

规划设计条件告知书

广东省城市
单位名称: 惠州
业务范围: 业务
证书编号: 自资
有效期至: 202

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

惠州市
城乡

案卷编号: HZTJ20250030
申请单位: 惠州市自然资源局
项目地点: 东江新城片区 DJXC-34 地块
发卷日期: 2025.11.14

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. 周边道路竖向规划图
- 3. 给水、雨水、污水工程规划图
- 4. 电力、燃气、通信工程规划图

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。本地块的规划设计要求详见《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。

第七条 配套设施要求

（一）市政基础设施设计要求：

1. 本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. 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。

第八条 道路交通要求

（一）出入口控制：本地块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：每 100 平方米计容积率建筑面积 \geq 1 个，地块应按不低于停车位总数的 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）自行车（含电动）停车位配建标准按照《惠州市城乡管理技术规定（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。

(五) 场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》(GB 50763-2012) 的要求。

第九条 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) 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。

第四章 其他要求

第十一条 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。



第十二条 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。


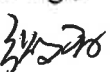
第十三条 本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

第十四条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

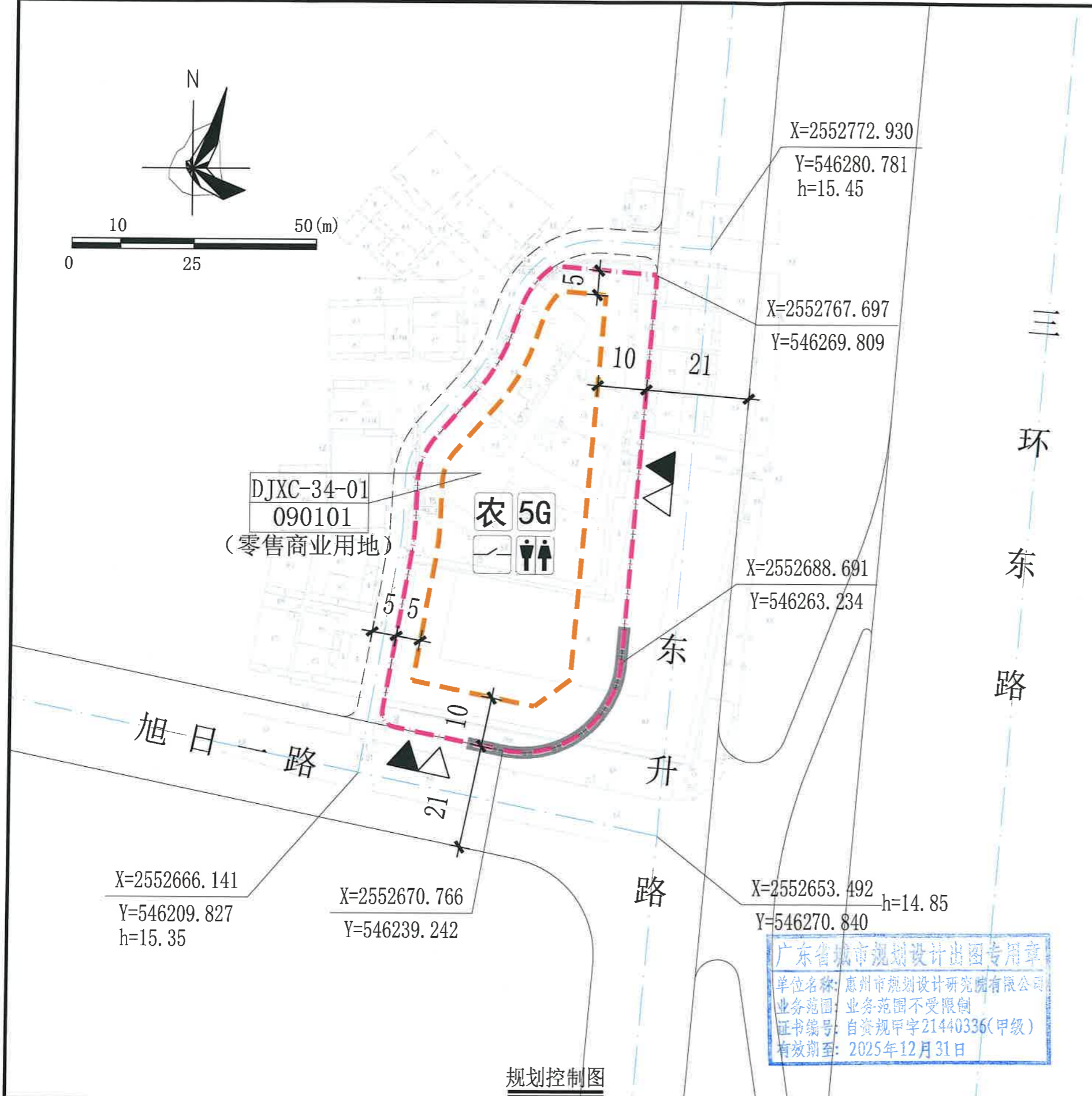
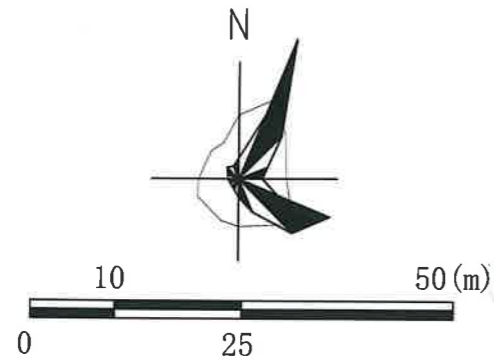
第十五条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市自然资源局核实后方可使用。

