

惠州市自然资源局

HCTJ20240013 号

建设用地规划设计条件

根据《惠州市新民洛塘片区 JD134 地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2023〕187 号）《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）及《工业项目建设用地控制指标》（2023 年修订），并结合惠州市促进实体经济高质量发展的相关政策文件，惠州市新民洛塘片区 JD134-05-03 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编码	JD134-05-03
用地用海分类代码、名称	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	16831
容积率	1.6~2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	26930~42077
	其中
	配套设施建筑面积 ≥ 60
建筑系数	≥ 40
绿地率（%）	15~20

惠城区自然资源局
城乡规划
专用

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿南面恒华路一侧退道路红线 7 米
	沿东面东江湾大道一侧退道路红线 15 米
	临用地界线一侧退用地 10 米
高层建筑距离在多层建筑距离的基础上加退 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:

(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) 厂区生活污水按要求接入市政污水管网排至污水处理厂处理, 若市政污水管网未完善, 则须设置污水处理设施并达标排放, 工业废水排放标准以环保部门意见为准。

2. 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	移交单位
1	配电网开关站	1	≥60	JD134-05-03	1.宜独立设置,条件受限制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

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(2023年)》,统一纳入总平面图设计,经审批后实施。

(三) 机动车停车位配建标准

行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积
≥1.0 个,厂房每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.3 个。停车场
须按不低于总停车位的 10%的比例配置充电设施。

2.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(2023年)》执行。

(四) 其它要求

1.行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业总用地
面积的 7%,计容积率建筑面积不得超过计容积率建筑面积的
15%。

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。详见《图则》

3.本项目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》等相关文件要求进行规划设计和建设。

4.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。

5.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。

6.新建民用建筑（包括除工业生产厂房及其配套设施以外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。

7.项目开工建设前需取得环保部门等政府相关部门审批意见。

8.室外地坪与临近城市道路中心线标高的高差不大于 0.6 米。

9.JD134-05-03 地块内涉及现状村道，地块建设前需妥善处理好该道路的改线，避免影响村民的交通出行。

10.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定（2023 年）》及相关规范要求。

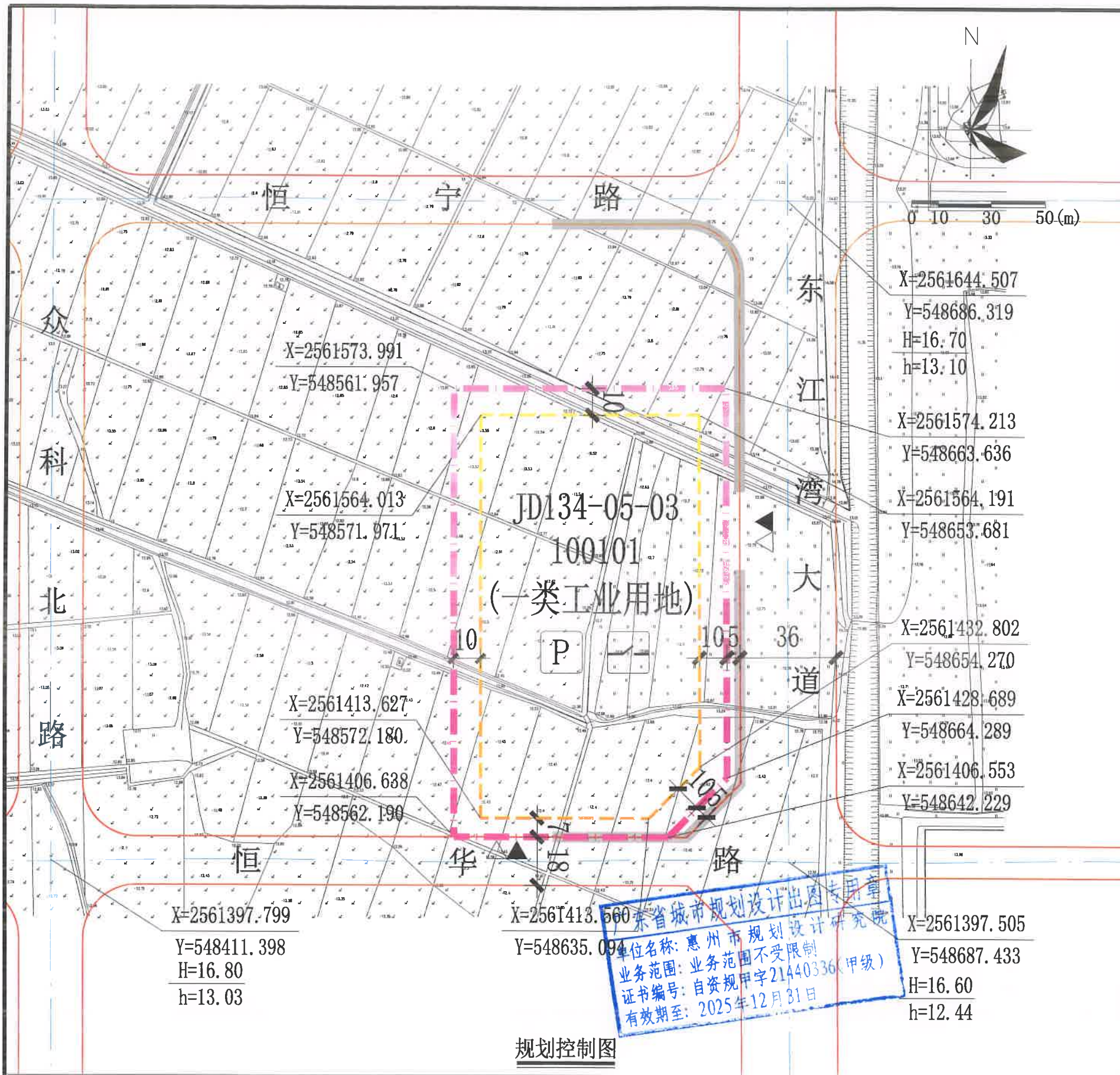
三、本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。



