

# 惠州市自然资源局

PB20200116 号

## 建设用地规划设计条件

根据市政府年度土地出让计划，拟依法公开出让位于江南大道沿线JNDD04-08、JNDD04-12、JNDD04-16地块，现出具规划设计条件。

根据《惠州市江南大道沿线控制性详细规划》《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，江南大道沿线JNDD04-08、JNDD04-12、JNDD04-16地块的规划设计条件如下：

### 一、规划指标（详见图则）：

用地编号	JNDD04-08	JNDD04-12	JNDD04-16
规划用地性质	一类工业用地（M1）		
计算指标用地面积（m <sup>2</sup> ）	20674	38445	40340
出让用地面积（m <sup>2</sup> ）	19005	33415	36381
容积率	2.0-3.5		
计容积率建筑面积（m <sup>2</sup> ）	41348-72359	76890-134557	80680-141190

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	见图则
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

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。

### (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. 江南大道沿线 JNDD04-08、JNDD04-12、JNDD04-16 地块内的行政办公及生活服务设施允许统筹考虑，集中建设，但生活服务设施不得布局在 JNDD04-08 地块。

3. JNDD04-12、JNDD04-16 地块新建建筑之间允许建设跨越规划 26 米道路的空中连廊，要求其道路路面净空高度须不小于 8

米，具体以下层次规划设计为准。

4.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。

5.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。

6.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》要求进行规划和建设。

7.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。

8.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。

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。**



公开方式：依申请公开