编制单位：惠州市规划设计研究院有限公司

审定：  2025年11月13日 审核：  2025年11月13日

项目负责：  2025年11月13日 校对：  2025年11月13日

设计：  2025年11月13日



配套设施一览表

序号	项目名称	数量(处)	建筑面积(㎡/处)	所在地块编码	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	DJXC-34-01	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. 由取得本用地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。
3	公共厕所	1	≥60		1. 须由取得本地块的土地使用权者按环卫部门的要求在项目首期建设, 并无偿提供给环卫部门使用和管理。 2. 应设置在人流集中处, 并设置直接通至城市道路的单独出入口, 须对外开放。

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范(2023年)》统一纳入总平面图设计, 经审批后实施。

说明:

- 图则尺寸均以米计, 坐标系为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。
- 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, 地块临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。临21米道路一侧的用地红线与建筑控制线之间的空间沿道路一侧需设置不小于2米的绿化带。
- 旭日一路、东升路为现状路, 其标高以实测为准。
- 地块内建筑红线仅为最低退线要求, 与周边现状建筑之间的间距须满足建筑安全、消防、日照及《惠州市城乡规划管理技术规范(2023年)》的规定。
- 电动汽车、电动自行车充电基础设施以及机动车停车位配建标准参照《惠州市城乡规划管理技术规范(2023年)》执行。
- 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。

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

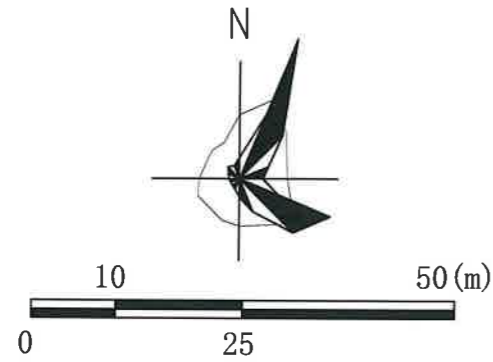
地块控制要求一览表

地块编码	用地用海分类代码	用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积(㎡)	计容积率建筑面积(㎡)	建筑密度(%)	容积率	绿地率(%)	机动车停车位配建标准	适建性
DJXC-34-01	090101	零售商业用地	090103(餐饮用地)、0902(商务金融用地)	3858	≤6944(其中零售商业的农贸市场建筑面积>50%, 餐饮建筑面积<30%, 商务金融建筑面积<20%)	≤53	≤1.8	≥10	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	适建农贸市场、餐饮、商务金融及配套设施

