

广东省城市规
单位名称: 惠州市
业务范围: 业务范
证书编号: 自资规
有效期至: 2025年

规划设计条件告知书

惠城
城乡

案卷编号: HCTJ20250005

项目地点: 新民洛塘片区 JD134-19 地块

发卷日期: 2025. 7. 15

主管部门: 惠州市自然资源局

编制单位: 惠州市规划设计研究院有限公司

目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求

附图

- 1. 图则
- 2. 给水、雨水、污水工程规划图
- 3. 电力、燃气、通信工程规划图

文 本

第一章 总则

第一条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，是对本用地进行项目策划、总平面图设计、建筑设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《告知书》。本《告知书》包括《文本》和《附图》两部分，必须同时使用。

第二条 编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《广东省城乡规划条例》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《广东省绿色建筑条例》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）

《惠州市新民洛塘片区 JD134-13 等地块控制性详细规划调整》（惠府函〔2024〕233 号）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》

《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）

第三条 本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第四条 本用地位于新民洛塘片区，地块编号为 JD134-19，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：东侧为规划东江湾大道，南侧为规划青荔一路，西侧为

建议性道路，北侧为未开发用地。

第三章 规划设计要求

第六条 用地规划要求

本《告知书》采用“计算指标用地面积”（即计算指标用地界线范围内的用地面积）计算容积率、建筑密度、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》

第七条 规划用地性质:0901(商业用地)，用地兼容性 0902（商务金融用地）。

第八条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积为 14660 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 41048 平方米（其中配套设施建筑面积 $\geq$ 95 平方米，商务金融用地计容积率建筑面积 $\leq$ 10%），容积率 $\leq$ 2.8，建筑密度 $\leq$ 45%，绿地率 $\geq$ 30%。（详见《图则》）。

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间，其面积不计入计容积率建筑面积，但其建筑高度和层数须计入建筑高度和层数指标；建筑物的地下室如用作停车、人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

第九条 配套设施要求

（一）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，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. 本地块在开发建设时，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。

（二）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 (处)	建筑面积 (m ² / 处)	规划建设要求
1	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。
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。

第十条 道路交通要求

- (一) 出入口控制: 本用地出入口位置及有关限制详见《图则》。
- (二) 宜优先采用客货分流的交通组织方式, 充分考虑必要的物流场地。
- (三) 机动车停车位配建标准: 商业、餐饮、娱乐设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个, 宾馆每客房 ≥ 0.4 个, 商业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。
- (四) 自行车(含电动)停车配建标准: 商业每 100 平方米建筑面积 ≥ 2 个, 餐饮、娱乐设施、商务每 100 平方米建筑面积 ≥ 1 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。
- (五) 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。
- (六) 场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》(GB 50763-2012) 的要求。

第十一条 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。

第十二条 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。JD134-19 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, 建成后政府统一监管。

第十三条 建筑设计要求

（一）建筑立面设计：防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生等要求）；附着于建筑外墙上的抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统宜与建筑有机结合，协调统一；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

第四章 其他要求

第十四条 本地块须按照《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。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 取得JD134-19地块土地使用权者须承担地块范围内建议性道路的建设，建成后无偿交给政府相关部门管理，并开放给公众使用。

第十九条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第二十条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市自然资源局核实后方可使用。

