

惠州市自然资源局

PB20200115 号

建设用地规划设计条件

根据惠城区政府年度土地出让计划，拟依法公开出让位于水口青塘湖片区JD-106-03、JD-112-02、JD-112-04、JD-117-14地块，现出具规划设计条件。

根据《惠州市水口青塘湖片区部分地块控制性详细规划（调整）》和《惠州市城乡规划管理技术规定》，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，水口青塘湖片区JD-106-03、JD-112-02、JD-112-04、JD-117-14地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

JD-106-03地块规划指标：

规划用地性质	一类工业用地（M1）
计算指标用地面积（m ² ）	65365
出让用地面积（m ² ）	53068
容积率	1.8-3.5
计容积率建筑面积（m ² ）	117657-228777
建筑系数（%）	≥30
绿地率（%）	15-20

JD-112-02 地块规划指标:

规划用地性质	一类工业用地 (M1)
计算指标用地面积 (m ²)	65856
出让用地面积 (m ²)	51524
容积率	1.8-3.5
计容积率建筑面积 (m ²)	118541-230496
建筑系数 (%)	≥30
绿地率 (%)	15-20

JD-112-04 地块规划指标:

规划用地性质	一类工业用地 (M1)
计算指标用地面积 (m ²)	44298
出让用地面积 (m ²)	33205
容积率	1.8-3.5
计容积率建筑面积 (m ²)	79737-155043
建筑系数 (%)	≥30
绿地率 (%)	15-20

JD-117-14 地块规划指标:

规划用地性质	一类工业用地 (M1)
计算指标用地面积 (m ²)	76103
出让用地面积 (m ²)	57194
容积率	1.8-3.5
计容积率建筑面积 (m ²)	136986-266360
建筑系数 (%)	≥30
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	沿一号公路一侧见图则
	沿红岭三路一侧退道路红线 10 米
	沿联发东路一侧退道路红线 15 米
	沿新联东路一侧退道路红线 20 米
	沿中心大道一侧退道路红线 15 米
	沿水青路一侧退道路红线 15 米
	沿青塘路一侧退道路红线 5 米
	沿密路网一侧退道路红线 5 米
除多层建筑距离退道路红线 20 米及以上的高层建筑距离可不加退以外，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：本用地的排水设计应实施雨污分流，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)	所在用地编号	规划建设要求
1	配电网 开关站	2	≥65	JD-106-03	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。
		4	≥65	JD-112-02	
		2	≥65	JD-112-04	
		4	≥65	JD-117-14	

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》，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 ≥0.2 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。

3.厂区生活污水按要求排放至市政污水管网接往污水处理厂处理，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。

5.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。

6.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。

7. JD-106-03、JD-112-02、JD-112-04、JD-117-14 地块内的行政办公及生活服务设施允许在四个地块内统筹考虑，集中建设。

8.在保证宽度和道路通行能力的基础上，密路网的线位可结合实际情况进行调整。密路网（包括雨水管和污水管）须由取得该地块土地使用权者负责建设，建成后须无偿交给政府相关部门管理，并开放给公众使用。

9.项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

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

惠州市自然资源局

2020年9月15日

公开方式：依申请公开