规划设计条件告知书

广东省城乡规
单位名称:深圳市
业务范围:业务
资质证书编号:
有效期至:2025-

惠州市自然资源局
规划审

案卷编号：TJ[2024]061

申请单位：惠州大亚湾区西区街金坑股份合作经济社

项目地点：西区南部片区

发卷日期：2024 年 10 月 12 日

主管部门：惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局

编制单位：深圳市蔷奥规划设计咨询股份有限公司

扫描全能王 创建

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　其他相关要求

第五章　附则

附图

01.《规划控制图》

02.《竖向控制图》

03.《雨水控制图》

04.《污水控制图》

扫描全能王 创建

文　本

第一章　总则

第一条　根据惠州大亚湾区西区街金坑股份合作经济社的申请及委托，惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局组织编制本《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》两部分，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》（2023年）

《大亚湾排水工程专项规划修编》

《惠州市电网专项规划》（2017-2035）

《惠州大亚湾经济技术开发区地名规划》（2018-2030年）

《惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划》

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　用地位于西区南部片区，权属用地面积23208平方米，规划涉及SHN-04-03-19和SHN-04-03-20地块，其具体位置详见附图1《规划控制图》。

第七条　用地周边情况：南侧为红线宽度24米的谭公南路，西侧为红线宽度为20米的谭公西路，东侧和北侧为一类工业用地。

扫描全能王 创建

第三章　规划设计要求

第八条　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、建筑系数、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附图1《规划控制图》。

第九条　SHN-04-03-19和SHN-04-03-20地块用地性质：100101（一类工业用地）；

第十条　开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：

SHN-04-03-19和SHN-04-03-20地块用地面积23208平方米，计算指标用地面积23208平方米，27849.6平方米≤计容积率建筑面积≤58020平方米，1.2≤容积率≤2.5，建筑系数≥40%，绿地率10%-20%。

该两个地块可统一规划建设，建设指标和配套设施可内部统筹平衡。

（详见附图1《规划控制图》）

第十一条　总平面设计要求

合理规划功能分区，符合相关规范和设计标准。

第十二条　建筑设计要求

（一）建筑造型：应美观、大方，建筑形式应与城市空间环境相协调，体现工业建筑的特质。

（二）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

（三）建筑设计须严格执行国家和省建筑节能标准实施细则。

第十三条　建筑间距要求

建筑之间的间距须符合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）和现行国家相关规范与技术标准的要求。

第十四条　建筑退线要求：

（一）建筑退让道路红线最小距离：

西侧退20米宽的谭公西路10米，南侧退24米宽的谭公南路10米。

（二）建筑退让用地红线最小距离：

低层、多层建筑后退用地界线距离不应小于10米，中高层、高层建筑后退用地界线距离不应小于15米。

第十五条　环境设计与建设要求

扫描全能王 创建

（一）绿化：绿化布置应根据企业性质、环境保护及厂容、景观的要求，结合当地自然条件、植物生态习性、抗污性能和苗木来源，因地制宜进行布置。

（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

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（m²/个）	用地规模（m²/个）	规划建设要求
1	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	--	(1)大型场馆、公共交通类建筑，用地面积小于20000 m²的设置一处宏基站，用地面积大于20000 m²（含20000 m²）的每20000 m²应设置一处室外宏基站，超出部分小于20000 m²的按照20000 m²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30000 m²的，每30000 m²应设置一处室外宏基站，超出部分小于30000 m²的按照30000 m²计。 (3)大型场馆、公共交通类建筑及其它、建筑面积大于3000平方米（含3000平方米）的其他公共建筑、总建筑面积大于20000平方米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/T15-190-2020)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。

