

惠州市自然资源局

HCTJ20250023 号

广东省城市规划设计

单位名称: 惠州市规划设计

业务范围: 业务范围不受

证书编号: 自资规甲字21

有效期至: 2025年12月

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）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》及《工业项目建设用地控制指标》（2023年修订）要求，并结合惠州市促进实体经济高质量发展的相关政策文件，惠州市汝湖中心区北部工业区 JBD91-02-01-02 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

地块编号	JBD91-02-01-02
用地用海分类 代码、名称	100101（一类工业用地）
土地使用兼容性	09（商业服务业用地）、110101（一类物流仓储用地）
计算指标用地面积（m ² ）	22955
容积率	1.6~3.5
计容积率建筑面积（m ² ）	36728~80342
	其中
	配套设施面积≥95
计容积率建筑面积兼容比例	09（商业服务业用地）≤5%
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	沿西北面用地界线一侧退用地界线 10 米
	沿东北面用地界线一侧退用地界线 10 米
	沿东南面 60 米现状惠民大道退道路红线 35 米
	沿西南面 24 米规划七女湖西路退道路红线 10 米
	沿南面用地界线一侧退用地界线 10 米
除东南面 (临现状惠民大道) 外, 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) 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) 厂区生活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。

2. 本用地须严格按照《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)	建筑规模 (m ² /个)	所在地块 编号	规划建设要求
1	5G 通信基站机房及配套设施	1	≥35	JBD91-02-01-02	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。
2	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。

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）机动车停车位配建标准

商业、工业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，厂房及仓库每 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。

（四）其它要求

1.商业服务业建筑面积不得超过计容积率建筑面积的 5%；行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业总用地面积的 7%，计容积率建筑面积不得超过项目总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。JBD91-02-01-02 地块临规划城市道路一侧建筑红线与计算指标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.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》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）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。

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.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。

