

规划设计条件告知书

广东
规划
专

案卷编号: PBS20190001

项目地点: 惠南大道 SD01-01-14-01、SD01-01-14-02 地块

发卷日期: 2019.3.28

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〔2018〕34号

惠州市人民政府关于同意惠南大道 SD01-01-14-01、SD01-01-14-02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〔2018〕39号文收悉。经研究，原则同意你局组织编制的惠南大道SD01-01-14-01、SD01-01-14-02地块（“三旧”改造地块）控制性详细规划（调整）。

调整后，惠南大道SD01-01-14-01地块规划为R2（二类居住用地），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29930平方米，计容积率建筑面积 ≤ 104755 平方米（其中：商业服务业设施建筑面积 ≤ 7800 平方米，配套设施建筑面积 ≥ 400 平方米），容积率 ≤ 3.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。配套设施：居家养老服务中心（建筑面积 ≥ 400 平方米）。机动车停车位配建标准为每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。

惠南大道SD01-01-14-02地块规划为G1（公园绿地），计算指标用地面积3444平方米。配套设施：社区体育活动场地。

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》

《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)

《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》

《惠州市城乡管理技术规定》

《惠州市惠城—仲恺区域“三旧”改造专项规划》

《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》
(粤府〔2016〕96号)

《惠州市建设用地领导小组会议纪要》(惠建用字〔2018〕1号)

《惠州市“三旧”改造办公室工作会议纪要》(惠市“三旧”办纪〔2018〕1号)

《惠州市人民政府关于同意惠南大道 SD01-01-14-01、SD01-01-14-02 地块
 (“三旧”改造地块)控制性详细规划(调整)的批复》(惠府函〔2018〕34号)

惠州市人民政府办公室关于印发《惠州市城乡社区配套公共服务设施建设和管理实施办法(试行)》的通知(惠府办〔2015〕36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 本用地位于惠南大道西侧，用地编号为 SD01-01-14-01、SD01-01-14-02，其具体位置详见附图 2《图则》。

第五条 本用地周边情况：东北侧为惠南大道，西北侧为规划道路红线宽度 18 米的道路，西南侧为山体和 110KV 高压架空线，东南侧为鸿润叠韵商住小区。

第六条 本用地的不动产权证书手续办理情况：惠州市畅展实业发展有限公司取得本用地的《不动产权证书》分别为：粤（2017）惠州市不动产权第 1130915 号（用途为工业用地/厂房）、粤（2017）惠州市不动产权第 1130916 号（用途为工业用地/宿舍）、粤（2017）惠州市不动产权第 1130917 号（用途为工业用地/仓库）、粤（2017）惠州市不动产权第 1130918 号（用途为工业用地/车间）、粤（2017）惠州市不动产权第 1130919 号（用途为工业用地/实验楼），宗地面积为 32300 平方米。

第三章 规划设计要求

第七条 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 2《图则》。

第八条 用地性质：SD01-01-14-01 地块为 R2(二类居住用地)，用地兼容性 B（商业服务业设施用地）；SD01-01-14-02 地块为 G1(公园绿地)。

第九条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：SD01-01-14-01 地块计算指标用地面积为 29930 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 104755 平方米（其中：商业服务业设施建筑面积 $\leq$ 7800 平方米，配套设施建筑面积 $\geq$ 400 平方米），容积率 $\leq$ 3.5，建筑密度 $\leq$ 30%，绿地率 $\geq$ 30%；SD01-01-14-02 地块计算指标用地面积为 3444 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。

第十条 配套设施要求

（一）本用地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)	建筑 规模 (m ² / 个)	所在用地编号	规划建设要求
1	物业服务用房	1	—	SD01-01-14-01	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 SD01-01-14-01 用地的土地使用权者负责配建。
2	居家养老服务中心	1	≥400		1、应在建筑物首层或 2 层配置，与市政道路有独立出入口；配在楼房 2 层的，应配套有宽度不小于 3 米、长度不大于 25 米的独立出入口，直接连接市政道路。 2、由 SD01-01-14-01 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给惠城区人民政府。 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。
3	社区体育活动场地	1	—	SD01-01-14-02	应相对集中布置，并参照《广东省社区体育公园规划建设指引》的要求，配置体育活动场地及健身器械。

