

规划设计条件告知书

广东省
单位名称
业务范围
证书编号
有效期至

案卷编号: HZTJ20260014

项目地点: 河南岸 HNA9-3-01 地块

发卷日期: 2026.3.27

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 地块现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求

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《图则》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》

《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》

《惠州市河南岸 HNA9-3 地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2026〕

37 号）

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 本地块位于惠州市河南岸街道，地块编号为 HNA9-3-01，其具体位置详见《图则》。

第五条 本地块周边情况：北侧为麦地东二路，南侧为三环南路，西侧为花边南路，东侧邻近金山河。

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》。

建筑首层如架空作为公共开敞空间，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。

第七条 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）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。

（四）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，并结合建设用地的实际情况确定。

第十条 建筑设计要求

（一）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。

（二）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》的解释权归惠州市自然资源局。

第十四条 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。

规划设计
规划设计
范围不受限
甲字2144
年12月11

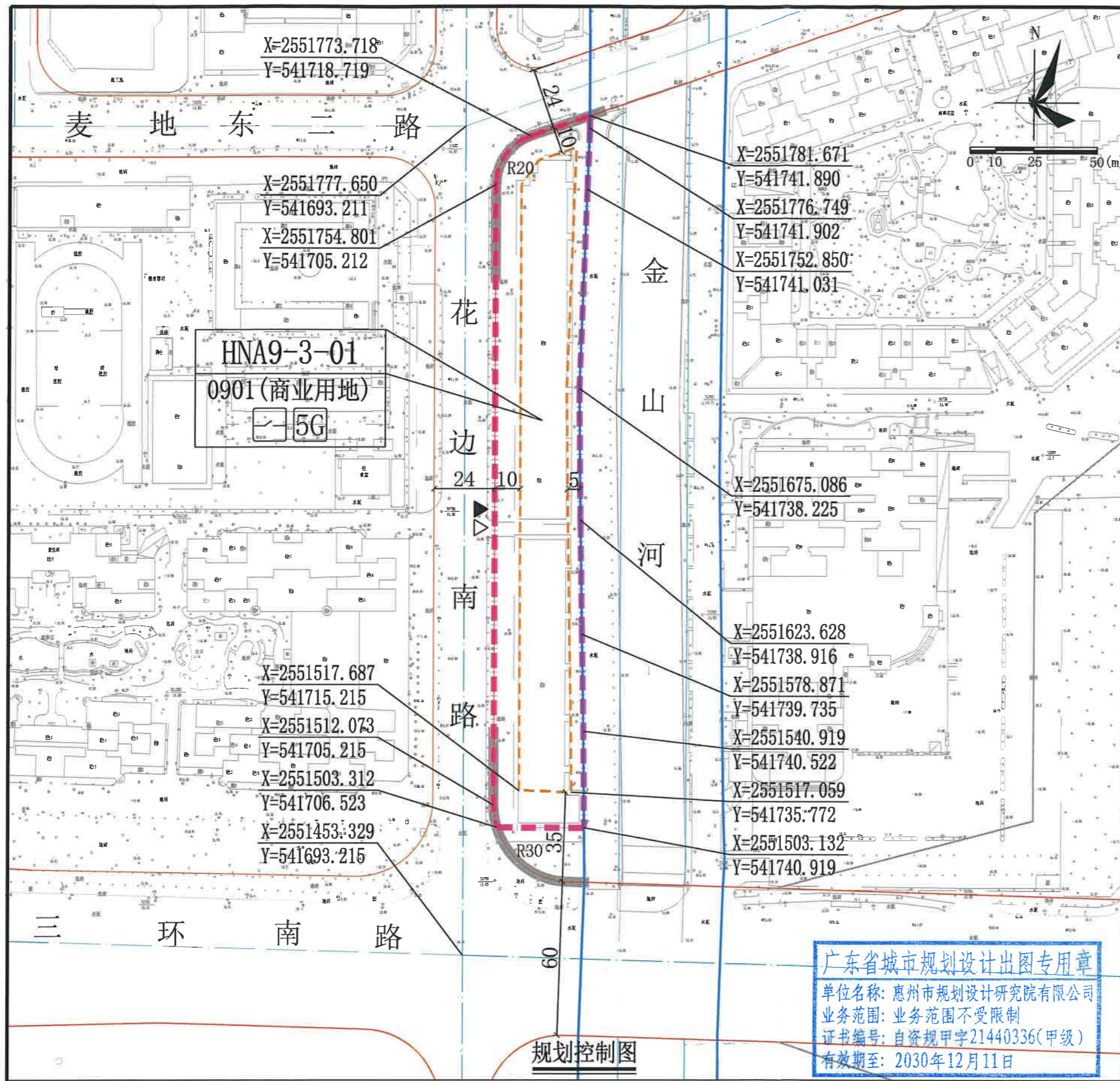


编制单位: 惠州市规划设计研究院有限公司

审定: *胡永* 2026年3月26日

审核: *葛映洲* 2026年3月26日 项目负责: *谭俊生* 2026年3月26日

校对: *夏敏* 2026年3月26日 设计: *谭俊生* 2026年3月26日



- 图例**
- 机动车出入口
 - 人行出入口
 - 道路红线
 - 道路中心线
 - 配电网开关站
 - 计算指标用地界线
 - 建筑红线
 - 河道管理范围线
 - 机动车禁止开口路段
 - 5G通信基站机房及配套设施

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(处)	建筑面积(m²/处)	规划建设要求
1	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, 但不宜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	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)》, 统一纳入总平面设计, 经审批后实施。

说明:

- 图则尺寸单位均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
- 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。HNA9-3-01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。
- HNA9-3-01地块内现状建筑在满足消防、建筑质量安全要求的前提下可保留, 后续有新建需求, 须按规划管控要求进行建设。
- 为保证临水景观资源的公共性, HNA9-3-01地块应加强对建筑布局、形态、高度及风格的精细化管控, 避免形成连续压抑的高大界面, 建筑要留有间口, 塑造通透疏明、与自然景观和谐统一的滨水风貌。
- 地块周边道路均为现状道路, 其标高以实测为准。

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

地块控制要求一览表

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(m²)	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性
HNA9-3-01	0901	商业用地	9358	≤1.0	≤38	≤9358	—	≥15	商业及配套设施

		惠州市规划设计研究院有限公司	项目名称	惠州市河南岸HNA9-3-01地块规划设计条件告知书		
审定		项目负责人	图 纸 内 容	图 则	业务号	HZTJ20260014
审核		设计			图别	1
校对					图号	1
			日期	2026.03		