

规划设计条件告知书



案卷编号: TJ[2022]019

申请单位: 惠州大亚湾石化中东区 SHZ-02-16a 地块

项目地点: 大亚湾石化区中东区

发卷日期: 2022 年 7 月 7 日

主管部门: 惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局

编制单位: 惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院



文 本

第一章 总则

第一条 根据惠州大亚湾石化中东区 SHZ-02-16a 地块的申请及委托，大亚湾区住房和规划建设局组织编制本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地进行转让、评估等的重要依据及文件。

第三条 本《告知书》所设定的规划条件，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。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》、《附图》及《附件》三部分，必须同时使用。

第四条 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》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）

《大亚湾道路工程专项规划》

《大亚湾排水工程专项规划》

《大亚湾电力工程专项规划》

《惠州大亚湾经济技术开发区地名规划》（2018-2030 年）

《惠州大亚湾石化区中东区控制性详细规划》

《惠州大亚湾石化区中东区 SHZ-02-16、SHD-05-07、09、10、12 地块控制性详细规划调整(报批稿)》

第五条 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

第六条 本用地位于石化区中东区，用地编号为 SHZ-02-16a，其具体位置详见附图

的绿化布置，应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》的有关规定。

(二) 铺装：尽量减少大面积的硬质铺装，必要的硬质铺装应尽量采用可渗透式的材料与工艺。地面停车宜采用绿化式停车位。

(三) 标识：须注重标识的设计，做到清晰、规范、明确，并且提供夜间照明。

(四) 场地应有完整、有效的雨水排水系统。场地雨水的排除方式，应结合工业企业所在地区的雨水排除方式、建筑系数、环境卫生要求、地质和气候条件等因素，合理选择暗管、明沟或地面自然排渗等方式；厂区雨水排水管、沟应与厂外排雨水系统相衔接，场地雨水不得任意排至厂外，有条件的工业企业应建立雨水收集系统，应对收集的雨水充分利用。

(五) 现状排水沟承担现状片区排水功能，未解决现状排水问题前不得填埋现状排水沟。

第十六条 配套设施要求

(一) 本用地须设置有动力污水处理装置，且纳入管线工程设计。管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

(若周边现状污水管网较完善，可只设置化粪池，不设置污水处理装置。若周边现状污水管网不完善，须设置有动力污水处理装置。)

配套设施一览表

序号	项目名称		数量 (个)	建筑 规模 (m ² / 个)	用地 规模 (m ² / 个)	规划建设要求
1	配电网配电站		1	70-100	—	配电网公用开关站、配电站宜独立设置。 分期建设的住宅项目，公用配电房应纳入首期建设工程。
2	通信 基站	基站 机房	3	≥35	—	(1) 大型场馆、公共交通类建筑，用地面积小于 20000m ² 的设置一处宏基站，用地面积大于 20000m ² (含 20000 m ²) 的每 20000m ² 应设置一处室外宏基站，超出部分小于 20000m ² 的按照 20000m ² 计。 (2) 除大型场馆、公共交通类建筑以外的其他建筑物或建筑群,用地面积大于 30000m ² 的，每 30000m ²

仓储区设施停车位 ≥ 0.4 个/100 m^2 计容建筑面积；行政办公及配套区设施 ≥ 1.0 个/100 m^2 计容建筑面积。

2、自行车（含电动）停车配建：

≥ 0.5 车位/100 m^2 计容建筑面积。

（四）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的要求。

第十八条 场地竖向要求

（一）满足修建、活动、交通、休憩等用地的使用要求，并须满足《工业企业总平面设计规范》要求：

1、建筑：室内地坪高于室外地坪。

2、广场、停车场： 广场坡度以 $\geq 0.3\%$ ， $\leq 3\%$ 为宜， $0.5\% - 1.5\%$ 最佳；

停车场坡度 $0.2\% - 0.5\%$

运动场坡度 $0.2\% - 0.5\%$

3、草坪、休息绿地：坡度最小 0.3% ，最大 10% 。

（二）保证场地良好的排水，力求使设计地形和坡度适合污水、雨水的排水组织和坡度要求，避免出现凹地；道路纵坡不应小于 0.3% ，地形条件限制难以达到时则做锯齿形街沟排水；建筑室内地坪标高保证在沉降后仍高出室外地坪 $15 - 30\text{cm}$ ；室外地坪纵坡不得小于 0.3% ，并且不得坡向建筑墙脚。

