

规划设计条件告知书

案卷编号: HCTJ20230029

项目地点: 鹿岗片区 01 单元 LG01-01-02 地块

发卷日期: 2023年6月5日

主管部门: 惠州市自然资源局

编制单位: 广州亚城规划设计研究院有限公司



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.给水、雨水、污水工程规划图
- 3.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》（2020 年）

《惠城区高新科技产业园鹿岗片区 01 单元地块控制性详细规划》（惠府函〔2020〕253 号）

《关于同意惠城区高新科技产业园鹿岗片区 01 单元控制性详细规划（工程规划）调整的批复》（惠府函〔2021〕136 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）

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 本用地位于惠城区高新科技产业园鹿岗片区 01 单元，用地编号为

LG01-01-02, 其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边现状情况：西侧及北侧为相邻规划地块 LG01-01-01, 东侧为道路红线宽度 18 米的规划纵二路, 南侧为道路红线宽度 18 米规划横二路。

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 规划用地性质：0803、0805、0901（文化设施用地、体育用地、商业用地）。

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 3799 平方米, 计容积率建筑面积 ≤ 11397 平方米（其中配套设施建筑面积 ≥ 1200 平方米）, 容积率 ≤ 3.0 , 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\geq 30\%$ 。（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：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。

（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 面积 (m ² / 个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	社区体育活动场地	1	≥500	≥800	LG01-01-02	1.室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米。场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》(DBJ/T 15-225-2021) 的要求。 2.由取得 LG01-01-02 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 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,不得挪用或侵占。	街道办事处
2	文化活动站	1	≥400	——		1. 应结合临街建筑物 2 层以下设置,并预留独立对外出入口。 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 LG01-01-02 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 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	社区卫生服务站	1	≥150	——		1.应配置在建筑一层,并应有专用出入口。 2.非独立占地的社区公共服务设施宜组合设置,由取得 LG01-01-02 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 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。	惠城区卫生健康局

区规专

乡规
州亚城
务范围
资规甲
023年1

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 规模 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单 位
4	邮政所	1	≥150	——		1.邮政所应设在建筑首层,且人流集中的场所,便于车辆出入及识别。 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LG01-01-02用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	中国邮 政集团 有限公 司州 市分公 司
5	社会停车 场	1	——	——		需配建不少于 40 个公共停车位。	——

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》（2020 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）宜综合采用人车分流、客货分流的交通组织方式，充分考虑必要的物流场地。

（三）机动车停车位配建标准：文体设施及商业按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）第五十七条执行，并配建公共停车位≥40 个。商业配建停车位应不低于总停车位的 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）自行车（含电动）停车配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）执行。

（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：建设用地沿市政道路一侧的建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间，不得设置永久性停车位。退让距离小于等于 10 米时，绿地率不小于 30%；退让距离为 10 米（不包括）-25 米（包括）时，绿地率不小于 50%。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，不得用于经营性用途。详见《图则》。

第十三条 建筑设计要求

（一）建筑立面设计：鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料；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。

(二) 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。

（三）临宽度 24 米及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。

(四) 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。

(五) 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)、《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》(惠市住建函〔2023〕11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。

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》等相关文件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60%-70%，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 60\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 40\%$ 。

