

广东省城市规划
单位名称: 惠州市
业务范围: 业务范围
证书编号: [建]城规第
有效期至: 2019年1

规划设计条件告知书

案卷编号: PB20190112

项目地点: 马安中心区 JD17-01 地块

发卷日期: 2019.9.20



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

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

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《图则》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》(GB 50180-2018)

《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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》

《惠州市人民政府关于同意马安中心区 JD17-01、JD23-01 地块控制性详细规划(调整)的批复》(惠府函〔2019〕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 本用地位于马安中心区，用地编号为 JD17-01，细分为 JD17-01-01、JD17-01-02 地块，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：东北侧为道路红线宽度 60 米的现状惠州大道，东南侧和西南侧为道路红线宽度 24 米的规划道路，西北侧为道路红线宽度 18 米的规划道路。

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 用地性质：JD17-01-01 地块为 R2(二类居住用地)，用地兼容性 B1（商业用地）；JD17-01-02 地块为 R22(服务设施用地)。

第八条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：

JD17-01 地块计算指标用地面积为 116271 平方米。其中 JD17-01-01 地块计算指标用地面积为 110871 平方米，计容积率建筑面积 ≤ 343700 平方米（其中商业建筑面积的比例 $\leq 10\%$ ，配套设施建筑面积 ≥ 3000 平方米），容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，建筑高度控制 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 35\%$ ；JD17-01-02 地块计算指标用地面积为 5400 平方米，计容积率建筑面积 ≥ 4500 平方米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，办学规模为 12 班幼儿园。（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）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)	用地 规模 (m ² / 个)	所在用 地编号	规划建设要求
1	文化活 动中心	1	≥3000	—	JD-27- 01-01	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、宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置,由取得JD17-01-01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。
2	社区体 育活动 场所	1	—	≥3000		1、室内人均建筑面积不低于 0.1 m² 或室外人均用地不低于 0.3 m²。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。 2、由取得 JD17-01-01 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	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,由取得JD17-01-01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》、《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: JD17-01-01 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。JD17-01-02 地块幼儿园行政管理用房按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个。

(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《图则》。

第十三条 建筑设计要求

(一) 本用地位于惠州大道旁,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) 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) JD17-01-01 地块临宽度 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) JD17-01-02 地块建筑按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019),须执行一星级及以上绿色建筑标准;JD17-01-01 地块建筑按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019),应执行二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:

JD17-01-01、JD17-01-02 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。

第十六条 绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地。集中绿地应按照《城市居住区规划设计标准》相关要求进行建设。

