

惠州市自然资源局

HZTJ20240022 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《惠州市火车站地区控制性详细规划及风貌设计》（惠府函〔2016〕219号）、《惠州市江北金鸡东区（动车运用所）控制性详细规划》（惠府函〔2023〕26号）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》并结合《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号）和惠州市促进实体经济高质量发展的相关政策文件，火车站地区JBX25-01-01、02地块规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

JBX25-01-01 地块：

用地用海分类代码	110101（一类物流仓储用地）
计算指标用地面积（m ² ）	26524
容积率	≥ 0.8
计容积率建筑面积（m ² ）	≥ 21219 （其中配套设施建筑面积 ≥ 95）
建筑系数（%）	≥ 30
绿地率（%）	≥ 20
适建性	一类物流仓储及配套设施

JBX25-01-02 地块:

用地用海分类代码	1401+1402+1207(公园绿地+防护绿地+城镇村道路用地)
计算指标用地面积 (m ²)	4587

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

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	沿金鸡三路、金凤四路一侧
机动车出入口开口方位	沿金鸡三路、金凤四路一侧

(二) 配套设施要求

1. 市政基础设施设计要求:

(1) JBX25-01-01 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) JBX25-01-01 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/T15-190-2020)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. JBX25-01-01 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	JBX25-01-01	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JBX25-01-01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《惠州市城乡规划建设管理规定（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.机动车停车位配建标准：JBX25-01-01 地块物流仓储每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，物流仓储所需的行政办公及生活服务设施按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。

2.自行车（含电动）停车配建标准：物流仓储每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.5 个。

（四）其它要求

1.物流仓储所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过物流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.为发挥整体优势，产生规模效益，打造功能集成、设施共享、用地节约的物流产业。JBX25-01-01 地块须与 JBX19-02-01 地块、JBX13-34-03-01 地块统一规划设计、统一开发建设。

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.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。JBX25-01-01 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，不得修建围墙、门房等建（构）筑物，建成后由政府统一管理。

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）、《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。

7.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。

8.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。

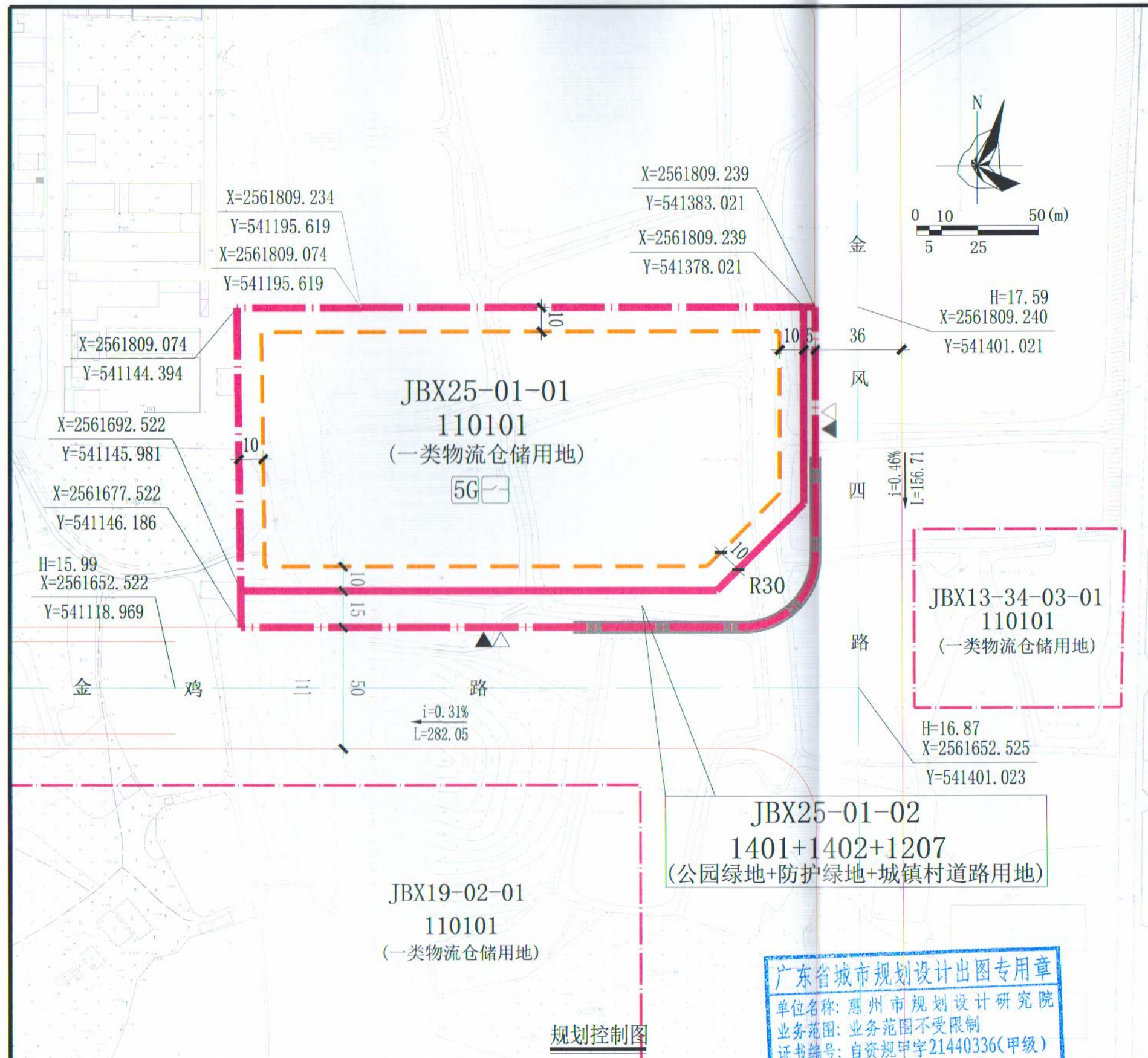
9.本《规划条件》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