（三）对于建设区较低地块，可适当抬高地块高程，保证地块设计标高高于周边道路最低点 0.3 米，以满足排水条件；对于建设区较高地块，应结合周边道路控制标高，合理设计地块标高。

（四）与周边用地高差较大时，应做好工程防护措施，并标注在设计图纸中。涉及山体高边坡时应进行地质灾害评估，并结合相关内容开展工作。

第十九条 市政管线要求

（一）根据各种管线的性质、易损程度、建筑物对各种管线的安全距离要求以及各种管线相互的安全距离要求，管线自地面向下的由浅到深排列的一般顺序：电力—通信—燃气—给水—雨水—污水。

（二）地下管线相互交叉时应满足各管线之间的最小净距要求。

（三）当道路后退大于或等于 10 米时，地下管线和化粪池可布置在建筑红线外侧 5 米范围内；当道路后退小于 10 米时，地下管线布置在建筑红线外侧 3 米范围内，如需

省财政厅住房和城乡建设厅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）规定，设计和修建防空地下室。

- (四) 服从规划调整。
- (五) 该项目用地范围内的办公楼、宿舍楼、实验楼及以办公、研发、展示等功能为主的研发楼等，应纳入绿色建筑实施范围，并按照基本级以上绿色建筑标准进行建设；鼓励工业用地中的生产制造用房按照《绿色工业建筑评价标准》（GB/T50878-2013）进行设计和建设。
- (六) 如项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积超过了项目总建筑面积的 15%，需按规定完善补缴地价款手续。
- (七) 同时须符合《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）和《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）》的通知（粤国土资规字〔2017〕3号）相关要求。
- (八) 根据区住建局《关于印发〈区住建局推进装配式建筑工作实施方案〉的通知》，该项目应采用装配式建筑。
- (九) 该项目配电房宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不应设置在建筑物的负楼层；报审方案时需提供关于配电房防噪声防振动防辐射等的论证，确保满足环境要求；分期建设时，配电房应纳入首期建设工程。
- (十) 待该用地完善权属问题后，需换发《规划设计条件告知书》。

