

惠州市自然资源局

HZTJ20230070 号

建设用地规划设计条件

本《建设用地规划设计条件》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。根据《惠城区公交场站及其配套设施专项规划与近期建设用地控制性详细规划》（惠府函〔2019〕247号）、《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》（CJJ/T 15-2011）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》，古塘坳山背坑 SBK-11-01-01 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编号	SBK-11-01-01
规划用地性质	1208（交通场站用地）
计算指标用地面积（m ² ）	21439
建设规模	停保场用地面积 ≥ 11000 m ² ；公交枢纽用地面积 ≥ 3000 m ² ，按中型枢纽站规模建设；市政公用设施建筑面积 ≥ 130 m ²
适建性	停保场、汽车客运站、公交枢纽及配套设施

惠州市
城乡规划
专

广东省城市
单位名称：惠
业务范围：自
证书编号：自
有效期至：2

二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

多层建筑距离	沿金峰路一侧退道路红线 10 米
	临用地界线一侧退 10 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. 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. 本用地在开发建设时，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。

3. 本用地须严格按照《市政公用设施一览表》配套建设有关设施，《市政公用设施一览表》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。

4. 根据供地界线，将 SBK-11-01 地块细分为 SBK-11-01-01 地块。SBK-11-01-01 地块计算指标用地面积占 SBK-11-01 地块约 73%，本《建设用地规划设计条件》按等比例确定 SBK-11-01-01 地块的停保场用地面积为 $\geq 11000 \text{ m}^2$ ，公交枢纽用地面积为 $\geq 3000 \text{ m}^2$ 。

市政公用设施一览表

序号	项目名称	数量 (处)	建筑面积 (m ² /处)	用地面积 (m ² /处)	规划建设要求
1	5G 通信 基站机房 及配套设施	2	≥ 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。
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）充电桩设置要求

充电设施建设应符合国家和地方充电设施建设标准和设计规范。

（四）其它要求

1. 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。
2. 场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。
3. 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。本地块临城市道路红线一侧建筑红线与

计算指标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。

4. SBK-11-01-01 地块可在仲恺大道辅道设置机动车出入口，采取“右进右出”的交通组织方式。

5. SBK-11-01-01 地块和北侧地块若由同一土地使用权者取得，可结合总平面布局的需要取消地块之间的建筑控制线。

6. 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 and 标准执行绿色建筑建设要求。

7. 本用地须按照《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。

8. 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。

9. 本《建设用地规划设计条件》的道路竖向，给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，依据《惠州市古塘坳山背坑控制性详细规划（调整）》《惠州市城镇燃气专项规划（2024-2035年）》（草案）、《惠州市金山新城水环境综合整治工程规划》施工图等资料编制，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实

