

惠州市自然资源局

HZTJ20250035 号

建设用地规划设计条件

本《建设用地规划设计条件》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 JBD51 地块部分用地控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2025〕235号）、《惠州市城乡规划建设技术规定（2023年）》，惠州市火车站地区 JBD51-12、15 地块的规划设计条件如下：

一、地块控制指标（详见图则）：

JBD51-12 地块：

规划用地性质	1208（交通场站用地）
计算指标用地面积（m ² ）	17311
容积率	≤ 1.2
计容积率建筑面积（m ² ）	≤ 20773
建筑密度（%）	≤ 30
绿地率（%）	≥ 20
适建性	交通服务设施及配套设施



广东省城
单位名称：
业务范围：
证书编号：
有效期至：

JBD51-15 地块:

规划用地性质	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)	2141

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

JBD51-12 地块:

多层建筑距离	见图则
人行出入口开口方位	沿金龙大道、惠霞高速辅道、金叶一路一侧
机动车出入口开口方位	沿金龙大道、惠霞高速辅道、金叶一路一侧

(二) 配套设施要求

1. 市政基础设施设计要求:

(1) JBD51-12 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) JBD51-12 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. JBD51-12 地块须严格按照图则中《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。

（三）停车位配建标准

1. JBD51-12 地块每 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。

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. 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。

2. 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。

3. JBD51-12 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《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。

5. JBD51-12 地块场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

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。

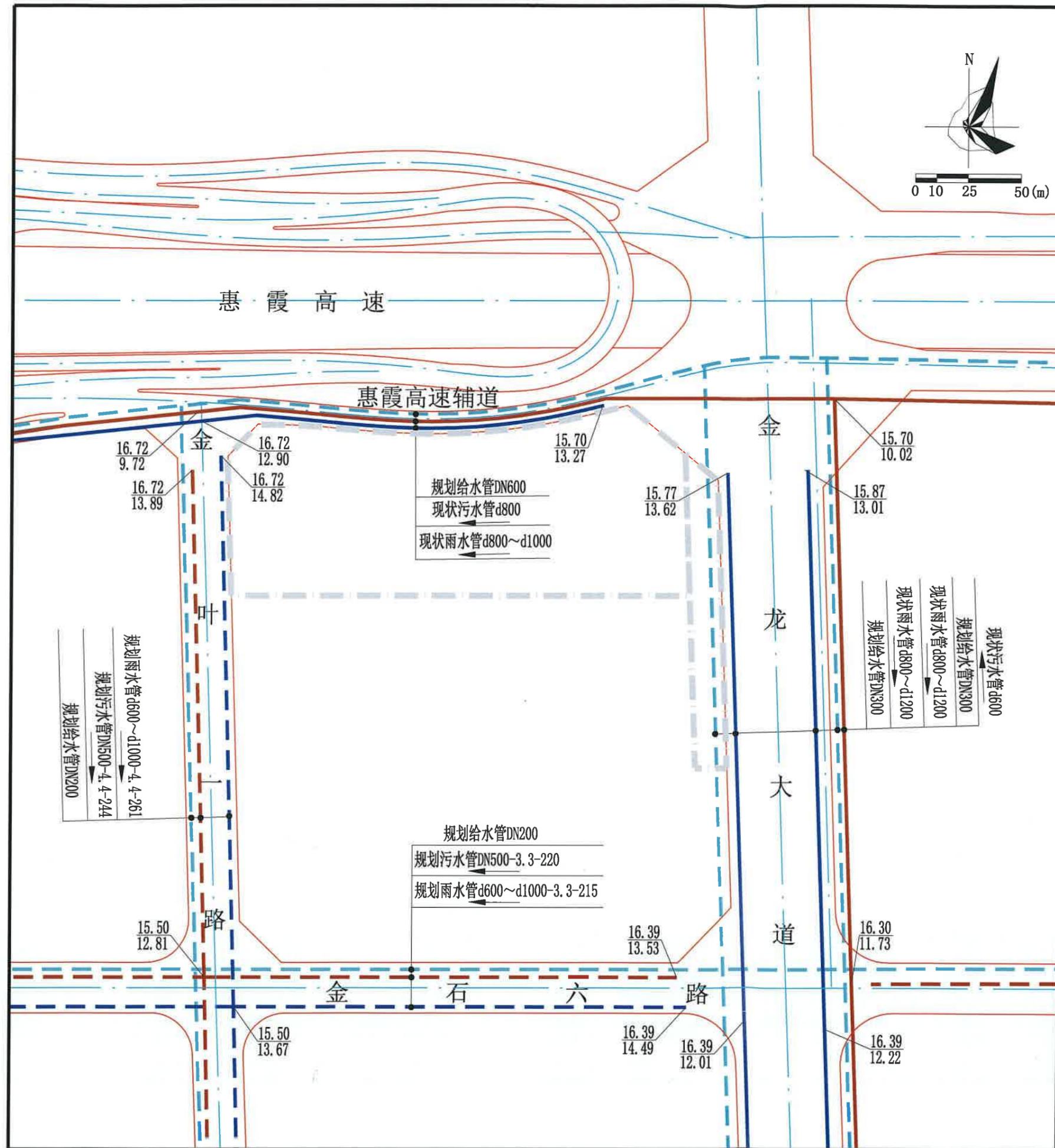
7. 本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

8. 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



图例

	道路红线		道路中心线		计算指标用地界线
	规划给水管		现状污水管		规划污水管
	现状雨水管		规划雨水管		DN300 管径 (mm)
	水流方向		地面标高 管内底标高		DN500-3.3-220 管径 (mm)-坡度 (%) -长度 (m)

