

惠州市自然资源局

HZTJ20220022 号

建设用地规划设计条件

根据《南部新城NBXC15-01等地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2020〕290号）、《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）、《惠州市推进5G基站和智慧杆建设工作方案》《地铁设计规范》（GB 50157-2013），南部新城18-07-03-01、18-07-DX01和18-07-DX02地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

18-07-03-01、18-07-DX01 地块：

18-07-03-01 (地上部分)	规划用地性质	120802(公共交通场站用地)
	计算指标用地面积 (m ²)	34544
	容积率	≤ 0.4
	建筑面积 (m ²)	计容积率建筑面积 ≤ 13817, 其中配套公共服务设施建筑面积 ≥ 250
	建筑密度	≤ 60%
	绿地率	≥ 20%
	适建性	景观广场、交通场站附属设施及配套公共服务设施
18-07-	规划用地性质	120802(公共交通场站用地)

惠州市自
城乡规划
专用

广东省城市规
单位名称: 惠州
业务范围: 业务
证书编号: 自资
有效期至: 2022

DX01 (地下 一层)	地下层界线面积 (m ²)	≤ 28677
	建筑面积 (m ²)	公交车场站建筑面积 ≥ 5480, 出租车场站建筑面积 ≥ 5850, 轨道交通预埋工程建筑面积 ≥ 3980, 场站附属设施建筑面积 ≥ 7570
	适建性	公交车、出租车场站、轨道交通预埋工程及附属设施
18-07- DX01 (地下 二层)	规划用地性质	120802 (公共交通场站用地)、 120803 (社会停车场用地)
	地下层界线面积 (m ²)	≤ 28677
	建筑面积 (m ²)	轨道交通预埋工程建筑面积 ≥ 6810, 社会公共停车场建筑面积 ≥ 16670 (400~450 个机动车停车位, 含 68 个配套停车位), 场站附属设施建筑面积 ≥ 3710
	适建性	社会公共停车场、轨道交通预埋工程及附属设施
18-07- DX01 (地下 三层)	规划用地性质	120802 (公共交通场站用地)、 120803 (社会停车场用地)
	地下层界线面积 (m ²)	≤ 28677
	建筑面积 (m ²)	轨道交通预埋工程建筑面积 ≥ 5120, 社会公共停车场建筑面积 ≥ 18240 (480~530 个机动车停车位), 场站附属设施建筑面积 ≥ 3800
	适建性	社会公共停车场、轨道交通预埋工

		程及附属设施
18-07-	规划用地性质	120802(公共交通场站用地)
DX01	地下层界线面积 (m ²)	≤ 5700
(地下	建筑面积 (m ²)	≤ 5700
四层)	适建性	轨道交通预埋工程及附属设施

18-07-DX02 地块:

18-07- DX02 (地下 一层)	规划用地性质	120802(公共交通场站用地)
	地下层界线面积 (m ²)	≤ 17202
	建筑面积 (m ²)	轨道交通预埋工程建筑面积 ≥ 1180, 场站附属设施建筑面积 ≥ 2930, 网约车上落客区建筑面积 ≥ 6580
	适建性	轨道交通预埋工程、网约车下落客区及附属设施
18-07- DX02 (地下 二层)	规划用地性质	120802(公共交通场站用地)、 120803(社会停车场用地)
	地下层界线面积 (m ²)	≤ 17202
	建筑面积 (m ²)	轨道交通预埋工程建筑面积 ≥ 1540, 社会公共停车场建筑面积 ≥ 7390 (75~85 个机动车停车位), 场站附属设施建筑面积 ≥ 2610
	适建性	社会公共停车场、轨道交通预埋工程及附属设施
18-07-	规划用地性质	120802(公共交通场站用地)、

然
设
司

划设
市规
围不
甲字
年12月

DX02 (地下 三层)		120803 (社会停车场用地)
	地下层界线面积 (m ²)	≤17202
	建筑面积 (m ²)	轨道交通预埋工程建筑面积 ≥ 1150, 社会公共停车场建筑面积 ≥ 7740 (100~110 个机动车停车位), 场站附属设施建筑面积 ≥ 2650
	适建性	社会公共停车场、轨道交通预埋工程及附属设施
18-07- DX02 (地下 四层)	规划用地性质	120802 (公共交通场站用地)
	地下层界线面积 (m ²)	≤1250
	建筑面积 (m ²)	≤1250
	适建性	轨道交通预埋工程及附属设施

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

18-07-03-01 地块 多层建筑距离	沿站前西路、站前东路一侧退 道路红线 10 米
	临用地界线一侧见图则
地下层控制界线	见图则
人行出入口开口方位	沿站前西路、站前东路一侧
机动车出入口开口方位	沿站前西路、站前东路一侧

(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) 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。

2.18-07-03-01 地块须严格按照《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。

配套公共服务设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m ² /个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	公共厕所	1	≥60	18-07-03-01	1. 由取得用地的土地使用权者按环卫部门的要求在项目首期建设, 并无偿提供给环卫部门使用和管理。 2. 公共厕所应设置在人流集中处, 并设置直接通至城市道路的单独出入口, 须对外开放。	市市容环卫事务中心
2	环卫工人休息室	1	≥60			
3	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, 但不宜设置在建筑物负楼层。 2. 由取得用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局