第十七条 优化住宅底商的空间布局,住宅配建的商业应集中设置。位于城市重要区域和主干道两侧的住宅建筑外立面应进行公建化设计。

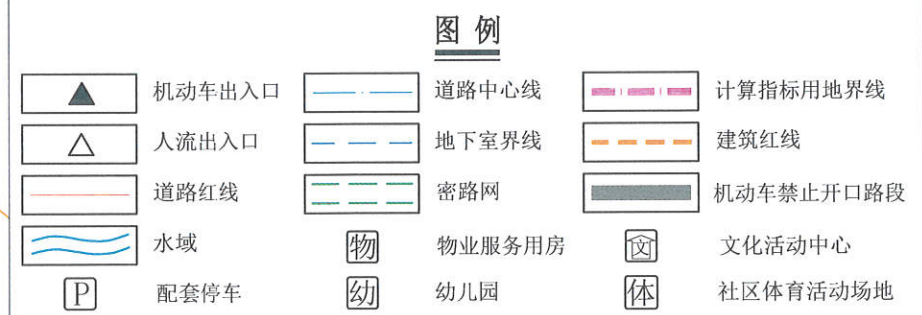
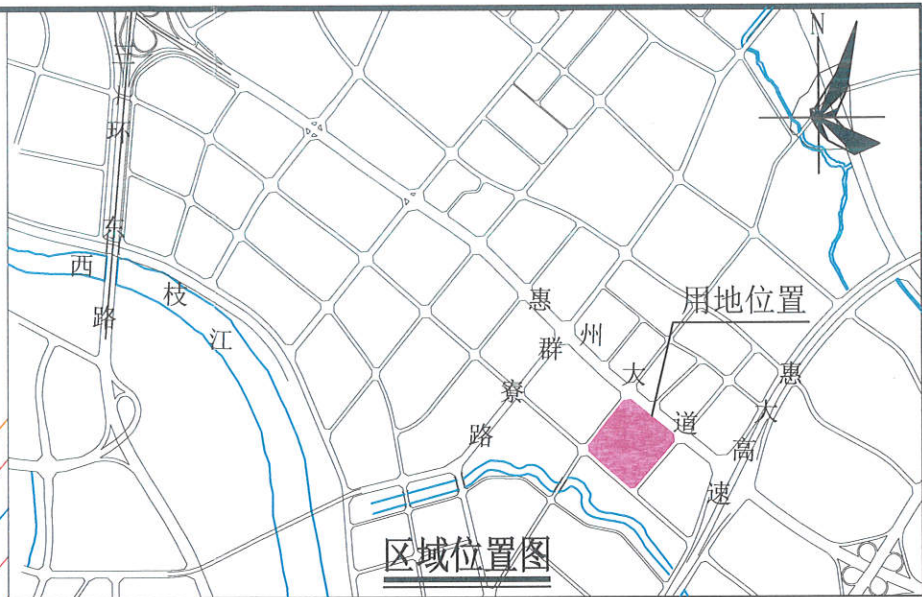
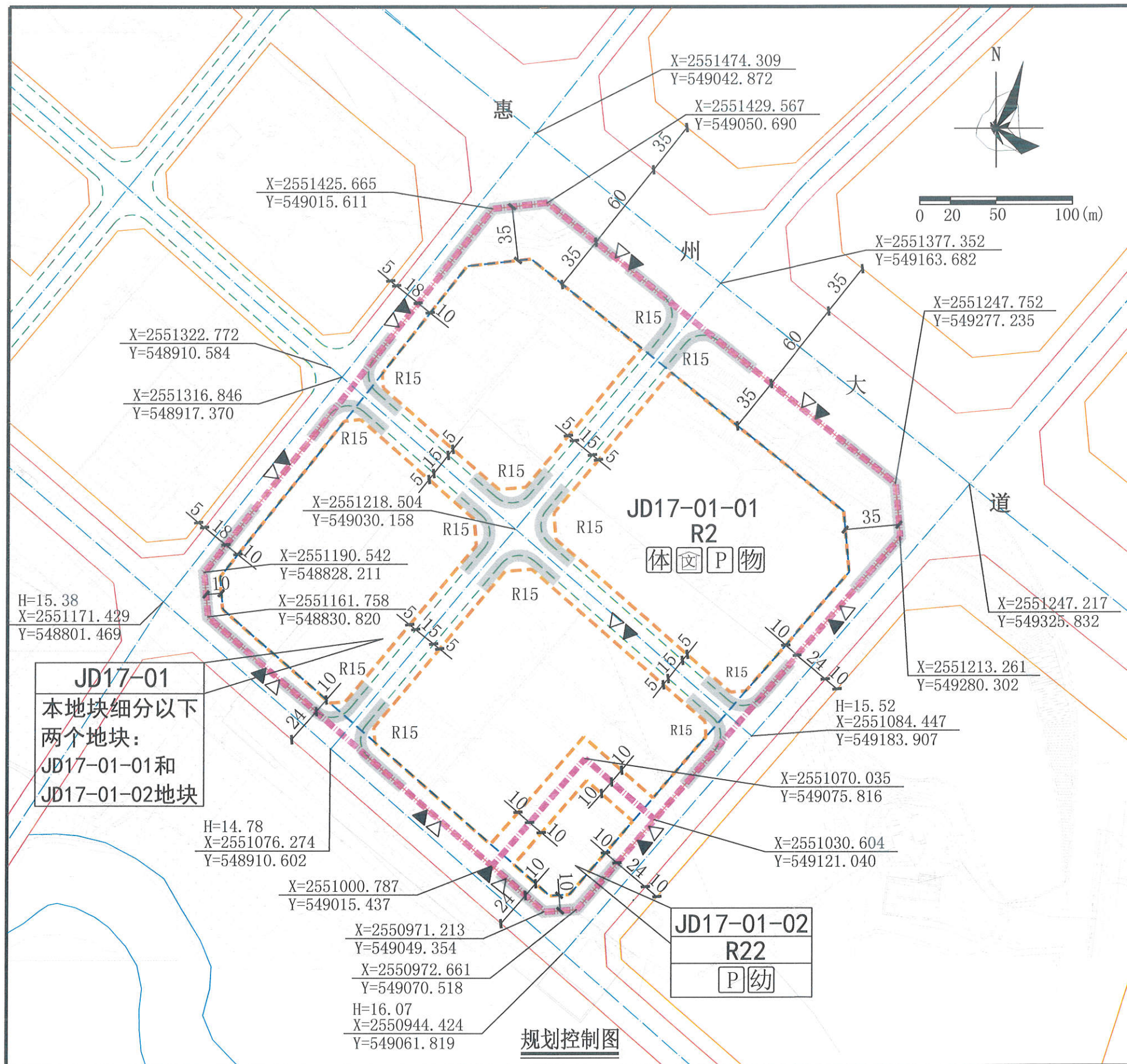
第十八条 幼儿园地下空间由取得 JD17-01-01 用地的土地使用权者负责配建。

