

规划设计条件告知书



案卷编号: HZTJ20260013

项目地点: 南部新城 NBXC6-15-01、02、03、04 地块

发卷日期: 2026.3.20

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 地块现状
- 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

文 本

第一章 总则

第一条 本《告知书》所设定的规划条件，是本地块土地使用权出让合同的组成部分，是对本地块进行项目策划、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》

《中华人民共和国土地管理法》

《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）》

《惠州市南部新城 NBXC06 单元部分用地控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2026〕36号）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市民政局关于进一步加强社区配套公共服务设施建设和管理的指导意见》（惠民发〔2020〕46号）

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

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 地块现状

第四条 地块位于南部新城片区，地块编号为 NBXC6-15-01、NBXC6-15-02、NBXC6-15-03、NBXC6-15-04，其具体位置详见《图则》。

第五条 地块周边情况：北侧为现状水系（高布水），南侧为规划文体中路，西侧为现状金山大道，东侧为规划龙新北路。

第三章 规划设计要求

第六条 地块规划要求

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》。

第七条 配套设施要求

（一）市政基础设施设计要求：

1. NBXC6-15-01、02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，若市政污水管网不完善，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. NBXC6-15-01、02 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）本地块须严格按照图则中《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 ≥ 1 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,并结合建设地块的实际情况确定。

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) 新建大型公共建筑及商住综合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,具体以市住建部门意见为准。

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。

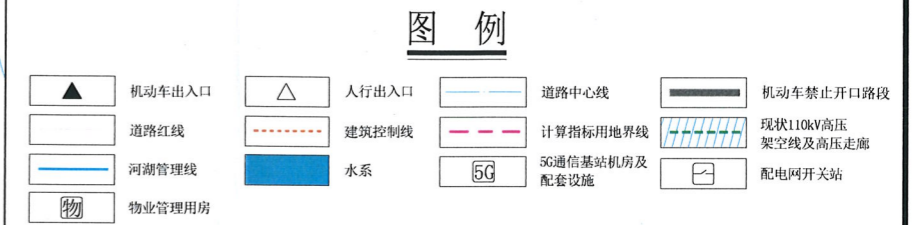
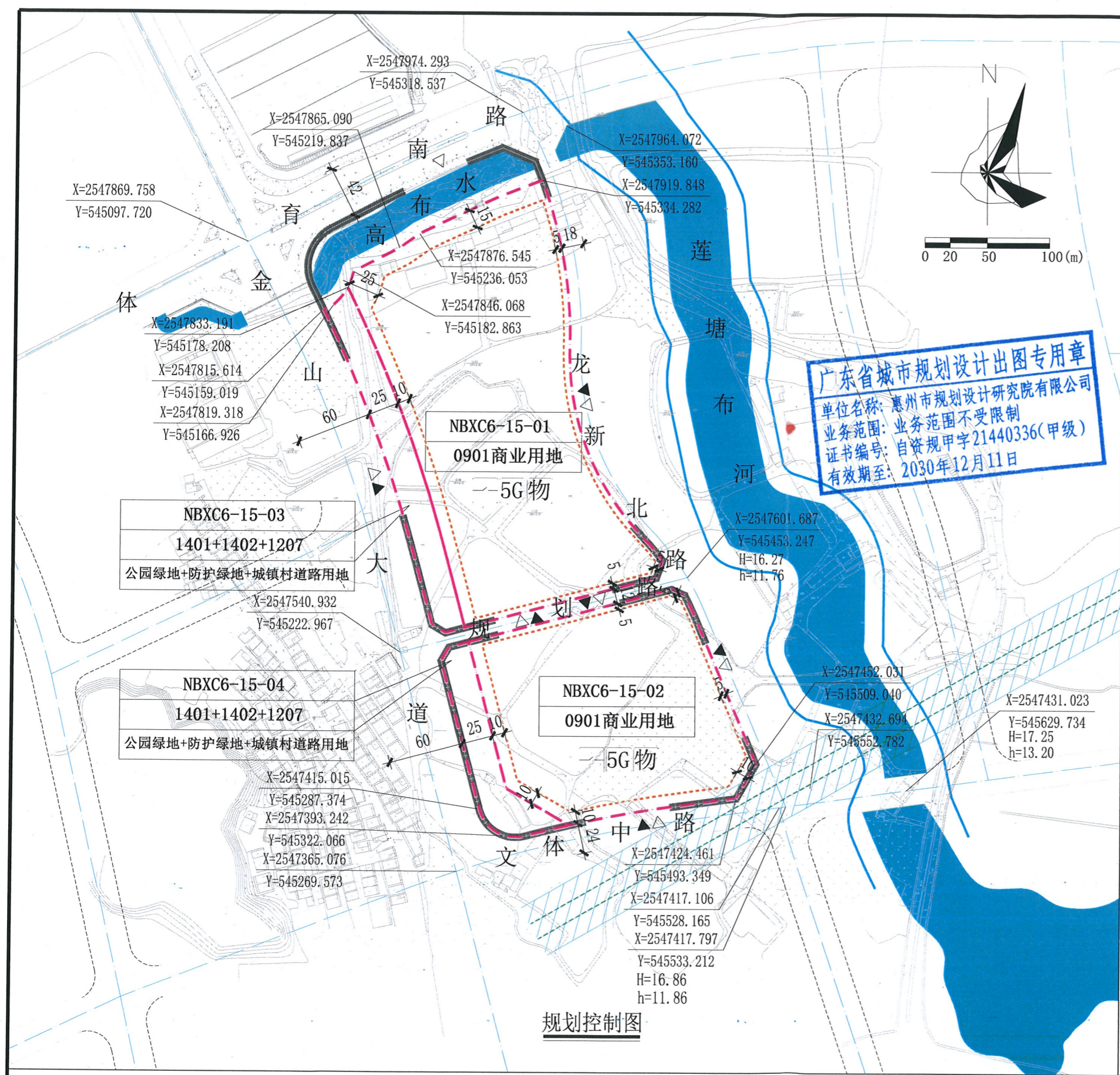
第十三条 本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图, 仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批复的工程设计方案为准。