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。

第十六条 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。

第十七条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

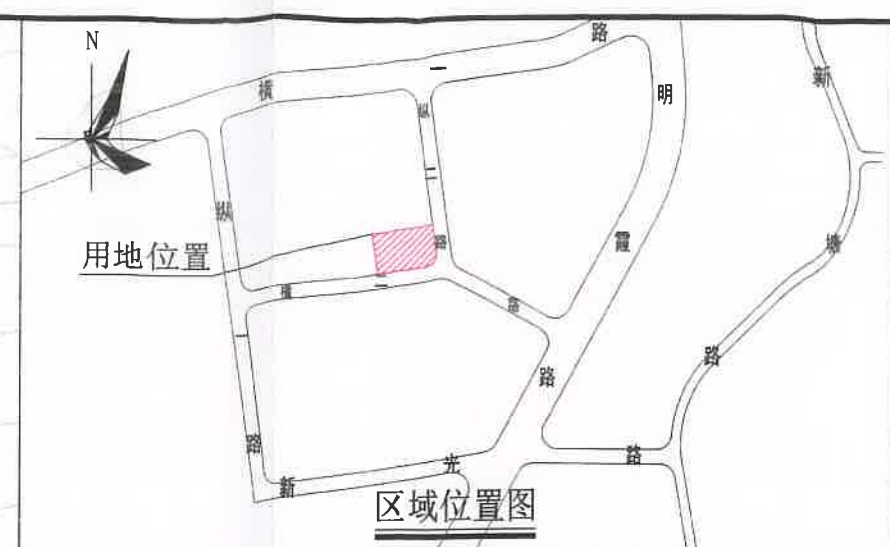
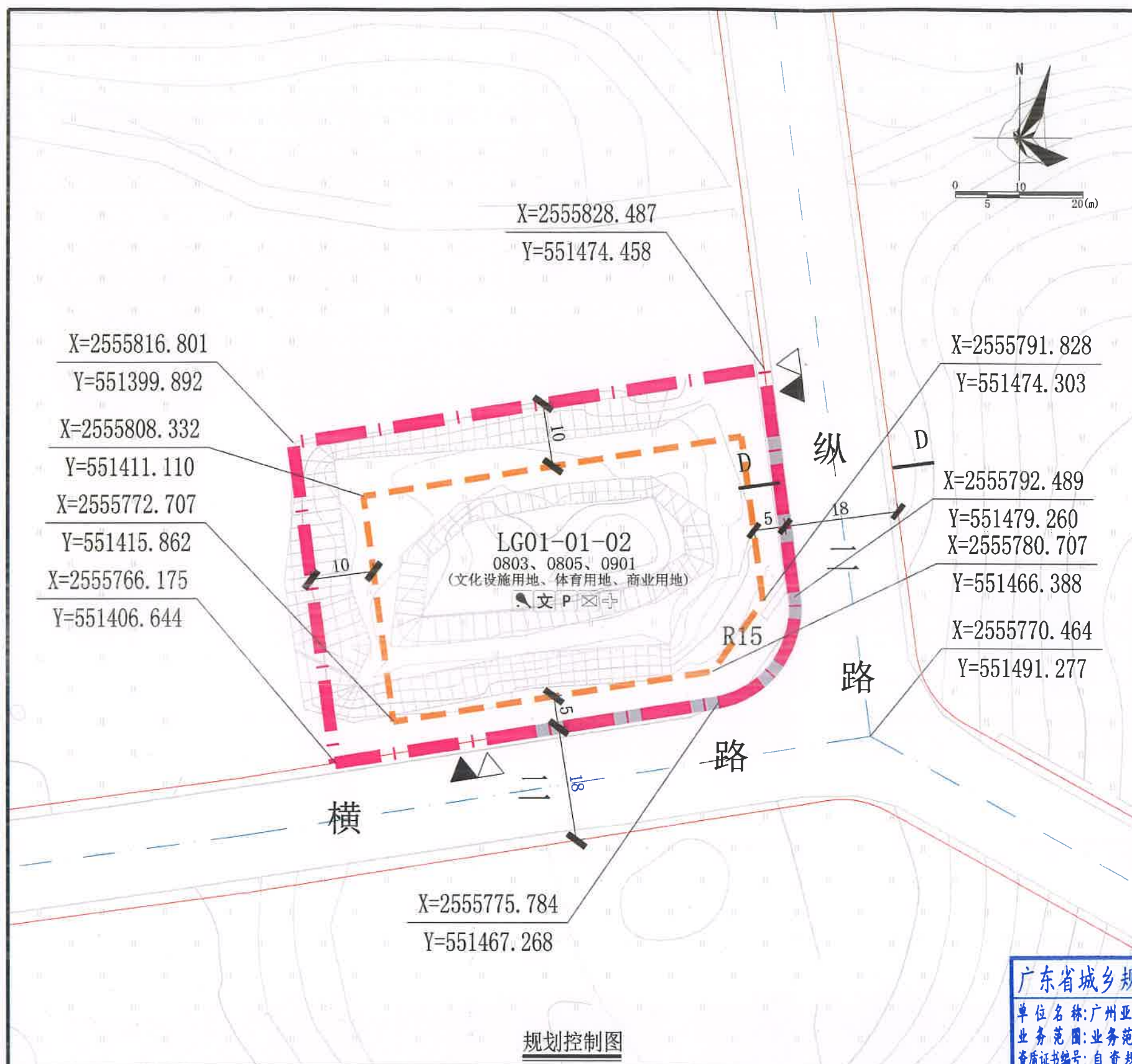
第十八条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市自然资源局核实后方可使用。

