

惠州市自然资源局

HCTJ20260024 号 广东省城乡规划(国土)

单位名称:深圳市蕾
业务范围:业务范围
资质证书编号:自
有效期至:2030年

建设用地规划设计条件

根据《惠州市汝湖中心区北部工业区控制性详细规划》(惠府函〔2021〕111号)《工业项目建设用地控制指标》(2023年修订)《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》及《关于明确工业用地容积率的通知》(惠市自然资函〔2022〕980号)等要求,惠州市汝湖中心区北部工业区 JBD93-01-02-03 地块的规划设计条件如下:

一、规划指标(详见图则):

地块编号	JBD93-01-02-03
规划用地性质	100101(一类工业用地)
土地使用兼容性	110101(一类物流仓储用地)
计算指标用地面积(m ²)	13037
容积率	1.6~2.5
计容积率建筑面积(m ²)	20860~32592
	其中:配套设施建筑面积≥95
建筑系数(%)	≥40
绿地率(%)	15~20

惠城区
城乡规划
专

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿东南面 18 米规划七女湖中路退道路红线 5 米
	沿东北面、西南面用地界线一侧退用地界线 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) JBD93-01-02-03 地块给排水、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) JBD93-01-02-03 地块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。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生态环境部门意见为准。

(3) JBD93-01-02-03 地块在开发建设时, 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。

2.JBD93-01-02-03 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。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m ² /个)	所在地块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	JBD 93-01- 02-03	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. 由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
2	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。

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）停车位配建标准

1.JBD93-01-02-03 地块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 个，厂房、仓库每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）停车位配建标准按照《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》《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）执行。

（四）其它要求

1.JBD93-01-02-03地块行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业、仓储项目总用地面积的7%，计容积率建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的15%。

2.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。JBD93-01-02-03地块临规划城市道路一侧建筑红线与计算指标用地界线之间的用地由土地权属单位自建，应与建设用地同时设计和建设，建成后由政府统一监管。详见《图则》。

3.JBD93-01-02-03地块须按照《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）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

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）、《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〕1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，具体以住建部门意见为准。

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生态环境部门等政府相关部门审批意见。

8.项目用地位于民航高度管控范围内，地块的规划建设要严格满足净空管制要求。

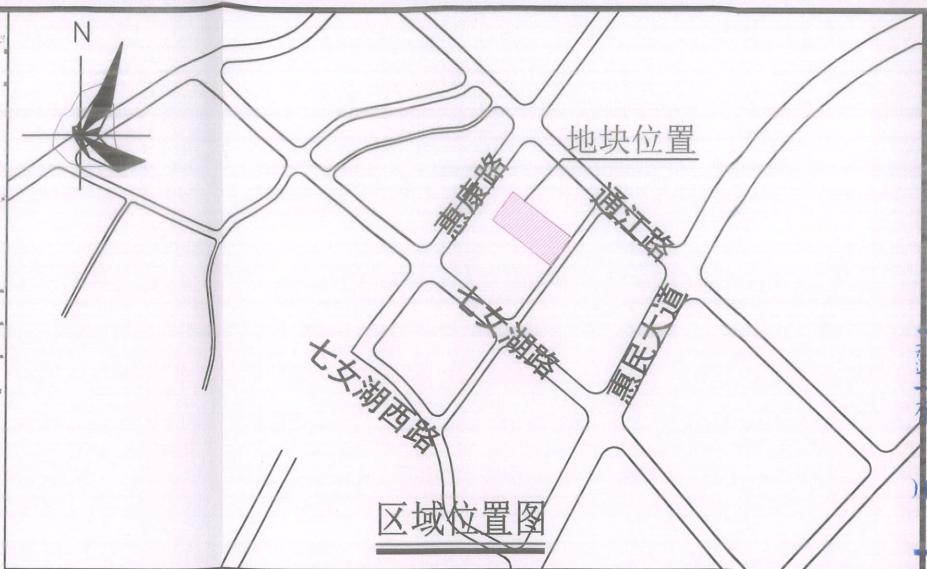
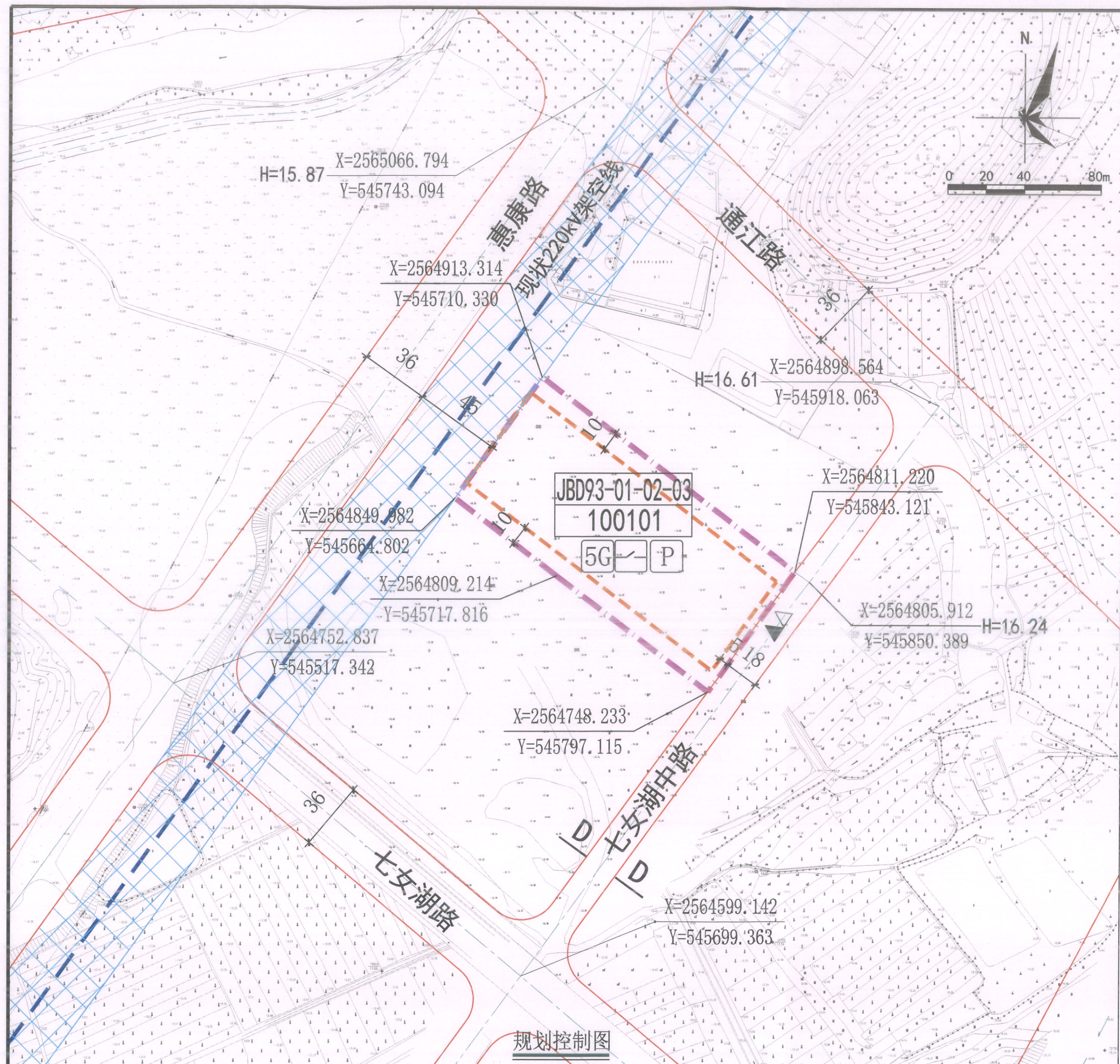
9.七女湖路为现状道路，其竖向标高以实测为准。