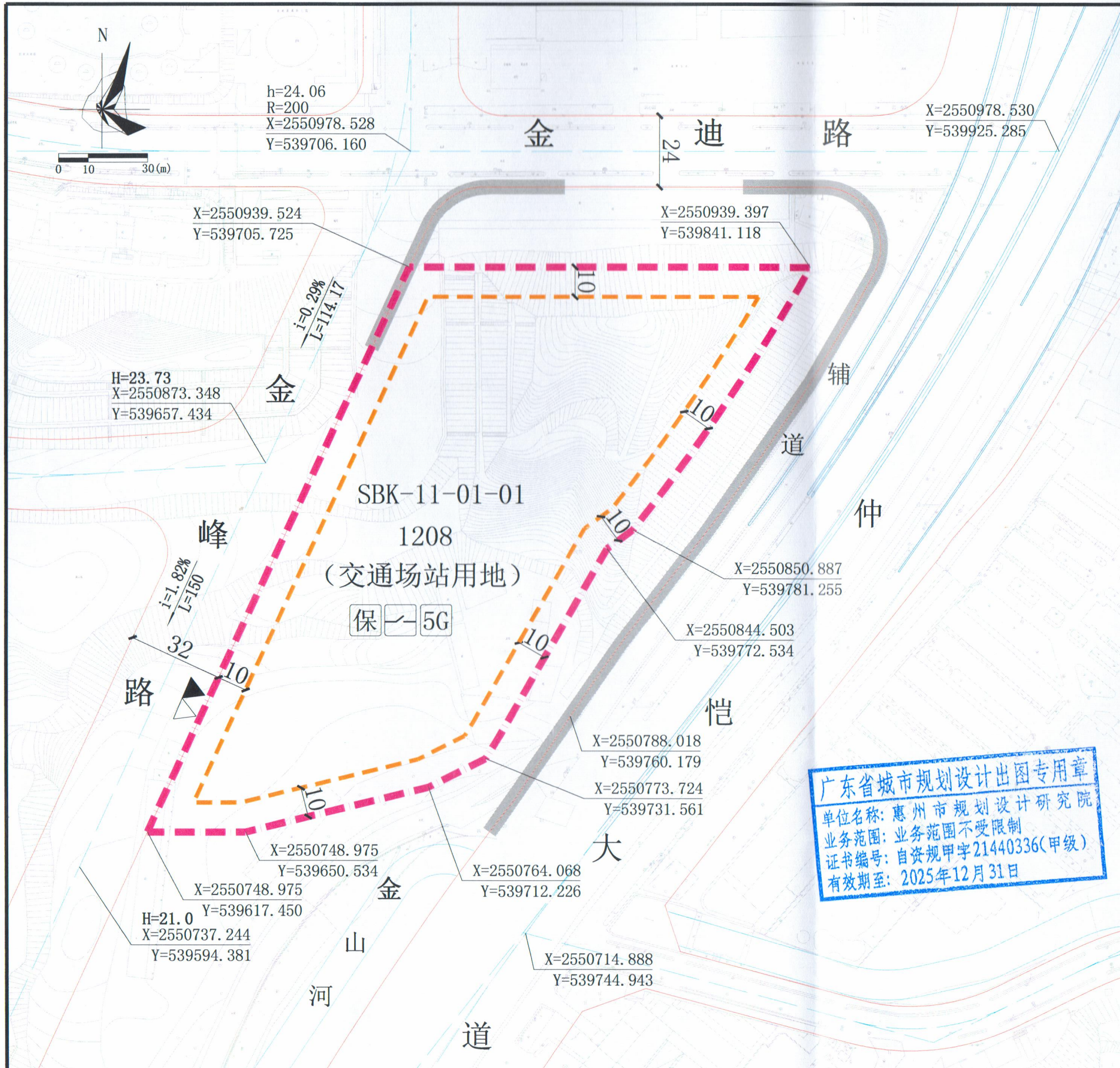
际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

10. 其他未尽事宜须满足《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》（CJJ/T 15-2011）、《惠州市城乡管理技术规定（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

▲ 机动车出入口	计算指标用地界线	道路中心线
△ 人流出入口	建筑红线	道路红线
水域	机动车禁止开口路段	长度、坡度、坡向
H=23.73 规划标高	h=24.06 现状标高	
保 停车场	配电网开关站	5G 5G通信基站机房及配套设施

市政公用设施一览表					规划建设要求
序号	项目名称	数量(处)	建筑面积(m²/处)	用地面积(m²/处)	
1	5G通信基站机房及配套设施	2	≥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。
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。