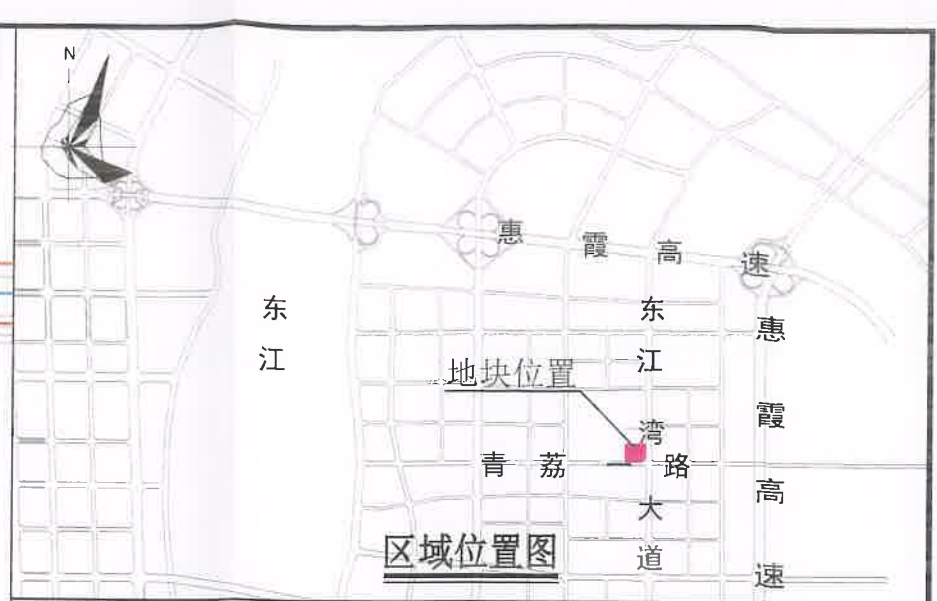
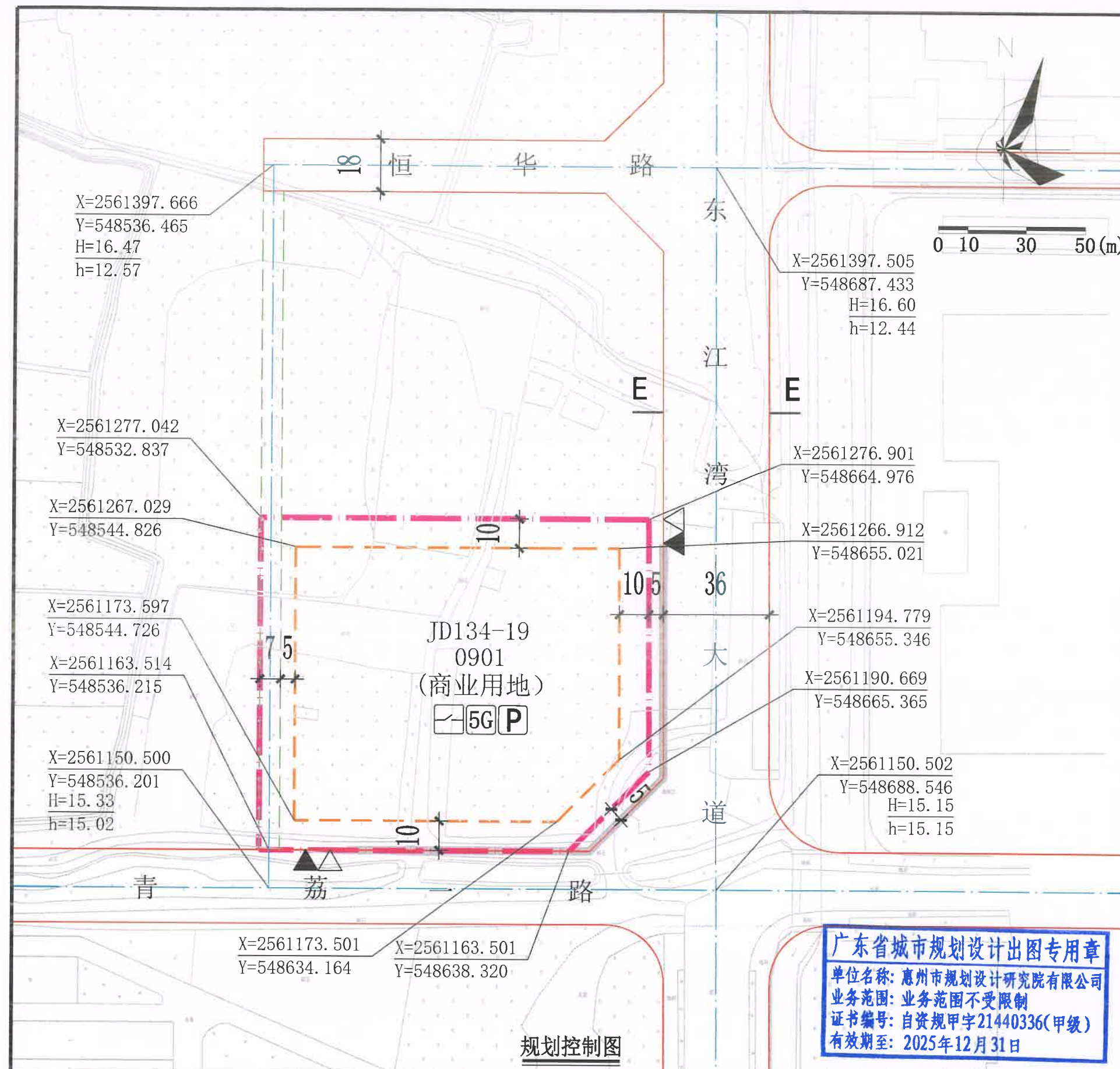
编制单位：惠州市规划设计研究院有限公司