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: 高雷 2026年3月30日 审核: 吴雄 2026年3月30日
项目负责: 蔡菲 2026年3月30日 校对: 黄英 2026年3月30日
设计: 蔡菲 周盟 戴芳 2026年3月30日



配套设施一览表

序号	项目名称	地块编码	数量(处)	建筑面积(m ² /处)	用地面积(m ² /处)	规划建设要求
1	配电网开关站	NBXC6-15-01	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. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。
		NBXC6-15-02	1	≥60	-	
2	5G通信基站机房及配套设施	NBXC6-15-01	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。
		NBXC6-15-02	1	≥35	-	
3	物业管理用房	NBXC6-15-01	1	-	-	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二, 且最低不少于50平方米, 最高不超过300平方米。宜设在2层以下, 由取得本用地的土地使用权者负责配建。
		NBXC6-15-02	1	-	-	

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。

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。
- 为保证临水(包括江、河、湖、库等)景观资源的公共性, 地块一线临水界面的建筑布局应开敞通透, 避免建设对景观遮挡严重的板式建筑, 建筑间口率(建筑总面宽/基地滨水面宽)应当控制在50%以下。
- 地块建设阶段, 应加强对建筑布局、形态、高度及风格的精细化管理, 避免形成连续压抑的高大界面, 塑造通透疏朗、与自然景观和谐统一的滨水风貌。
- 建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开放空间, 应服从从城市规划建设的需要, NBXC6-15-01和NBXC6-15-02地块城市道路红线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。临文体中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。
- NBXC6-15-03地块与NBXC6-15-04地块属于城市公共开放空间, 除用于城镇道路建设和设置出入口以外, 其余用地沿道路一侧应根据用地的宽度栽植树木, 至少栽植一排, 应保证路段内植物栽植和绿道遮阴的连续性, 绿化部分用地应大于65%, 宜采用乔木、灌木、地被复层栽植形式, 且不得用于停车。建设主体由市政园林事务中心或相邻地块权属单位配建(须在土地出让时明确)。
- 地块内建筑限高须满足民航、军航相关净空管制要求。
- 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。