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》、《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。

第十一条 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) 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：SD01-01-14-01 地块每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。地上停车位应优先考虑设置多层停车库或机械式停车设施，地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。新建住宅配建停车位必须 100%建设充电设施或预留充电设施安装条件。

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

第十二条 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。

第十三条 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》。

第十四条 建筑设计要求

(一) 本用地位于惠南大道旁，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) 视觉卫生要求：建筑外墙不宜采用大面积玻璃幕墙；防盗网须设于窗内（须

同时满足消防救援与逃生要求);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)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。

(四)临宽度 24 米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。

(五)建筑设计须严格执行国家和省建筑节能标准实施细则及绿色建筑标准。

第四章 其他要求

第十五条 本用地宜按市“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。

第十六条 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。

第十七条 该项目有 4845 平方米权属用地规划为公园绿地、城市道路用地等其他类型用地,根据《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》(粤府〔2016〕96 号)的要求,该项目应将 4845 平方米(权属用地的 15%)用地无偿移交政府使用。

第十八条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第十九条 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:高雷 2019 年 3 月 27 日

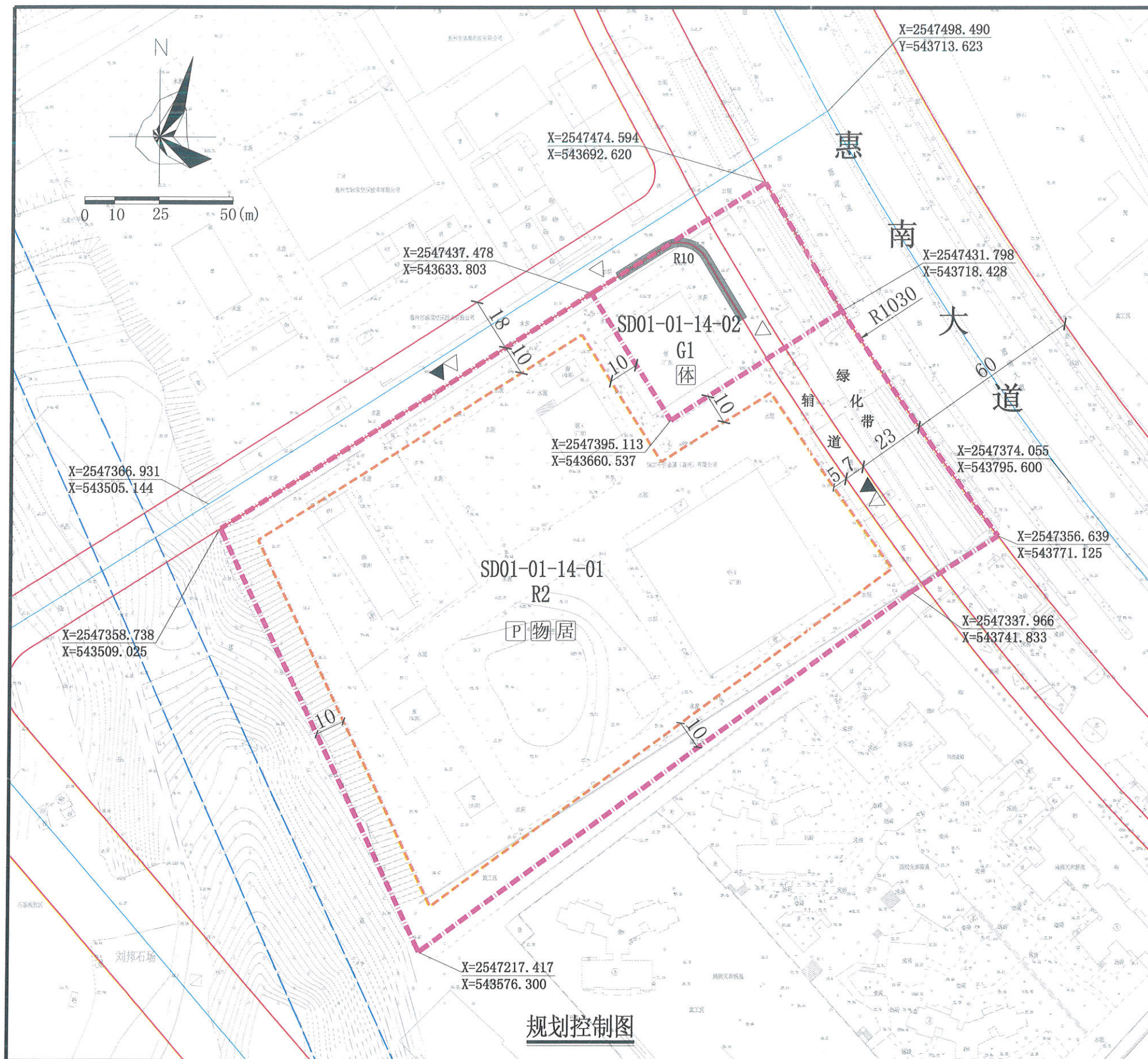
项目负责:谭雄生 2019 年 3 月 26 日

审核:李孔烈 2019 年 3 月 26 日