审定：许奇峰 2025 年 7 月 15 日

审核：郑雄杰 2025 年 7 月 15 日 项目总负责：黄志英 2025 年 7 月 15 日

项目负责人：侯伟强 2025 年 7 月 15 日

设计：刘雪亮 2025 年 7 月 15 日
李伟强

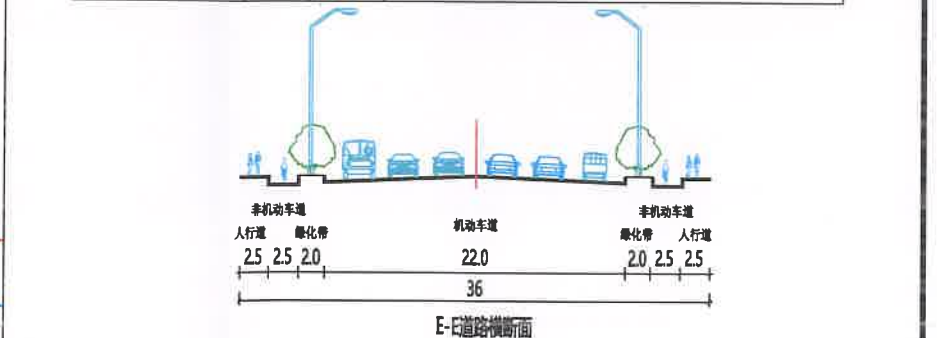


图例

计算指标用地界线	建筑红线	道路红线
道路中心线	机动车禁止开口路段	坐标
建议性道路	人行出入口	设计标高
机动车出入口	道路断面符号	现状标高
配电网开关站	5G	5G通信基站机房及配套设施
	P	配套停车

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(处)	建筑规模(㎡/处)	规划建设要求
1	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。
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, 坐标系统为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部门等政府相关部门批准意见。
 3. 本图道路竖向仅作为工程设计的参考依据, 以相关部门批准的工程设计方案为准。
 4. 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。JD134-19地块面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, 建成后政府统一监管。
 5. 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。
 6. 取得JD134-19地块土地使用权者须承担地块范围内建议性道路的建设, 建成后无偿交给政府相关部门管理, 并开放给公众使用。