9.项目用地位于机场高度管控范围内，地块的规划建设要严

格满足净空审核要求，根据限高要求征求有关部门审查同意。

10.惠民大道为现状道路，其竖向标高以实际为准。

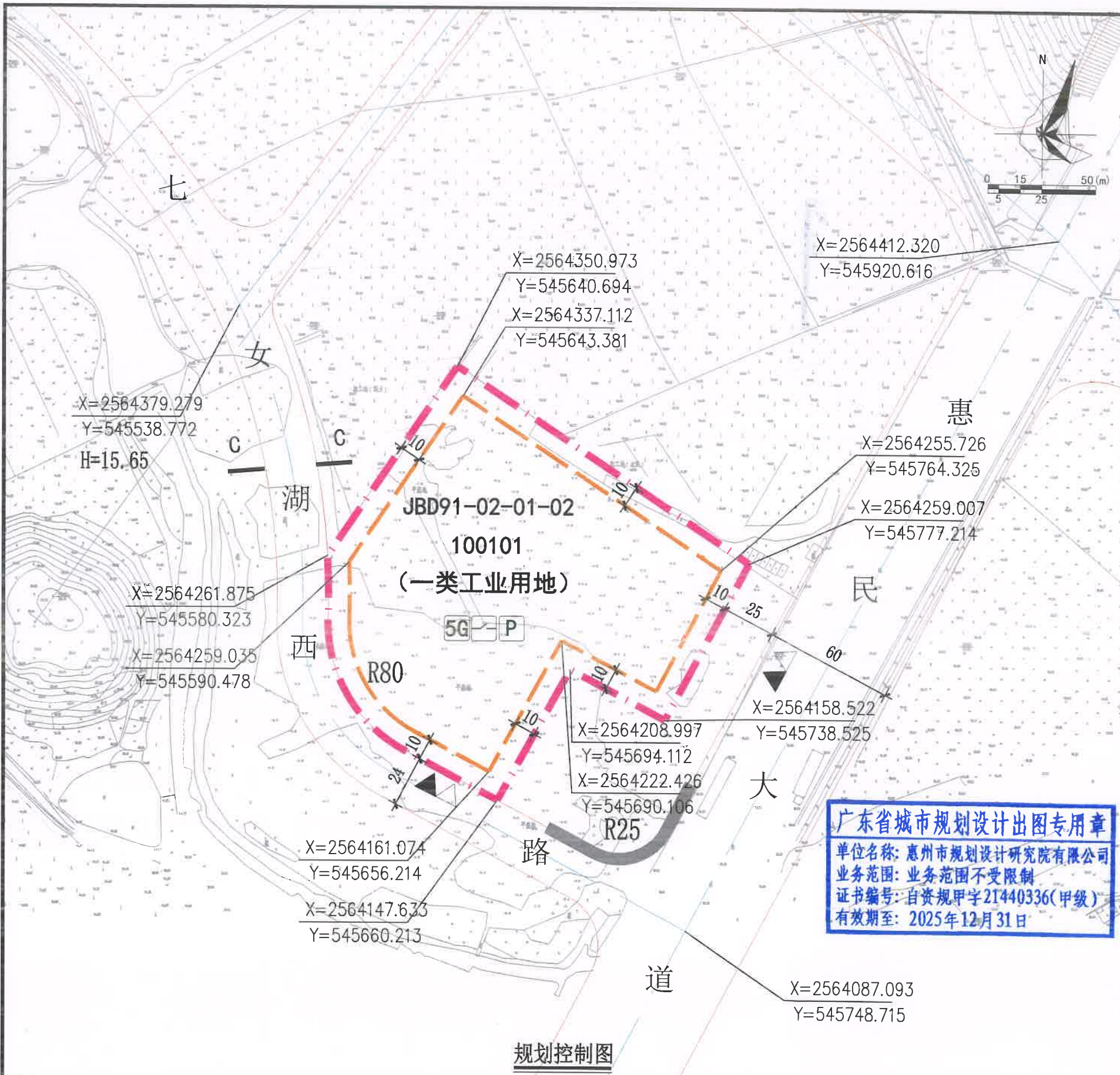
11.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》及相关规范要求。

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

资源
计条
主



图例

	机动车出入口		计算指标用地界线
	人行出入口		建筑红线
	规划标高		机动车禁止开口路段
	道路中心线		5G通信基站机房及配套
	道路红线		配套停车
	坐标标注		配电网开关站

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m²/个)	所在地块编号	规划建设要求
1	5G通信基站机房及配套	1	≥25	JBD91-02-01-02	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。
2	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. 由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。

说明:

- 图例尺寸单位均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
- 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。
- 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, JBD91-02-01-02地块临城市道路一侧建筑红线与计算指标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。
- 项目用地位于机场高度管控范围内, 地块的规划建设要严格落实净空审核要求, 根据限高要求征求有关部门审查同意。
- 惠民大道为现状道路, 其竖向标高以实际为准。

C-C断面

地块控制要求一览表

地块编码	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（㎡）	容积率	建筑系数（%）	计容积率建筑面积（㎡）			计容积率建筑面积兼容比例	机动车停车位配建标准	绿地率（%）	适建性	备注
JBD91-02-01-02	100101	一类工业用地	09（商业服务业用地）、110101（一类物流仓储用地）	22955	1.6～3.5	≥40	36728～80342	其中	配套设施面积≥95	09（商业服务业用地）≤5%	商业、工业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，厂房及仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	15～20	工业厂房、仓库、商业服务业及配套设施	兼容商业用地不得建设服务型公寓

惠州市规划设计研究院有限公司

项目名称: 惠州市汝湖中心区北部工业区块JBD91-02-01-02地块规划设计条件

审定	许奇峰	图	业务号	HCTJ20250023
审核	郭雄杰	图	图别	
项目负责	侯例雅	图	图号	1
设计	刘雪亮	图	日期	2025.07