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



规划控制图

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(m²)	容积率	建筑系数(%)	计容积率建筑面积(m²)	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性
JBX25-01-01	110101	一类物流仓储用地	26521	≥0.8	≥30	≥21219 其中配套设施建筑面积≥95	物流仓储每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个, 物流仓储项目所需的行政办公及生活服务设施按每100平方米计容积率建筑面积≥1个。	≥20	一类物流仓储及配套设施
JBX25-01-02	1401+1402+1207	公园绿地+防护绿地+城镇村道路用地	4587	—	—	—	—	—	—



区域位置图

图例

▲	机动车出入口	——	计算指标用地界线
△	人流出入口	——	建筑红线
——	道路红线	——	机动车禁止开口路段
——	道路中心线	——	坡向、坡长及坡度
H=16.87	规划设计标高	——	配电网开关站
		5G	5G通信基站机房及配套设施

配套设施一览表

序号	项目名称	数量	建筑面积(m²/处)	所在用地编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	JBX25-01-01	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JBX25-01-01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	JBX25-01-01	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楼面。

说明:

- 图则尺寸单位均以米计, 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1956黄海高程系统。
- 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。JBX25-01-01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, 不得修建围墙、门房等建(构)筑物, 建成后由政府统一管理。
- 物流仓储所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过物流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%。
- 为发挥整体优势, 产生规模效益, 打造功能集成、设施共享、用地节约的物流产业。JBX25-01-01地块须与JBX19-02-01地块、JBX13-34-03-01地块统一规划设计、统一开发建设。
- 本图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, 以相关部门批准的工程设计方案为准。

惠州市规划设计研究院		项目名称	火车站地区JBX25-01-01、02地块规划设计条件	
审定	字理	项目负责人	图	业务号
审核	字理	设计	图	图别
初审	字理	校对	图	图号
			图	日期
				2024.08