扫描全能王 创建

2	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。

注：其余未提及的配套设施及规划要求按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）执行。

第十七条　道路交通要求

（一）出入口控制：本用地出入口位置及有关限制详见附图 2《竖向控制图》。

交叉口起止线一定范围内开设小区机动车出入通道应进行严格控制，原则上各级道路交叉口处禁止开口线长度控制要求如下：

表 5.2　道路交叉口处禁止开口线长度控制表

禁止开口线	主干路	次干路	支路
主干路	≥100	≥80 / ≥100	≥50 / ≥100
次干路	≥100 / ≥80	≥80	≥50 / ≥80
支路	≥100 / ≥50	≥80 / ≥50	≥30

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道宽度宜为 7-12 米。

与城市道路交叉口间距按照相关规范标准执行，当用地临道路长度不满足相应交叉口间距时，可设置在用地最远端。

设置在主干路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 100 米；设置在次干路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 50 米；设置在支路上的建设项目出入口与相邻出入口的距离不应小于 30 米。

相邻两地块基地在用地分界线两侧分别设置出入口时，两个出入口宜合并为一个出入口。

（二）宜优先采用人车分流的交通组织方式。

（三）停车位配建标准：

1、机动车停车位配建标准：

生产区设施按每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.3 个，生产服务、行政办公及生活服务配套区设施、非加工制造业的新业态厂房停车位按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 个。

2、自行车（含电动）停车配建：

每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.5 个。

扫描全能王 创建

3、电动自行车充电基础设施：

电动自行车与自行车停车位之比不宜低于4:1，并按不低于电动自行车停车位数量的50%配置集中充电设施。同时须符合《惠州市电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》的要求。

（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≥0.3%，≤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锣底形街沟排水；建筑室内地坪标高保证在沉降后仍高出室外地坪15－30cm；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，如需布化粪池，其建筑及地下室须增加退让道路红线距离。

扫描全能王 创建

（四）海绵城市建设相关要求：

1、本用地宜按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》、《惠州市海绵城市规划建设技术导则》及《大亚湾区海绵城市专项规划》进行规划设计和建设。

2、本用地海绵城市控制指标：年径流总量控制率 65%，下凹式绿地率≥50%，透水铺装率≥50%，绿色屋顶率≥20%。

3、除年径流总量控制率外，其余指标为引导性指标，实际设计时，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

第二十条　长输管线及高压走廊间距要求

该用地周边无长输管线。

第四章　其他相关要求

第二十一条

（一）建设单位必须进行地质灾害危险性评估，并到惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局办理相关手续；

（二）建设单位必须了解拟建工程所在地块的矿产资源分布和开采情况。

第二十二条　项目挖填土石总量超过一万立方米或项目占地面积超过一公顷，需办理水土保持方案审批手续。

第二十三条

（一）项目在开工建设前需到区城乡建设和综合执法局办理《施工城市排水许可证》；

（二）项目完工后，需到区城乡建设和综合执法局办理《城市排水许可证》；

（三）项目不具备接驳雨污管网条件的，必须自建设施达标排放；

（四）项目建设如占用市政园林、道路、路灯等市政设施需到区城乡建设和综合执法局办理相关手续。

第二十四条　本项目涉及消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

第二十五条

（一）报批方案必须采用惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局提供的数字化地形图及 2000 国家大地坐标系。

（二）规划报建时须提供经区社会事务管理局批准的《水土保持方案》。

扫描全能王 创建

（三） 本项目须按《广东省人民政府办公厅转发省人防办、省发展改革委、省财政厅、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） 本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/TS087 8-2013)进行设计和建设。

（六） 项目所需行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%。项目须符合《自然资源部关于发布<工业项目建设用地控制指标>的通知》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。

（七） 项目须按《关于进一步推进大亚湾区装配式建筑工作的通知》《关于大亚湾开发区装配式建筑实施范围的说明》执行。

（八） 本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。

（九） 该项目西南侧约 72 平方米用地位于谭公西路与谭公南路相交道路范围内，用地单位须无条件服从道路建设。

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）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（含夜景灯光效果图）及日照分析图等。

