惠州市自然资源局

PB20200039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南部新城东区8-03-02地块，现出具规划设计条件。

根据《南部新城东区8-03-02地块控制性详细规划（调整）》《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，《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法》(送审稿），南部新城东区8-03-02地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 |  8-03-02 |
| 规划用地性质 |  新型产业用地（M0） |
| 用地兼容性 |  R2、B1、B2 |
| 计算指标用地面积（㎡） |  64760 |
| 容积率 | 2.5-4.0 |
| 计容积率建筑面积（㎡） | 161900-259040 |
| 其中产业用房建筑面积的比例≥60%，住宅、商业和商务建筑面积的比例≤30%，配套用房建筑面积的比例≤10% |
| 建筑密度（%） | ≤35 |
| 建筑高度控制（m） | ≤168（其中住宅≤100） |
| 绿地率（%） | 20-25 |

二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | 8-03-02 |
| 多层建筑距离 | 沿三环南路一侧退道路红线35米，沿东侧现状110KV高压线一侧退高压线15米，沿南侧24米宽规划高湖路一侧退道路红线10米，沿西侧15米宽规划密路网一侧退道路红线5米 |
| 临36米及以下宽度的城市道路，高层建筑距离在多层建筑距离的基础上加退5米。临用地界线一侧高层建筑距离距离应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

产业及配套设施建筑每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个，停车场须按不低于10%的比例配置充电桩。

住宅、商业和商务建筑每100平方米计容积率建筑面积≥1个。新建住宅配建停车位必须100%建设充电设施或预留建设安装条件。商业、商务建筑配建停车位应不低于20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）其它要求

1.M0项目中兼容的住宅必须符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求。

2.建筑群的整体轮廓线应与城市自然环境特征相协调，应强调疏密有致、高低错落和富有韵律感。

3.居住、商业和商务建筑、配套建筑以及产业建筑宜分区建设，住宅建筑应相对集中在地块西南角建设。

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.辅道为示意性道路，具体以实施为准。

6.弹性道路可结合项目建设具体规划设计方案进行调整，并开放给公众使用。

7.本用地位于四环南路与惠澳大道交界处，处于重要的城市景观地带，总平面及建筑设计方案须做多方案比选（须≥3个方案），报惠州市城乡规划委员会审议。

8.园区生活污水按要求排放至市政管网接污水处理厂处理，若市政管网未完善，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。

9.本项目应采取海绵城市建设相关措施，年径流总量控制率为65%，下凹式绿地率≥50%，透水铺装率≥50%，绿色屋顶率20%。除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证年径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

10.本项目建筑按照《绿色工业建筑评价标准》（GB/T50878-2013）、《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019），须执行一星级及以上绿色建筑标准。

11.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。

12.室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于90厘米。

13.项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

14.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5月29日

**公开方式：**依申请公开