第十九条 取得马安中心区 JD17-01-01 地块土地使用权者须按规划要求承担 JD17-01 地块内的密路网（包括雨水管和污水管）的建设，建成后无偿交给市政府相关部门并开放给公众使用。

第二十条 根据市政府《关于加快我市学前教育发展实施意见》（惠府〔2011〕127 号）的相关要求，JD17-01-02 地块和 JD17-01-01 地块应同步规划、同步建设、同步实施，如 JD17-01-01 地块分期建设，该幼儿园应纳入首期工程。JD17-01-02 地块应在 JD17-01-01 地块出让时按计算指标用地界线划拨给惠城区教育部门，作为 JD17-01-01 地块的出让条件之一，取得 JD17-01-01 用地的土地使用权者须按照本《告知书》的规划要求和惠城区教育部门提出的建设标准承担幼儿园的建设，建成后无偿交给惠城区教育部门使用。

第二十一条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第二十二条 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。



配套设施一览表					规划建设要求
序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(㎡/个)	用地规模(㎡/个)	所在用地编码
1	文化活动中心	1	≥3000	—	JD17-01-01
2	社区体育活动场所	1	—	≥3000	JD17-01-01
3	物业管理用房	1	—	—	JD17-01-01

说明：
1、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用地的使用，应服从城市规划建设的需要。
3、惠州大道为现状道路，其标高以实测为准。
4、新建住宅小区不得建设小区围墙，形成封闭住宅小区。
5、绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地。集中绿地应按照《城市居住区规划设计标准》相关要求建设。
6、优化住宅底商的空间布局，住宅配建的商业应集中设置。位于城市重要区域和主干道路两侧的住宅建筑外立面应进行公建化设计。
7、幼儿园地下空间由取得JD17-01-01用地的土地使用权者负责配建。
8、取得马安中心区JD17-01-01地块土地使用权者须按规划要求承担JD17-01地块内的密路网（包括雨水管和污水管）的建设，建成后须无偿交给市政府相关部门并开放给公众使用。
9、根据市政府《关于加快我市学前教育发展实施意见》（惠府〔2011〕127号）的相关要求，JD17-01-02地块和JD17-01-01地块应同步规划、同步建设、同步实施，如JD17-01-01地块分期建设，该幼儿园应纳入首期工程。JD17-01-02地块应在JD17-01-01地块出让时按计算指标用地界线划拨给惠城区教育部门，作为JD17-01-01地块的出让条件之一，取得JD17-01-01用地的土地使用权者须按照本《告知书》的规划要求和惠城区教育部门提出的建设标准承担幼儿园的建设，建成后无偿交给惠城区教育部门使用。

项目名称		马安中心区JD17-01地块规划设计条件告知书	
图纸内容		图则	业务号 PB20190112
		日期	2019.09

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（%）	建筑高度控制（m）	适建性
JD17-01	JD17-01-01	R2	二类居住用地	B1	116271	110871	≤3.1	≤22	≤343700	其中商业建筑面积的比例≤10% 配套设施建筑面积≥3000	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥35	≤80	住宅和商业及配套设施
	JD17-01-02	R22	服务设施用地	—		5400	—	≤30	≥4500		行政管理用房按每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥30	—	12班幼儿园