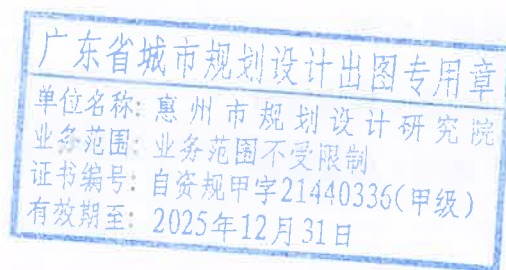


规划设计条件告知书



案卷编号: HCTJ20240029

项目地点: 惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01 地块

发卷日期: 2024年11月28日

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

惠城
城鄉

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. 周边厌恶型设施分布图
- 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，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，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(2023 年)》

《惠州市新民洛塘片区控制性详细规划》（惠府函〔2017〕463 号）

《惠城区水口荔枝城片区控制性详细规划》（惠府函〔2019〕277 号）

《惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01、02 地块控制性详细规划调整》（惠府函〔2024〕271 号）

《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）

《惠州市区 2024-2025 年度新出让住宅用地规划管理的若干措施》

《惠州市电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》（惠市自然资函〔2024〕2124 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 本用地位于惠城区新民洛塘片区，用地编号为 JD131-15-01，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边现状情况：东侧临惠福大道，南侧临青荔四路，西侧临众才路，北侧为工业厂房。

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)。

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 23144 平方米，计容积率建筑面积≤57860 平方米（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），容积率≤2.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，兼容商业不得建设服务型公寓。（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，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。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) 及通信主管部门相关要求开展 5G 通信基站机房及配套设施等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) 老年人日间照料中心的配建要求(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》。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (处)	建筑 面积 (m ² / 处)	用地 面积 (m ²)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	116-300	—	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	1	≥450	—	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。 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。 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。
3	儿童、老年人活动场地	1	—	170-450	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、同步交付实用。
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 JD131-15-01 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。

5	5G 通信基站 机房及配套 设施	1	≥ 35	—	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物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。
6	生活垃圾 收集点	1	≥ 10	—	1. 服务半径不应大于 70m，生活垃圾收集点应采用分类收集，宜采用密闭方式。 2. 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 m ² 。 3. 采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 m ² 。

注：其余未提及的配套设施，可根据社会需求并结合《惠州市城乡管理技术规定（2023 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。

（四）自行车（含电动）停车配建标准：每户 ≥ 0.5 个，商业每 100 平方米建筑面积 ≥ 1 个。

新建住宅项目非机动车停车位配建指标中，电动自行车与自行车停车位之比不宜低于 4:1，并按不低于非机动车停车位总数 50%配置集中充电设施电动自行车停车位，宜优先设置在地面。在满足消防要求的前提下，可在地下或半地下设置电动自行车停车位，并应当设置相应坡道以供电动自行车推行。车库出入口及坡道应符合《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）以及有关建筑规范的规定。

（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：建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开敞

空间，应服从城市规划建设的需要。JD131-15-01 地块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，建成后由政府统一管理，不得修建围墙、门房等建（构）筑物。

第十三条 建筑设计要求

（一）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。

（二）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。

第四章 其他要求

第十四条 本用地须按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房和城乡建设部印发）、《惠州市城乡规划建设管理规定（2023 年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

本用地海绵城市控制指标：可渗透地面面积比例 $\geq 40\%$ ，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 $\geq 30\%$ 。

除可渗透地面面积比例、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。因治安管理等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）围护设施应在总平面图中标示范围和位置。围护设施的基础及地上部分均不得逾越用地红线，临城市道路部分不得逾越建筑红线。

（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。

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》相关要求建设。

第十七条 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。

第十八条 本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，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。