10.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定（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尚未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。



公开方式：依申请公开

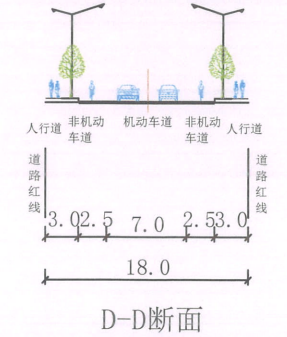


图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人行出入口
- 道路中心线
- 道路红线
- 配电网开关站
- H:16.61 设计标高
- 坐标
- 建筑红线
- 计算指标用地界线
- 5G 5G通信基站机房及配套设施
- 现状220kV架空线
- 高压走廊
- 道路断面符号
- 配套停车

配套设施一览表

序号	项目名称	数量	建筑面积 (m²/个)	所在地块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	JBD93-01-02-03	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. 由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
2	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	JBD93-01-02-03	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。



说明:

1. 图则尺寸单位均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2. 项目开工建设前需取得生态环境等政府相关部门审批意见。
3. 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。JBD93-01-02-03地块临规划城市道路一侧建筑红线与计算指标用地界线之间的用地由土地权属单位自建, 应与建设用地同时设计和建设, 建成后由政府统一监管。
4. 项目用地位于民航高度管控范围内, 地块的规划建设要严格满足净空管制要求。
5. 图中七女湖路为现状道路, 其竖向标高以实测为准。

地块控制要求一览表

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	土地使用兼容性	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)		建筑系数 (%)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	适建性
						20860~32592	其中 配套设施建筑面积 ≥ 95				
JBD93-01-02-03	100101	一类工业用地	110101 (一类物流仓储用地)	13037	1.6~2.5	20860~32592	其中 配套设施建筑面积 ≥ 95	≥40	15~20	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、仓库每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3个	工业厂房、物流仓储及配套设施

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司 项目名称: 龙岗区七女湖片区城市更新单元规划图则 JBD93-01-02-03地块规划设计条件

单位名称: 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
 业务范围: 业务范围不受限制
 资质证书编号: 自资规甲字第1440147号
 有效期至: 2030年10月14日

审定	曾嘉	项目负责人	业务号	HCTJ20260024
审核	周继利	项目总负责	图别	图则
项目负责	李圣	设计	图号	1
			日期	2026.05