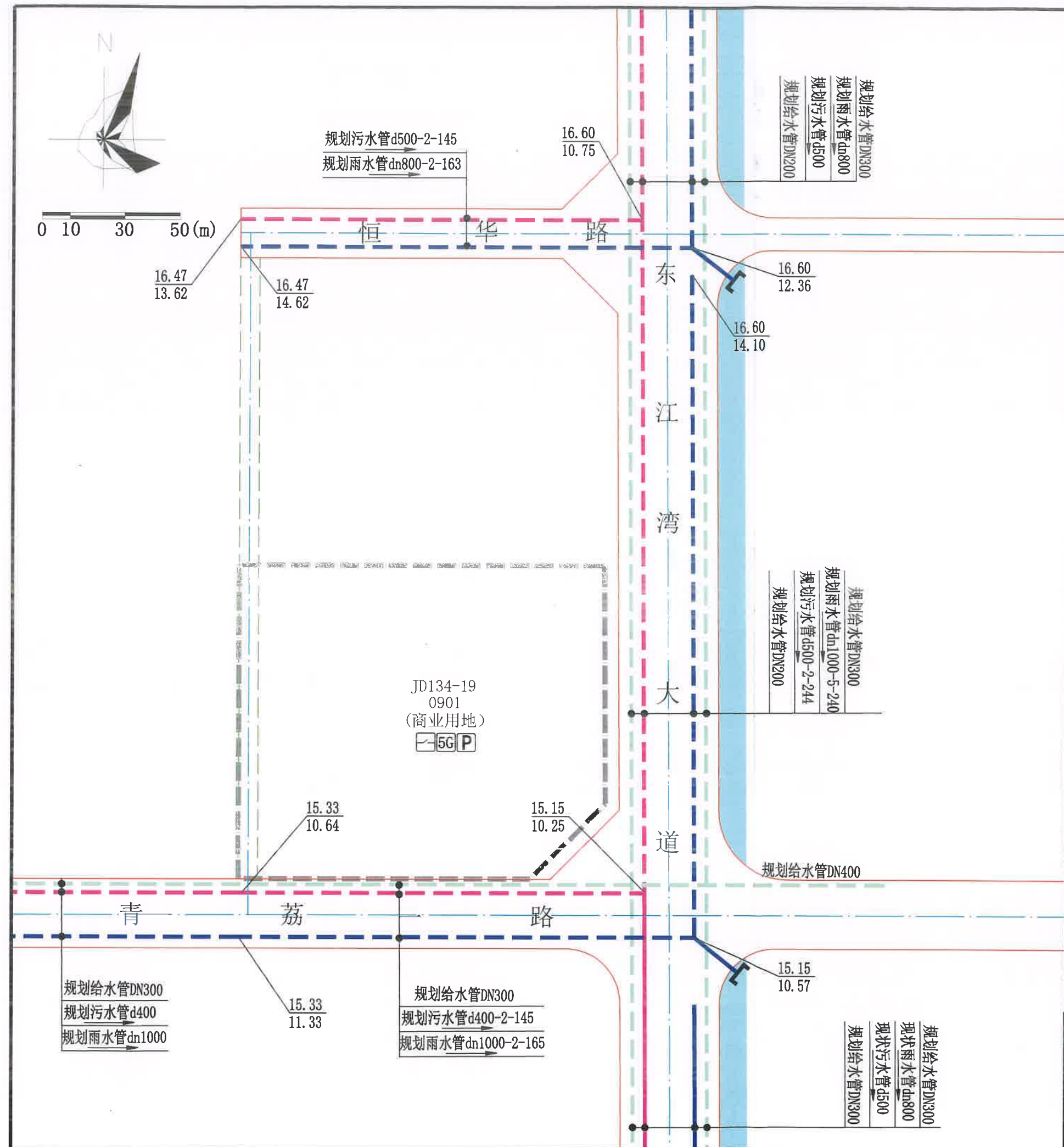
地块控制要求一览表

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	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	备注
JD134-19	0901	商业用地	0902(商务金融用地)	14660	≤2.8	≤45	≤41048	其中 配套设施建筑面积≥95, 商务金融用地计容积率建筑面积≤10%	商业、餐饮、娱乐设施每100平方米计容积率建筑面积≥1个, 宾馆每客房≥0.4个	≥30	商业、商务金融及配套设施	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: 惠州市新民洛塘片区JD134-19地块规划设计条件告知书

审定	许奇峰	图则	业务号	HCTJ20250005
审核	张雄南	图别	图号	1
项目负责	侯创雅	设计	日期	2025.07



图例

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	水流方向
水域	地面标高/管内地标高	雨水排放口
计算指标用地界线	管径 (mm) - 管坡 (‰) - 管长 (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. 本图尺寸单位除管径以毫米计, 其余均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2. 本图依据《惠州市新民洛塘片区JD134-03等地块控制性详细规划调整论证报告及JD134-13等地块控制性详细规划调整》等资料编制。
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, 以相关部门批准的工程设计方案为准。

 惠州市规划设计研究院有限公司			项目名称		惠州市新民洛塘片区JD134-19地块 规划设计条件告知书		
审 定	许奇峰		图 纸 内 容	给排水工程规划图	业 务 号	HCTJ20250005	
审 核	郑维杰	项目总负责			黄艺豪	图 别	
						图 号	2
项目负责	侯例雅	设 计			刘雪亮	日 期	2025.07