第十九条 当道路宽度 $>18-\leq 26$ 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。

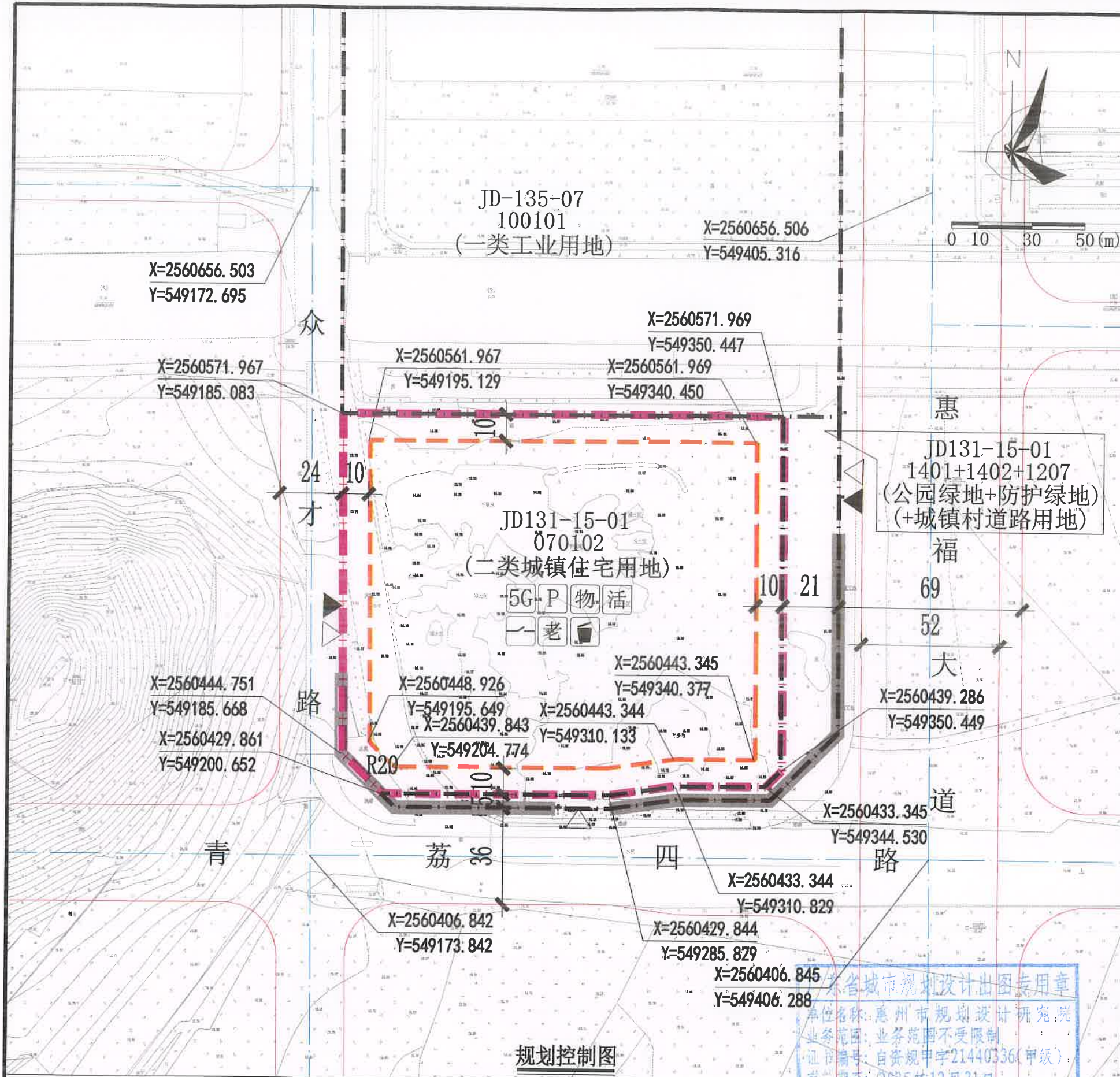
第二十条 JD131-15-01地块临惠福大道（惠霞高速高架共线）一侧在开发建设时需采取隔声、降噪措施确保达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）及《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）中的相应允许噪声级要求。

