

惠州市自然资源局

PB20200073 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惠南高新科技产业园石盘头 S-30-04 地块，现出具规划设计条件。

根据《惠南高新科技产业园石盘头用地控制性详细规划》《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，惠南高新科技产业园石盘头 S-30-04 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）

S-30-04 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 ）	45362
出让用地面积（m ² ）	43278
容积率	1.8-3.0
计容积率建筑面积（m ² ）	81652-136086 （其中配套设施建筑面积 ≥ 60）
建筑系数（%）	≥ 35



建筑高度 (m)	≤ 55
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	沿惠泰南路一侧退道路红线 5 米
	临用地界线一侧退用地 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

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)	规划建设要求
1	配 电 网 开关站	1	≥ 60	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》，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

每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.2 个，停车场须按不低于 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。

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. 图则中高压线拆除或迁移前，高压走廊范围内的用地禁止建设。

8. 本用地内有现状道路穿过，本着“先开通，后封堵”的原则，

自然
规划设
计用

划设计出
市规划设
计不受限制
电话 141303
12月30日

在用地内修建不低于现有道路标准的临时通道，满足现状交通需求后，方可开发建设。

9.S-30-04 地块应在尊重现有地形地貌的基础上进行开发建设。山坡地开发必须进行地质灾害评估，其竖向设计应因地制宜，并按照《地质灾害危险性评估报告》的要求设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施，妥善处理好场地内的防洪排涝，构建工程措施与生物措施相结合的综合防护体系。

10.室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于 90 厘米。

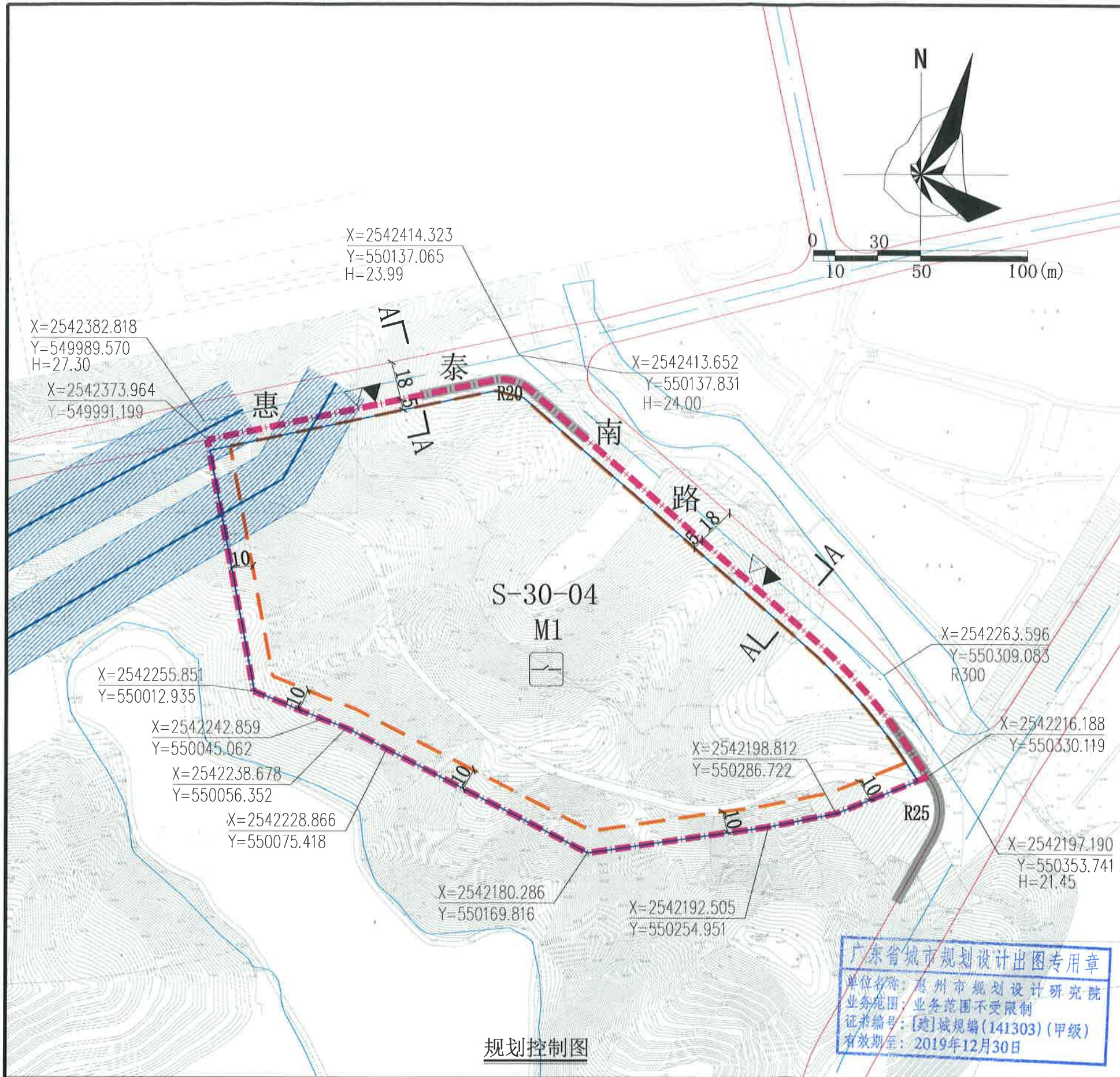
11.项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