公开方式：依申请公开

设计出图专
划设计研
受限制
1440336(1
31日

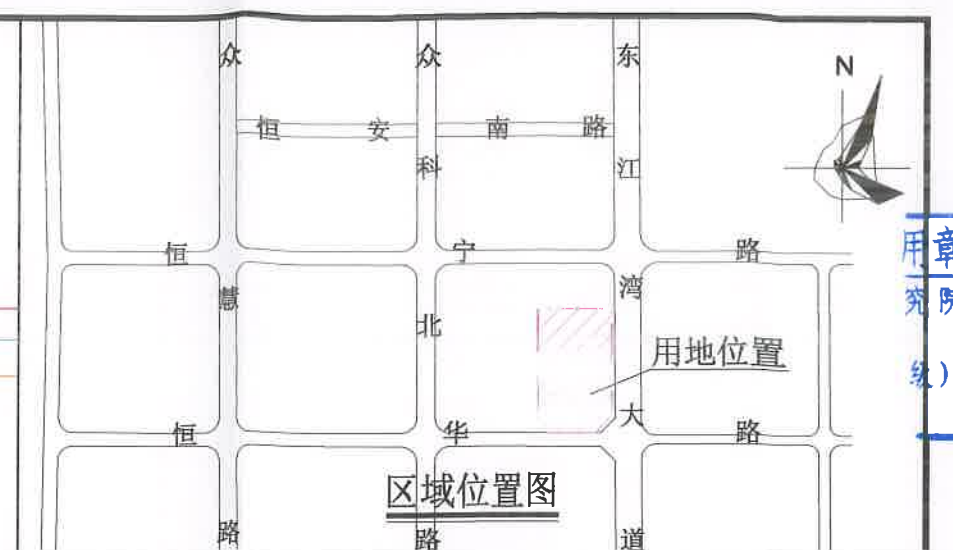
一
资
计
一



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	计算指标用地面积（㎡）	容积率	计容积率建筑面积（㎡）			建筑系数（%）	绿地率（%）	机动车停车位配建标准	适用性
JD134-05-03	100101	一类工业用地	16831	1.6~2.5	26930~42077	其中	配套设施建筑面积≥60	≥40	15~20	工业项目所需的行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个，厂房每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	工业厂房及配套设施

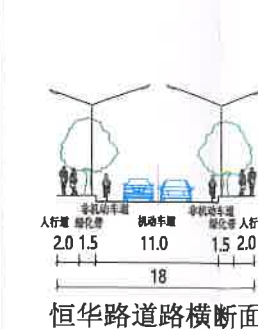


区域位置图

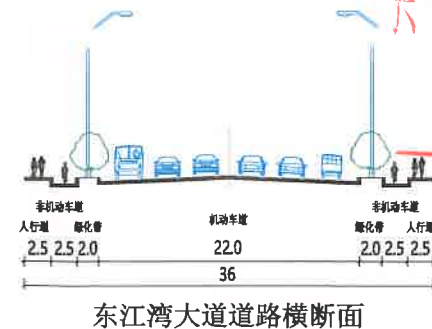
图例

JD134-05-03	用地编号	计算指标用地界线	建筑红线
	规划道路红线	道路中心线	机动车禁止开口路段
△	人流出入口	▲	机动车出入口
□	配电网开关站	P	配套停车
			设计标高 现状标高

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m²/个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	配电网开关站	1	≥60	JD134-05-03	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.由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局



恒华路道路横断面



东江大道道路横断面

- 说明:
- 图则尺寸单位均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
 - 项目开工建设前需取得环保部门等政府相关部门审批意见;
 - 本图道路竖向仅作为工程设计的参考依据, 以相关部门批复的工程设计方案为准。
 - JD134-05-03地块内涉及现状村道, 地块建设前需要妥善处理好该道路的改线, 避免影响村民的交通出行。

惠州市规划设计研究院		项目名称	惠州市新民洛塘片区JD134-05-03地块规划设计条件	
审定	李瑞	项目负责人	张金荣	图则
审核	高雷	设计	蔡智群	图别
初审	刘树	校对	侯伟	图号
				日期