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。

编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：李孔刚	2024年11月28日	项目负责：黄学荣	2024年11月28日
审核：高雷	2024年11月28日	设计：刘雪亮	2024年11月28日
初审：邱俊	2024年11月28日	校对：李学荣	2024年11月28日



图例

计算指标用地界线	建筑红线	道路红线
道路中心线	机动车禁止开口路段	坐标
机动车出入口	人流出入口	相邻用地界线
配电网开关站	5G通信基站机房及配套设施	配套停车
物业服务用房	儿童、老年人活动场地	老年人日间照料中心
生活垃圾收集点		

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (处)	建筑面积 (m²/处)	用地面积 (m²/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	1	≥450	—	JD131-15-01	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。 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。
3	儿童、老年人活动场地	1	—	170-450	JD131-15-01	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。
4	配电网开关站	1	≥60	—	JD131-15-01	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。
5	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	—	JD131-15-01	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顶部。
6	生活垃圾收集点	1	≥10	—	JD131-15-01	1.服务半径不应大于70m,生活垃圾收集点应采用分类收集,宜采用密闭方式。 2.生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式;采用混合收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于5m²。 3.采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于10m²。

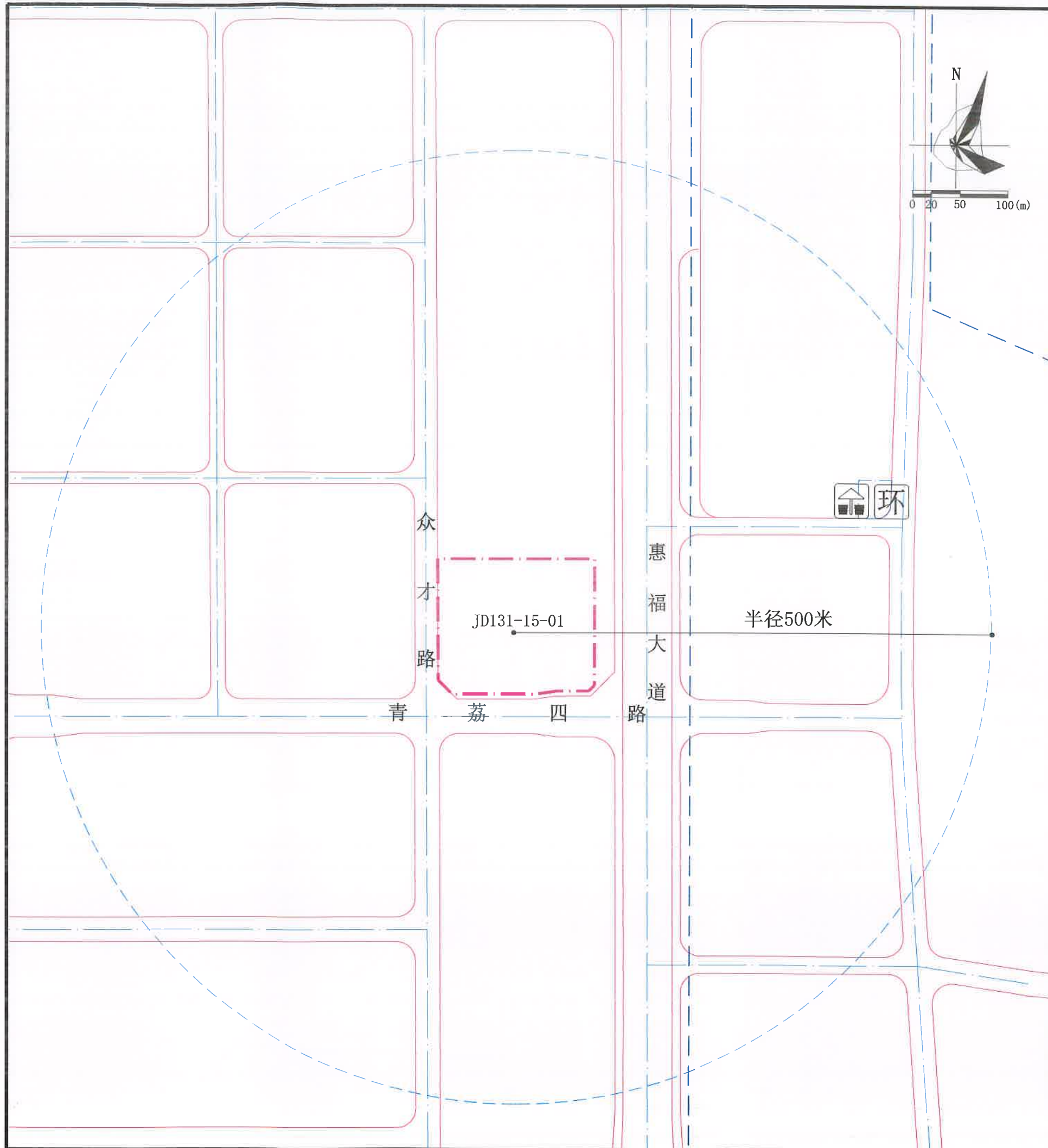
说明:

- 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。
- 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。
- 图中道路的线位、断面和道路交叉口形式以及竖向标高以具体的工程实施方案为准。
- 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。
- JD131-15-01地块临惠福大道(惠霞高速高架线)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。

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（㎡）	容积率	建筑密度（%）	计容积率建筑面积（㎡）			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	李理	项目负责人	李理	图则	业务号 HCTJ20240029
审核	高雷	设计	刘雪亮	图别	
初审	邱俊	校对	李敏	图号	1
				日期	2024.11



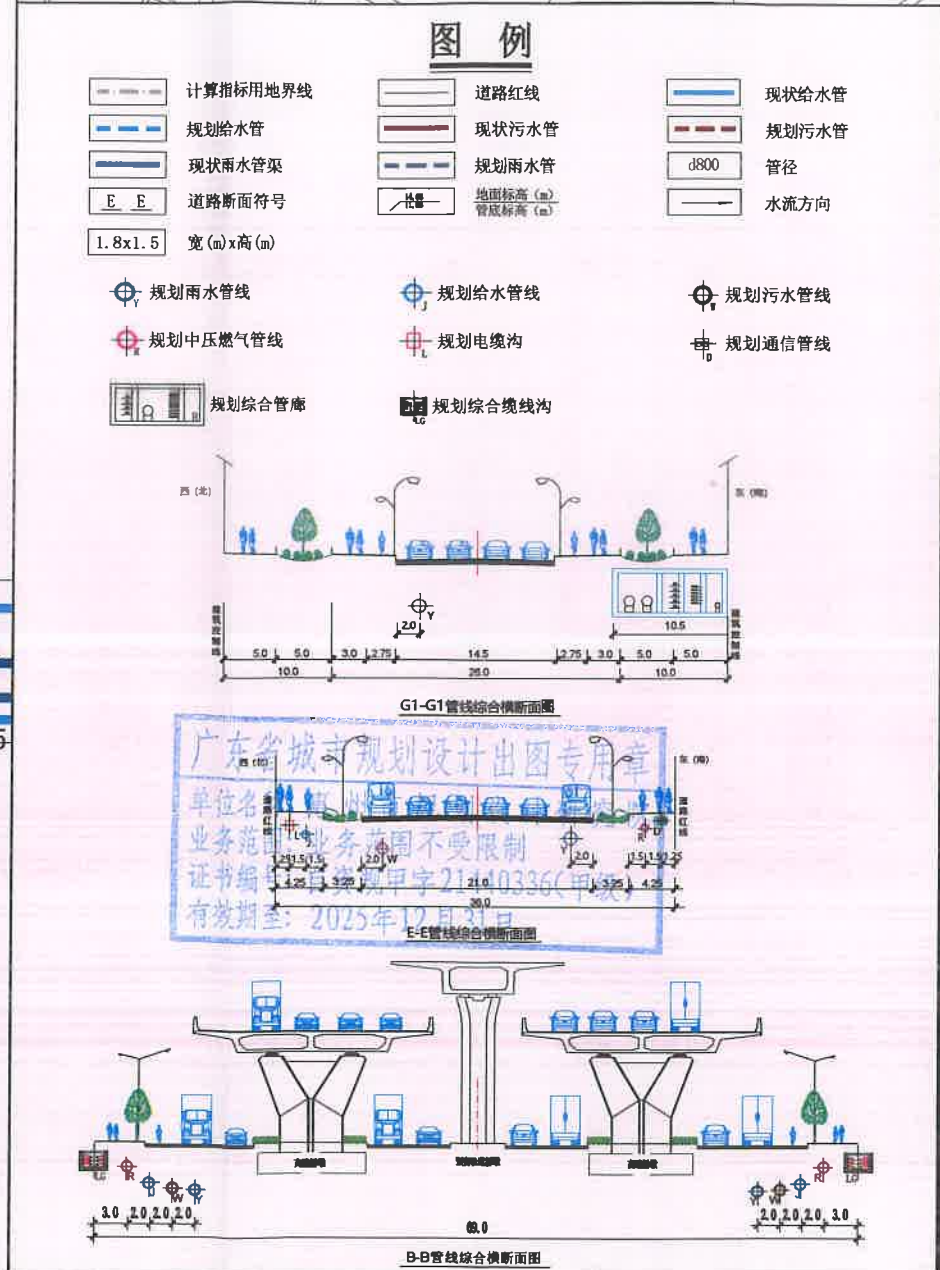
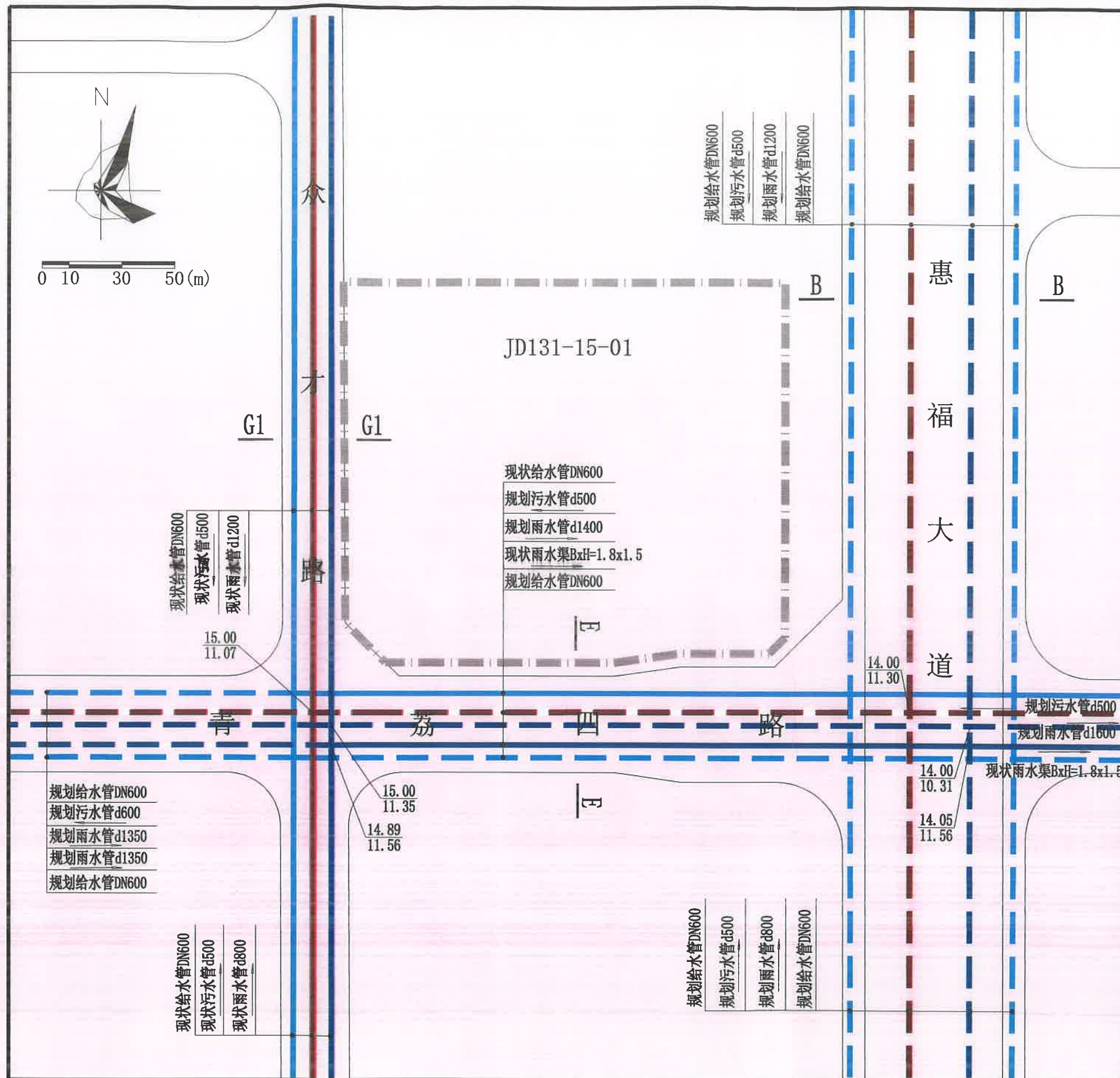
图例

