

惠州市自然资源局

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 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21440152
有效期至: 2023年12月31日

PB20220073 号

建设用地规划设计条件

根据《惠州市汝湖中心区北部工业区控制性详细规划》《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)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,惠州市汝湖中心区北部工业区 JBD92-01-02 地块的规划设计条件如下:

一、规划指标(详见图则):

用地编码	JBD92-01-02
用地用海分类 代码、名称	100102(二类工业用地)
土地使用兼容性	110102(二类物流仓储用地)
计算指标用地面积(m ²)	12988
容积率	1.2~2.0
计容积率建筑面积(m ²)	15586~25976
	其中
	配套设施面积≥95
建筑系数(%)	≥30
绿地率(%)	15~20

广东省
单位名称
业务范围
资质证书
有效期至

惠城
城乡

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿北面用地界线一侧退用地界线 10 米
	沿南面 18 米规划纵一路退道路红线 5 米
	沿西面 36 米规划七女湖路退道路红线 15 米
	沿东面用地界线一侧退用地界线 10 米
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)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	5G 通信基站机房及配套设施	1	≥35	JBD92-01-02	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
2	配电网开关站	1	≥60		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。	惠州供电局

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, 厂房及仓库每 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、仓储项目总用地面积的 7%，建筑面积不得超过计容积率建筑面积的 20%。

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 and 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.JBD92-01-02 地块涉及现状灌溉渠道，取得该地块土地使

用权者，未经农水部门同意，不得进行填埋、改造等影响现状灌溉渠道正常使用的建设活动及行为。

8.项目开工建设前需取得环保部门、农水部门等政府相关部门审批意见。

9.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定》（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。

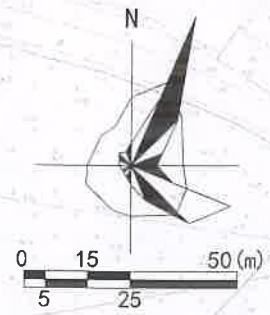


公开方式：依申请公开

设计出图
规划设计研究院
受限制
甲字214401
31日

自然资源局
设计
章

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 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21440152
有效期至: 2023年12月31日



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人行出入口
- H=18.04 规划标高
- 道路中心线
- 道路红线
- 坐标标注
- 密路网
- 计算指标用地界线
- 建筑红线
- 机动车禁止开口路段
- 现状灌溉渠道
- 配电网开关站
- 5G 5G通信基站
- P 配套停车

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m²/个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	JBD92-01-02	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
2	配电网开关站	1	≥60		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。	惠州供电局



说明:
1. 本图中尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2. JBD92-01-02地块涉及现状灌溉渠道, 取得该地块土地使用权者, 未经农水部门同意, 不得进行填埋、改造等影响现状灌溉渠道正常使用的建设活动及行为。
3. 项目开工建设前须取得环保部门、农水部门等政府相关部门审批意见。

用地技术经济指标一览表

用地编码	用地用海分类代码	用地性质	土地使用兼容性	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑系数(%)	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
JBD92-01-02	100102	二类工业用地	110102(二类物流仓储用地)	12988	1.2~2.0	≥30	15586~25976 其中 配套设施面积≥95	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, 厂房及仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个。	15~20	工业厂房、仓库及配套设施

广东省城乡规划设计研究院有限责任公司 GUANGDONG URBAN & RURAL PLANNING AND DESIGN INSTITUTE CO., LTD.				项目名称	惠州市汝湖中心区北部工业区 JBD92-01-02地块规划设计条件		
项目审定	明立波	主要技术负责人	郑行洋	图	业务号	PB20220073	
项目审核	龚斌	主要技术负责人	项春峰	纸	图别		
项目负责人	刘沛	主要技术负责人		内	图号		
技术负责人	宋延鹏	主要技术负责人		容	日期	2023.01	