扫描全能王 创建

（三）编制规划设计说明书。

第二十七条 项目报审要求：有关的设计图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。

第二十八条 本《告知书》一式4份，申请单位2份，惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局详细规划股和深圳市蓝奥规划设计咨询股份有限公司各存1份，项目报审时必须附本《告知书》。

第二十九条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局。

第三十条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，逾期应重新办理。

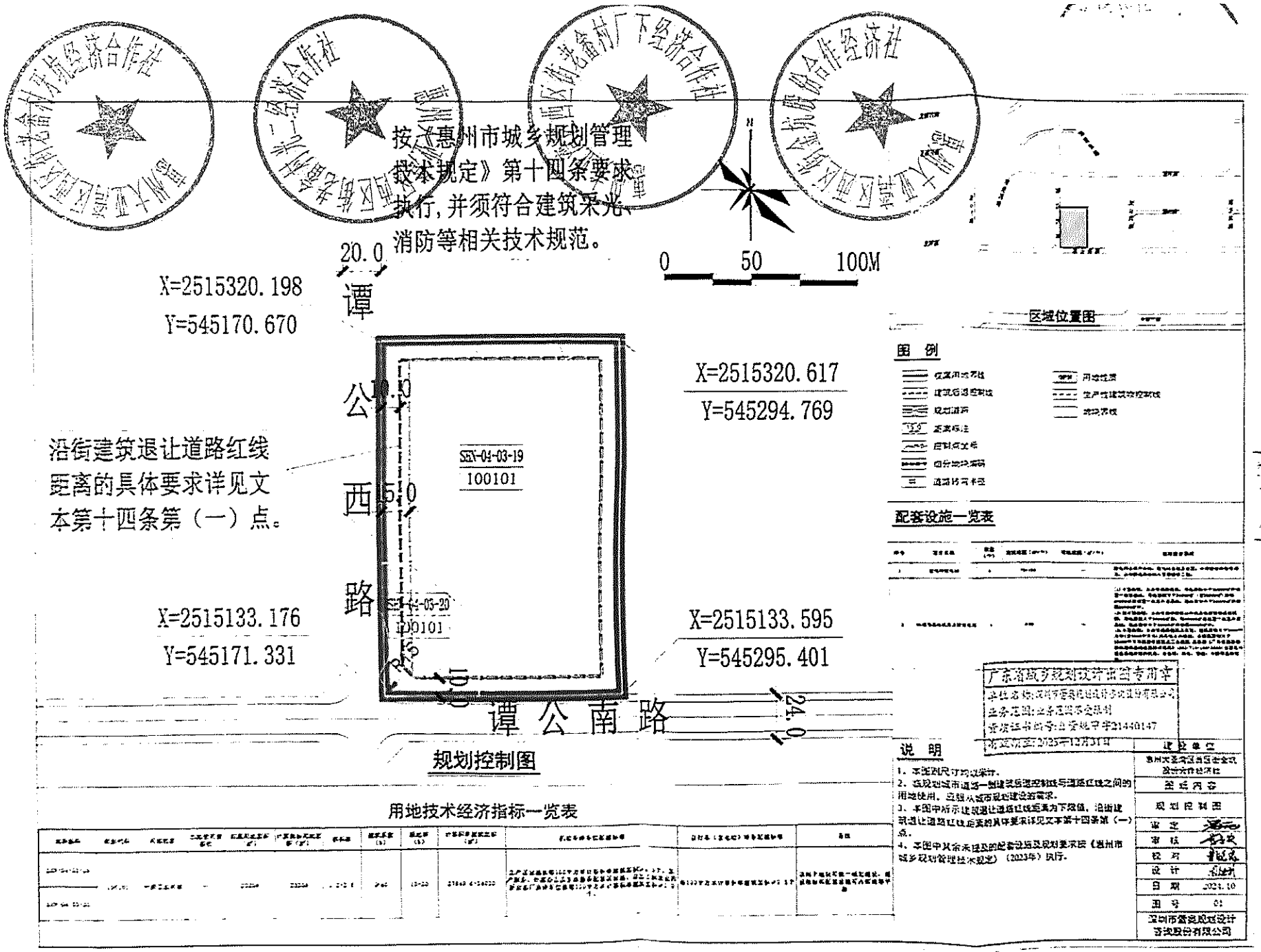
编制单位：深圳市蓝奥规划设计咨询股份有限公司

审定： 2024年10月12日 项目负责： 2024年10月12日

审核： 2024年10月12日 设计： 2024年10月12日