	计算指标用地界线		环卫工人作息站
	道路红线		垃圾转运站
	道路中心线		
	公用设施用地界线		
	JD131-15-01地块半径500米范围示意界线		
	规划220kv架空线路		

说明:
本图中周边厌恶设施均依据《惠州市新民洛塘片区控制性详细规划》(惠府函〔2017〕463号)和《惠城区水口荔枝城片区控制性详细规划》(惠府函〔2019〕277号)中的相关设施规划。

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: 2025年12月31日

 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	字强	项目负责	黄崇英	图 纸 内 容	业务号		HCTJ20240029
审 核	高雷	设 计	刘雪亮		图 别		
初 审	邱俊	校 对	吴卓航		图 号		2
					日 期		2024. 11



说明:

1. 本图尺寸单位除管径按毫米计外, 其余均以米计。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. 本图依据《惠州市新民洛塘片区JD131-15-01、02地块控制性详细规划(调整)》等编制。
3. 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

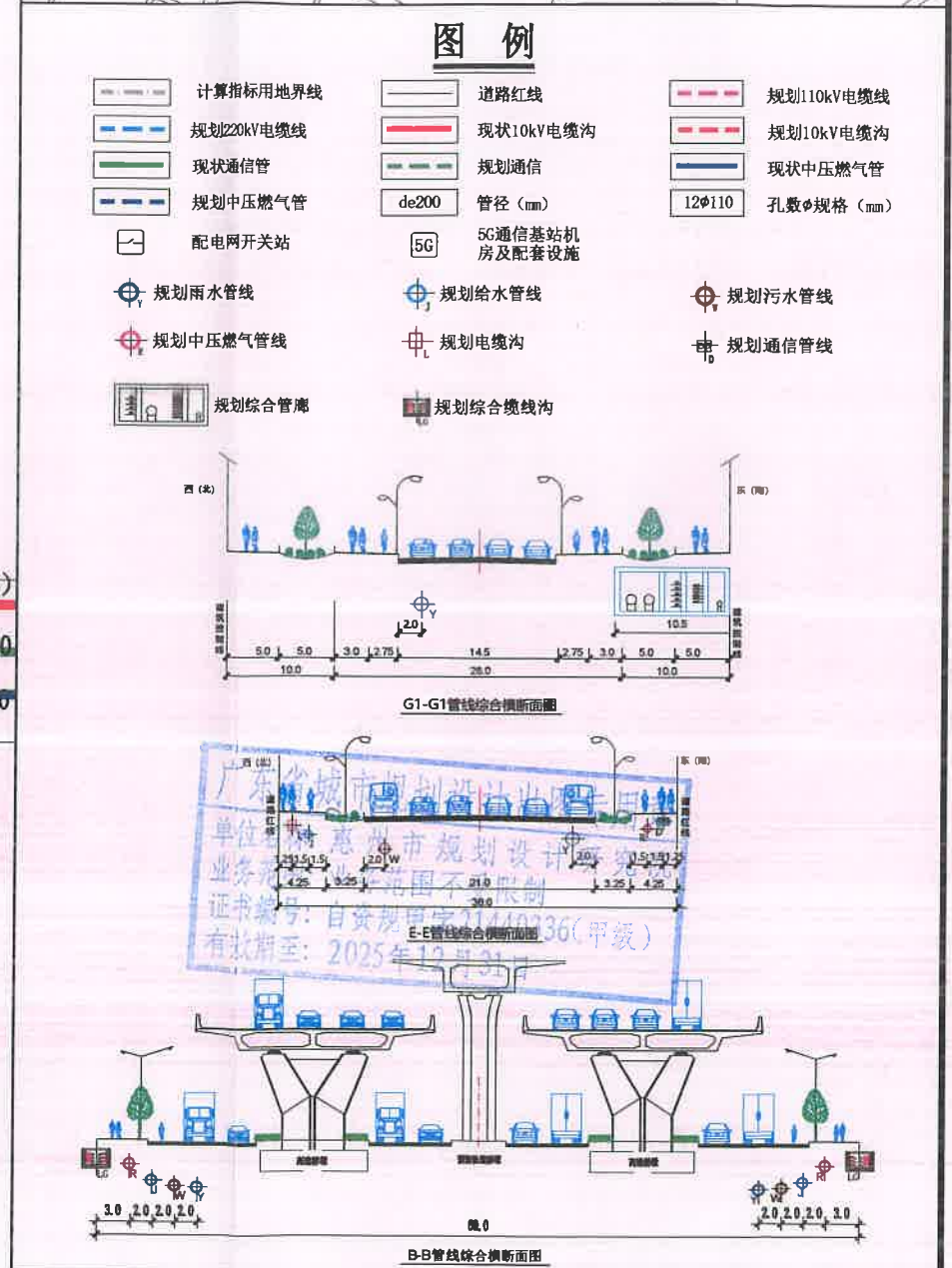
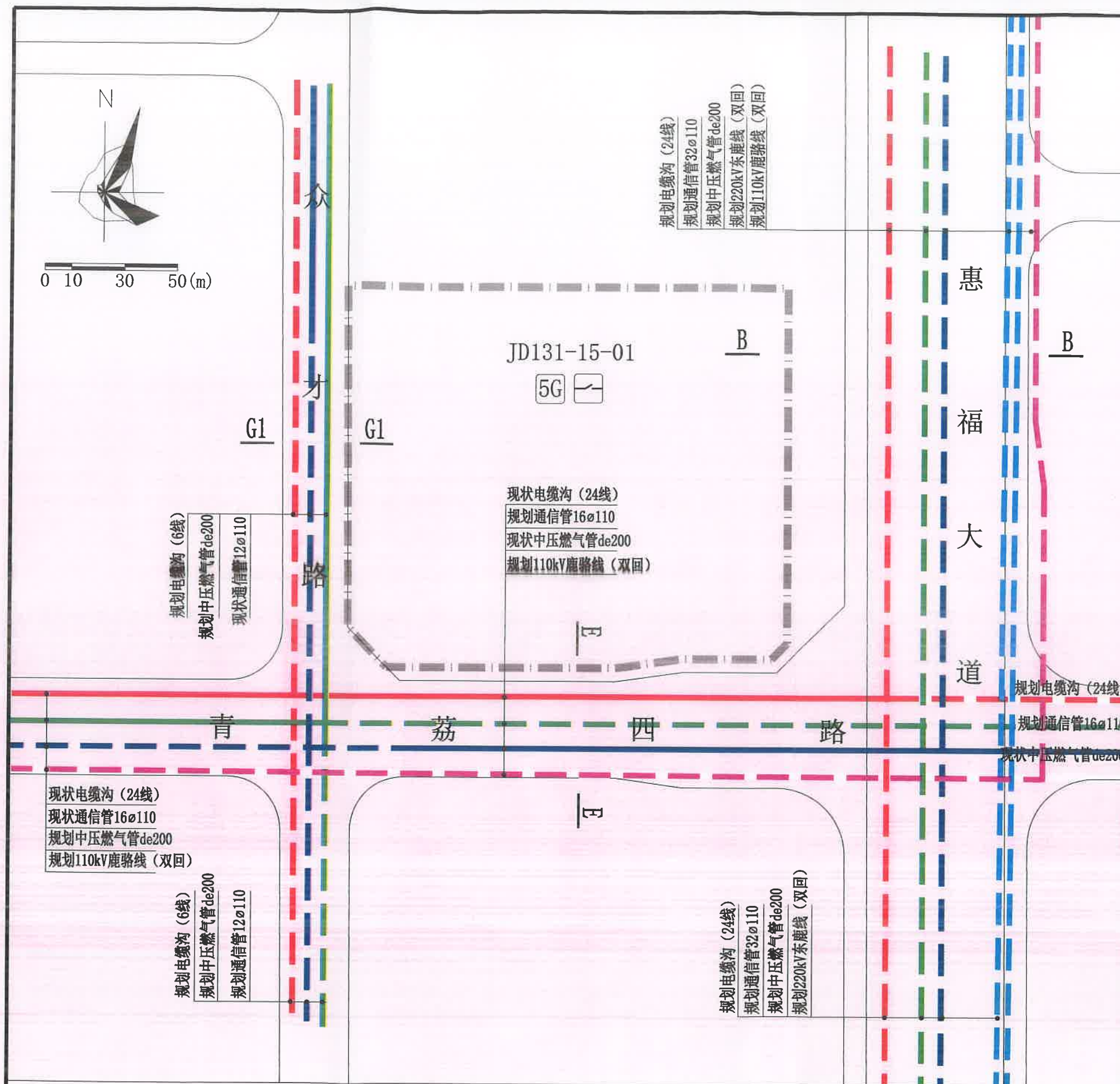
审定 李强
审核 高翔
初审 邱俊

项目负责 黄家荣
设计 刘雪亮
校对 李卓航

图
纸
内
容

给水、雨水、污水
工程规划图

业务号	HCTJ20240029
图别	
图号	3
日期	2024.11



说明:

1. 本图尺寸单位除管径按毫米计外,其余均以米计。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. 本图依据《惠州市新民洛塘片区JD131-15-01、02地块控制性详细规划(调整)》等编制。
3. 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。
4. 电缆沟实施阶段具体尺寸以供电局确定尺寸为准。

 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	字强	项目负责人	图 纸 内 容	业务号	HCTJ20240029	
审 核	高雪	设 计		电 力、燃 气、通 信 工程规划图	图 别	
初 审	邱俊	校 对		图 号	4	
				日 期	2024. 11	