

惠州市自然资源局

HCTJ20230039 号

建设用地规划设计条件

根据《惠州惠城高新技术产业开发区马安南园 01 单元控制性详细规划》《关于同意〈惠州惠城高新技术产业开发区马安南园 01 单元控制性详细规划〉MAN01-03-02 地块技术修正方案的批复》（惠市自然资函〔2023〕2286 号）《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）及《工业项目建设用地控制指标》（2023 年修订）及市自然资源局《关于明确工业用地容积率的通知》（惠市自然资函〔2022〕980 号）要求，并结合《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79 号）和惠州市促进实体经济高质量发展的相关政策文件，惠城高新技术产业开发区马安南园 01 单元 MAN01-03-02 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编码	MAN01-03-02
用地用海分类代码、名称	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	276880
容积率	1.6~2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	443009~692200
	其中
	配套设施建筑面积≥470
建筑系数（%）	≥40
绿地率（%）	15~20

惠城区
城乡规划
专

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿北面 26 米规划立业三路退道路红线 10 米
	沿南面 50 米规划宏达路退道路红线 25 米
	沿西面 32 米规划顺业路退道路红线 15 米
	沿西南面 32 米规划滨河北路退道路红线 15 米
	沿东面用地界线一侧退用地界线 5 米
除东面及南面宏达路外, 高层建筑距离在多层建筑距离的基础上加退 5 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) 本用地的排水设计应实施雨污分流, 排水设计方案应当征求排水主管部门意见。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) 本用地在开发建设时, 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。

(3) 厂区生活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, 工业废水排放标准依环保部门意见为准。

2. 本用地须严格按照《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 (个)	建筑规模(m ² /个)	所在用地 编码	规划建设要求	移交单位
1	配电网开关站	2	≥ 60	MAN01-03 -02	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.由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局
2	5G 通信基站机房及配套设施	10	≥ 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。	政府相关部门

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》(2020 年)，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

（三）机动车停车位配建标准

行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，厂房每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个。停车场须按不低于总停车位的 10% 的比例配置充电设施。

（四）其它要求

1.行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业总用地面积的 7%，建筑面积不得超过计容积率建筑面积的 15%。

2.建筑退让空间要求：临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线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，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。详见《图则》。

3.本项目须按照住房和城乡建设部印发的《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》和《惠州市住房和城乡建设局关于海绵城市建设管理的暂行办法》要求进行规划设计和建设。

4.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。

5.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）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。

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。

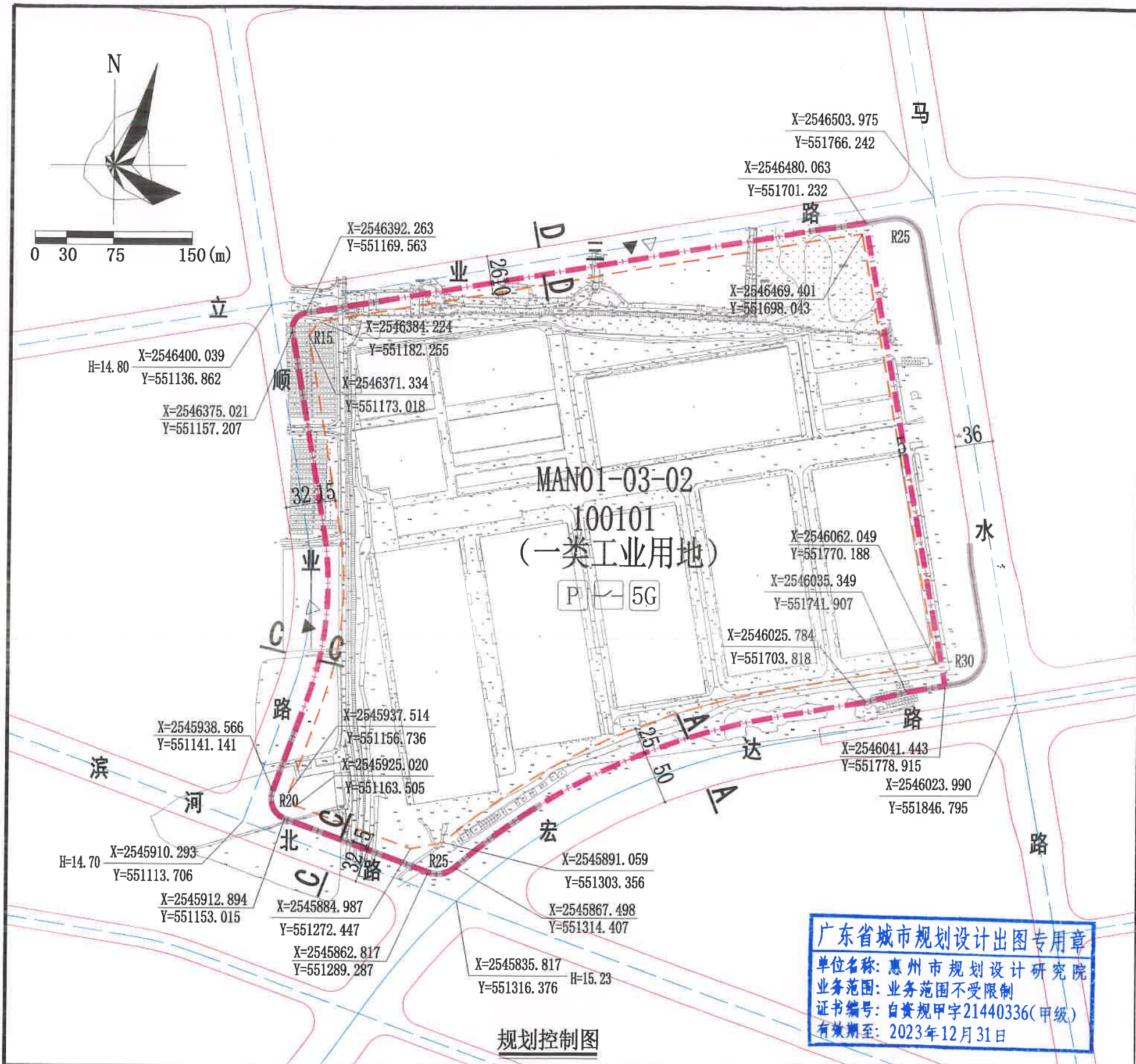
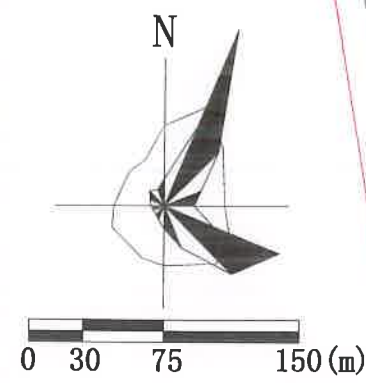
7.项目开工建设前需取得环保、供电、供水等主管部门审批意见。