说明：

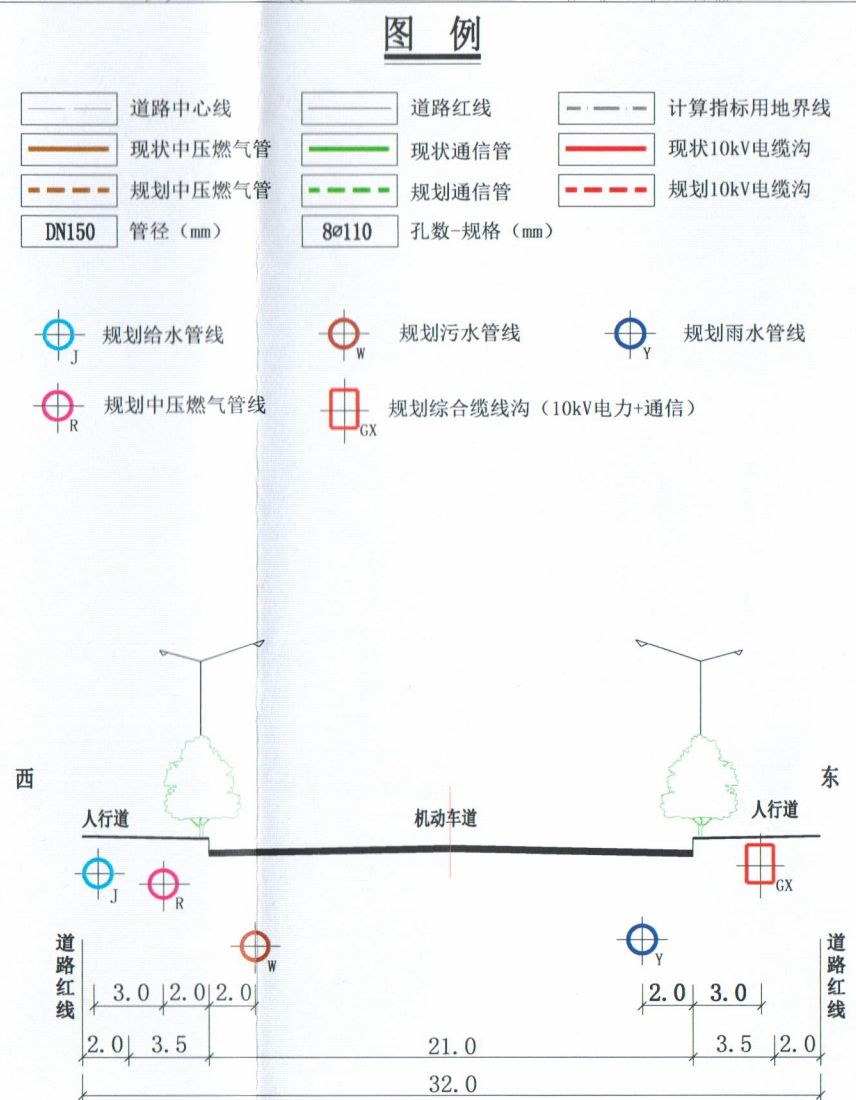
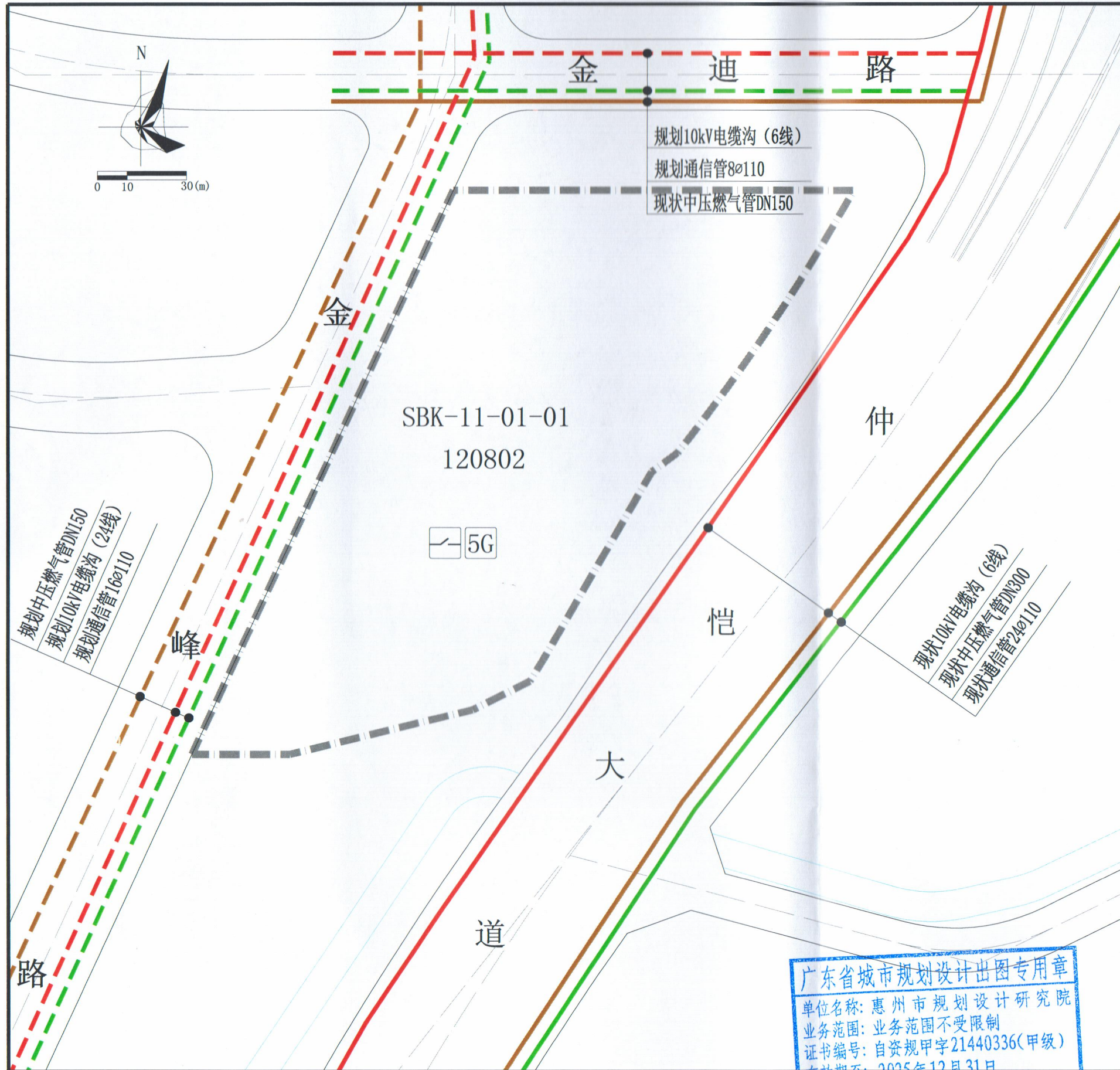
- 本图中尺寸单位均以米计，坐标系为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
- 建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开放空间，应服从城市规划建设的需要。本地块临城市道路红线一侧建筑红线与计算指标界线之间的用地由用地权属单位自建，应与建设用地同时设计和建设，不得修建围墙、门房等建（构）筑物，建成后由政府统一管理。
- SBK-11-01-01地块可在仲恺大道辅道设置机动车出入口，采取“右进右出”的交通组织方式。
- SBK-11-01-01地块和北侧地块若由同一土地使用权者取得，可结合总平面布局的需要取消地块之间的建筑控制线。
- 仲恺大道和金迪路为现状道路，其标高以实测为准。本图中的道路竖向仅作为工程设计的参考依据，下一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。
- 停车场、公交枢纽应按照《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》（CJJ/T15-2011）的规定进行相关设施配建，且配套充电设施应符合《电动车辆传导充电系统 电动车辆交流/直流充电机（站）》（GB/T18487.3）的规定。