12.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设管理规定》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

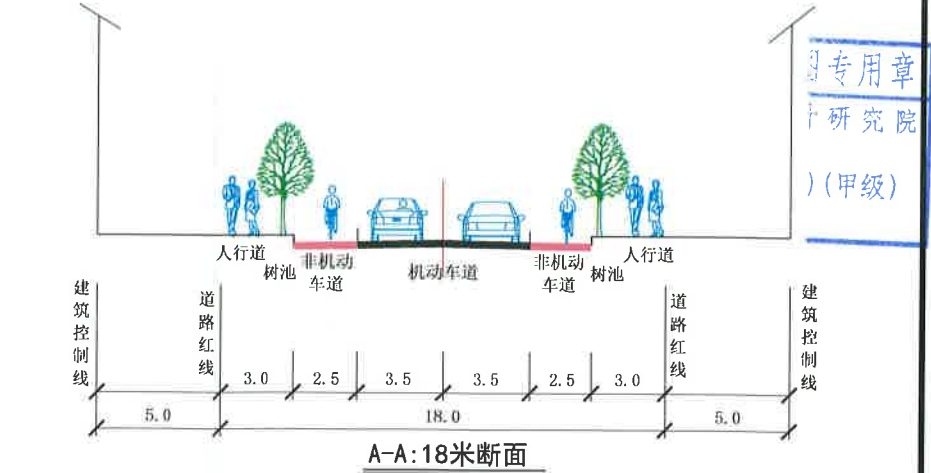


图例

▲ 机动车出入口	计算指标用地界线	出让用地界线
△ 人流出入口	建筑红线	水域
道路红线	机动车禁止开口路段	配电网开关站
道路中心线	现状110KV高压线及高压走廊	

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m²/个)	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	宜独立设置,条件受限时可附设于其他建筑物内,但不宜设置在建筑物负楼层。



说明:

- 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。
- 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。
- 图则中高压线拆除或迁移前,高压走廊范围内的用地禁止建设。
- 本用地内有现状道路穿过,本着“先开通,后封堵”的原则,在用地内修建不低于现有道路标准的临时通道,满足现状交通需求后,方可开发建设。
- S-30-04地块应在尊重现有地形地貌的基础上进行开发建设。山坡地开发必须进行地质灾害评估,其竖向设计应因地制宜,并按照《地质灾害危险性评估报告》的要求设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施,妥善处理好场地内的防洪排涝,构建工程措施与生物措施相结合的综合防护体系。

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	计算指标用地面积(m²)	出让用地面积(m²)	容积率	建筑系数(%)	计容积率建筑面积(m²)	建筑高度(m)	绿地率(%)	机动车停车位配建标准	适建性
S-30-04	M1	一类工业用地	45362	43278	1.8-3.0	≥35	81652-136086	≤55	15-20	每100平方米计容积率建筑面积≥0.2个	一类工业及配套设施

惠州市规划设计研究院

审定	项目负责	图则
审核	设计	图则
初审	校对	图则

项目名称: 惠南高科技产业园石盘头S-30-04地块建设用地规划条件
申请单位: 惠城区自然资源局
业务号: PB20200073
图则
日期: 2020.07