

中间成果

# 惠州市自然资源局

PB20200119 号

## 建设用地规划设计条件

根据《惠州市金山湖片区 JSH-B02、JSH-B04 地块部分用地控制性详细规划（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《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（送审稿），惠州市促进实体经济高质量发展的相关政策文件，金山湖片区 JSH-B02-19、20、21、23 和 JSH-B04-21-03 地块的规划设计条件如下：

### 一、规划指标（详见图则）：

|                                   |            |            |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 用地编号                              | JSH-B02-19 | JSH-B02-20 | JSH-B02-21 | JSH-B02-23 |
| 规划用地性质                            | 新型产业用地（M0） |            |            |            |
| 计算指标<br>用地面积<br>（m <sup>2</sup> ） | 52015      | 46720      | 19966      | 38140      |
| 容积率                               | ≤2.68      |            |            |            |

广东省  
单位名称  
业务范围  
证书编号  
有效期至

|                                  |               |    |                                                                                                                          |
|----------------------------------|---------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 计容积率<br>建筑面积<br>( $\text{m}^2$ ) | $\leq 420000$ | 其中 | 产业用房建筑面积的比例 $\geq 60\%$ , 配套住宅、商业和商务建筑面积的比例 $\leq 30\%$ , 配套用房建筑面积的比例 $\leq 10\%$ , 不得建设服务型公寓, 且 JSH-B02-19 地块内不得建设配套住宅。 |
|                                  |               |    | 配套设施建筑面积 $\geq 3240$                                                                                                     |
| 建筑密度<br>(%)                      | $\leq 45$     |    |                                                                                                                          |
| 绿地率<br>(%)                       | $\geq 20$     |    |                                                                                                                          |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 用地编号                      | JSH-B04-21-03 |
| 规划用地性质                    | 中小学用地 (A33)   |
| 计算指标用地面积 ( $\text{m}^2$ ) | 53906         |
| 计容积率建筑面积 ( $\text{m}^2$ ) | $\geq 20200$  |
| 建筑密度 (%)                  | $\leq 30$     |
| 绿地率 (%)                   | $\geq 30$     |

## 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 |
| <p>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。</p> <p>临用地界线一侧高层建筑距离应在多层建筑距离的基础上加退 5 米。</p> |     |

|            |     |
|------------|-----|
| 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。

3. 幼儿园具体位置可由取得 JSH-B02-19、20、21、23 地块的权属单位结合总平面设计统筹布置。

4. 幼儿园应与所在地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用, 如该地块分期建设, 该幼儿园应纳入首期工程。在办理用地供地手续时, 应将整个地块办理出让手续, 在出让合同中明确由地块使用权者按照规划要求和惠城区教育局提出的建设标准完成配套幼儿园建设并无偿移交, 不动产登记部门在办理分割登记时, 将幼儿园办至惠城区教育局名下。

城市规划  
: 惠州市规  
: 业务范围不  
: [建]城规编  
: 2019年12月

配套设施一览表

| 序号 | 项目名称   | 数量<br>(个) | 建筑<br>面积<br>(m <sup>2</sup> / 个) | 用地<br>面积<br>(m <sup>2</sup> / 个) | 所在用地<br>编号                                                   | 规划建设要求                              |
|----|--------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1  | 配电网开闭所 | 4         | ≥ 60                             | —                                | JSH-B02-19<br>JSH-B02-20<br>JSH-B02-21<br>JSH-B02-23         | 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，单不应设置在建筑物负楼层。 |
| 2  | 幼儿园    | 1         | ≥ 3000                           | ≥ 3600                           | JSH-B02-19、<br>JSH-B02-20、<br>JSH-B02-21、<br>或<br>JSH-B02-23 | 独立占地，9 班幼儿园                         |

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

产业用房每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.5 个，产业配套用房、配套住宅、商业、商务建筑面积每 100 平方米计容积率建筑 ≥ 1 个。配套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。配套商业、商务建筑配建停车位应不低于总停车位的 20%建设充电设施或预留建设安装条件。产业用房及产业配套用房配建停车位应不低于总停车位的 10%建设充电设施或预留建设安装条件。