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市东江新城片区DJXC-34-01地块规划设计条件告知书	
审定	李俊	图	业务号	HZTJ20250030
审核	李俊	图	图别	
校对	张俊	图	图号	1
		图	日期	2025.11

设计研究
不受限制
214403
月31日

热发



X=2552772.930
Y=546280.781
h=15.45

21

$i=0.50\%$
 $L=119.85$

$i=0.80\%$
 $L=62.31$

X=2552666.141
Y=546209.827
h=15.35

X=2552653.492
Y=546270.840
h=14.85



图例

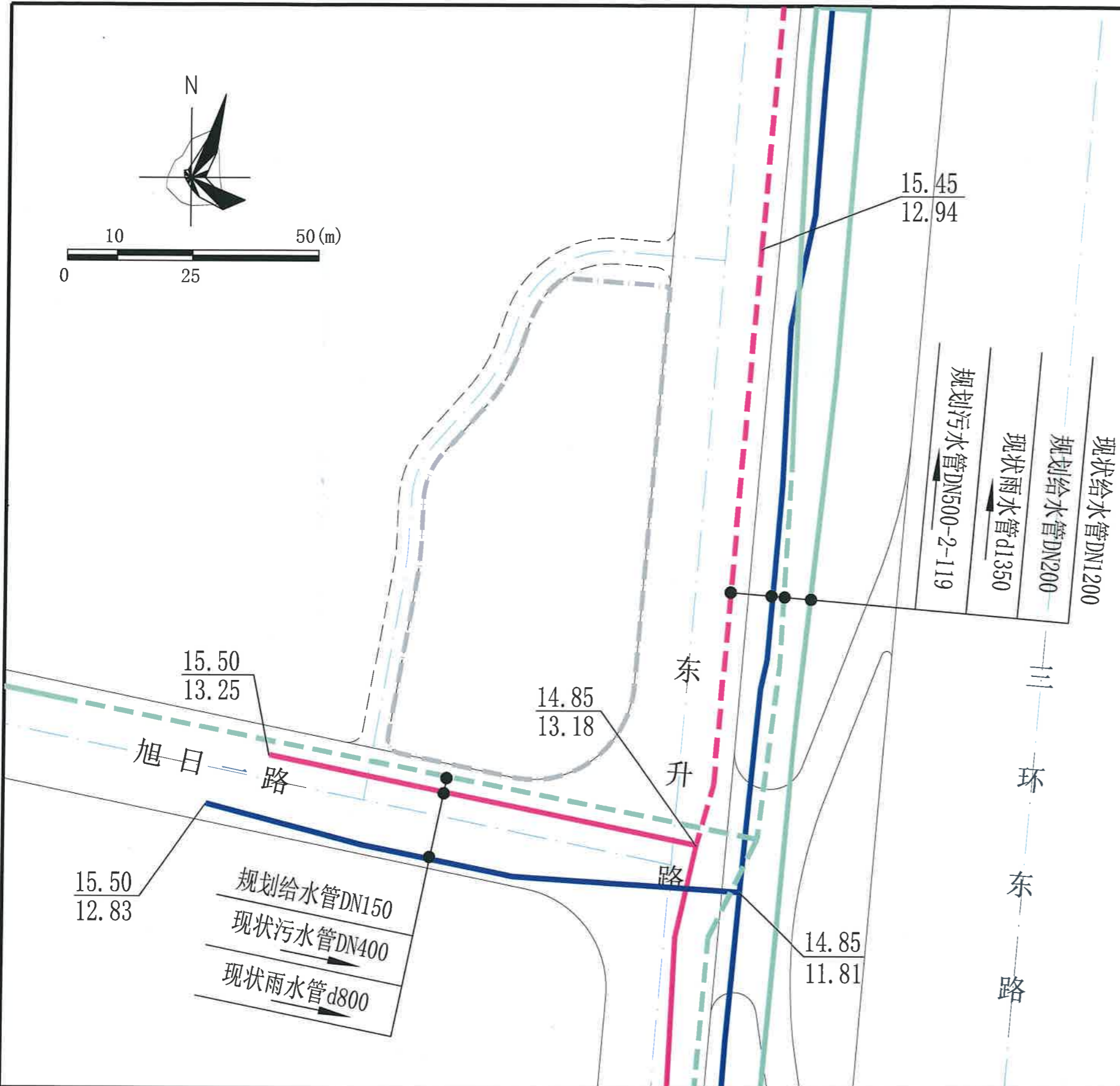
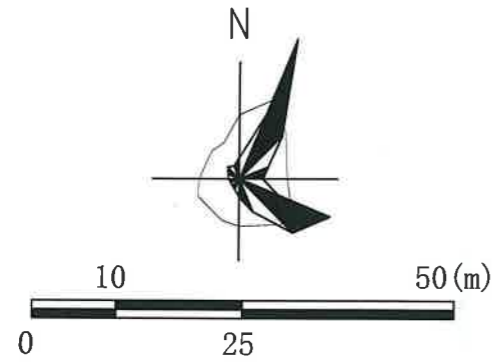
- 计算指标用地界线
- 道路红线
- 道路中心线
- 现状村道
- 坡度、坡长及坡向
- 控制点坐标
- 现状道路标高