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	计算指标用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	机动车停车配建标准	适建性
NBXC6-15-01	0901	商业用地	47834	≤1.19585	≤2.5	≥30	≤100	每100平方米容积率建筑面积≥1.0个	零售商业、餐饮、旅馆、服务型公寓及其配套设施
NBXC6-15-02	0901	商业用地	30591	≤76477	≤2.5	≥30	≤100	每100平方米容积率建筑面积≥1.0个	零售商业、餐饮、旅馆、服务型公寓及其配套设施
NBXC6-15-03	1401+1402+1207	公园绿地+防护绿地+城镇村道路用地	7003	-	-	-	-	-	-
NBXC6-15-04	1401+1402+1207	公园绿地+防护绿地+城镇村道路用地	4642	-	-	-	-	-	-

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市南部新城NBXC6-15-01、02、03、04地块规划设计条件告知书	
审定	高雷	图 纸 内 容	业务号	HJTJ20260013
审核	郑伟志		图别	
校对	黄慧英		图号	1
			日期	2026.03

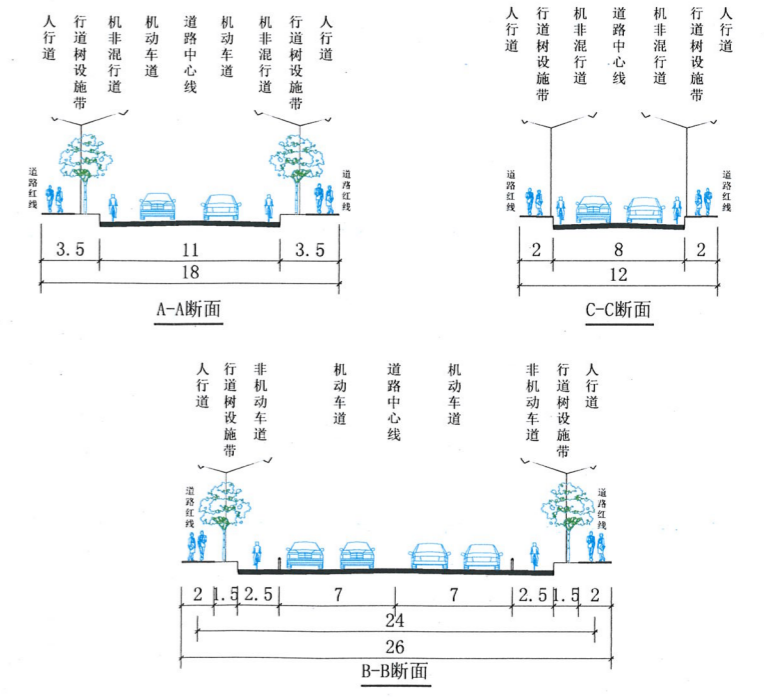
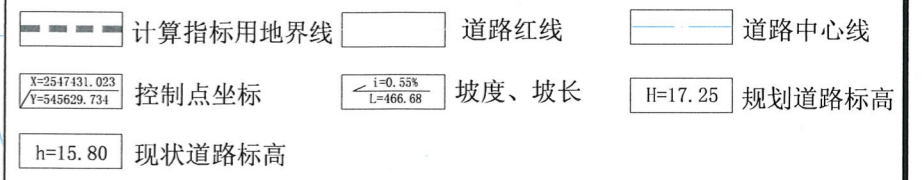
计出
计研
受限
21440
111E