李伟梁

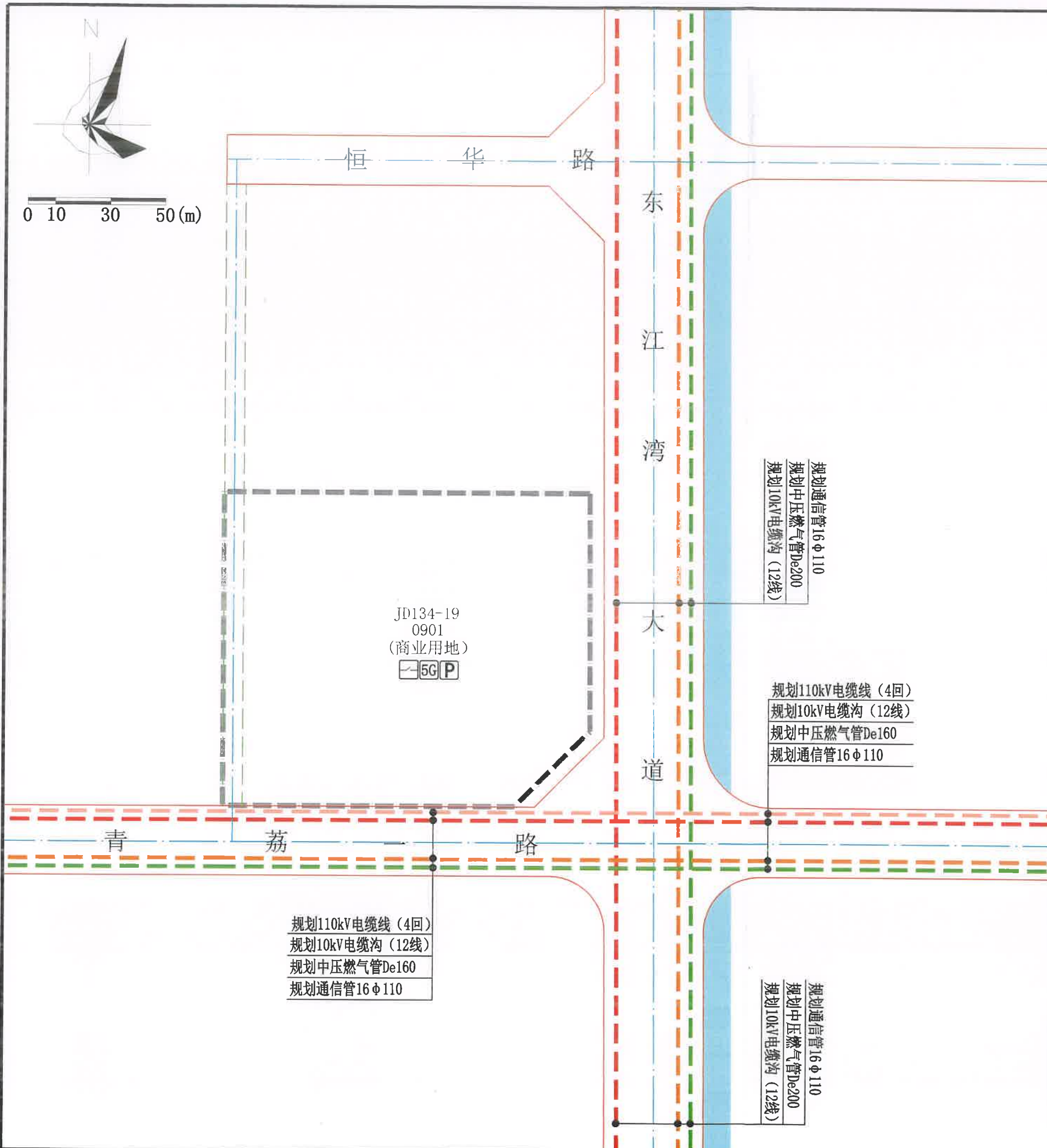
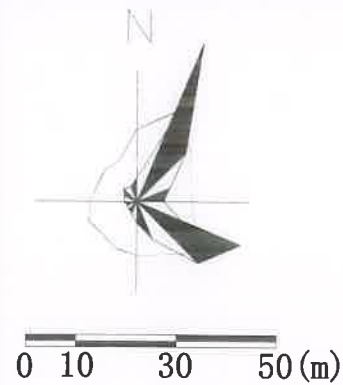


图 例					
	规划110kV埋地电缆线		规划10kV电缆线		规划通信管
	规划中压燃气管		De200 管径 (mm)		16φ110 孔数φ孔径 (mm)
	计算指标用地界线		配电网开关站		5G通信基站机房及配套设施
	水域				

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. 本图尺寸单位除管径以毫米计, 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。
2. 本图依据《惠州市新民洛塘片区JD134-03等地块控制性详细规划调整论证报告及JD134-13等地块控制性详细规划调整》等资料编制。
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, 以相关部门批准的工程设计方案为准。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市新民洛塘片区JD134-19地块 规划设计条件告知书	
审定	许奇峰	图	业务号	HCTJ20250005
审核	郑雄标	纸	电力、通信、燃气	
项目负责	侯伟强	内容	工程规划图	
			图号	3
			日期	2025.07