第五章 附则

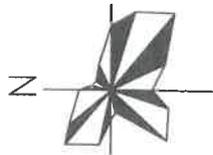
第二十六条 设计成果要求

（一）建设单位必须委托具有相应资质的规划和建筑设计单位进行总平面图和建筑设计，承担本用地规划设计任务的设计单位必须严格遵守本《告知书》。

所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章，并填写建设工程项目设计内容承诺表。

（二）本用地总平面图的图纸和电子文件必须分别绘制在大亚湾地理信息中心出具的道路、建筑红线图纸和相应的电子文件上。

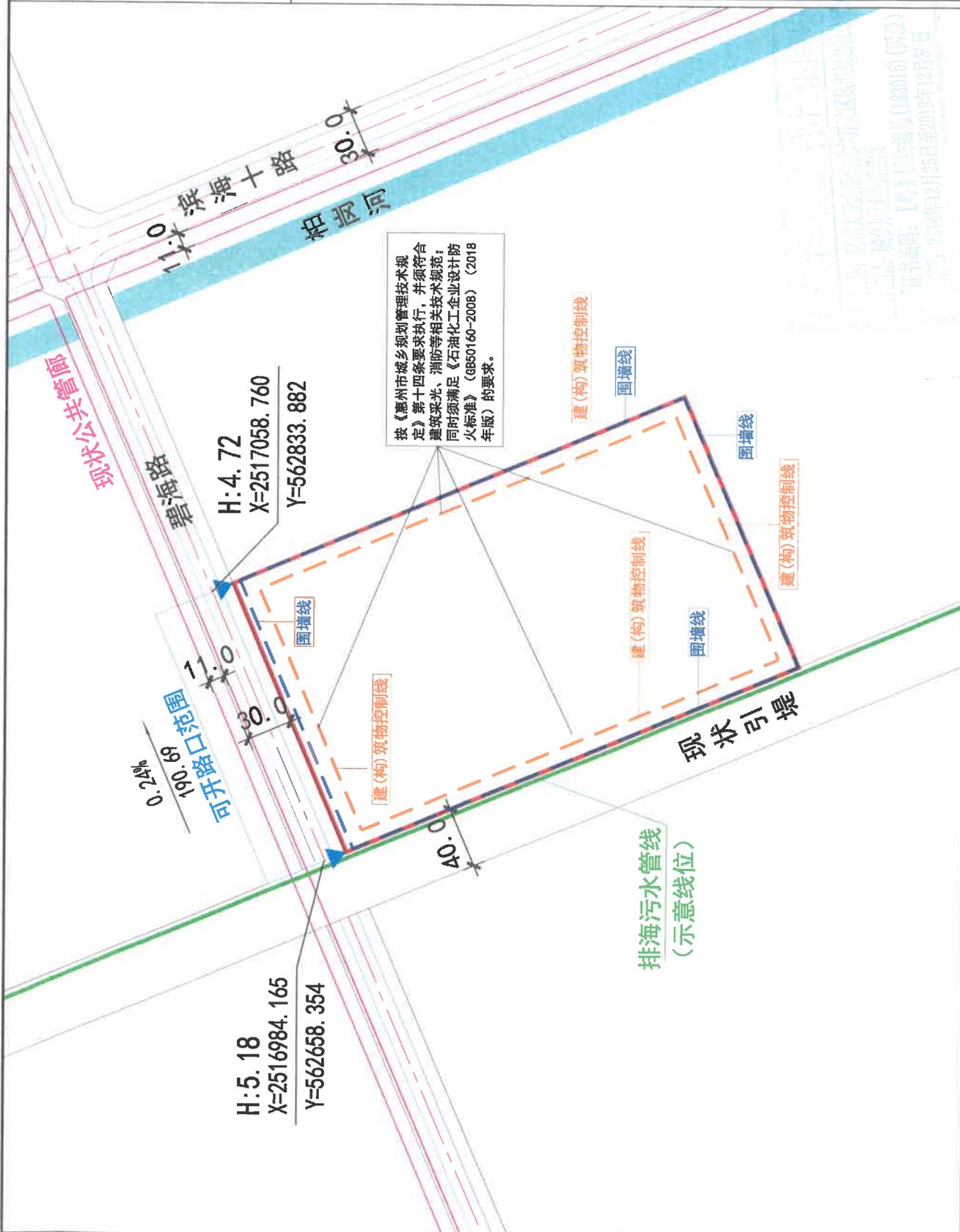
（三）主要图纸要求：总平面图（须含停车场、库设置方案）、管线工程设计图（含微型生活污水处理装置）；单体建筑平面图、立面图、剖面图、整体效果图（含夜景灯光



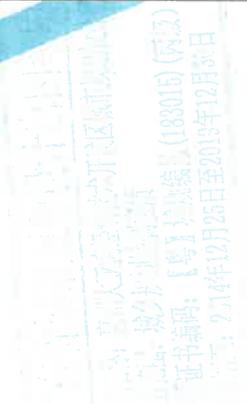
竖向控制图

	图例
	国土征地界限
	可开路口范围
	规划道路
	规划标高
	坐标点
	道路坡度

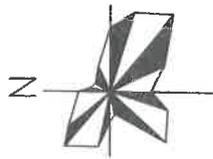
惠州大亚湾城市规划设计研究院	
建设单位	惠州大亚湾石化区 SHZ-02-16地块
图纸内容	竖向控制图
审定	林明强
审核	方凡
校对	何博宇
设计	纪雯莹
日期	2022.06
图号	02



按《惠州市城乡规划管理技术规定》第十四条要求执行，并须符合建筑采光、消防等相关技术规范；同时须满足《石油化工企业设计防火标准》(GB50160-2008) (2018年版)的要求。



说明：1、图中尺寸以米计，坐标为2000国家大地坐标，高程为1985国家高程。
 2、本图现状道路路中标高根据规划验收SY038号：石化集团报验碧海路滨海九路至十一路段市政工程施工资料整理而来，仅作目前规划控制。图中现状地面标高以现状实际为准，且场地竖向标高高出道路高出30-50cm。
 3、图中单向行驶的机动车出入口车行道的宽度宜为5-7米，双向行驶的机动车出入口车行道的宽度宜为7-12米。



