

惠州市自然资源局

HZTJ20260010 号

建设用地规划设计条件

根据《惠州市河南岸片区 HNA32-6、HNA23-3 地块及 HNA23-2 地块部分用地控制性详细规划(调整)》(惠府函[2026]38号)、《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》等相关法规、技术规范 and 文件要求,河南岸片区 HNA32-6-1、HNA32-6-2 地块规划设计条件如下:

一、地块控制指标(详见图则):

HNA32-6-1 地块:

规划用地性质	0805+0902 (体育用地+商务金融用地)
用地兼容性	0901(商业用地)
计算指标用地面积(m ²)	16117(其中体育用地面积比例≥51%)
容积率	≤2.5
计容积率建筑面积(m ²)	≤40292(其中体育设施建筑面积≥30%,商务金融建筑面积≥36%)
建筑密度	≤35%
绿地率	≥20%



广东省自然资源厅
单位名称:
业务范围:
证书编号:
有效期至:

适建性	室外运动场地、体育场馆、商务办公、商业及配套设施
-----	--------------------------

HNA32-6-2 地块:

规划用地性质	1401+1402+1207 (公园绿地+防护绿地+城镇村道路用地)
计算指标用地面积 (m ²)	2478

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

HNA32-6-1 地块:

多层建筑距离	临西侧白泥四路一侧退道路红线 5 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. 市政基础设施设计要求:

(1) HNA32-6-1、HNA32-6-2 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。地块周边市政管线近期未建设时, 可采用临时措施保证地块用水用电的接通及雨水、污水的排放, 具体方式由市政设施建设主管部门确定。

(2) HNA32-6-1 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。

2. HNA32-6-1 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。

（三）停车位配建标准

1. 机动车停车位配建标准：HNA32-6-1 地块的机动车停车位配建标准为每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，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。

2. 自行车（含电动）停车位配建标准按照《惠州市城乡规划建设技术规定（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。

（四）其它要求

1. 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。

2. HNA32-6-1 地块应按照国家、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。

3. HNA32-6-1、HNA32-6-2 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）、《惠州市城乡规划建设技术规定（2023 年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

