

规划设计条件告知书

广东省城
单位名称:
业务范围:
证书编号:
有效期至:

惠州市
城

案卷编号: HZTJ20250015

申请单位: 惠州市自然资源局

项目地点: 江南地区 04-08-03-01 地块

发卷日期: 2025.3.27.

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

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》

《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)》

《惠州市江南地区 04-08-03 地块控制性详细规划(调整)》(惠府函〔2025〕52 号)

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《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 用地现状

第四条 本地块位于惠城区江南街道，地块编号为 04-08-03-01，其具体位置详见《图则》。

第五条 本地块周边现状情况：地块现状为临时停车场和慈云路，西南部临慈云路有 8 栋 1-2 层共约 12 间沿街商铺在经营使用。地块三面临路，北侧下角东路为城市主干道，东侧和南侧为慈云路，东北侧临惠州大桥。

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。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》。

第七条 规划用地性质:0901(商业用地)。

第八条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积为 17810 平方米，容积率 ≤ 1.1 ，计容积率建筑面积 ≤ 19591 平方米，其中游客服务中心建筑面积 ≥ 3100 平方米[含公共厕所面积 ≥ 170 平方米、游客临时休息空间（含警务室） ≥ 2300 平方米，导游室 ≥ 100 平方米、医疗室 ≥ 50 平方米、投诉室 ≥ 50 平方米、旅游产品展示厅及办公区域 ≥ 400 平方米]，建筑密度 $\leq 38\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 16 米。（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。

第九条 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。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (处)	建筑面积 (m ² / 处)	所在地块 编码	规划建设要求
1	配电网 开关站	1	≥60	04-08-03-01	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。
2	5G 通信 基站机 房及配 套设施	1	≥35	04-08-03-01	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《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

第十条 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：配建机动车停车位每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥1 个，公共小汽车停车位 ≥200 个，地面大巴停车位 ≥5 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）停车配建标准：综合型商业每 100 平方米建筑面积 ≥3 个，商务、娱乐、餐饮每 100 平方米建筑面积 ≥1 个，旅馆每 100 平方米建筑面积 ≥0.5 个。其中，电动自行车停车位配建标准按照《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）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。

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

第十一条 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。

第十二条 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。

第十三条 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。

第十四条 管控要求

(一) 04-08-03-01 地块内建筑控制线、地下室界线为最低退线要求，新建建筑、地下空间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定(2023 年)》的规定。

(二) 04-08-03-01 地块西侧及东南侧各涉及一棵古树名木，根据《广东省森林保护管理条例》，将古树树冠垂直投影及边缘外五米范围内划定为古树保护范围（以实测为准）。在古树名木保护范围内进行建设工程施工，或者在古树名木保护范围外进行建设工程施工影响古树名木正常生长的，建设单位应当采取避让措施。符合国家规定的项目确需施工，无法避让的，应当在施工前制定保护方案。同时，北侧临下角东路以及南侧临慈云路现状有多株乔木成行，规划予以保留，建设单位在施工时，应当采取保护措施，避免影响乔木正常生长。

(三) 为保证滨水地块景观廊道的通透性，04-08-03-01 地块沿湖一侧的建筑间口率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应控制在 50% 以下。

(四) 根据《惠州西湖风景名胜区总体规划(2012-2025)》，本项目位于下角一祝屋特别管制区内，建筑设计应协调西湖周边建筑与景观环境，建筑整体意象应采用岭南园林式风格，建筑应体现古意，注意对地方传统建筑要素的提取和运用；建筑布局应有一定高低错落，临近西湖一侧建筑高度应适当降低，形成沿湖的退台式布局；建筑体量应尽量小巧、均匀；建筑色彩应配合西湖素净淡雅的特色，推荐采用青、灰等冷色调或淡暖色调。在通道控制和退让要求方面，沿西湖风景名胜区范围线外侧控制 25 米范围为不可建设区。

(五) 04-08-03-01 地块开发建设时，建筑设计方案应从游客行为特征及服务诉求科学规划功能分区，游客服务中心与商业主体建筑空间应相对独立且对外开放，切实强化游客服务中心作为西湖景区配套设施的开放共享与普惠可及性。

