

惠州市自然资源局

HZTJ20240042 号

建设用地规划设计条件

本《规划设计条件》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。

根据《惠州市江南大道沿线 JNDD03-02 地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2024〕237号）和《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》等相关法规、技术规范和文件要求，惠州市江南大道沿线 JNDD03-02-01、JNDD03-02-02 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

JNDD03-02-01 地块：

用地用海分类代码	1401+1207 (公园绿地+城镇村道路用地)
计算指标用地面积 (m ²)	5479

JNDD03-02-02 地块：

用地用海分类代码	0803+0901 (文化用地+商业用地)
用地兼容性	100101 (一类工业用地)

广东省城市
单位名称: 惠
业务范围: 业
证书编号: 自
有效期至: 20

惠州市
城乡规划
专

计算指标用地面积 (m ²)	20990
容积率	≤2.0
计容积率建筑面积 (m ²)	≤41980 (其中: 配套设施建筑面积 ≥95, 文化建筑面积 ≥20990, 工业建筑面积 ≤16697, 商业建筑面积 ≤4198)
建筑密度 (%)	≤30
绿地率 (%)	≥30
适建性	文化、厂房、仓库、商业配套设施

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	见图则
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: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.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)	用地 面积 (m ² / 处)	所在用地 编号	规划建设要求
1	配电网 开关站	1	≥60	—	JNDD03-02 -02	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.由取得所在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。

注：其余未提及的配套设施，可根据社会需求并结合《惠州市城乡规划建设管理技术规定（2023年）》，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

（三）停车位配建标准

1.机动车停车位配建标准：JNDD03-02-02 地块机动车停车位配建标准为文化、商业每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 个，厂房、仓库每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.3 个，工业项目所需的行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 个。JNDD03-02-02 地块内工业应按不低于配建停车位的 10%建设充电设施或预留建设安装条件，商业应按不低于配建停车位的 20%建设充电设施或预留建设安装条件，文化应按不低于配建停车位的 30%建设充电设施或预留建设安装条件。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。

2.自行车（含电动）停车配建标准：工业、文化每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.5 个，商业每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 个，其中，电动自行车停车位配建标准按照《惠州市城乡规划建设管理技术规定（2023年）》《惠州市电动自行车集中充电和停放

行规划
州市规
各范围不
究规甲字
15年12

自然
建设
用

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.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。JNDD03-02-02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，建成后由政府统一管理。

2.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。

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

4.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。

5.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。

6.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。

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。

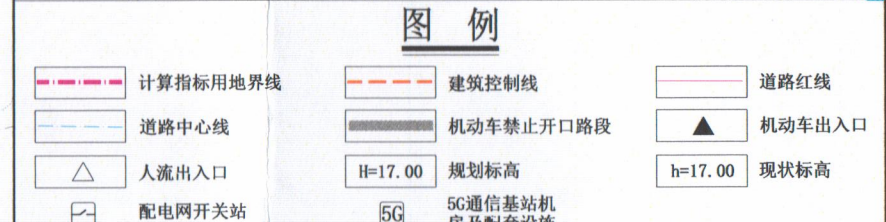
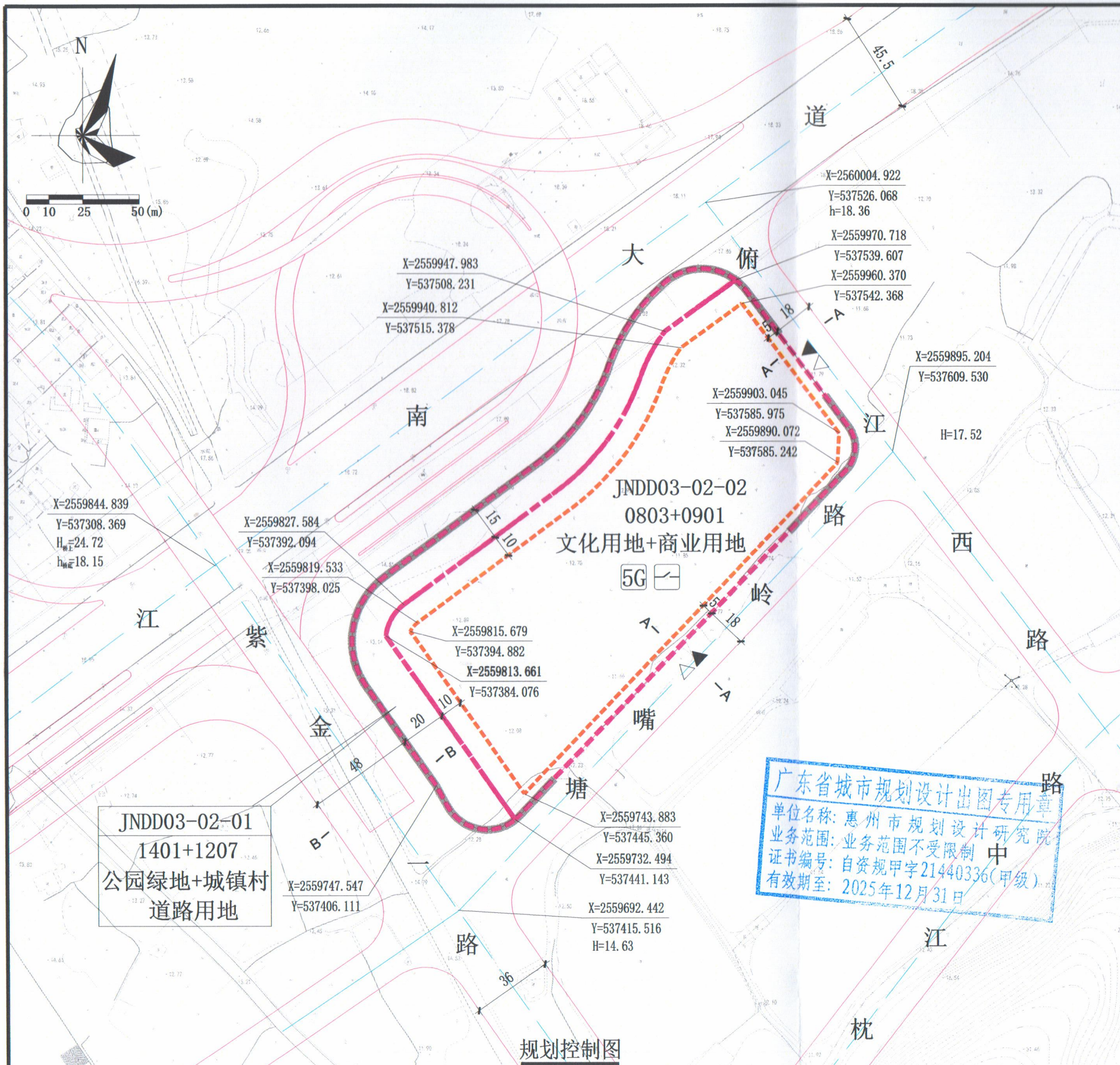
8.江南大道为现状道路，其标高以实测为准。