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: 2030年12月11日



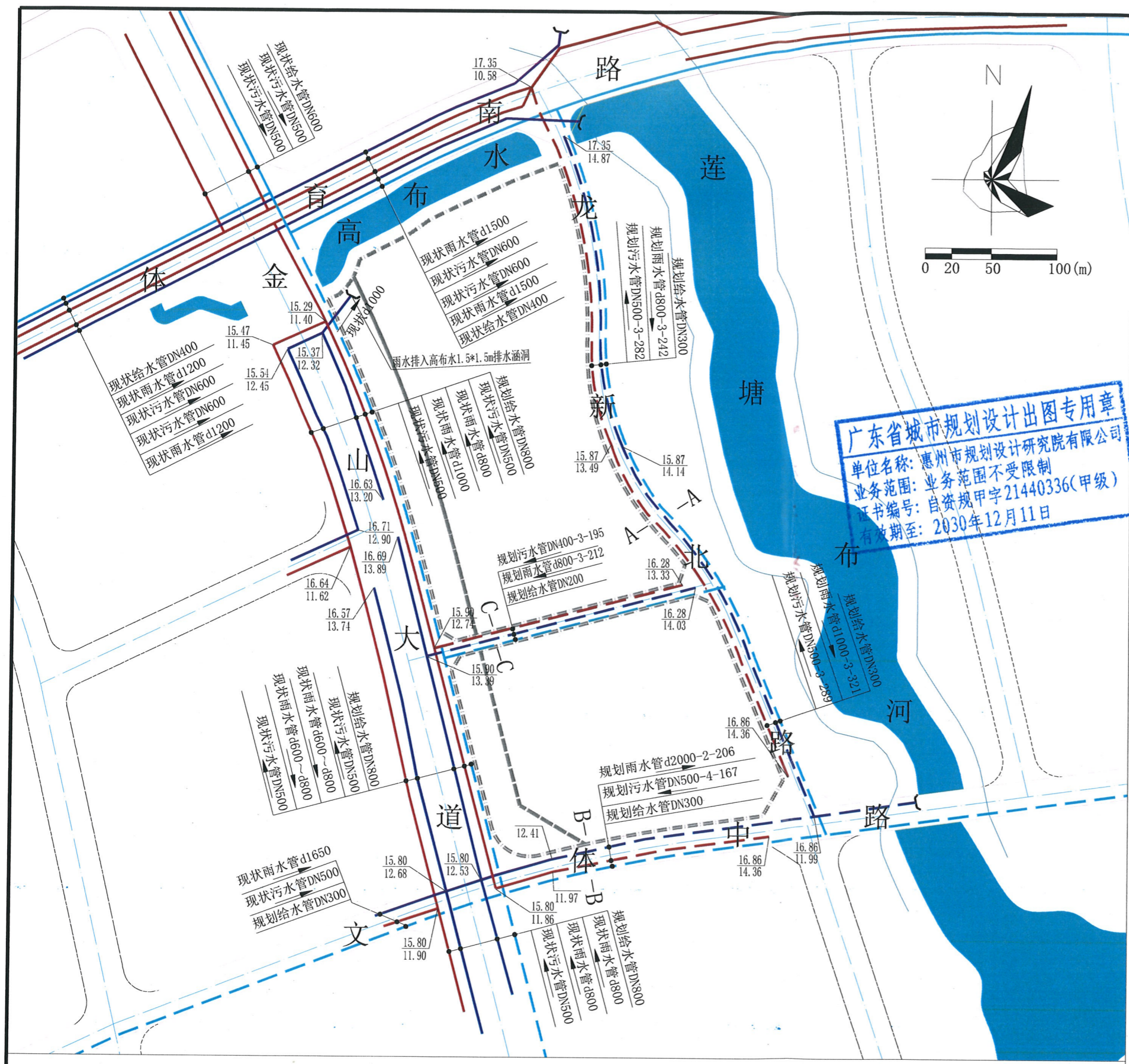
图例



规划控制图

- 说明:
- 1、本图尺寸均以米计, 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1985国家高程基准。
 - 2、体育南路、金山大道为现状道路, 交叉口控制点标高采用道路现状标高(现状标高以实测为准)。
 - 3、本图参考《惠州市南部新城NBXC06单元部分用地控制性详细规划(调整)》等资料编制。
 - 4、本《道路竖向规划图》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。