设计:谭雄生 2019 年 3 月 26 日

初审:彭映珊 2019 年 3 月 26 日

校对:李孔烈 2019 年 3 月 26 日



图例

	机动车出入口		计算指标用地界线
	人流出入口		建筑红线
	道路红线		现状110KV高压架空线
	道路中心线		机动车禁止开口路段
	配套停车		物业服务用房
	社区体育活动场地		居家养老服务中心

配套设施一览表				
序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m²/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50m²，最高不超过300m²。宜设在2层以下，由SD01-01-14-01用地的土地使用权者负责配建。
2	居家养老服务中心	1	≥400	1、应在建筑物首层或2层配置，与市政道路有独立出入口；配在楼房2层的，应配套有宽度不小于3米、长度不大于25米的独立出入口，直接连接市政道路。 2、由SD01-01-14-01用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给惠城区人民政府。 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。
3	社区体育活动场地	1	—	应相对集中布置，并参照《广东省社区体育公园规划建设指引》的要求，配置体育活动场地及健身器械。

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、本用地宜按市“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。
3、临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要求。
4、用地周边道路均为现状道路，其标高以实测为准。
5、该项目有4345平方米权属用地规划为公园绿地、城市道路用地等其他类型用地，根据《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）的要求，该项目应将4845平方米（权属用地的15%）用地无偿移交政府使用。

用地技术经济指标一览表											
用地编号	类别代码	用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(m²)		机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性
SD01-01-14-01	R2	二类居住用地	B	29930	≤3.5	≤30	≤104755	其中商业服务业设施建筑面积≤7800 配套设施建筑面积≥400	每100m²计容积率建筑面积≥1个	≥30	住宅和商业、商务、娱乐康体及配套设施
SD01-01-14-02	G1	公园绿地	—	3444	—	—	—	—	—	—	公园及社区体育活动场地

		项目名称	惠南大道SD01-01-14-01、SD01-01-14-02地块规划设计条件告知书	
审定	高南	项目负责人	谭雅生	图则
审核	李强	设计	谭雅生	图则
初审	高快洲	校对	李强	图则
			业务号	PBS20190001
			图别	
			图号	2
			日期	2019.03