9.其他未尽事宜须满足《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。

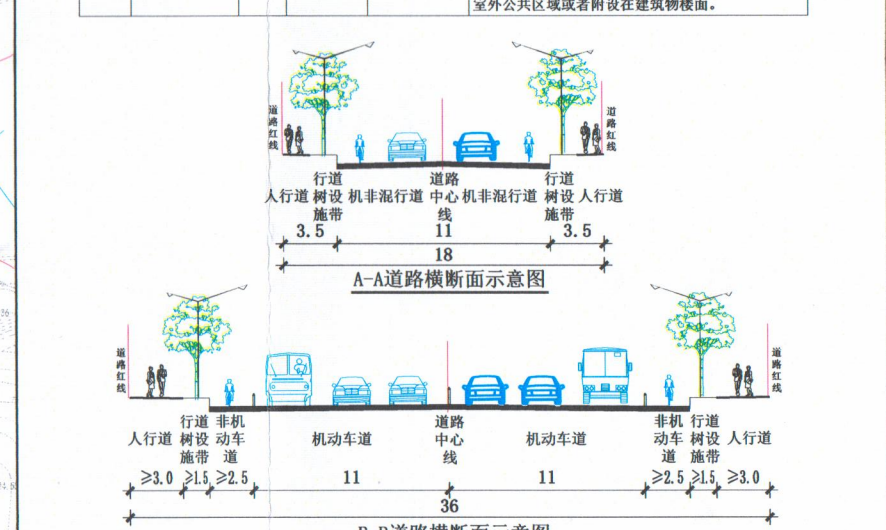


公开方式：依申请公开



配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(㎡/个)	地块编码	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	JNDD03-02-02	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	JNDD03-02-02	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. 图例尺寸单位均以米计, 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1956黄海高程系统。
2. 江南大道为现状道路, 其标高以实测为准。
3. 地块开发建设前, 涉及占用耕地的, 应依照相关法律法规的要求落实“耕地占补平衡”。
4. JNDD03-02-01地块属于城市公共开放空间, 除用于城镇道路建设以外, 其余用地应按《公园设计规范》进行设计, 沿道路一侧应至少栽植两排树木, 应保证路段内植物栽植和绿道遮阴的连续性, 宜采用乔木、灌木、地被复层栽植形式, 且不得用于停车。
5. 沿道路绿地JNDD03-02-01地块的建设主体由市政园林事务中心或JNDD03-02-02地块权属单位配建(须在土地出让时明确)。
6. JNDD03-02-02地块建筑间容积率控制在50%以下, 临城市道路一侧的建筑外立面应进行公建化设计, 建筑立面应简洁美观。
7. 地块北侧互通立交为规划远期预留, 现状尚未建设, 该互通立交未建设前, 地块可沿江南大道设置机动车及人行出入口。

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

用地技术经济指标一览表

用地编号	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(㎡)	容积率	计容积率建筑面积(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	机动车停车位配建标准(个)	适建性
JNDD03-02-01	1401+1207	公园绿地+城镇村道路用地	-	5479	-	-	-	-	-	-
JNDD03-02-02	0803+0901	文化用地+商业用地	100101 (一类工业用地)	20990	≤2.0	≤41980	≤30	≥30	文化、商业每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个, 厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个, 工业项目所需的行政办公及生活服务设施每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	文化、厂房、仓库、商业配套设施

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市江南大道沿线JNDD03-02-01、JNDD03-02-02地块规划设计条件	
审定	字强	项目负责人	周盟	图
审核	高雷	设计	周盟	纸
初审	郑树	校对	黄英	内
				容
				图则
				业务号 HZTJ20240042
				图别
				图号
				日期 2024.11

局件