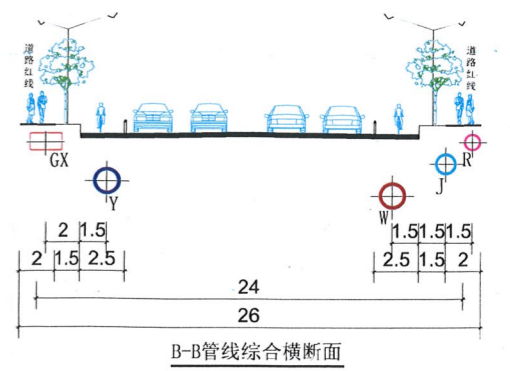
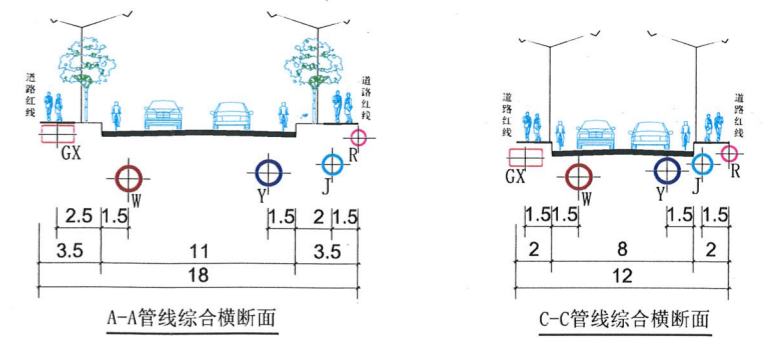
惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市南部新城NBXC6-15-01、02、03、04地块 规划设计条件告知书	
审定	高雷	图 纸 内 容	业务号	HZTJ20260013
审核	郑树培 项目负责		图别	
校对	黄若英 设计		图号	2
			日期	2026.03