编制单位：广州亚城规划设计研究院有限公司

审定：张皓佳 2023年6月5日 项目负责：李建华 2023年6月5日
审核：陈仲强 2023年6月5日 设计：罗景斌 2023年6月5日
初审：陈仲强 2023年6月5日 校对：孟彬彬 2023年6月5日

设计章

出图研究11601



图例

▲ 机动车出入口	— 建筑红线	— 道路中心线
△ 人行出入口	— 机动车禁止开口路段	— 道路红线
— 坐标	— 计算指标用地界线	

配套设施一览表

社区体育活动场地	文化服务站	配套停车
邮政所	社区卫生服务站	

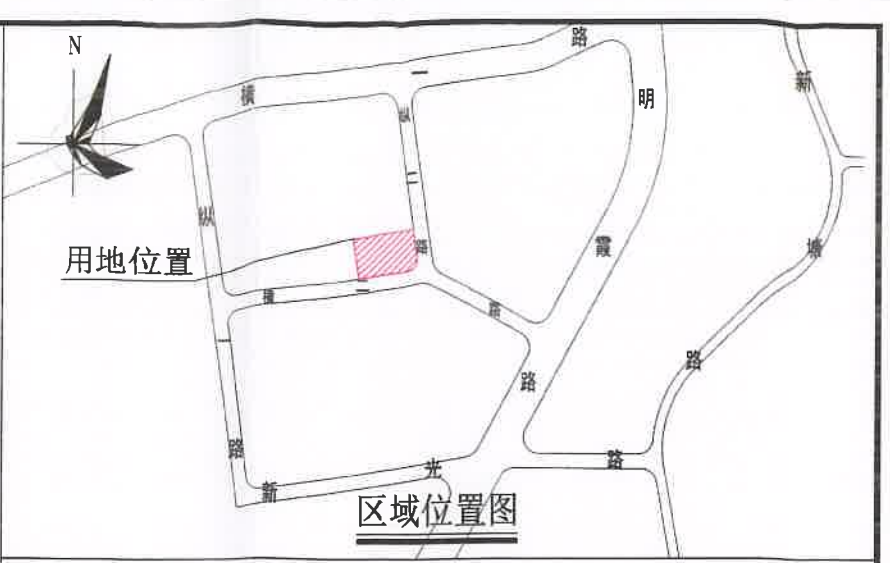
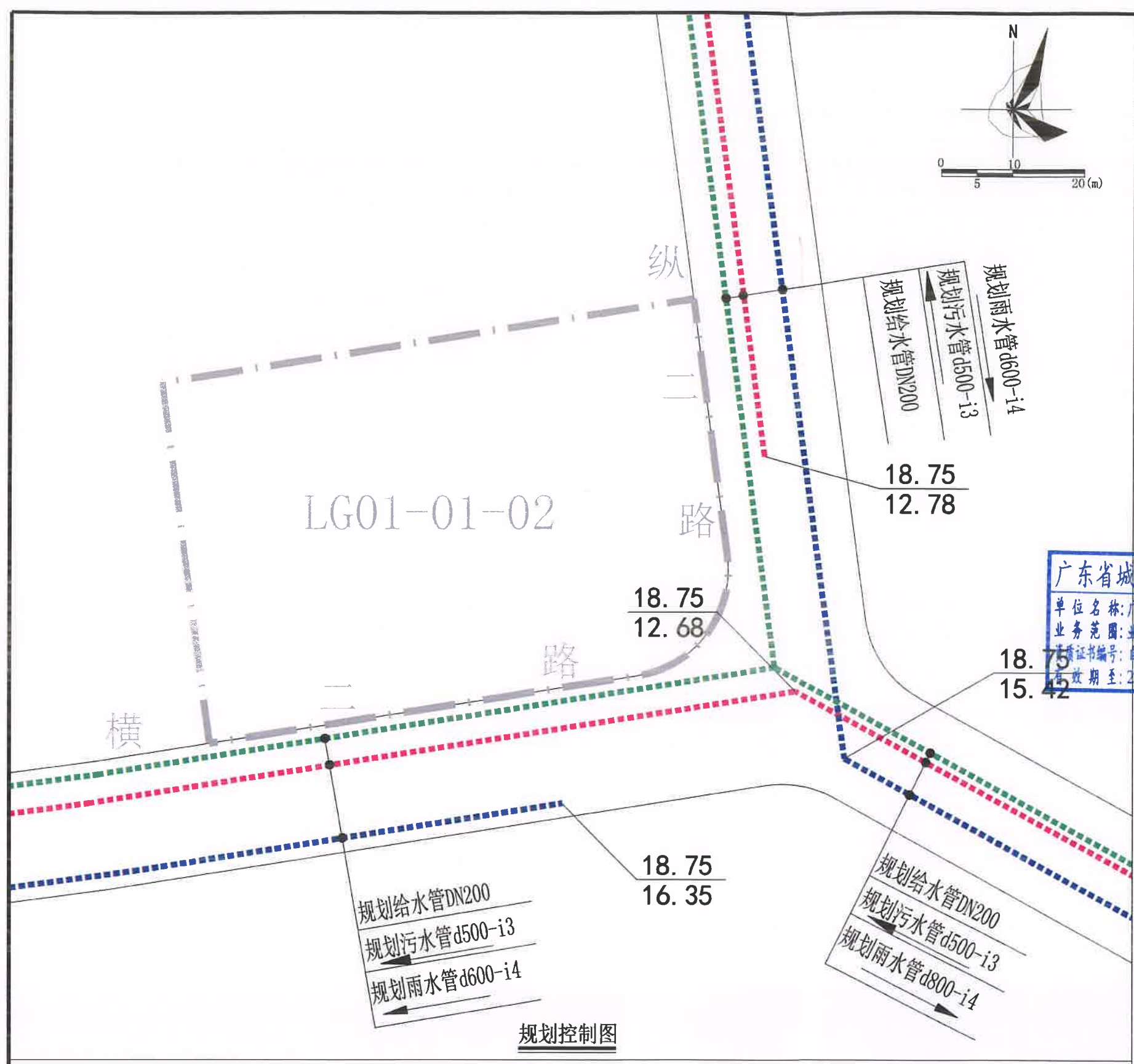
序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(㎡/个)	用地面积(㎡/个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	社区体育活动场地	1	≥500	≥800	LG01-01-02	1. 室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米。场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》(DBJ/T 15-225-2021)的要求。 2. 由取得LG01-01-02用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用,不得挪用或侵占。	街道办事处
2	文化服务站	1	≥100	—	LG01-01-02	1. 应结合沿街建筑2层以下设置,并预留独立对外出入口。 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LG01-01-02用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 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。	惠城区卫生健康局
3	社区卫生服务站	1	≥150	—	LG01-01-02	1. 应配置在建筑首层,并应有专用出入口。 2. 非独立占地的社区公共服务设施组合设置,由取得LG01-01-02用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 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。	中国邮政集团有限公司惠州市分公司
4	邮政所	1	≥150	—	LG01-01-02	1. 邮政所应设在建筑首层,且入派集中场所,便于车辆出入及识别。 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LG01-01-02用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	中国邮政集团有限公司惠州市分公司
5	社会停车场	1	—	—	LG01-01-02	需配建公共停车位不少于40个。	—

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称:广州亚城规划设计研究院有限公司
业务范围:业务范围不受限制
资质证书编号:自资规甲字第1440160(甲级)
有效期至:2023年12月31日

用地技术经济指标一览表

用地编码	用地用海分类代码	用地性质	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
LG01-01-02	0803、0805、0901	文化设施用地、体育用地、商业用地	3799	≤3.0	≤35	≤11397	其中 配套设施面积≥1200	文体设施及商业按《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)第五十七条执行,并配建公共停车位≥40个。	≥30	文体、商业及配套设施