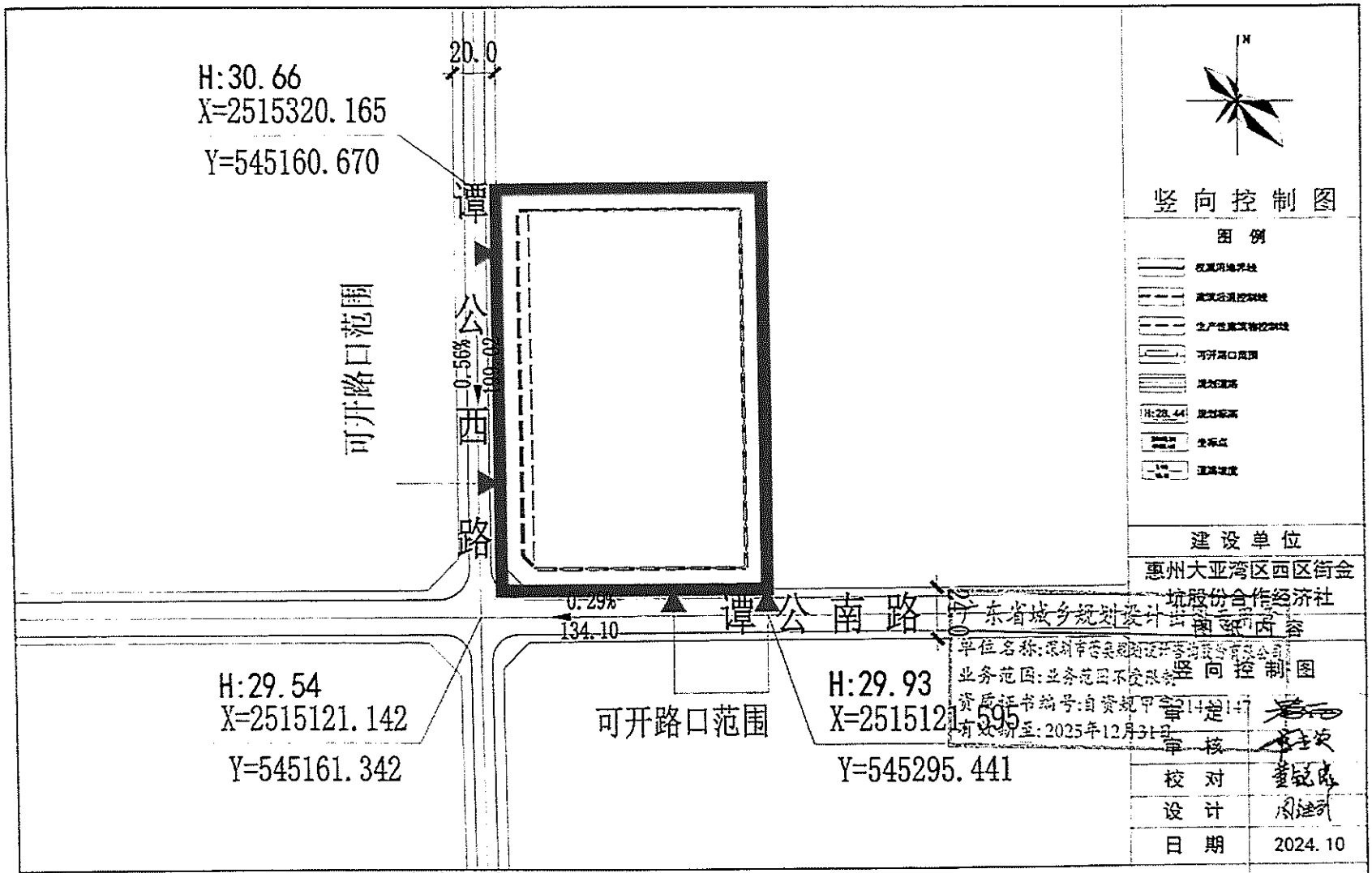
初审： 2024年10月12日 校对： 2024年10月12日

扫描全能王 创建


惠州大亚湾区霞涌镇霞涌村委会股份合作经济社
惠州大亚湾区霞涌镇霞涌村委会股份合作经济社
惠州大亚湾区霞涌镇霞涌村委会股份合作经济社
惠州大亚湾区霞涌镇霞涌村委会股份合作经济社
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。
N
0 50 100M
20.0
X=2515320.198
Y=545170.670
谭公西路
X=2515320.617
Y=545294.769
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。
SZX-04-03-19
100101
SZX-04-03-20
100101
X=2515133.176
Y=545171.331
X=2515133.595
Y=545295.401
谭公南路
24.0
规划控制图
区域位置图
图例
配套设施一览表
广东省城乡规划设计出图专用章
说明
1、本图图尺寸均以米计。
2、该规划城市道路一侧建筑后退控制线与道路红线之间的用地使用，应满足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。
4、本图中其余未提及的配套设施及规划要求按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）执行。
建设单位
惠州大亚湾区霞涌镇霞涌村委会股份合作经济社
图纸内容
规划控制图
审定
审核
校对
设计
日期 2024.10
图号 01
深圳市蓝图规划设计咨询股份有限公司
用地技术经济指标一览表

扫描全能王 创建

仅用于



竖向控制图

图例

建设单位	惠州大亚湾区西区街金坑股份合作经济社
设计单位	广东省城乡规划设计研究院有限责任公司
工程名称	南部片区
图名	竖向控制图
审定	
审核	
校对	
设计	
日期	2024.10
图号	02
	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