(六) 鉴于 04-08-03-01 地块毗邻西湖风景名胜区及祝屋巷旅游休闲街区,在科学分析区域交通流量特征和停车供需关系的基础上,规划公共停车位为最低要求,方案设计时应尽可能增设公共停车泊位,充分发挥该地块的区位优势,有效疏解景区周边停车压力。

(七) 近期可保留 04-08-03-01 地块西南部祝屋巷现状建筑,远期由建设单位结合建设方案研究利用或处置方案。

第四章 其他要求

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第十八条 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 2025年3月27日

审核: 许奇峰 2025年3月27日 校对: 钟雄杰 2025年3月27日

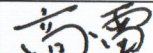
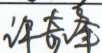
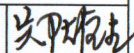
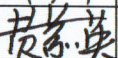
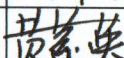
项目负责: 黄家英 2025年3月27日 设计: 黄家英 2025年3月27日



配套设施一览表				
序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m ² /个)	所在 地块编号
1	配电网 开关站	1	≥60	04-08- 03-01
2	5G通信基 站机房及 配套设施	1	≥35	

说明：

1. 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。
2. 临规划城市道路一侧建筑红线与计算指标用地界限之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，并纳入城市公共开放空间。
3. 04-08-03-01地块内建筑控制线、地下室界线为最低退线要求，新建建筑、地下空间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定（2023年）》的规定。
4. 04-08-03-01地块西侧及东南侧各涉及一棵古树名木，根据《广东省森林保护管理条例》，将古树树冠垂直投影及边缘外五米范围内划定为古树保护范围（以实测为准）。在古树名木保护范围内进行建设工程施工，或者在古树名木保护范围外进行建设工程施工影响古树名木正常生长的，建设单位应当采取避让措施。符合国家规定的项目确需施工，无法避让的，应当在施工前制定保护方案。同时，北侧临下角东路以及南侧临慈云路现状有多株乔木成行，规划予以保留，建设单位在施工时，应当采取保护措施，避免影响乔木正常生长。
5. 为保证滨水地块景观廊道的通透性，04-08-03-01地块沿湖一侧的建筑间口率（建筑总面积/基地滨水面积）应控制在50%以下。
6. 根据《惠州西湖风景名胜景区总体规划（2012-2025）》，本项目位于下角一祝屋特别管制区内，建筑设计应协调西湖周边建筑与景观环境，建筑整体意象应采用岭南园林式风格，建筑应体现古意，注意对地方传统建筑要素的提取和运用；建筑布局应有一定高低错落，临近西湖一侧建筑高度应适当降低，形成沿湖的退台式布局；建筑体量应尽量小巧、均匀；建筑色彩应配合西湖素净淡雅的特色，推荐采用青、灰等冷色调或暖色调。在通道控制和退让要求方面，沿西湖风景名胜景区范围线外侧控制25米范围为不可建设区。
7. 04-08-03-01地块开发建设时，建筑设计方案应从游客行为特征及服务诉求科学规划功能分区，游客服务中心与商业主体建筑空间应相对独立且对外开放，切实强化游客服务中心作为西湖景区配套设施的开放共享与普惠可及性。
8. 鉴于04-08-03-01地块毗邻西湖风景名胜景区及祝屋巷旅游休闲街区，在科学分析区域交通流量特征和停车供需关系的基础上，规划公共停车位为最低要求，方案设计时应尽可能增设公共停车位，充分发挥该地块的区位优势，有效疏解景区周边停车压力。
9. 近期可保留04-08-03-01地块西南部祝屋巷现状建筑，远期由建设单位结合建设方案研究利用或处置方案。
10. 地块周边为现状道路，道路标高以实测为准。
11. 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。

 惠州市规划设计研究院有限公司				项目名称	惠州市江南地区 04-08-03-01地块 规划设计条件告知书				
审 定				图 纸 内 容	图 则	业 务 号	HZTJ20250015		
审 核			校 对				图 别		
项目负责			设 计				图 号	1	
						日 期	2025.03		

图专用
院有限
36(甲)

局 条件