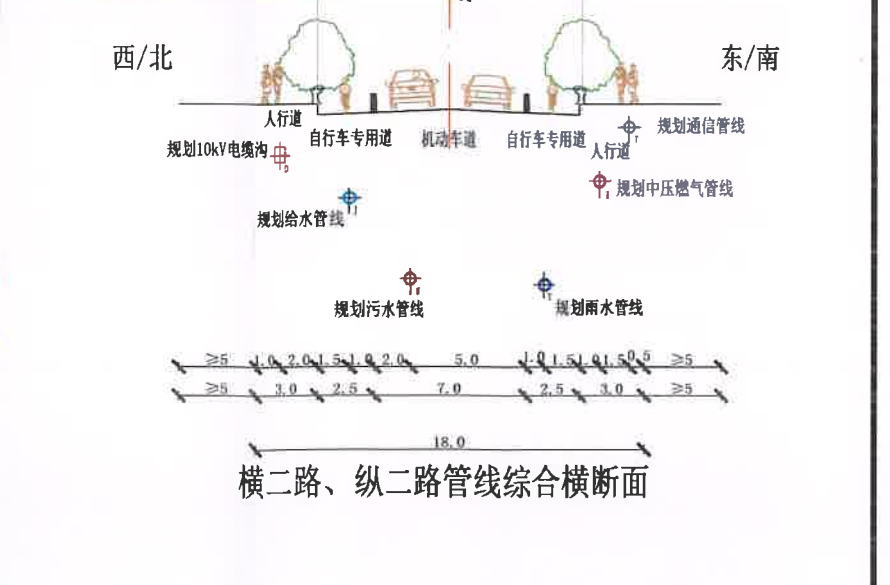
图则	广州亚城规划设计研究院有限公司	项目名称	惠城区高科技产业园鹿岗片区01单元LG01-01-02地块规划设计条件
审定	张晓生	设计	罗宗斌
审核	陈仲强	设计	罗宗斌
项目负责	李建华	设计	罗宗斌
校对	孟杉杉	设计	罗宗斌
图则	业务号	HCTJ20230029	
图则	图别		
图则	图号	1	
图则	日期	2023.06	



图例

用地界线	道路红线	规划给水管
规划雨水管	规划污水管	DN200 管径 (mm)
水流方向	地面标高 管内底标高	d500-i3 管径 (mm)-坡度 (%)