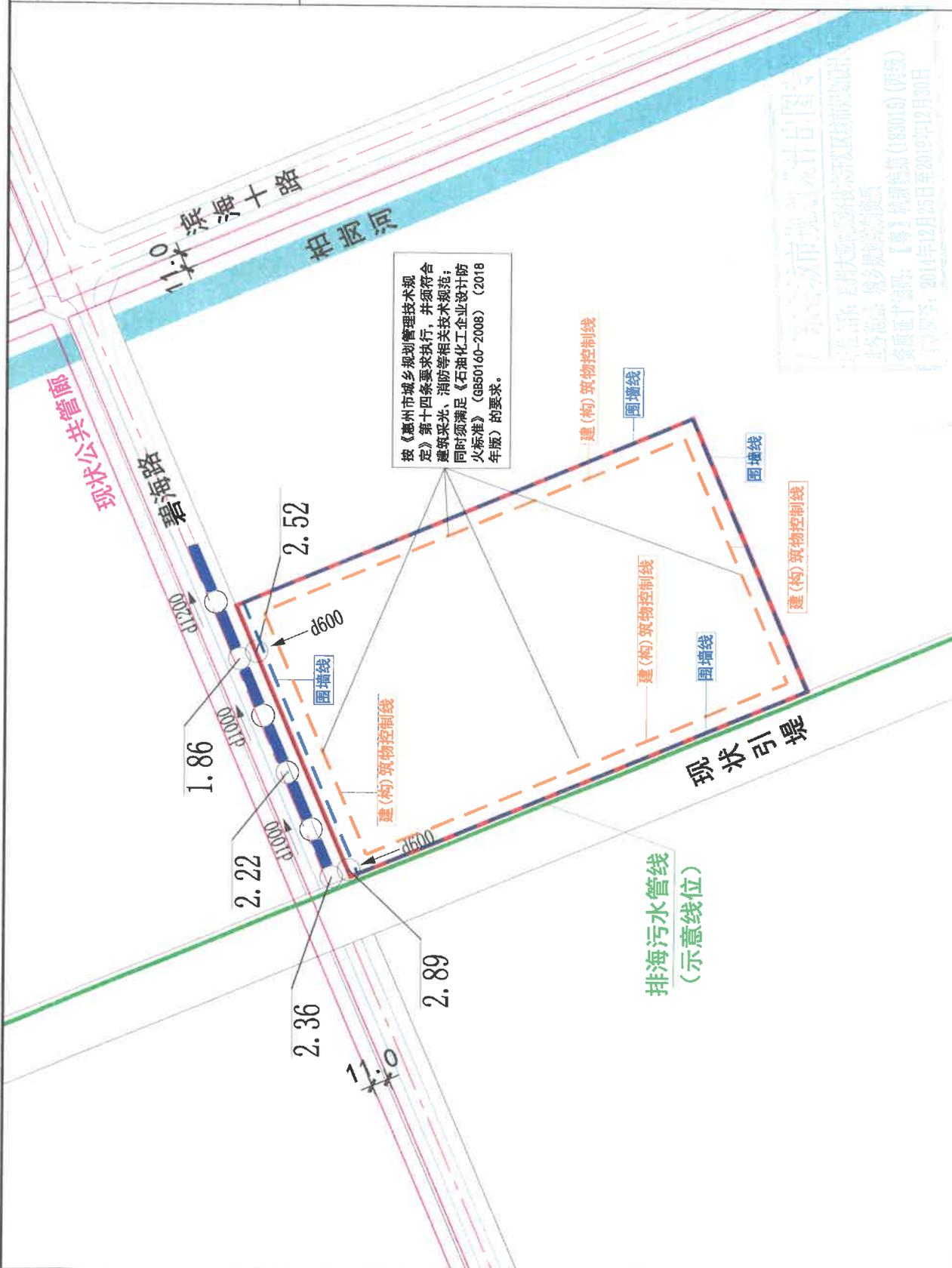
雨水控制图

图例

- 国土征地区界限
- 现状雨水管
- 管径(mm)
- 管底标高(m)
- 排水方向

说明：
木刷防冲管径现状出，坡为4%
挖管砂材料。

惠州大亚湾城市规划设计研究院	
建设单位	惠州大亚湾石化区 SHZ-02-16地块
图纸内容	雨水控制图
审定	林刚强
审核	冯凤
校对	何晓晴
设计	纪莫子
日期	2022.06
图号	03



惠州大亚湾城市规划设计研究院
地址：惠州大亚湾经济技术开发区
业务范围：城乡规划编制
资质证书编号：【粤】建规字第(183016) (丙级)
【粤】建规字：2014年12月25日至2019年12月30日