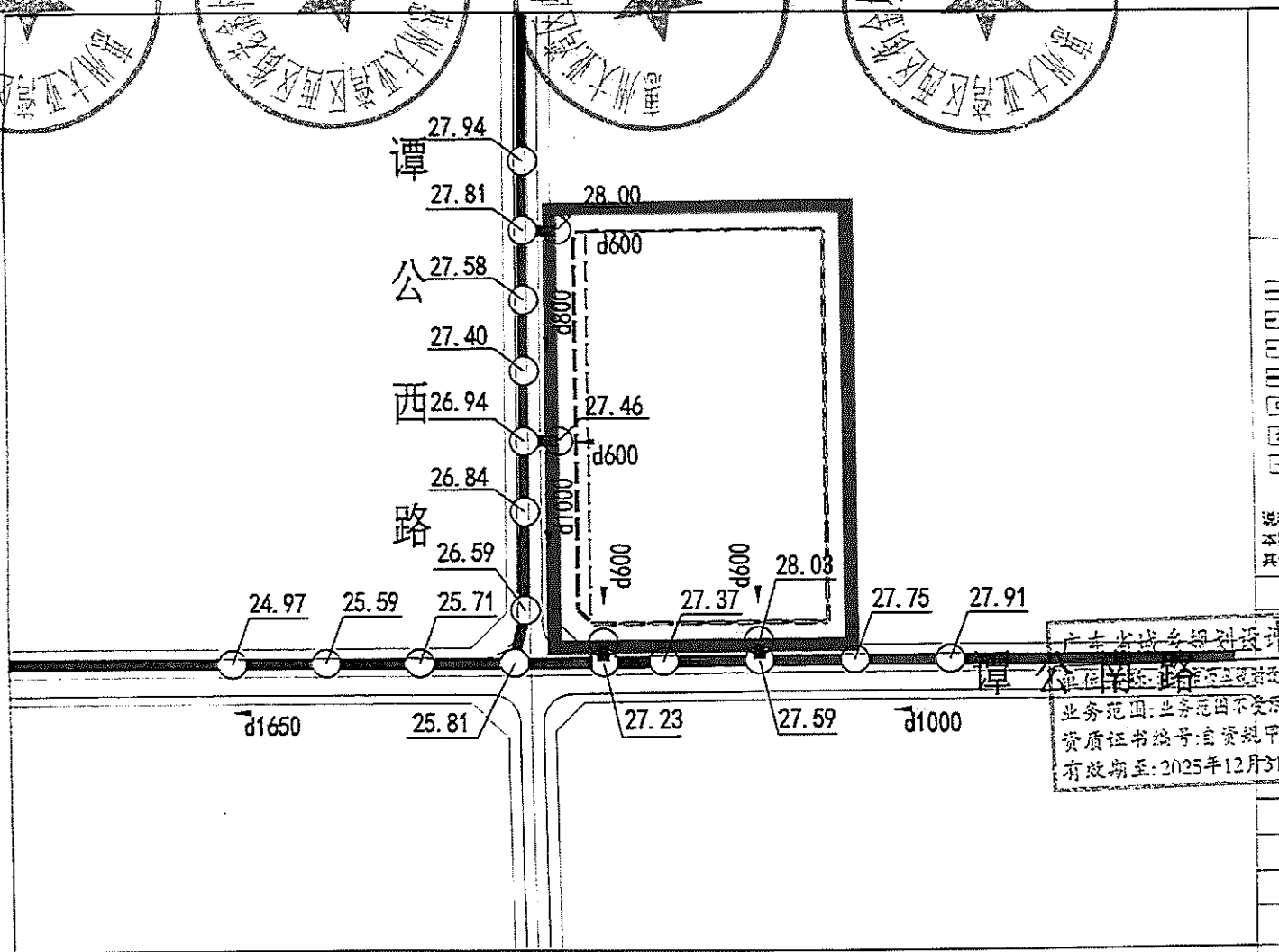
单位名称:深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
业务范围:业务范围不受限制
资质证书编号:自资规甲字[illegible]
有效期至:2025年12月31日

说明：1、图中尺寸以米计，坐标为2000国家大地坐标，高程为1985国家高程。

2、本图道路路中标高根据大亚湾坪山河两侧滨海路（龙海四路至石化大道段）市政工程资料和西区南部片区控规资料整理而来，仅作目前规划控制。图中现状地面标高以现状实际为准，场地竖向标高宜比道路高出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道宽度宜为7-12米。