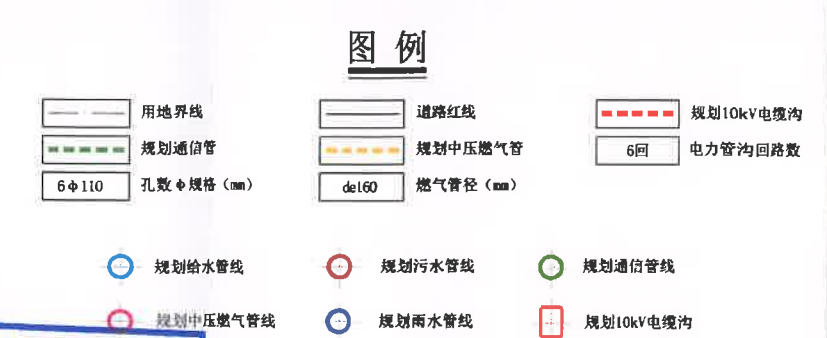
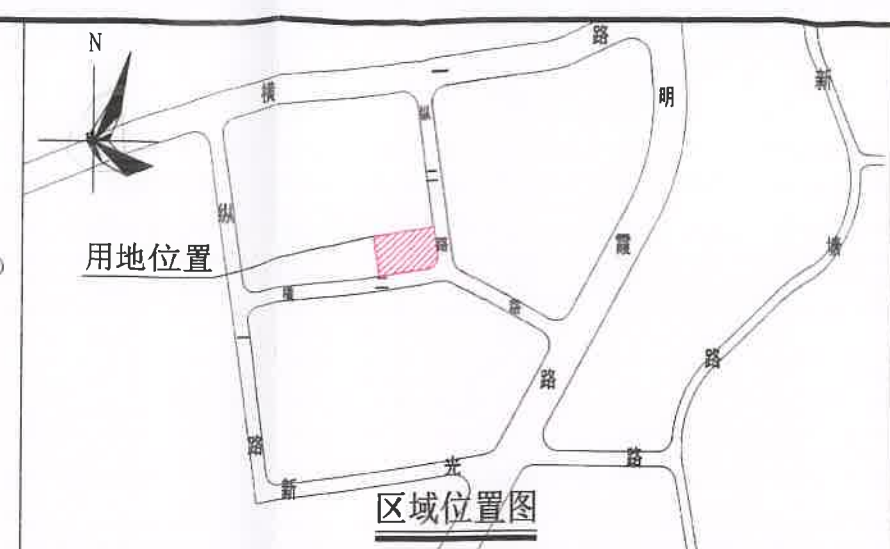
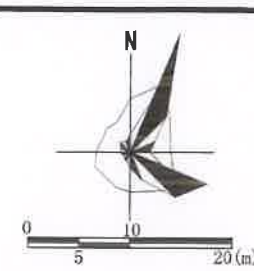
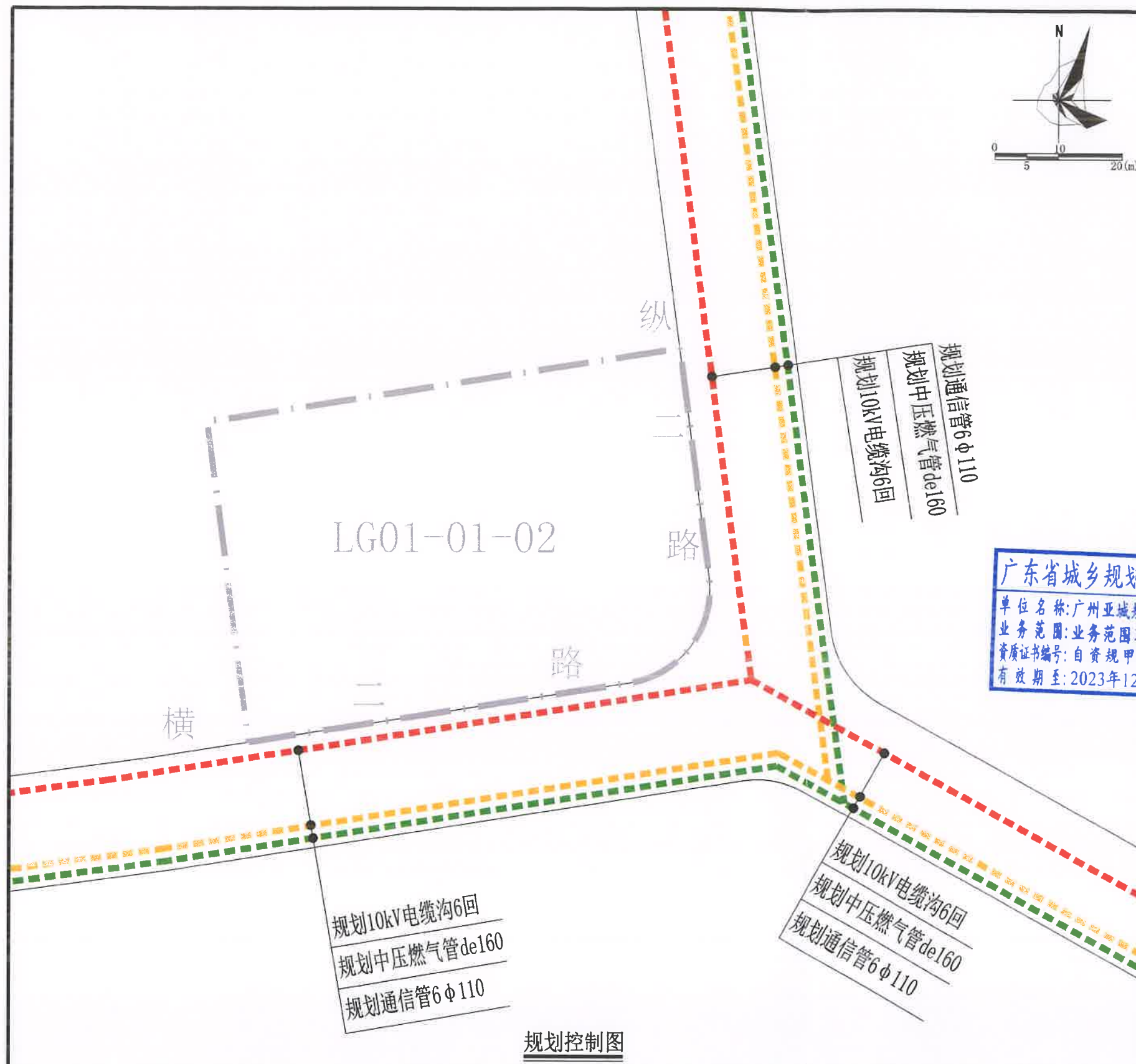
广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 广州亚城规划设计研究院有限公司
业务范围: 业务范围不受限制
资质证书编号: 自资规甲字21440160(甲级)
有效期至: 2023年12月31日