用地技术经济指标一览表					适建性
用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积(m²)	建设规模	
SBK-11-01-01	1208	交通场站用地	21439	停车场用地面积≥11000m²；公交枢纽用地面积≥3000m²，按中型枢纽站规模建设；市政公用设施建筑面积≥130m²。	停车场、汽车客运站、公交枢纽及配套设施

惠州市规划设计研究院		项目名称	古塘塆山背坑SBK-11-01-01地块规划设计条件	
审定	字办	项目负责人	彭彬州	图 纸 内 容
审核	张永成	设计	彭彬州	
初审	李娟	校对	谭俊生	
		图则	业务号	HZTJ20230070
			图别	
			图号	1
			日期	2024.11

源
十
第
章

出
图
设
计
限
制
4403
31日



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
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. 本图尺寸单位管径以毫米计, 其余均以米计, 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《惠州市古塘坳山背坑控制性详细规划(调整)》《惠州市城镇燃气专项规划(2024-2035年)》(草案)、《惠州市金山新城水环境综合整治工程》施工图等资料编制。仲恺大道为现状路, 道路及现状管线标高以实测为准。
3. 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。

惠州市规划设计研究院		项目名称	古塘坳山背坑SBK-11-01-01地块规划设计条件		
审定	字强	项目负责人	彭映洲	图别	业务号 HZTJ20230070
审核	2025.02	设计	李浩博	图号	3
初审	李强	校对	李强	日期	2024.11