8.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020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尚未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。



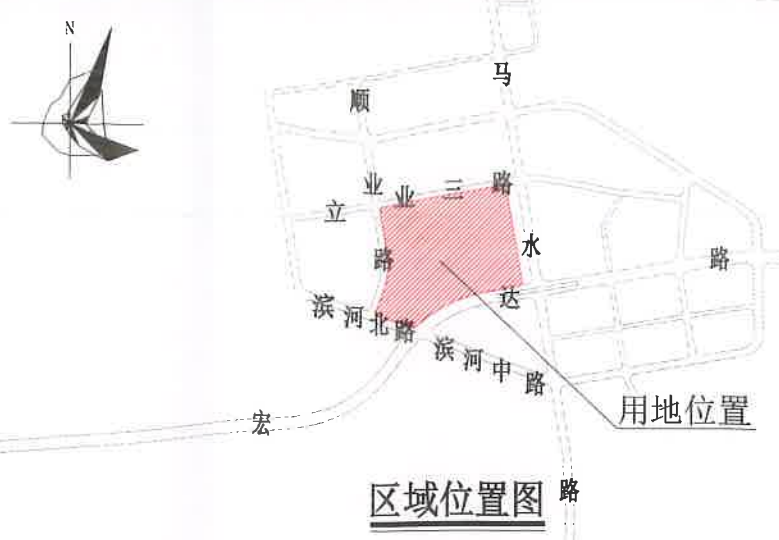
公开方式：依申请公开



规划控制图

用地技术经济指标一览表

用地编号	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	计容积率建筑面积（m²）			建筑系数 （%）	绿地率 （%）	机动车停车位 配建标准	适建性
MAN01-03-02	100101	一类工业 用地	276880	1.6-2.5	443009-692200	其中	配套设施建 筑面积≥470	≥40	15-20	行政办公及生活服务设施每100平方 米计容积率建筑面积≥1个，厂房每 100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	一类工业用地 及配套设施



区域位置图

图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 5G

5G通信基站机房及配套设施

—

计算指标用地界线

—

建筑红线

—

机动车禁止开口路段

—

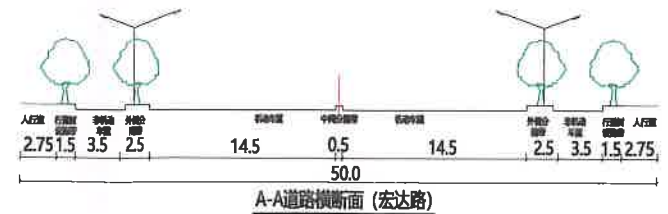
配电网开关站

P

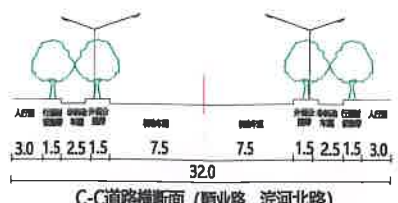
配套停车

配套设施一览表

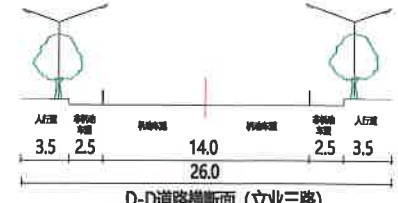
序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m²/个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	配电网开关站	2	≥60	MAN01-03-02	1. 宜独立设置, 条件受限时可附设于其他建筑物内, 但不宜设置在建筑物负楼层。 2. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局
2	5G通信基站机房及配套设施	10	≥35	MAN01-03-02	1. 通信基站机房宜附设在建筑内, 条件困难时可设置在室外公共区域。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设位置, 宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。	政府相关部门



A-A道路横断面 (宏达路)



C-C道路横断面 (顺业路, 滨河北路)



D-D道路横断面 (立业三路)

说明:
1. 本图则尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
2. 马水路为现状道路, 其竖向标高以实际为准。
3. 项目开工建设前需取得环保、供电、供水等主管部门审批意见。
4. 已有建筑改扩建时需符合规划管控要求。

惠州市规划设计研究院		项目名称	惠州惠城高新技术产业开发区马安南园01单元MAN01-03-02地块规划设计条件	
审定	李强	项目负责人	黄东荣	图则
审核	高雷	设计	周盟	业务号
初审	李强	校对	阳艳	HCTJ20230039
				图号
				日期
				2023.09