说明：1、图中尺寸以米计，坐标为2000国家大地坐标，高程为1985高程。
2、结合本告知书第19条相关内容，建设项目的排水管道、检查井以及化粪池等应严格按照要求布置。
3、图中现状排水管线系根据规划验收SY038号：石化集团报验碧海路滨海九路至十一路段市政工程施工资料整理而来，仅作目前排水规划控制。
4、项目方案设计时，现状管线、检查井位置及标高以现场实测为准。



污水控制图

图例

	国土征地区界
	规划污水管道
	现状污水管道
	管径 (mm)
	管底标高 (m)
	排水方向

说明：
 本图所示管径以毫米计；标高为米；
 其它单位以米计。

惠州大亚湾城市规划设计研究院	
建设单位	惠州大亚湾石化区 SHZ-02-16地块
图纸内容	污水控制图
审定	林明
审核	冯
校对	何晴
设计	纪
日期	2022.06
图号	04



广东省城市规划设计院
 单位名称：惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计院
 业务范围：城乡规划编制
 资质证书编号：【粤】城规编第(183015)号(两级)
 有效期至：2014年12月25日至2019年12月30日

说明：
 1、图中尺寸以米计，坐标为2000国家大地坐标，高程为1985高程。
 2、结合本告知书第19条相关内容，建设项目的排水管道、检查井以及化粪池等应严格按照要求布置。
 3、图中规划排水管线系根据石化区中东区控规资料整理而来，现状排水管线系根据石化区事故污水应急池系统工程资料整理而来，仅作参考，仅作目前排水规划控制。
 4、项目方案设计时，现状管线、检查井位置及标高以现场实测为准。

附件

编制单位：惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院

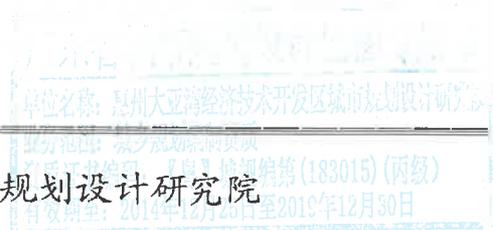
审定：林明懿 2022年7月8日

审核：李亮 2022年7月8日

项目负责：廖晴洁 2022年7月8日

设计：何晴晴 2022年7月8日

校对：陈雪晴 2022年7月8日



建设项目所在地自然环境、社会环境简况

一、自然环境简况(地形、地貌、气候、气象、水文等):

1、区域位置:

大亚湾位于惠州市区南部，距惠州市区 50 公里，西靠深圳市，距深圳市区 55 公里；陆地至广州 214 公里，水路距香港中环码头仅 47 海里。开发区所辖陆域面积 293 平方公里，海域面积（含海岛）1319 平方公里，拥有海岸线 91 公里（含海岛）。该项目所在地点详见区域位置图。

2、地形地貌:

大亚湾区东北和西南部地区以高山为主，地层发育齐全，成土母岩以砂页岩和花岗岩为主，东南、西北和中部地区以丘陵和平原为主，西北部是淡水河系的冲积盆地，地势平缓，其余多为海滨低山、丘陵地带，沿海岸有一条宽 2~3 米公里的台地；东北部和西南部有两组山系，最高的山峰铁炉嶂海拔为 743 米。西南部山系坡度较陡，两组山系之间为狭长的谷口，沟通淡澳盆地和沿海台地。该项目所在地提供 1: 1000 的最新现状地形图（详见附图）。

3、气象、气候:

全区地处北回归线以南，濒临南海，属南亚热带海洋性季风气候区，气候温和湿润，雨量充沛，受海洋性气候影响，区内年气温变化不大。年平均降水量 1984.4mm，主要集中在 3-8 月，多年平均相对湿度 82%，最大湿度达 100%；主

惠州大亚湾（国家级）经济技术开发区于 1993 年 5 月经国务院批准成立，面积 9.98 平方公里，2006 年 3 月经国务院批准扩大到 23.6 平方公里。大亚湾区管委会作为惠州市人民政府的派出机构，现辖澳头、西区、霞涌 3 个街道办事处，辖陆地面积 293 平方公里，海域面积 1319 平方公里。2015 年底大亚湾经济技术开发区总人口约 20.58 万。

2. 开发区结构:

(1) 西区：位于惠阳-大亚湾次区域的工业区，是以汽车零部件加工、电子、钢铁、仓储物流为主导的工业区。应优先使用存量建设用地，优化产业结构，加大产业选择和项目用地规模审核，提高用地节约与集约利用水平。