#### （四）其它要求

1. M0 项目中的配套住宅必须符合《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. 取得 JSH-B02-19、20 地块土地使用权者须按规划要求承担地块内的密路网（包括雨水管和污水管）的建设，建成后无偿交给政府相关部门并开放给公众使用。

8. JSH-B02-19 地块内严禁建设配套住宅。

9. 取得 JSH-B02-19、20、21、23 地块使用权者须按照规划要求和惠城区教育局提出的建设标准承担 JSH-B04-21-03 地块规划的九年一贯制学校建设并无偿移交给惠城区教育局，九年一

计出图  
划设计  
受限制  
(41303)  
30日

贯制学校须与 JSH-B02-19、20、21、23 地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如 JSH-B02-19、20、21、23 地块分期建设，九年一贯制学校应纳入首期工程。JSH-B04-21-03 地块同步划拨至惠城区教育局名下。

10. 新型产业生产配套用房严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施，严禁建设服务型公寓。

11. 为保证滨江沿湖景观资源的公共性，滨江沿湖界面的建筑布局应开敞通透，避免建设对景观遮挡严重的板式建筑，滨江地块的建筑间口率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应控制在 50% 以下。

12. 现状 110KV 高压线拆除或迁移前，高压走廊范围内的用地禁止建设。

13. 项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

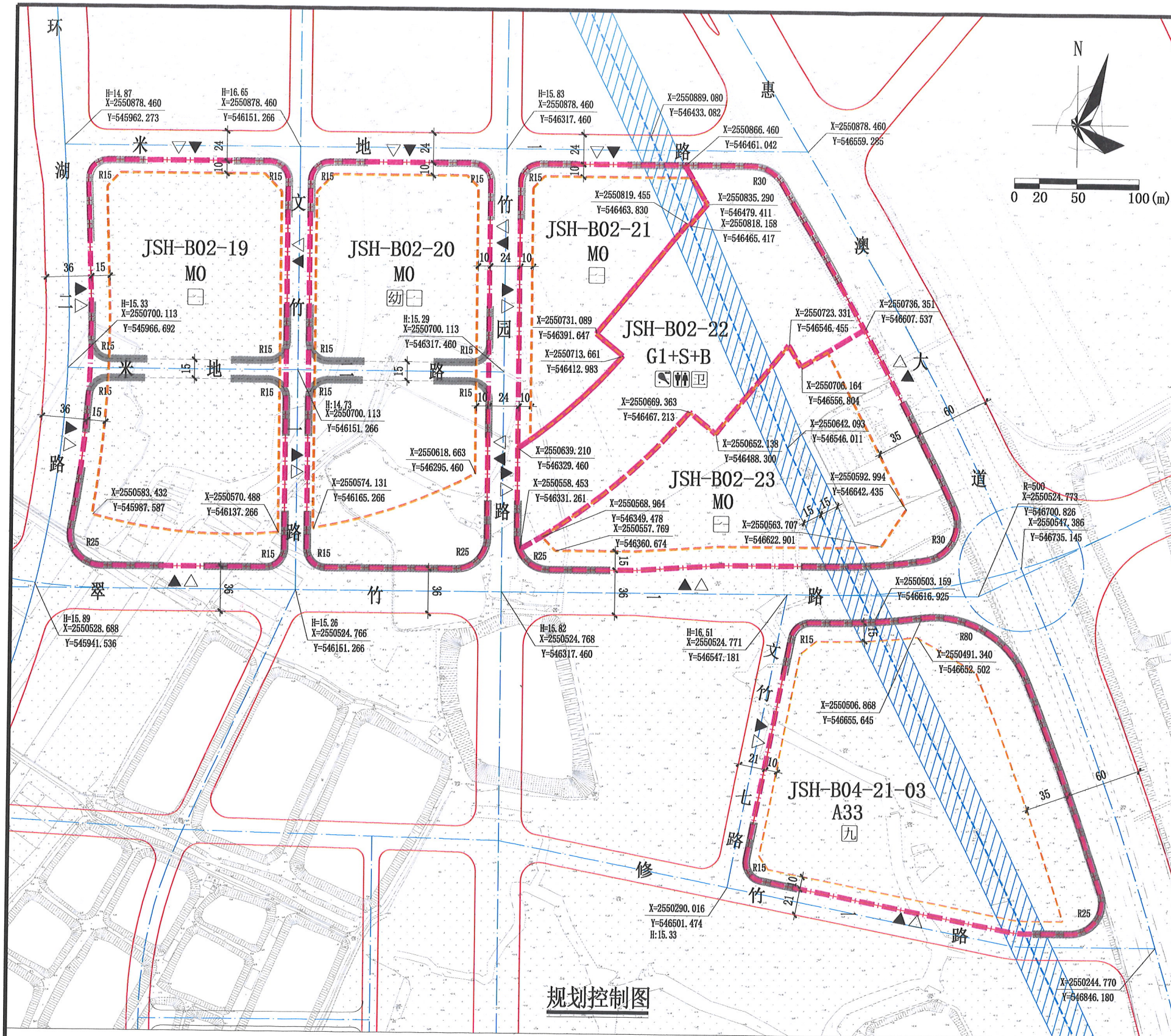
14. 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》及相关规范要求。