4. HNA32-6-1 地块应按照《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。

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



市规划设计
惠州市规划设计
业务范围不受限
资规甲字 2144
2030 年 12 月 11

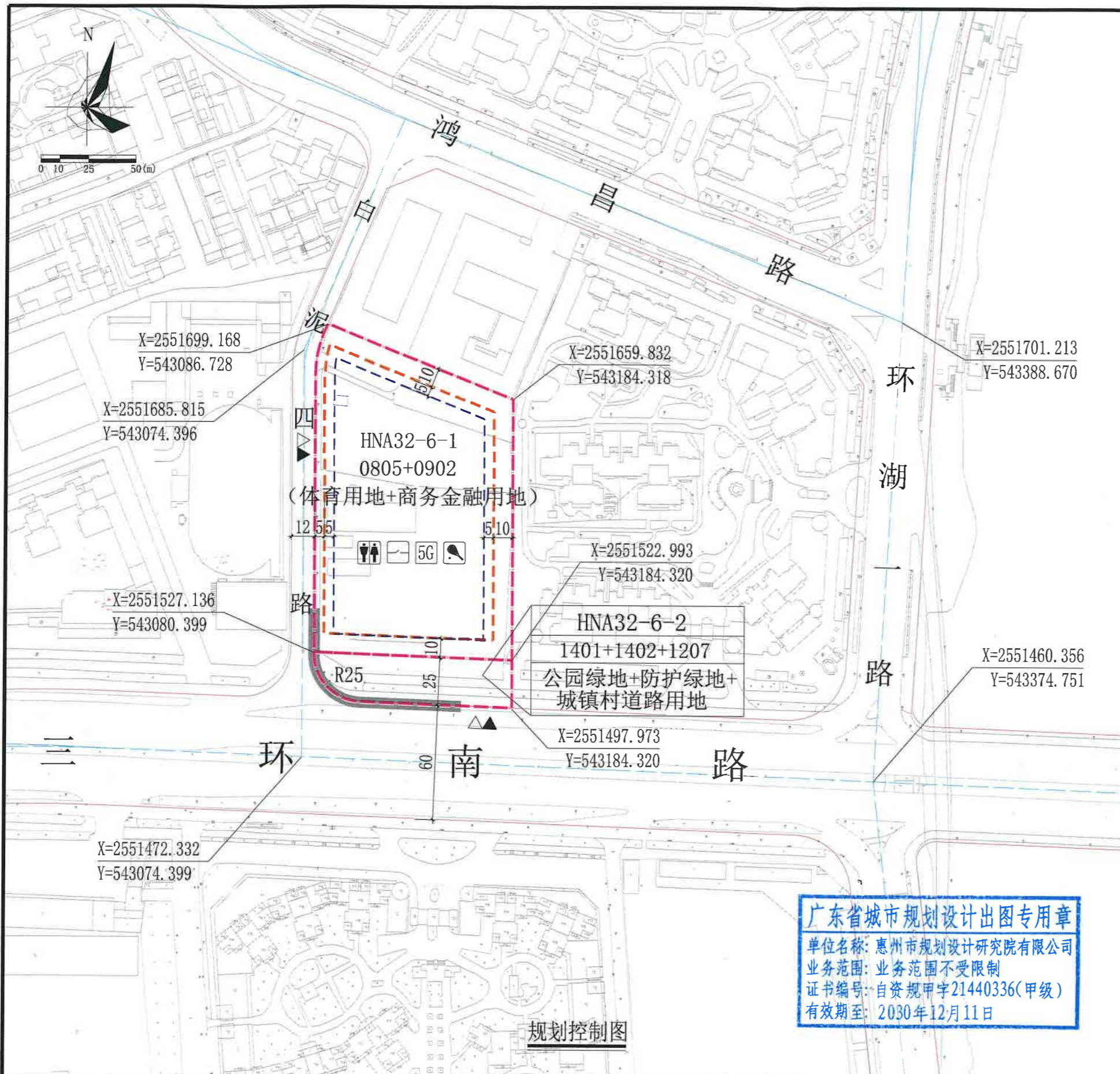
6. 新建民用建筑(包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑), 应按照《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》(粤府办〔2020〕27号)有关要求及国家相关技术规范执行。

7. 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	建筑面积 (m ² /个)	用地面积 (m ² /个)	数量 (个)	所在地块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	≥60	-	1	HNA32-6-1	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. 项目建设时同步配建并无须移交。
2	5G通信基站机房及配套	≥35	-	1	HNA32-6-1	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	≥60	独立式公共厕所用地面积≥80	1	HNA32-6-1	设置独立式或附属式公共厕所。独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于5米, 周围应设置不小于3米的绿化隔离带。附属式公共厕所不应影响主体建筑的功能, 并设置直接通至城市道路的单独出入口。
4	多功能运动场地	-	≥2000	1	HNA32-6-1	多功能运动场地内需设置篮球场、小型足球场、乒乓球台、健身器材等体育运动设施, 应对公众开放使用。

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。
- HNA32-6-2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结合现状地块内辅路, 根据用地宽度栽植树木, 至少栽植一排, 应保证路段内植物栽植和绿道遮荫的连续性, 宜采用乔木、灌木、地被复层栽植形式, 且不得用于停车, 由取得HNA32-6-1地块使用权者负责建设。
- HNA32-6-1地块临城市道路红线一侧用地红线与建筑控制线之间的用地须作为景观绿地型公共空间, 应与建设用地同时设计和建设, 并纳入城市公共开放空间。
- HNA32-6-1地块内需布置室外多功能运动场地, 场地内需设置篮球场、小型足球场、乒乓球台、健身器材等体育运动设施, 应对公众开放使用。体育场馆内需包含篮球场、乒乓球训练场地等设施。
- HNA32-6-1地块内体育设施布局应考虑噪声、尾气、环境等健康影响因素, 保证功能分区的整体性。
- 三环南路、白泥四路均为现状道路, 道路标高以实测为准。

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

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市河南岸片区HNA32-6-1、HNA32-6-2地块规划设计条件	
审定	高雷	图	业务号	HZTJ20260010
审核	许智峰	项目负责	图别	
校对	贺军辉	设计	图号	
			日期	2026.3