资
计
章

出图
设计
限制
4403
31日

4	5G 通信 基站机房 及配套设 施	2	≥ 35	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	政府相关部门
---	----------------------------	---	------	---	--------

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），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

18-07-03-01 地块行政办公用房每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，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。18-07-DX01 和 18-07-DX02 地块的地下社会公共停车场应按不低于总停车位的 30%的比例建设快速充电桩或预留建设安装条件。

（四）其它要求

1. 18-07-03-01 地块地面广场规划标高为 35.00 米，应预留通道与北侧地块广场衔接。18-07-DX01（地下一层）、18-07-DX02（地下一层）规划标高为 30.00 米，须与站前西路、站前东路做好交通组织。

2. 场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 18-07-DX01 和 18-07-DX02 地块地下层的轨道交通预埋工程及场站附属设施、公交车和出租车场站、地下公共连通空间等市政、交通和公共服务设施，由取得上述地块的土地使用权者负责建设，建成后须无偿移交给惠州市人民政府。

8. 本图则中地下层的建设应当按照相关规范预留地下连通工程的接口，以便后续地下公共连通通道的建设。

9. 非建设用地范围内的用地，应遵循土地利用总体规划用途的原则，用于绿化美化环境，并作为公共开敞空间。

10. 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。

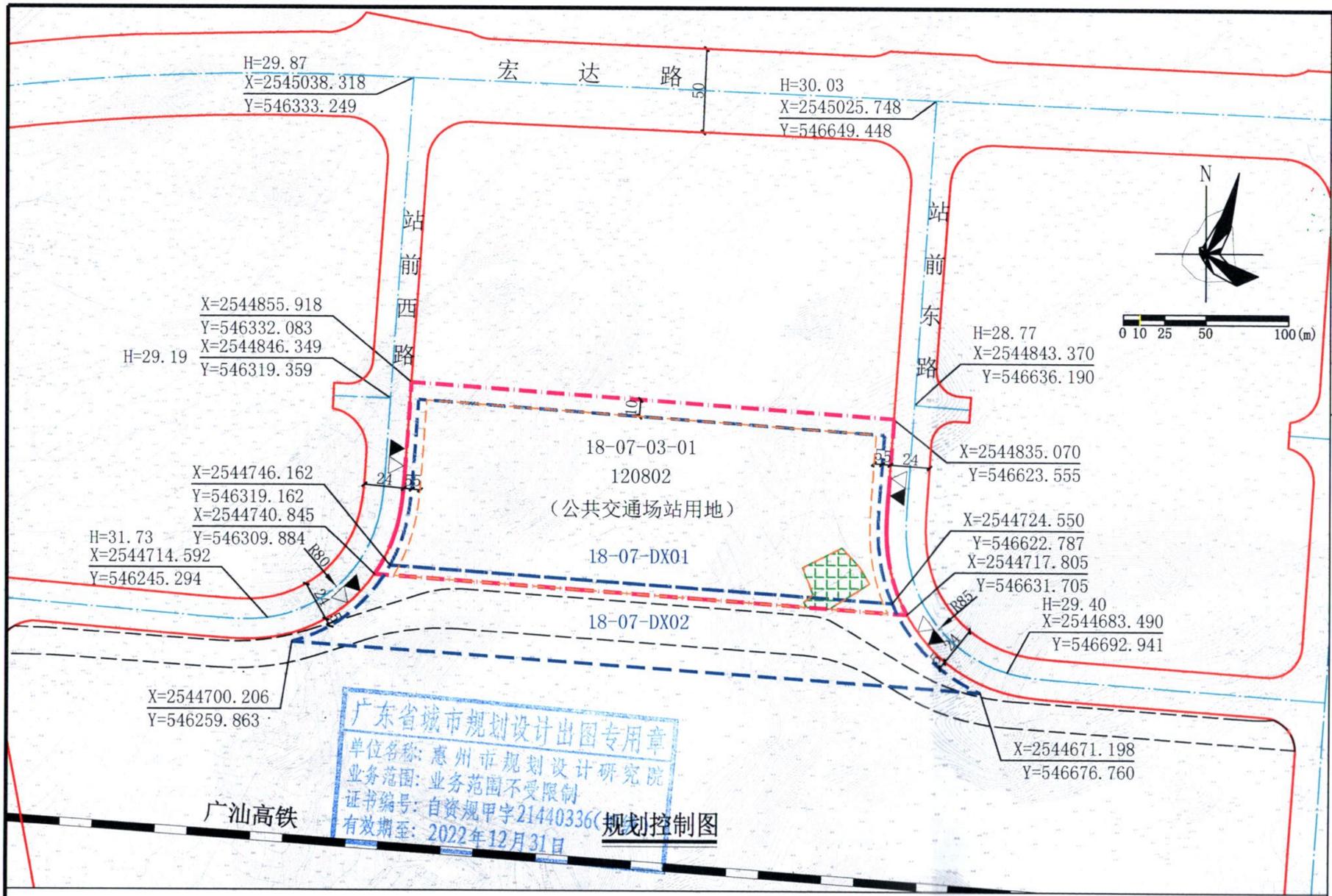
11. 图则中的规划标高仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

12. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》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



图例

	机动车出入口		道路中心线
	人流出入口		地下层界线
	道路红线		计算指标用地界线
	建筑红线		非建设用地
	站前匝道		5G 5G通信基站机房及配套设施
	环卫工人休息室		配电网开关站
	公共厕所		

广东省城市规划设计院出图专用章
 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
 有效期至: 2022年12月31日
 规划控制图

配套公共服务设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m ² /个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	公共厕所	1	≥60	18-07-03-01	1. 由取得用地的土地使用权者按环卫部门的要求在项目首期建设, 并无偿提供给环卫部门使用和管理。	市市容环卫事务中心
2	环卫工人休息室	1	≥60		2. 公共厕所应设置在人流集中处, 并设置直接通至城市道路的单独出入口, 须对外开放。	
3	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, 但不宜设置在建筑物负楼层。	惠州供电局
4	5G通信基站机房及配套设施	2	≥35		2. 由取得用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	

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(m ²)	地下层界面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑面积(m ²)	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性
18-07-03-01	地上部分	120802 公共交通场站用地	34544	—	≤0.4	≤60	计容积率建筑面积≤13817, 其中配套公共服务设施建筑面积≥250	行政办公用房每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥20	景观广场、交通场站附属设施及配套公共服务设施
18-07-DX01	地下一层	120802 公共交通场站用地	—	≤28677	—	—	公交车场站建筑面积≥5480, 出租车场站建筑面积≥5850, 轨道交通预埋工程建筑面积≥3980, 场站附属设施建筑面积≥7570	—	—	公交车、出租车场站、轨道交通预埋工程及附属设施
	地下二层	120802、120803 公共交通场站用地、社会停车场用地	—	≤28677	—	—	轨道交通预埋工程建筑面积≥6810, 社会公共停车场建筑面积≥16670 (400~450个机动车停车位, 含68个配套停车位), 场站附属设施建筑面积≥3710	—	—	社会公共停车场、轨道交通预埋工程及附属设施
	地下三层	120802、120803 公共交通场站用地、社会停车场用地	—	≤28677	—	—	轨道交通预埋工程建筑面积≥5120, 社会公共停车场建筑面积≥18240 (480~530个机动车停车位), 场站附属设施建筑面积≥3800	—	—	社会公共停车场、轨道交通预埋工程及附属设施
	地下四层	120802 公共交通场站用地	—	≤5700	—	—	≤5700	—	—	轨道交通预埋工程及附属设施
18-07-DX02	地下一层	120802 公共交通场站用地	—	≤17202	—	—	轨道交通预埋工程建筑面积≥1180, 场站附属设施建筑面积≥2930, 网约车上落客区建筑面积≥6580	—	—	轨道交通预埋工程、网约车下客区及附属设施
	地下二层	120802、120803 公共交通场站用地、社会停车场用地	—	≤17202	—	—	轨道交通预埋工程建筑面积≥1540, 社会公共停车场建筑面积≥7390 (75~85个机动车停车位), 场站附属设施建筑面积≥2610	—	—	社会公共停车场、轨道交通预埋工程及附属设施
	地下三层	120802、120803 公共交通场站用地、社会停车场用地	—	≤17202	—	—	轨道交通预埋工程建筑面积≥1150, 社会公共停车场建筑面积≥7740 (100~110个机动车停车位), 场站附属设施建筑面积≥2650	—	—	社会公共停车场、轨道交通预埋工程及附属设施
	地下四层	120802 公共交通场站用地	—	≤1250	—	—	≤1250	—	—	轨道交通预埋工程及附属设施

说明:
 1. 本图中尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 标高采用1985国家高程系统。
 2. 18-07-03-01地块地面广场规划标高为35.00米, 应预留通道与北侧地块广场衔接。18-07-DX01(地下一层)、18-07-DX02(地下一层)规划标高为30.00米, 须与站前西路、站前东路做好交通组织。
 3. 18-07-DX01和18-07-DX02地块地下层的轨道交通预埋工程及场站附属设施、公交车和出租车场站、地下公共连通道等市政、交通和公共服务设施, 由取得上述地块的土地使用权者负责建设, 建成后须无偿移交惠州市人民政府。
 4. 本图则中地下层的建设应当按照相关规范预留地下连通工程的接口, 以便后续地下公共连通通道的建设。
 5. 非建设用地范围内的用地, 应遵循土地利用总体规划用途的原则, 用于绿化美化环境, 并作为公共开放空间。
 6. 本图则中的规划标高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	项目名称	南部新城18-07-03-01、18-07-DX01和18-07-DX02地块规划设计条件告知书	
审定	李硕	项目负责人	设计	图	业务号 HZTJ20220022
审核	李硕	设计	校对	图则	图别
初审	李硕	校对	日期	图号	1
				日期	2022.09