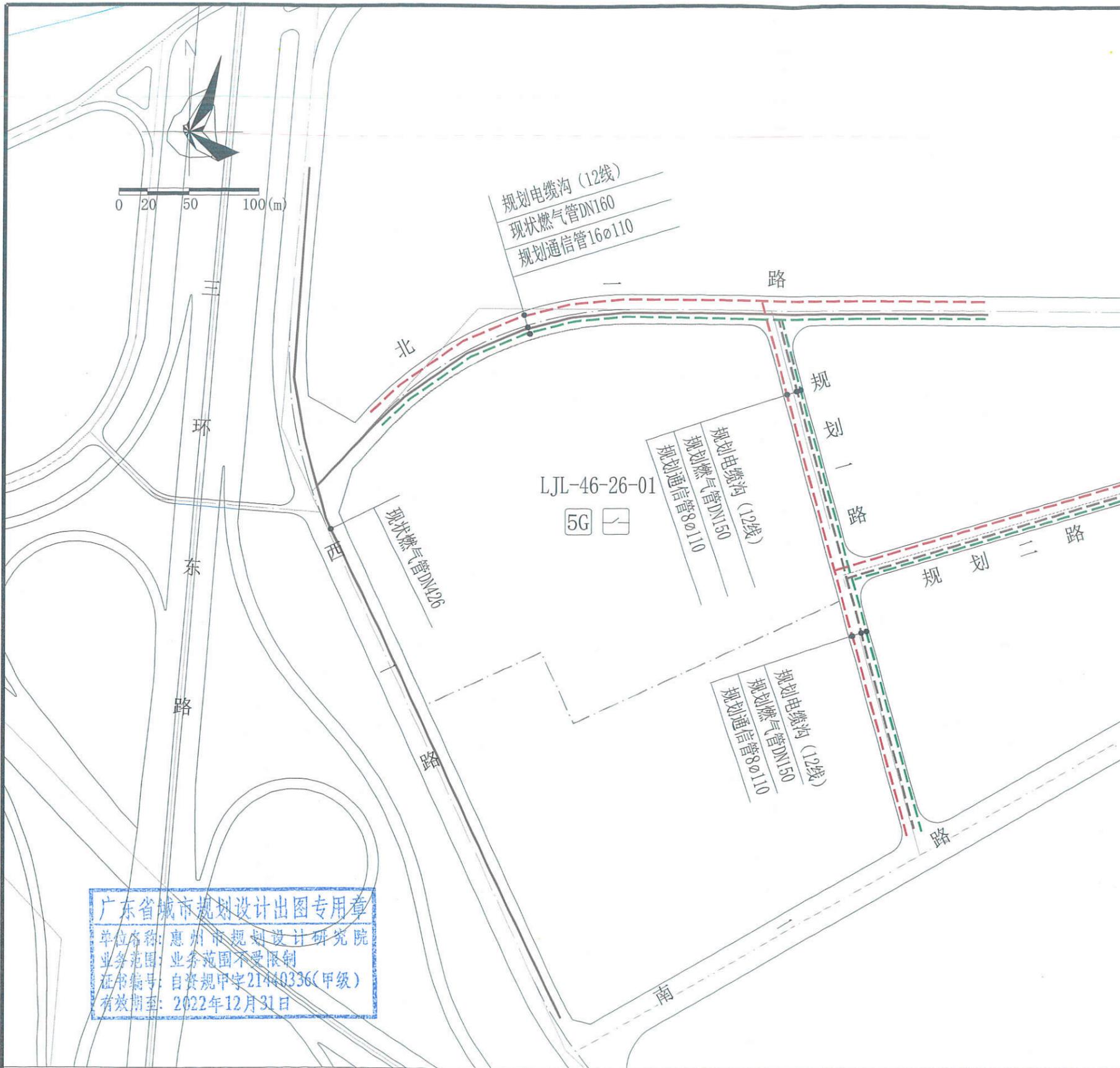
惠州市规划设计研究院		项目名称	鹿江沥南岸LJL-46-26-01地块 规划设计条件告知书		
审定	项目负责人	图	周边道路竖向规划图	业务号	PB20220012
审核	设计	纸		图别	
初审	校对	内容		图号	02
			日期	2022.05	



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

说明:
 1. 本图尺寸单位均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统采用1985国家高程基准。
 2. 本图依据《惠州市鹿江沥南岸(马安、桥东)重点地区控制性详细规划》《惠州市鹿江沥南岸(马安、桥东)重点地区LJL-46、LJL-47、LJL-48地块部分用地控制性详细规划调整》《马安经济适用房市政道路配套BT工程施工图》《惠城区江东片区市政工程(道路排水工程)规划》等资料编制。
 3. 南一路为现状路, 其标高以实测为准。北一路、西一路为拟建道路, 已完成施工图设计, 部分已完成施工, 其标高以施工图或者建成后实测为准。
 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。

惠州市规划设计研究院		项目名称	鹿江沥南岸LJL-46-26-01地块 规划设计条件告知书		
审定	项目负责人	图纸内容	给水、雨水、污水 工程规划图	业务号	PB20220012
审核	设计			图别	
初审	校对			图号	03
			日期	2022.05	



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

说明:

1. 本图尺寸单位均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统采用1985国家高程基准。
2. 本图依据《惠州市鹿江沥南岸(马安、桥东)重点地区控制性详细规划》《惠州市鹿江沥南岸(马安、桥东)重点地区LJL-46、LJL-47、LJL-48地块部分用地控制性详细规划调整》《马安经济适用房市政道路配套BT工程施工图》等资料编制。
3. 南一路为现状路, 其标高以实测为准。北一路、西一路为拟建道路, 已完成施工图设计, 部分已完成施工, 其标高以施工图或者建成后实测为准。
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, 以相关部门批复的工程设计方案为准。

惠州市规划设计研究院		项目名称	鹿江沥南岸LJL-46-26-01地块 规划设计条件告知书	
		审定	项目负责	夏敏
审核	设计	李伟强	李伟强	纸
初审	校对	李伟强	李伟强	内容
			业务号	PB20220012
			图别	电力、通信、燃气
			图号	04
			日期	2022.05