

惠州市惠城区自然资源局

关于惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01-01 地块建设用地规划设计条件的说明

我局拟挂牌出让惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01-01 地块（计算指标面积 22526 m²，宗地使用权面积 22526 m²，规划指标为：容积率 ≤ 2.5 、计容积率建筑面积 ≤ 56315 （其中住宅建筑及配套设施占比 $\leq 80\%$ ，配套设施建筑面积 ≥ 668 平方米；娱乐及商业建筑面积占比 $\leq 20\%$ 、建筑系数 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ ）国有建设用地使用权。

该地块位于惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01 地块（计算指标面积 23144 m²）范围内，用地编号为 JD131-15-01-01；JD131-15-01-01 地块须按《规划设计条件告知书》（HCTJ20240029 号）的规划控制指标要求及有关规定进行规划设计。

特此说明

附件：JD131-15-01-01 地块规划示意图

惠州市惠城区自然资源局

2024 年 11 月 29 日



JD-135-07
100101
(一类工业用地)

0 10 30 50 (m)

用地位置

区域位置图

图例

- 计算指标用地界线

道路中心线

机动车出入口

配电开关站

物业服务用房

生活垃圾收集点

建筑红线

机动车禁止开口路段

人流出入口

5G

5G通信基站机房及配套设施

活

儿童、老年人活动场地

道路红线

坐标

相邻用地界线

P

配套停车

老

老年人日间照料中心
- 配套设施一览表
- | 序号 | 项目名称 | 数量 | 建筑面积
(m ² /处) | 用地面积
(m ² /处) | 所在用地编号 | 规划建设要求 |
|----|---------------|----|-----------------------------|-----------------------------|-------------|--|
| 1 | 物业服务用房 | 1 | 116-300 | — | JD131-15-01 | 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平方米，最高不超过300平方米，宜设在2层以下，由取得JD131-15-01用地的土地使用权者负责配建。 |
| 2 | 老年人日间照料中心 | — | >150 | — | | 1.新建住宅区按每百户不低于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层、半地下层和夹层，并预留独立对外出入口。
3.由取得JD131-15-01用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 |
| 3 | 儿童、老年人活动场地 | 1 | — | 170-450 | | 1.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。 |
| 4 | 配电开关站 | 1 | ≥60 | — | | 1.老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所。
2.广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。
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。 |
| 5 | 5G通信基站机房及配套设施 | 1 | ≥35 | — | | 1.宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不宜设置在建筑物负楼层。
2.由取得JD131-15-01用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 |
| 6 | 生活垃圾收集点 | 1 | ≥10 | — | | 1.通信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。
2.通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。
3.按相关技术规范预留天线架设位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。 |
- 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，高程系统为1985国家高程基准。
2. 建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开放空间，应服从城市规划建设的需要。JD131-15-01用地临城市道路红线一侧建筑红线与计算指标界线之间的用地由用地权属单位自建，应与建设用地同时设计和建设，不得修建围墙、门房等建（构）筑物，建成后由政府统一管理。
3. 图中道路的线位、断面和道路交叉T形式以及竖向标高以具体的工程实施方案为准。
4. 当道路宽度>18-≤26米时，临城市道路一侧地块的用地红线与建筑控制线之间的空间沿道路一侧需设置不小于2米的绿化带。
5. JD131-15-01地块临惠福大道（惠凌高速高架共线）一侧在开发建设时需采取隔声、降噪措施确保达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）及《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）中的相应允许噪声级要求。
- 规划控制图
- 用地技术经济指标一览表
- | 用地编号 | 用地用海
分类代码 | 规划用
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 | 备注 |
|-------------|--------------|--------------|---------------------------|-------------------------------|------|-------------|-------------------------------|--|-----------------------------|------------|----------------------|-----------------------|
| JD131-15-01 | 070102 | 二类城镇
住宅用地 | 0901（商业用地）
+0903（娱乐用地） | 23144 | ≤2.5 | ≤30 | ≤57860 | 其中
住宅建筑及配套设施占比≤80%，即住宅
建筑面积≤45617平方米，配套设施建筑
面积≥671平方米；娱乐及商业建筑面积
占比≤20%，即≤11572平方米。 | 每100平方米计
容积率建筑面
积≥1个。 | ≥30 | 住宅、商业
及相关配套
设施 | 兼容商业不
得建设服务
型公寓 |
-
- 惠州市规划设计研究院有限公司
- 项目名称
- 惠州市新民洛塘片区JD131-15-01地块
规划设计条件告知书
- | | | | | |
|-----|--|------|--|------------------|
| 审 定 | | 项目负责 | | 图
纸
内
容 |
| 审 核 | | 设 计 | | |
| 初 审 | | 校 对 | | |
- 图则
- | | |
|-----|--------------|
| 业务号 | HCTJ20240029 |
| 图 别 | |
| 图 号 | 1 |
| 日 期 | 2024.11 |