(2) 中心区：在大亚湾区的地位在地理区位上处于五区联动的核心位置，交通关系上起着联系五区交通的作用，在产业结构上作为第三产业聚集发展的服务中心，在城市生活上成为城市生活的重要载体。

(3) 荃湾港区：加快港区建设，完善配套设施，疏通港区道路，使其真正成为大亚湾经济腾飞的支柱之一。

(4) 石化产业区：包括拟填海区在内用地约 65 平方公里，主要以石化工业用地为主，并配有适量的仓储用地，石化区将建成世界级的石化产业园区。

(5) 霞涌区：开发以霞涌为核心的滨海旅游区，促进旅游商贸发展，大力发展以休闲旅游和海上运动为主的旅游区域。着力建设黄金海岸区旅游板块，鼎力打造休闲度假胜地。

区与石化区隔离带，石化大道从中穿过。

石化区总体规划确定石化区发展定位为炼油化工一体化、上下游相结合的世界级的石化工业园区及惠州港的主要组成部分。采用“一心、两点、四区”的用地空间结构，构成石化区主要的五个功能区域，分别为石化区、石化物流及港口发展区、精细化工区、发展备用区、生态防护绿地区。

其中片区位于石化区西侧，以中海油和中海壳牌为龙头发展大炼油、大乙烯项目，发展芳烃下游、石化深加工产品。整体用地以水系、排洪渠为骨架突出南北向的生态网络，突出与北侧的自然山体和南侧的淡澳河、大亚湾区的空间联系。