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。



公开方式：依申请公开

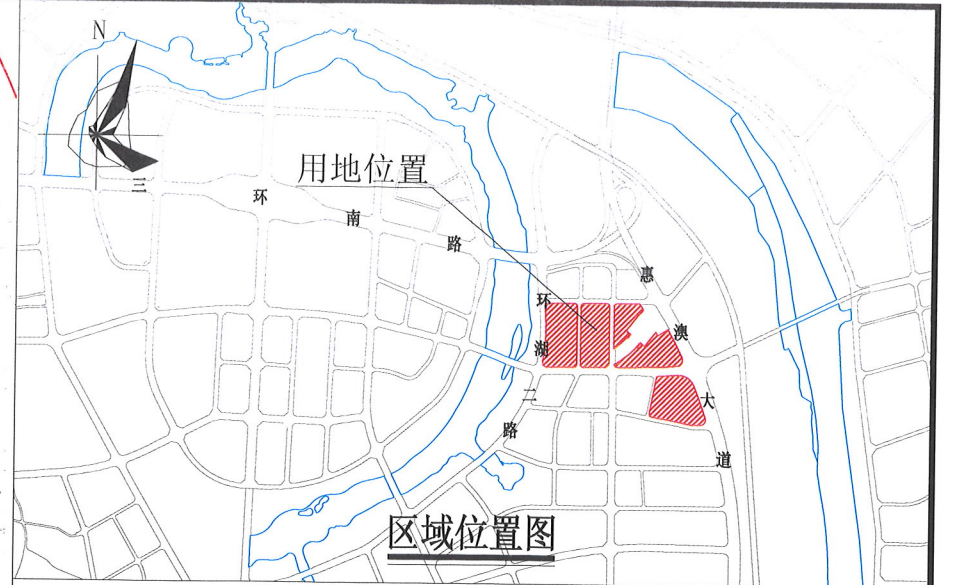




规划控制图

用地技术经济指标一览表

| 用地编号          | 类别代码 | 规划用地性质 | 用地兼容性 | 计算指标用地面积 (m²) | 容积率   | 建筑密度 (%) | 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                                                  |
|---------------|------|--------|-------|---------------|-------|----------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|
| JSH-B02-19    | MO   | 新型产业用地 | —     | 52015         | ≤2.68 | ≤45      | ≤420000       | 产业用房建筑面积的比例≥60%，配套住宅、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%，不得建设服务型公寓，且JSH-B02-19地块内不得建设配套住宅。 | ≥20     | 新型产业配套用房严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施，严禁建设服务型公寓。 |
| JSH-B02-20    | MO   | 新型产业用地 | —     | 46720         |       |          |               |                                                                                         |         |                                                      |
| JSH-B02-21    | MO   | 新型产业用地 | —     | 19966         |       |          |               |                                                                                         |         |                                                      |
| JSH-B02-23    | MO   | 新型产业用地 | —     | 38140         |       |          |               |                                                                                         |         |                                                      |
| JSH-B04-21-03 | A33  | 中小学用地  | —     | 53906         | —     | ≤30      | ≥20200        | —                                                                                       | ≥30     | 不小于54班九年一贯制学校                                        |