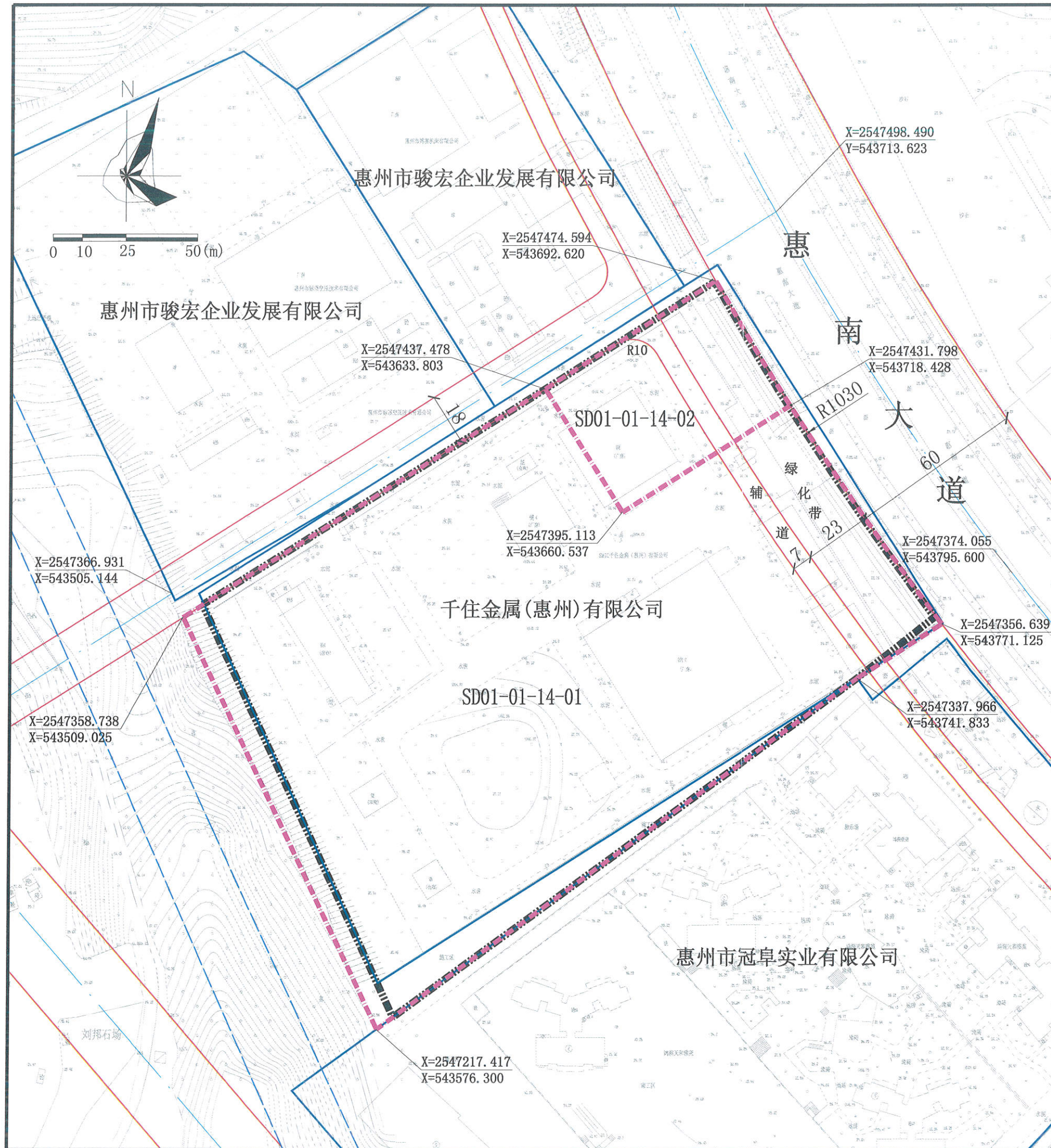


图 例

- 道路红线
- 道路中心线
- 现状110KV高压架空线
- 用地权属界线
- 计算指标用地界线
- 市“三旧”办确定的改造用地界线

市“三旧”办确定的改造用地面积（m²）		32075.6
改造用地权属用地面积（m²）		32300
计算指标用地面积（m²）	SD01-01-14-01	29930
	SD01-01-14-02	3444

**惠州市规划设计研究院**

项目名称: 惠南大道SD01-01-14-01、SD01-01-14-02地块规划设计条件告知书

图 别: 用地界线图

图 号: 1

日 期: 2019.03

业务号: PBS20190001

审 定: 高雷

审 核: 高雷

初 审: 高雷

项目负责: 高雷

设计: 高雷

校 对: 高雷

图 专
计 研
院
市 审