扫描全能王 创建



雨水控制图

图例

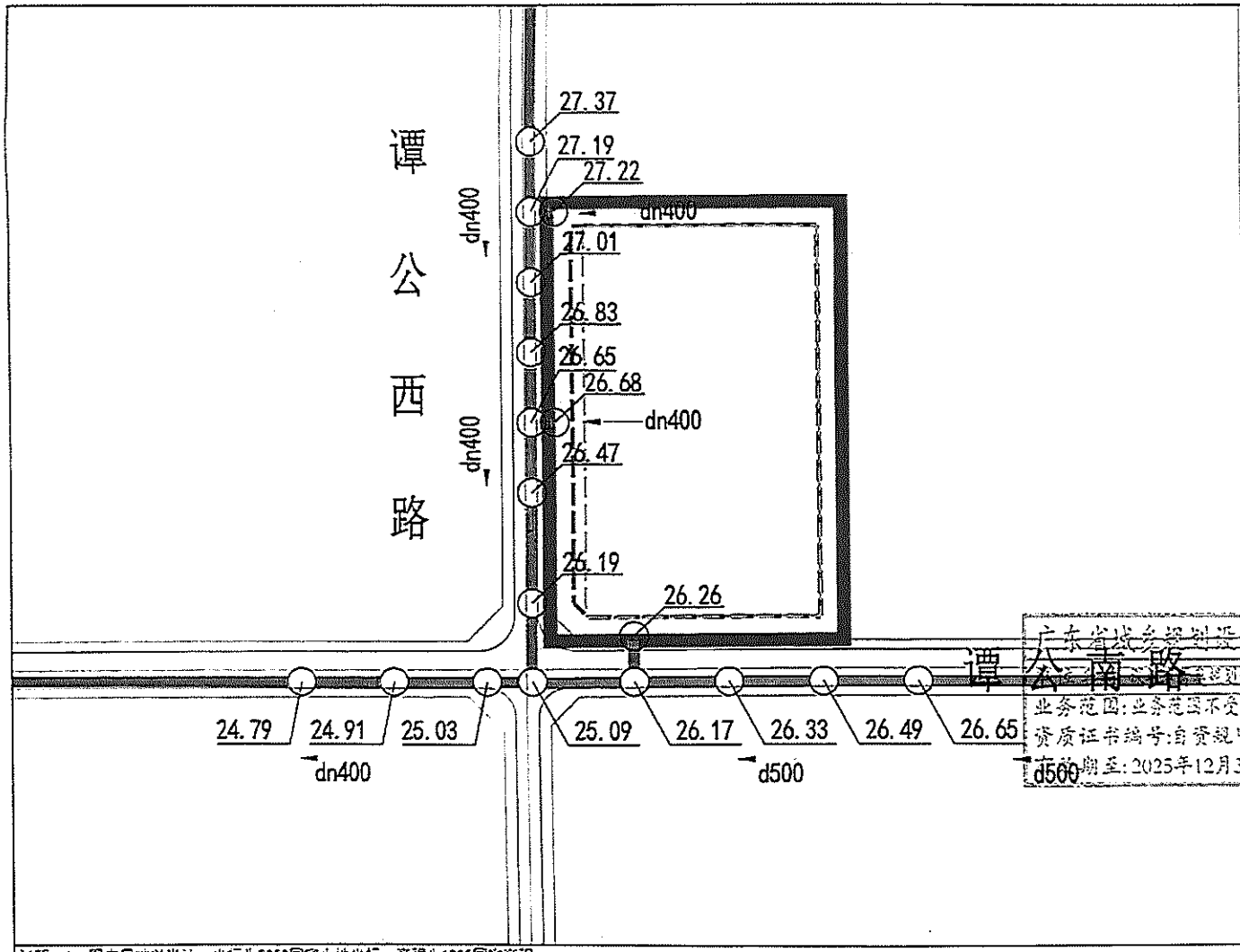
说明：
本图所示管径以毫米计；坡度为%；其他单位以米计。

建设单位	惠州大亚湾区西区街金坑股份合作经济社
图纸内容	雨水控制图
审定	
审核	
校对	
设计	
日期	2024.10
图号	03

深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司

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、结合本合同书第19条相关内容，建设项目的排水管道、检查井及化粪池等应严格按要求布置。
3、图中排水管线系根据大亚湾博山河两侧滨河路（石化大道至龙治四路段）市政道路工程资料和凌思及易路达项目配套道路市政工程 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。

扫描全能王 创建



污水控制图

图例

说明：
本图所示管径以毫米计；坡度为‰；其他单位以米计。

建设单位	惠州大亚湾区西区街金坑股份合作经济社
图纸内容	污水控制图
审定	
审核	
校对	
设计	
日期	2024.10
图号	04

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

广东省城乡规划设计研究院有限责任公司
业务范围：业务范围不受限制
资质证书编号：自资规甲字21[illegible]
有效期至：2025年12月31日

说明：1、图中尺寸以米计，坐标为2000国家大地坐标，高程为1965国家高程。
2、结合本告知书第19条相关内容，建设项目的排水管道、检查井及化粪池等应严格按要求布置。
3、图中排水管线系根据大亚湾平山河两侧滨河路（石化大道至龙海四路段）市政道路工程资料和豪恩及易路达项目配套道路市政工程 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。

扫描全能王 创建