

惠州市自然资源局

PB20210074 号

建设用地规划设计条件

根据《惠州市马安中心区北部片区控制性详细规划（调整）》、《惠州市城乡规划管理技术规定》（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，马安中心区北部片区 JD37-12-02、JD37-10 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编号	JD37-12-02	JD37-10
用地用海分类 代码、名称	100101（一类工业 用地）	100101（一类工业 用地）
计算指标用地面积（m ² ）	53319	4617
容积率	1.6-5.0	1.6-2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	85311-266595	7388-11542
	其中	
	配套设施面积≥250	
建筑系数（%）	≥30	≥30
绿地率（%）	15-20	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 15 米规划新鹏北路退道路红线 5 米
	沿东南面 30 米规划群乐路退道路红线 15 米



	沿西南面 24 米规划新生路退道路红线 10 米
	沿西北面 18 米规划新马一路退道路红线 5 米
	临用地界线一侧退用地界线 10 米
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:

(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) 本用地在开发建设时, 应按照《惠州市公共移动通信 5G 基站站址专项规划(2020-2024 年)》《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020 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。

(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。

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)	建筑规模 (m ² /个)	所在用地编号	规划建设要求
1	5G 通信基站	基站房	2	≥35	JD37-12-02	1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面, 外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线

		天线 架设 物		-		架设物设置。基站机房宜附设在建筑内,条件困难时可设置在室外公共区域。 3.通信基站应与主体建筑物“同步规划、同步设计、同步施工、同步验收”。
2	10kV 配 电网 开关站		3	≥60	JD37-12-02	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。

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 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。详见《图则》。

3.若 JD37-06-06、JD37-09-05、JD37-12-02 三个地块均为同一个建设单位取得,因产业项目整体性、工艺连贯性等需要,经产业主管部门同意后,允许 JD37-12-02 地块与 JD37-06-06 地块、JD37-12-02 地块与 JD37-09-05 地块新建建筑之间跨新鹏北路(规划红线宽度 15 米)建设空中连廊,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,并符合道路等规范要求。

4.图则中 110kV 高压线拆除或迁移前,高压走廊范围内的用地禁止建设。

城乡规划设计
广州亚城规划设计
业务范围不受限制
资规甲字214401
22年12月31日

区自然
规划设计
专用章

5.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。

6.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。

7.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。

8.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。

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》（2020年）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尚未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。



公开方式：依申请公开