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: 2030年12月11日

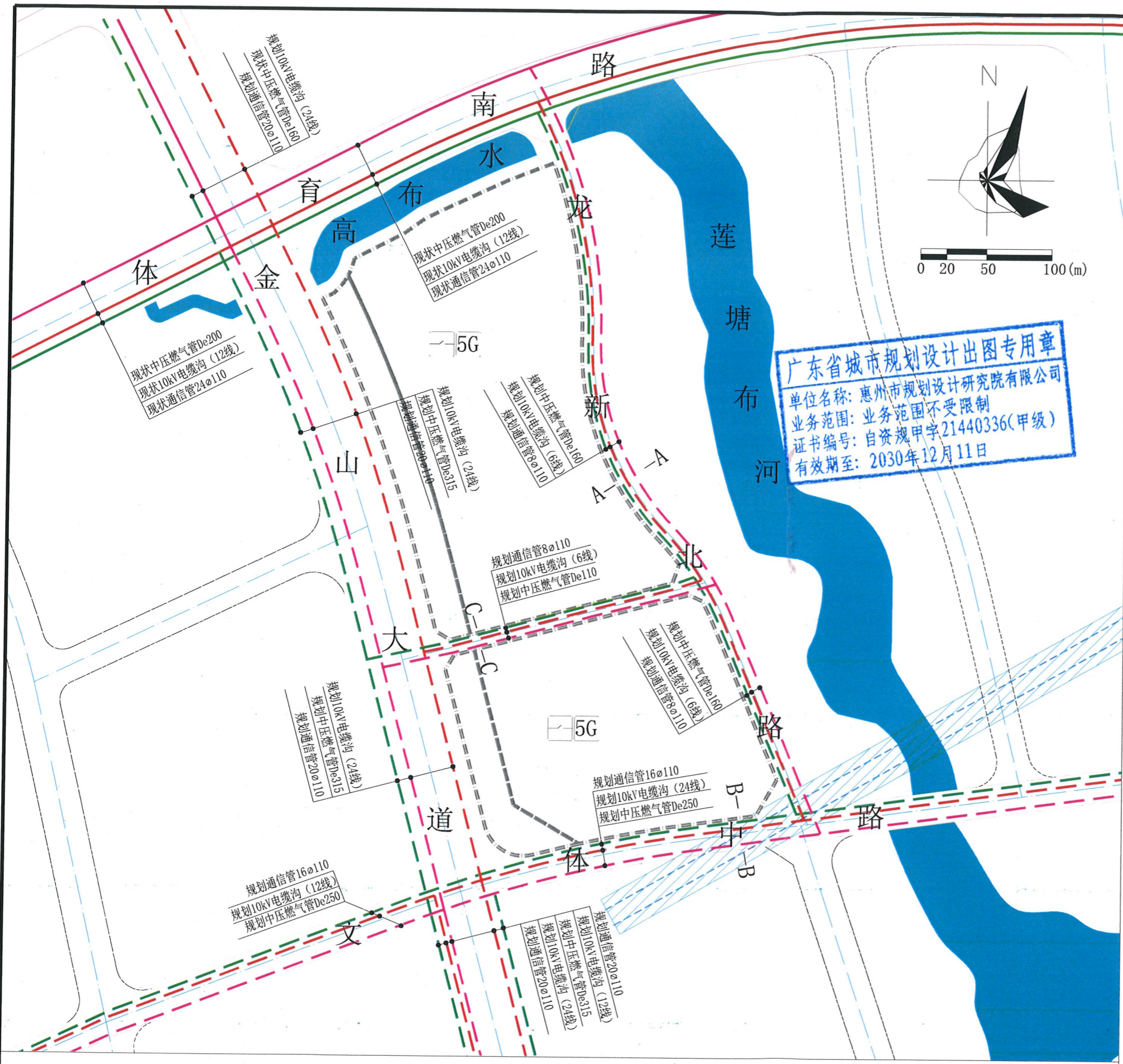
图例

	道路红线		道路中心线		建议性路网
	计算指标用地界线		现状污水管		现状雨水管
	现状给水管		规划给水管		规划污水管
	规划雨水管		管径 (mm)		水流方向
	地面标高 管内底标高		管径 (mm) -坡度 (%) -长度 (m)		雨水排出口
	规划给水管线		规划污水管线		规划雨水管线
	规划中压燃气管线		规划综合缆线沟		