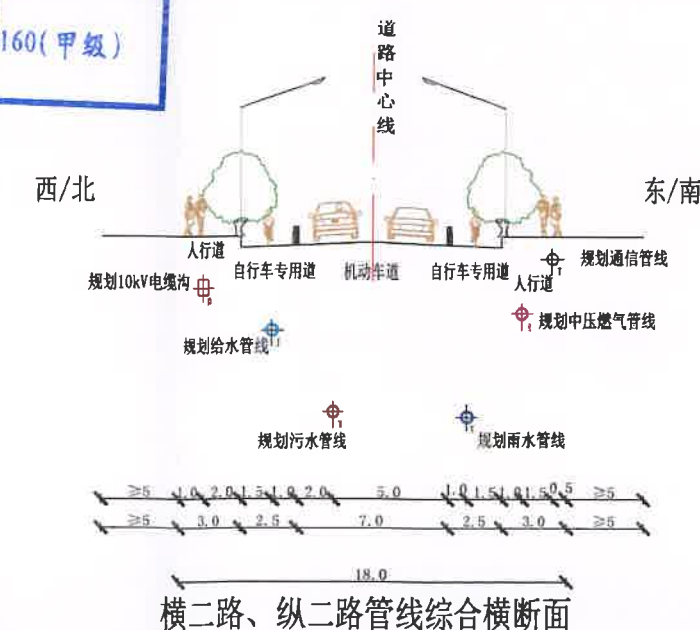
- 说明:
1. 本图尺寸单位除管径以毫米计, 其余均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为黄海高程系统。
 2. 本图依据《惠城区高新科技园鹿岗片区01单元地块控制性详细规划》《关于同意惠城区高新科技园鹿岗片区01单元控制性详细规划(工程规划)调整的批复》等资料编制。
 3. 横二路、纵二路已建成, 其管线标高与地面标高以实测为准。
 4. 本图仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批准的工程设计方案为准。

广州亚城规划设计研究院有限公司			项目名称	惠城区高新科技园鹿岗片区01单元 LG01-01-02地块规划设计条件		
审定	张晓生	罗宗斌	图 纸 内 容	给水、雨水、污水 规划图	业务号	HCTJ20230029
审核	陈仲强	李建华			图别	
项目负责	李建华	孟杉杉			图号	2
校对	孟杉杉				日期	2023.06

专用
有限
甲
级



广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称:广州亚城规划设计研究院有限公司
业务范围:业务范围不受限制
资质证书编号:自资规甲字21440160(甲级)
有效期至:2023年12月31日



- 说明:
1. 本图尺寸单位除管径以毫米计, 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, 高程系统为黄海高程系统。
 2. 本图依据《惠城区高新科技园鹿岗片区01单元地块控制性详细规划》《关于同意惠城区高新科技园鹿岗片区01单元控制性详细规划(工程规划)调整的批复》等资料编制。
 3. 横二路、纵二路已建成, 其管线标高与地面标高以实测为准。
 4. 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。

图例		广州亚城规划设计研究院有限公司	项目名称	惠城区高新科技园鹿岗片区01单元 LG01-01-02地块规划设计条件		
审定	张晓生	设计	罗宗斌	图	业务号	HCTJ20230029
审核	陈仲强	设计		纸	图别	
项目负责	李建华	设计		内容	图号	3
校对	孟杉杉	设计			日期	2023.06

章司