图例

|    |         |    |           |    |             |
|----|---------|----|-----------|----|-------------|
| ▲  | 机动车出入口  | —— | 机动车禁止开口路段 | —— | 现状110KV架空线路 |
| △  | 人流出入口   | —— | 计算指标用地界线  | —— | 现状110KV高压走廊 |
| —— | 道路红线    | —— | 建筑红线      | —— | 密路网         |
| —— | 道路中心线   | —— | ——        | —— | 社区体育休闲场地    |
| —— | 配电网开闭所  | —— | ——        | —— | 环卫工人作息站     |
| 九  | 九年一贯制学校 | —— | ——        | —— | ——          |

配套设施一览表

| 序号 | 项目名称   | 数量 (个) | 建筑面积 (m²/个) | 用地面积 (m²/个) | 所在用地编号                                                   | 规划建设要求                              |
|----|--------|--------|-------------|-------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1  | 配电网开闭所 | 4      | ≥60         | —           | JSH-B02-19<br>JSH-B02-20<br>JSH-B02-21<br>JSH-B02-23     | 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。 |
| 2  | 幼儿园    | 1      | ≥3000       | ≥3600       | JSH-B02-19、<br>JSH-B02-20、<br>JSH-B02-21、<br>或JSH-B02-23 | 独立占地，9班幼儿园                          |

广东省城市规划设计出图专用章

单位名称: 惠州市规划设计研究院  
业务范围: 业务范围不受限制  
证书编号: [建]城规编(141303)(甲级)  
有效期至: 2019年12月30日

说明:

1. 本图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度，高程系统为1956黄海高程系统。
2. 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要求，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。
3. 惠澳大道为现状路，其标高以实测为准。
4. 取得JSH-B02-19、JSH-B02-20地块土地使用权者须按规划要求承担地块内的密路网（包括雨水管和污水管）的建设，建成后无偿交给政府相关部门并开放给公众使用。
5. JSH-B02-19地块内严禁建设配套住宅。
6. 幼儿园具体位置由取得JSH-B02-19、20、21、23地块的权属单位结合总平面设计统筹布置。
7. 幼儿园应与所在地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如该地块分期建设，该幼儿园应纳入首期工程。在办理用地供地手续时，应将整个地块办理出让手续，在出让合同中明确由地块使用权者按照规划要求和惠城区教育局提出的建设标准完成配套幼儿园建设并无偿移交，不动产登记部门在办理分割登记时，将幼儿园办至惠城区教育局名下。
8. 取得JSH-B02-19、20、21、23地块使用权者须按照规划要求和惠城区教育局提出的建设标准承担JSH-B04-21-03地块规划的九年一贯制学校建设并无偿移交给惠城区教育局，九年一贯制学校须与JSH-B02-19、20、21、23地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如JSH-B02-19、20、21、23地块分期建设，九年一贯制学校应纳入首期工程。JSH-B04-21-03地块同步规划至惠城区教育局名下。
9. 新型产业生产配套用房严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施，严禁建设服务型公寓。
10. 为保证滨江沿湖景观资源的公共性，滨江沿湖界面的建筑布局应开敞通透，避免建设对景观遮挡严重的板式建筑，滨江地块的建筑间距率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应控制在50%以下。
11. 现状110KV高压线拆除或迁移前，高压走廊范围内的用地禁止建设。

惠州市规划设计研究院

|      |                                                    |     |            |
|------|----------------------------------------------------|-----|------------|
| 项目名称 | 金山湖片区JSH-B02-19、20、21、23和JSH-B04-21-03地块建设用地规划设计条件 |     |            |
| 图纸内容 | 图则                                                 | 业务号 | PB20200119 |
|      |                                                    | 日期  | 2020.10    |