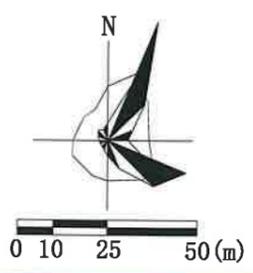
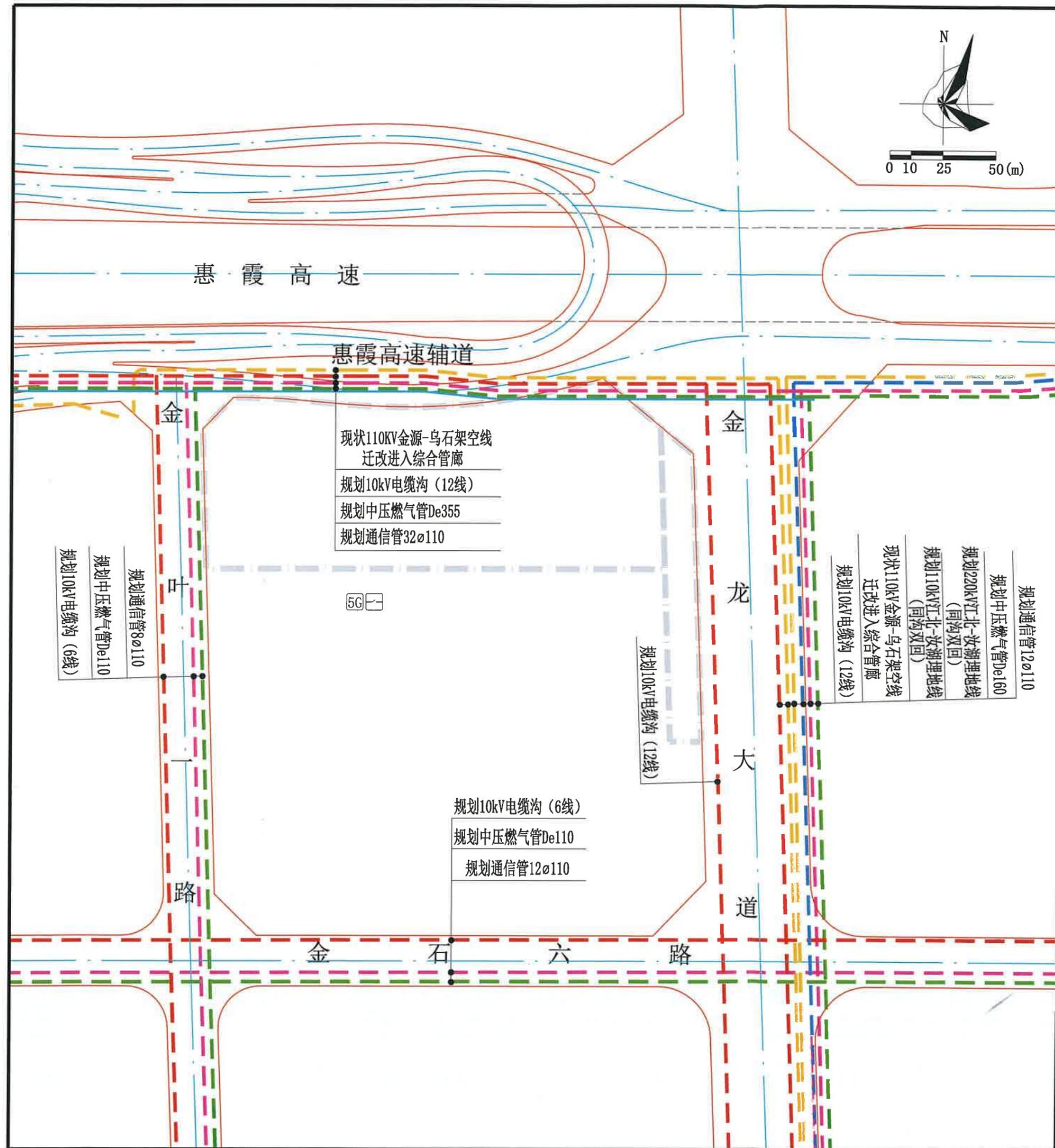
广东省城市规划设计出图专用章
 单位名称: 惠州市规划设计研究院有限公司
 业务范围: 业务范围不受限制
 证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
 有效期至: 2025年12月31日

说明:

1. 本图除管径以毫米计以外, 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 1985 国家高程基准。
2. 本图参考《惠州市火车站地区控制性详细规划及风貌设计》等资料编制。
3. 金龙大道为现状道路, 其标高及管线情况以实测为准。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市火车站地区JBD51-12、15地块规划设计条件		
审定	2025.01	图 纸 内 容	给水、雨水、 污水工程规划图	业务号	HZTJ20250035
审核	彭映洲			图别	
校对	李梓璇			图号	2
		设计		日期	2025.12

专用章
有限公司
(甲级)



图例

	道路红线		道路中心线		计算指标用地界线
	规划中压燃气管		规划10kV电缆沟		规划通信管
	规划110kV电缆线路		规划220kV电缆线路		管径 (mm)
	孔数-孔径 (mm)		配电网开关站		5G通信基站机房及配套设施

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有限公司
 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. 本图除管径以毫米计以外, 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1985国家高程基准。
2. 本图参考《惠州市火车站地区控制性详细规划及风貌设计》《惠州市城镇燃气专项规划(2024-2035)》等资料编制。
3. 金龙大道为现状道路, 其标高及管线情况以实测为准。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市火车站地区JBD51-12、15地块 规划设计条件	
审定	2025.12	图 纸 内 容	业务号	HZTJ20250035
审核	郭映洲 项目负责		图别	
校对	李阳波 设计		图号	3
			日期	2025.12