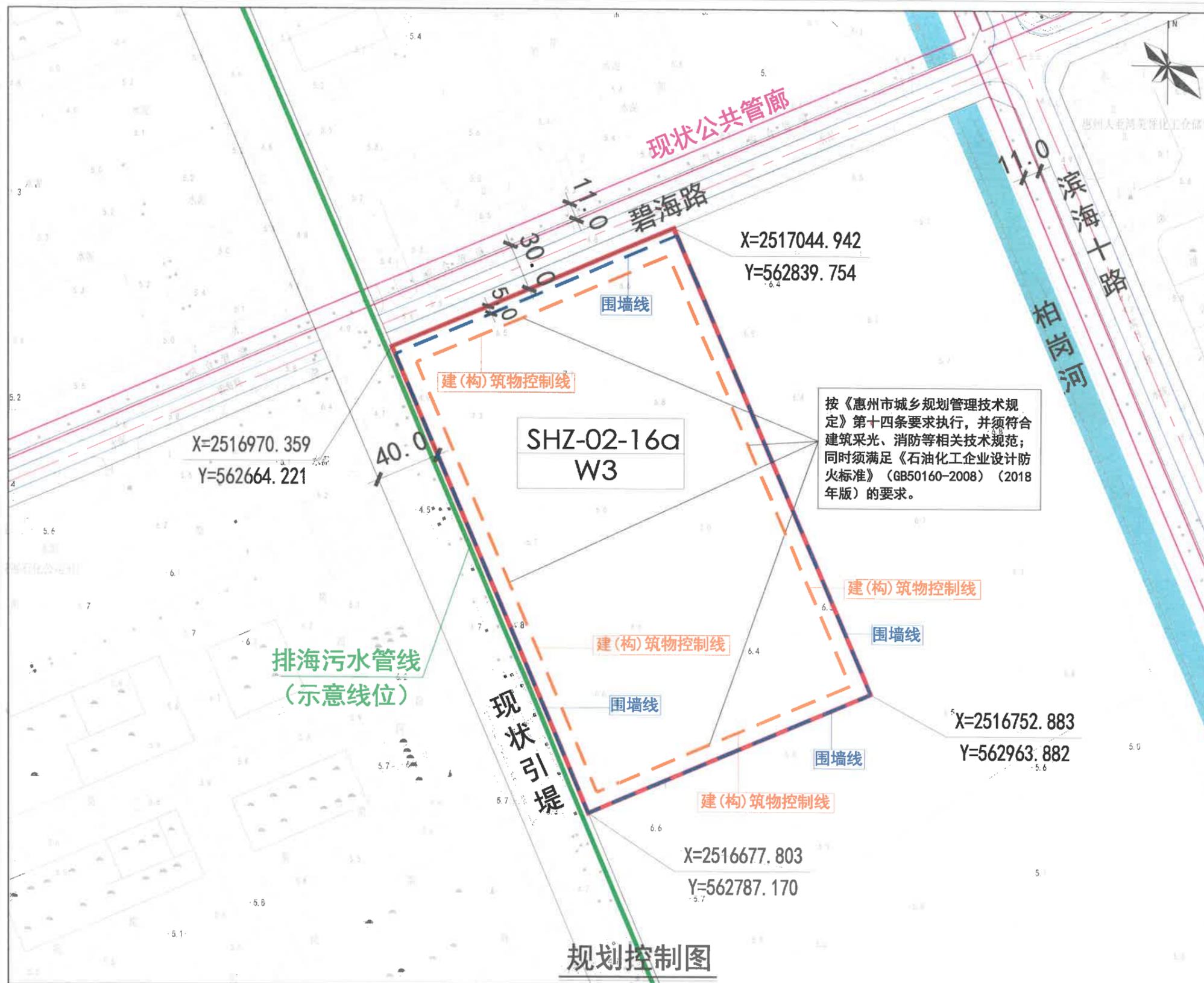
2、周边规划建设情况

本用地位于石化区中东区，用地东侧为三类物流仓储用地，用地南侧为三类工业用地。

四、主要设计依据及参数：

（一）主要设计依据：

- 1、《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）
 - 2、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
 - 3、《工业企业总平面设计规范》 GB50187-2012
 - 4、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》 JGJ75-2012
- 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015



区域位置图



图例

- 权属用地界线
- 建(构)筑物控制线
- 围墙线
- 规划道路
- 距离标注
- 排海污水管线 (示意线位)
- 控制点坐标
- 细分地块编码
- 用地性质
- 现状公共管廊
- 水域

按《惠州市城乡规划管理技术规定》第十四条要求执行，并须符合建筑采光、消防等相关技术规范；同时须满足《石油化工企业设计防火标准》(GB50160-2008) (2018年版)的要求。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑规模 (m ² /个)	用地规模 (m ² /个)	规划建设要求
1	配电网配电站	1	70-100		配电网公用开关站、配电站宜独立设置。配电网公用开关站、配电站宜独立设置。分期建设的住宅项目，公用配电站应纳入首期建设工程。
2	通信基站	3	≥35		(1) 大型场馆、公共交通便利建筑，用地面积小于20000m ² 的设置一处基站，用地面积大于20000m ² (含20000m ²)的每20000m ² 设置一处室外基站，超出部分小于20000m ² 的按照20000m ² 计。(2) 除大型场馆、公共交通便利建筑以外的其他建筑物或建筑群，用地面积大于30000m ² 的，每30000m ² 设置一处室外基站，超出部分小于30000m ² 的按照30000m ² 计。(3) 大型场馆、公共交通便利建筑及其它、建筑面积大于3000m ² (含3000m ²)的其他公共建筑、总建筑面积大于20000m ² 的居住建筑及工业建筑，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)设置室内覆盖系统所需的机房、设备间、供电、馈线、天线等基础设施。

广东省惠州市规划设计研究院
 单位名称: 惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院
 业务范围: 城乡规划编制资质
 资质证书编号: 【粤】城规字第183015(丙级)
 有效期至: 2014年12月25日至2019年12月30日

规划控制图

用地技术经济指标一览表

地块编码	类别代码	用地性质	土地使用兼容性	权属用地面积 (m ²)	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	计容积率建筑面积 (m ²)	机动车停车位配建标准	自行车(含电动)停车位配建标准
SHZ-02-16a	W3	三类物流仓储用地	-	60724	60724	≥0.5	≥40	≤12	≥30362	仓储区停车位≥0.4个/100m ² 计容建筑面积, 行政办公及配套区设施≥1.0个/100m ² 计容建筑面积。	≥0.5个/100m ² 计容建筑面积

说明

- 1、本图则尺寸均以米计。
- 2、临规划城市道路一侧建筑后退控制线与道路红线之间的土地使用，应服从城市规划建设的需求。
- 3、本图中所示建筑退让道路红线距离为下限值，沿街建筑退让道路红线距离的具体要求详见文本第十四条第(一)点。

惠州大亚湾城市规划设计研究院	建设单位	惠州大亚湾石化区 SHZ-02-16a地块
	图纸内容	规划控制图
	审核	林刚
	校对	陈安
	设计	何晴晴
日期	2022.06	
图号	01	