

建设用地规划设计条件

根据县政府年度土地出让计划，拟依法公开出让 JS5-18-04 地块，现出具规划设计条件。

根据《关于明确工业用地容积率的通知》（惠市自然资函〔2022〕980 号）、《惠州产业转移工业园控制性详细规划 JS5、JS6、JS9、JS10 编制区局部调整》、《惠州市城乡规划建设管理规定》（2020 年），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，JS5-18-04 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编号：JS5-18-04

用地位置	广东省惠州市龙门县惠州产业转移工业园北片区
规划用地性质	一类工业用地
计算指标用地面积（m ² ）	19955.09
容积率	1.7-2.5

计容积率建筑面积 (m ²)	33923.66-49887.72
建筑密度 (%)	30-45
绿地率 (%)	15-20

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	北面建筑后退用地红线不小于 15 米，西面建筑后退用地红线不小于 10 米，其余方向建筑后退用地红线不小于 5 米。
--------	--

(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) JS5-18-04 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)、《惠州市公众移动通信 5G 基站站址专项规划 (2020-2024 年)》及通信主管部门相关要求开展通信基础设施建设或预留。

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 面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	所在 用地 编号	规划建设要求	移交 单位
1	配电网 开关站		1	—	—		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	5G 通信基 站	基 站 机 房	1	≥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 应设置一处室外宏基站, 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/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。	—
3	5G 通信基 站	天 线 架 设 物	1	≥25	—		(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 应设置一处室外宏基站, 超出部分小于	—

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m ² /个)	用地面积(m ² /个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
						30000m ² 的按照 30000m ² 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/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。	

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≥1.0 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项目用地面积的 7%，建筑面积不得超过工业项目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。

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。

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. 本《规划条件》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

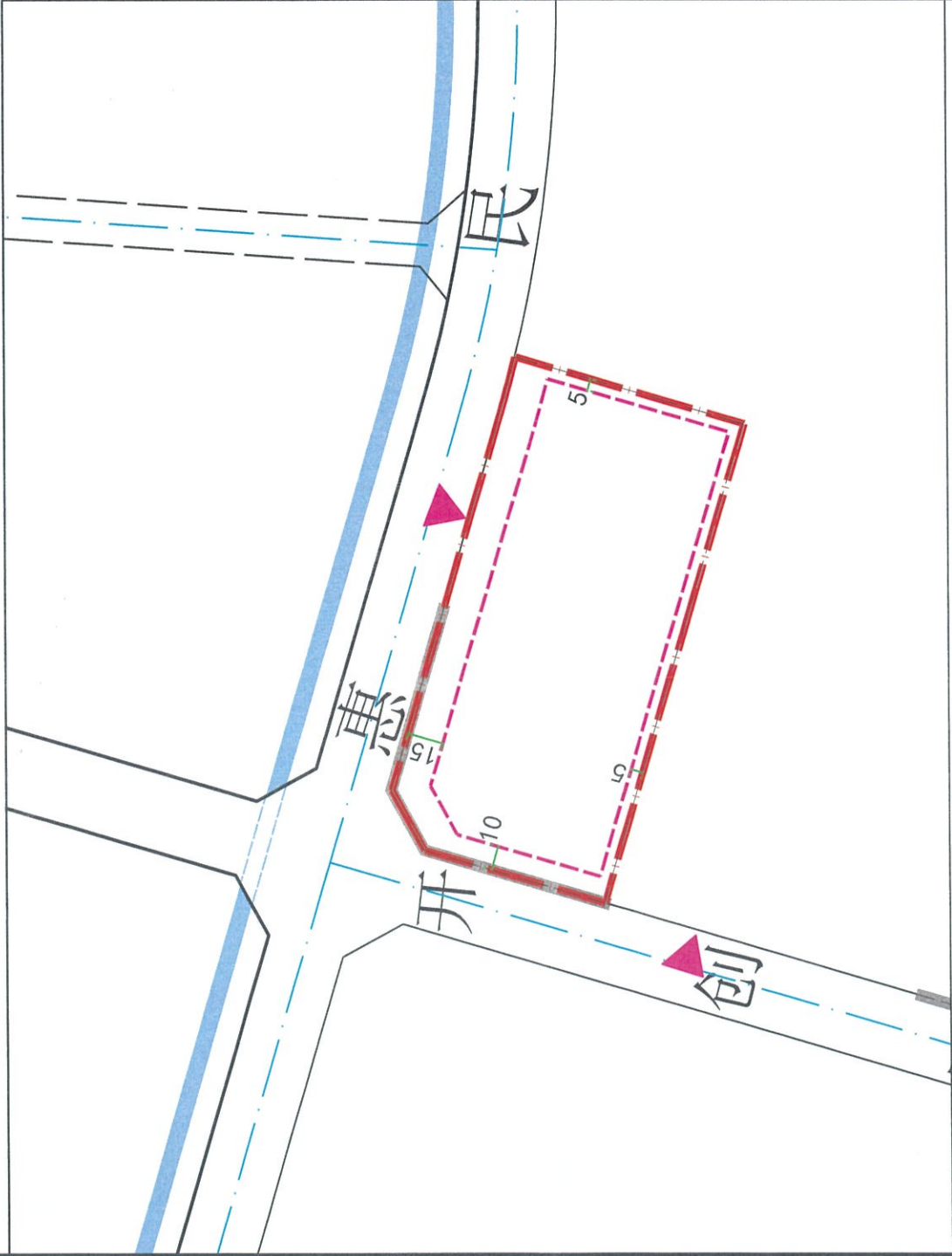
8. 项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

9. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设技术规定》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未使用的，须经县自然资源局核实后方可使用。



拟挂牌出让土地JS5-18-04地块规划设计图则



图例:

- 道路红线
-
- 用地界线

经济技术指标一览表

用地编号	用地性质	计算指标用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建筑面积	停车位配建标准	适建性
JS5-18-04	一类工业用地 (100101)	19955.09m ²	1.7≤ <i>f</i> _{ar} ≤2.5	30%-45%	15%-20%	33923.66m ² ≤ S≤49887.72m ²	厂房 ≥0.3个/100平方米计容建筑面积 行政办公及生活服务设施 ≥1.0个/100平方米计容建筑面积	行政办公及生活服务设施用地 面积不得超过项目用地面积 的7%,且建筑面积不得超过 项目总计容建筑面积的20%

项目名称 拟挂牌出让JS5-18-04地块设计条件告知书

案卷编号 LMTJ20220021

日期 2022.9.29

编制部门 龙门市自然资源局

图纸内容 图则

