

惠州市自然资源局

HCTJ20250031 号

建设用地规划设计条件

广东省城市规划
单位名称: 惠州市规划
业务范围: 业务范围
证书编号: 自资规甲
有效期至: 2025年1

根据《惠州市江南大道沿线控制性详细规划》(惠府函〔2019〕278号)、《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》《工业项目建设用地控制指标》(2023年修订)及市自然资源局《关于明确工业用地容积率的通知》(惠市自然资函〔2022〕980号)等要求,并结合惠州市促进实体经济高质量发展的相关政策文件,惠州市江南大道沿线 JNDD06-05-01-01 地块规划设计条件如下:

一、规划指标(详见图则):

地块编号	JNDD06-05-01-01
用地用海分类代码、名称	100101(一类工业用地)
计算指标用地面积(m ²)	60132
容积率	2.0~2.5
计容积率建筑面积(m ²)	120264~150330
	其中:配套设施建筑面积≥165
建筑系数(%)	≥40
绿地率(%)	10~20

二、规划要求

(一)总体布局要求(详见图则)

多层建筑距离	沿西面 18 米规划沙墩五路退道路红线 5 米
	沿东面 18 米规划沙墩四路退道路红线 32 米
	沿南面 42 米规划梅湖大道退道路红线 20 米
	沿用地界线一侧退用地界线 10 米

除东面、南面外，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。

设计
设计
受审
214
月31

自然
规划
设计
用

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面 积(m ² /个)	所在地 块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	JNDD06-05-01-01	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	3	≥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。

（三）机动车停车位配建标准

1.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。

2.自行车（含电动）停车位配建标准：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.行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 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。JNDD06-05-01-01 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。在海绵城市建设控制指标中，年径流总量控制率为 70%，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 50\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 20\%$ 。除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

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、水利部门等政府相关部门审批意见。

8.项目用地位于民航高度管控范围内，地块的规划建设要严格满足净空管制要求。

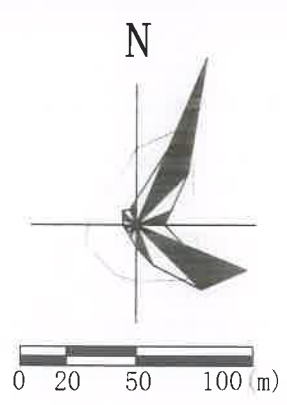
9.江南大道为现状道路，具体道路标高以实测为准。图中道路的线位、断面、交叉口形式和竖向标高以实际建设为准。