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. 本图依据《惠州市东江新城片区DJXC-34地块部分用地控制性详细规划(调整)》等资料编制。
3. 旭日一路、东升路为现状道路, 道路标高以实测为准。
4. 本图内容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。

		项目名称	惠州市东江新城片区DJXC-34-01地块 规划设计条件告知书		
审定	蔡金	图 纸 内 容	周边道路竖向 规划图	业务号	HZTJ20250030
审核	项目负责			图别	
校对	设计			图号	2
			日期	2025.11	



图例

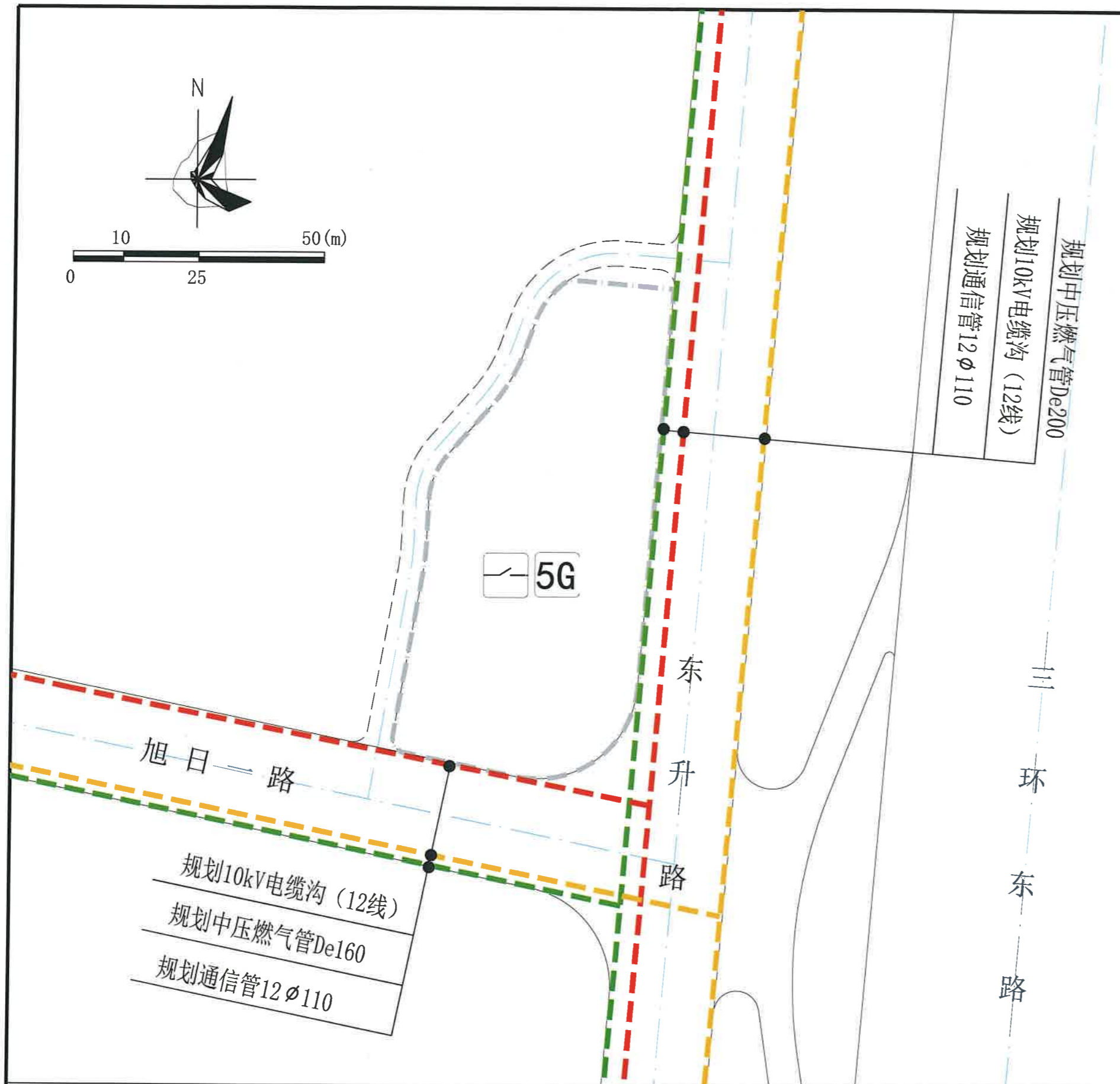
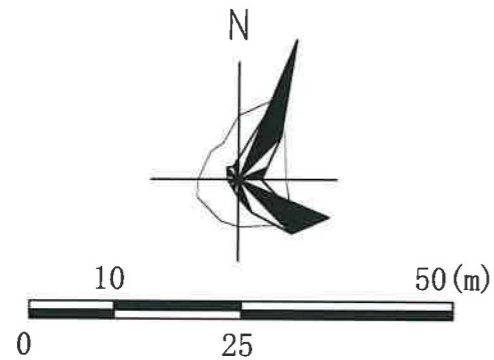
	现状给水管		现状污水管
	现状雨水管		规划给水管
	规划污水管		15.45 12.94 地面标高/管内底标高
	水流方向		DN400-2-119 管径(mm)-管坡(%)-管长(m)
	道路红线		现状村道
	道路中心线		规划范围

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、图则尺寸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、本图依据《惠州市东江新城片区DJXC-34地块部分用地控制性详细规划（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。
- 4、旭日一路、东升路为现状道路，其现状管线标高以实测为准。

		项目名称	惠州市东江新城片区DJXC-34-01地块 规划设计条件告知书	
审定	蒋廷	图 纸 内 容	业务号	HZTJ20250030
审核	李伟		图别	给排水工程规划图
校对	李伟		图号	3
		设计	日期	2025.11



图例

- 现状中压燃气管
- 规划中压燃气管
- 规划10kV电缆线
- 规划通信管
- De200 管径 (mm)
- 12φ110 孔数×孔径 (mm)
- 道路红线
- 现状村道
- 道路中心线
- 规划范围



说明:

- 1、图则尺寸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、本图依据《惠州市东江新城片区DJXC-34地块部分用地控制性详细规划（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，以相关部门批复的工程设计方案为准。
- 4、旭日一路、东升路为现状道路，其现状管线标高以实测为准。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称		惠州市东江新城片区DJXC-34-01地块 规划设计条件告知书	
		图 纸 内 容	业务号	HJTJ20250030	
审定		项目负责人	刘伟锋	图 别	电力、燃气、通信 工程规划图
审核		设计		图 号	4
校对				日 期	2025.11