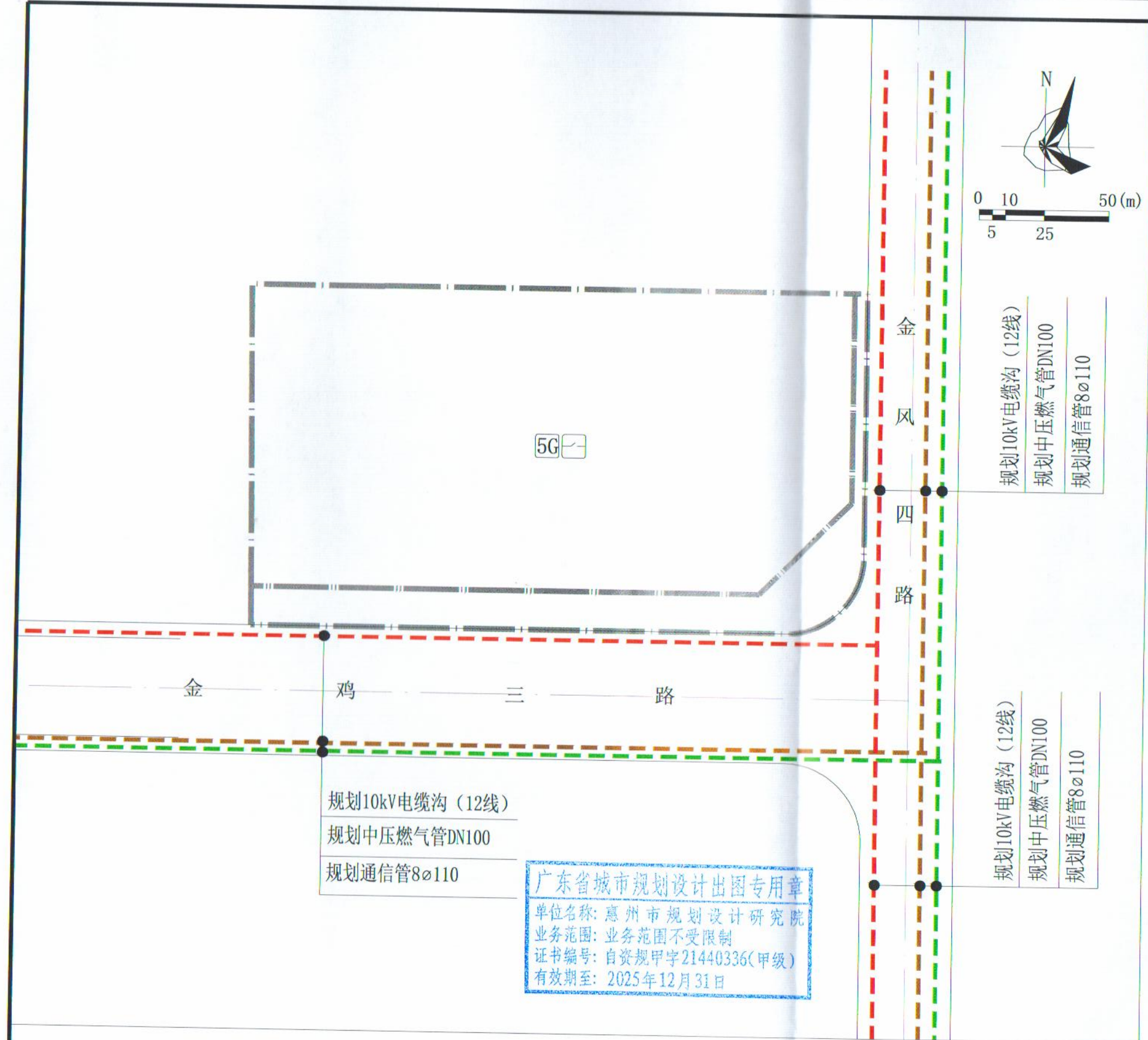


	道路红线		计算指标用地界线
	道路中心线		水域
	规划给水管		规划雨水管涵
	规划污水管	DN600	管径 (mm)
	水流方向	d800-3-250	管径 (mm)-坡度 (‰)-长度 (m)
16.87 13.59	地面标高 管内底标高		

1 专用
才研
336(甲)

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		项目名称		火车站地区JBX25-01-01、02地块 规划设计条件			
审 定		项目负责人		图 纸 内 容	给水、雨水、污水 工程规划图		
审 核		设 计				业 务 号	HZTJ20240023
初 审		校 对				图 别	
					图 号	02	
					日 期	2024.08	



图例	
	道路红线
	道路中心线
	规划10kV电缆沟
	规划通信管
	DN100 管径 (mm)
	5G通信基站机房及配套设施
	计算指标用地界线
	水域
	规划中压燃气管
	12x110 孔数-规格
	10kV配电网开关站

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

- 说明:
1. 本图尺寸除管径以毫米计, 其余尺寸均以米计, 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1956黄海高程系统。
 2. 本图依据《惠州市火车站地区控制性详细规划及风貌设计》《惠州市江北金鸡东区(动车运用所)控制性详细规划》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		项目名称	火车站地区JBX25-01-01、02地块 规划设计条件				
审 定	李强	项目负责人	谢文强	图 纸 内 容	电力、通信、燃气 工程规划图	业务号	HZTJ20240022
审 核	张明	设 计	李强			图 别	
初 审	李强	校 对	李强			图 号	03
						日 期	2024.08