

惠州市自然资源局

HZTJ20240040 号

建设用地规划设计条件

本《规划设计条件》是本用地土地使用权出让合同的组成部分。

根据《惠州市三新村 A02 部分地块控制性详细规划(调整)》(惠府函[2024]235 号)、《惠州市城乡规划管理技术规定(2023 年)》，三新村 A02-26-01、02 地块规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编号	A02-26-01
规划用地性质	120801（对外交通场站用地）
用地兼容性	120802（公共交通场站用地）
计算指标用地面积（m ² ）	11211
容积率	≤1.0
计容积率建筑面积（m ² ）	≤11211（其中配套设施建筑面积 ≥ 95）
建筑密度（%）	≤40
绿地率（%）	≥20

广东省城市

单位名称：惠

业务范围：业

证书编号：自

有效期至：20

惠州市
城乡规划
专

适建性	三级汽车客运站、停保场及配套设施
用地编号	A02-26-02
规划用地性质	1402+1207（防护绿地+城镇村道路用地）
计算指标用地面积（m ² ）	348

二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

用地编号	A02-26-01
多层建筑距离	临用地界线一侧退 10 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）A02-26-01 地块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）A02-26-01 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或预留。

2. A02-26-01 地块须严格按照《市政公用设施一览表》配套建设有关设施，《市政公用设施一览表》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。

市政公用设施一览表

序号	项目名称	数量 (处)	建筑 面积 (m ² / 处)	所在用地编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥ 60	A02-26-01	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 A02-26-01 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。

规划设
州市规
范围不
规甲字2
5年12月
然
设
用

（三）停车位配建标准

1. 机动车充电桩设置要求：A02-26-01 地块配建的停车位建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%。充电设施建设应符合国家和地方充电设施建设标准和设计规范。

2. 自行车(含电动)停车配建标准每 100 日均旅客 ≥ 0.5 个。其中，电动自行车停车位配建标准按照《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. 汽车客运站应按照《汽车客运站级别划分和建设要求》（JT/T200-2020）、《交通客运站建筑设计规范》（JGJ/T 60-2012）的规定进行相关设施配建。

2. 停保场应按照《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》（CJJ/T15-2011）的规定进行相关设施配建，且配套充电设施应符合《电动车辆传导充电系统 电动车辆交流/直流充电机（站）》（GB/T18487.3-2001）的规定。

3. 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。

4. A02-26-01 地块的场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

5. 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。A02-26-01 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。

6. 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。

7. 新建大型公共建筑在符合公共安全的要求下，鼓励建造屋顶花园，并与主体建筑统一设计、统一施工、统一验收。屋顶绿化应符合《种植屋面工程技术规程》要求。

8. 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。

9. 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。

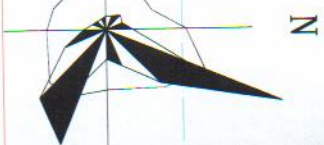
10. 本《规划条件》中的道路竖向仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

11. 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。

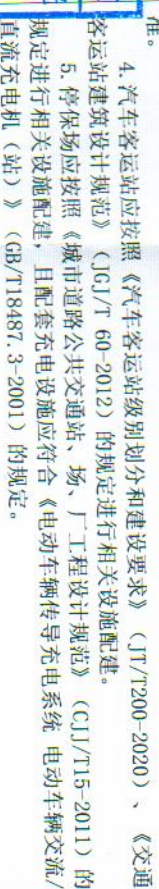


公开方式：依申请公开



说明:

1. 本图例尺寸单位均以米计, 坐标系系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2. 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。A02-26-01地块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。
3. 新围路为现状路, 其标高以实测为准。本图中的道路竖向仅作为工程设计的参考依据, 下一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 惠州市三新村A02-26-01、02地块规划设计条件

业务号	HZTJ202400
图别	
图号	1
日期	2024.10

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 (m ²)	容积率	计算容积率建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	适建性
A02-26-01	120801	对外交通场站用地	120802 (公共交通场站用地)	11211	≤1.0	≤11211 其中 配套设施建 筑面积≥95	≤40	≥20	三级汽车客运站、 停车场及配套设施
A02-26-02	1402+1207	防护绿地+ 城镇村道路用地	—	348	—	—	—	—	—

用地技术经济指标一览表

规划控制图

广东省城市规划设计出图专用章

惠州自然資源局
188.928
36.125
15
專用章