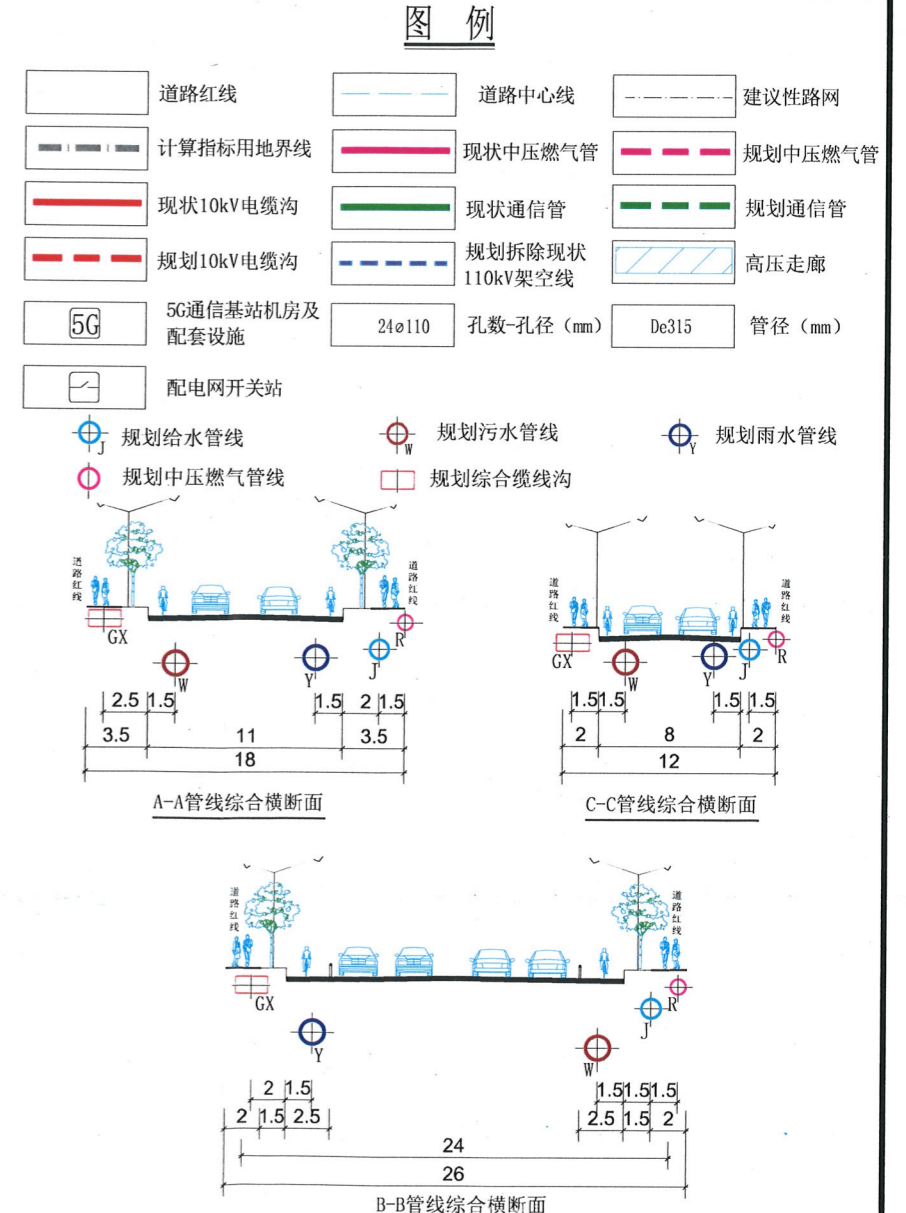
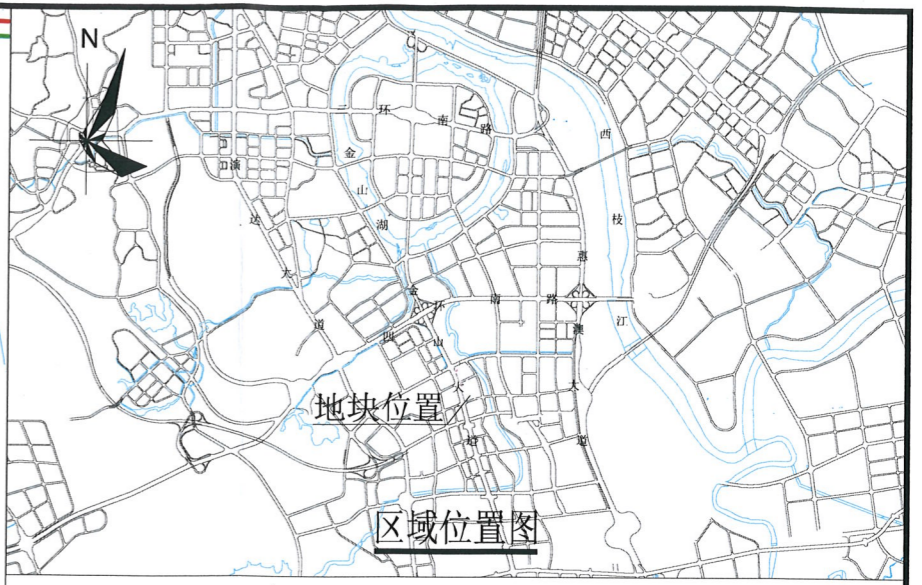


说明:
1、本图除管径以毫米计以外, 其余均以米计; 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
2、本图参考《惠州市南部新城NBXC06单元部分用地控制性详细规划(调整)》等资料编制。
3、体育南路、金山大道为现状道路, 其标高及管线情况均以实测为准。
4、本图仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批复的工程设计方案为准。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市南部新城NBXC6-15-01、02、03、04地块 规划设计条件告知书		
审定	高雷	图 纸 内 容	给水、雨水、污水 工程规划图	业务号	HZTJ20260013
审核	郑炳村			图别	
校对	范家英			图号	3
		设计	日期	2026.03	



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: 2030年12月11日



说明:

- 1、本图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、本图参考《惠州市南部新城NBXC06单元部分用地控制性详细规划(调整)》等资料编制。
- 3、体育南路、金山大道为现状道路, 其标高及管线情况均以实测为准。
- 4、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	惠州市南部新城NBXC6-15-01、02、03、04地块 规划设计条件告知书		
审定	高雷	图 纸 内 容	电力、通信、燃气 工程规划图	业务号	HZTJ20260013
审核	郑明			图别	4
校对	曾志英			日期	2026.03