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。

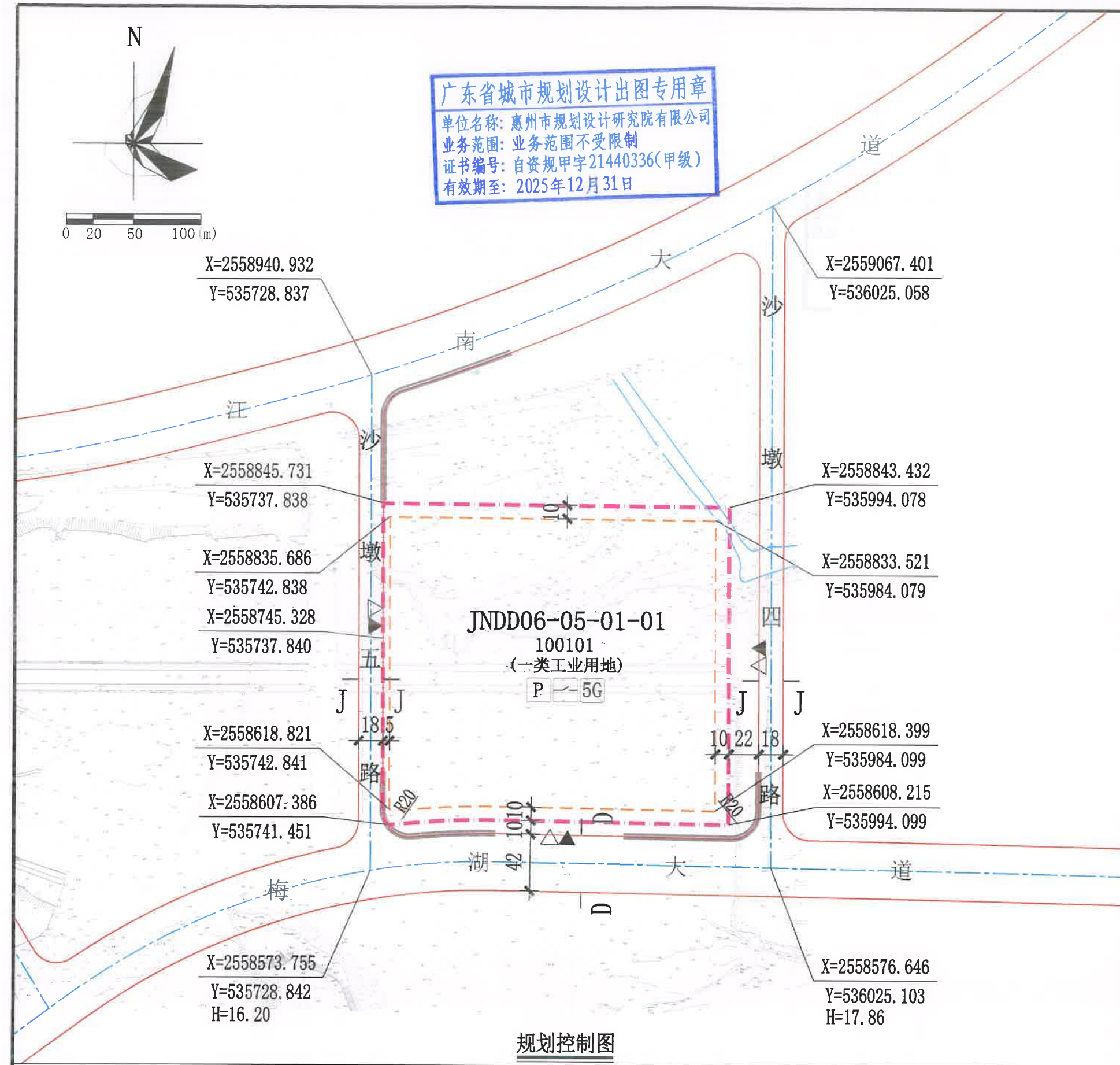
三、本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内尚未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。



公开方式：依申请公开



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



规划控制图

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	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
JNDD06-05-01-01	100101	一类工业用地	60132	2.0~2.5	≥40	120264~150330	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, 厂房每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	10~20	工业厂房及配套设施



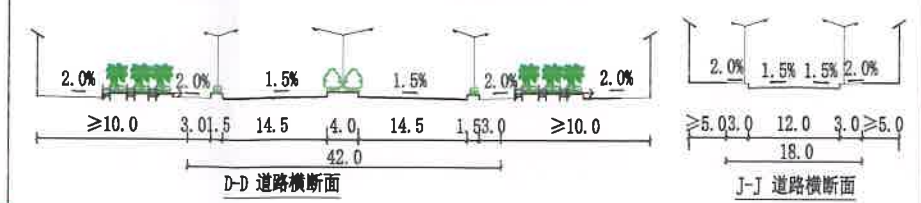
区域位置图

图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人行出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- H=17.86 规划标高
- P 配套停车
- 计算指标用地界线
- 建筑红线
- 机动车禁止开口路段
- 现状河道示意
- 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)	所在地块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	JNDD06-05-01-01	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	3	≥35	JNDD06-05-01-01	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:
1. 本图中尺寸均以米计, 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. 项目开工建设前需取得生态环境、水利等部门等政府相关部门审批意见。
3. 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放空间, 应服从城市规划建设的需要。
JNDD06-05-01-01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, 建成后由政府统一监管。
4. 在海绵城市建设控制指标中, 年径流总量控制率为70%, 下凹式绿地率≥50%, 透水铺装率≥50%, 绿色屋顶率≥20%。除年径流总量控制率外, 其余指标只是引导性指标, 实际设计时, 在保证径流总量控制率达标的基础上, 可进行调整。
5. 项目用地位于民航高度管制范围内, 地块的规划建设要严格落实净空管制要求。
6. 江南大道为现状道路, 具体道路标高以实测为准。图中道路的线位、断面、交叉口形式和竖向标高以实际建设为准。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市江南大道沿线JNDD06-05-01-01地块规划设计条件	
审定	许奇峰	图则	图别	业务号 HCTJ20250031
审核	刘智强	图则	图号	1
项目负责人	侯利强	图则	日期	2025.10