

惠州市自然资源局

广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称:广州亚城规划设计研究院有限公司

业务范围:业务范围不受限制

资质证书编号:自资规甲字21440160(甲级)

有效期至:2022年12月31日

PB20220004 号

建设用地规划设计条件

惠城区自然资源局
城乡规划设计
专用章

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》（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，惠州市江南大道沿线JNDD06-05-01地块规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编号	JNDD06-05-01
用地用海分类 代码、名称	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	67913
容积率	2.0-2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	135826-169782
	其中
	配套设施面积≥165
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 | 临北面用地界线一侧退用地界线 10 米

	沿南面 42 米规划梅湖大道退道路红线 20 米
	沿西面 18 米规划沙墩五路退道路红线 5 米
	沿东面 18 米规划沙墩四路退道路红线 32 米
高层建筑临 36 米及以下宽度的城市道路（除沙墩四路外），退让道路红线的距离，在多层建筑退让距离的基础上，至少加退 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）》《惠州市城乡规划建设技术规定》（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 机房	3	≥ 35	JNDD06-05-01	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”。
		天线 架设物		——		
2	10kV 配 电网开 关站		1	≥ 60	JNDD06-05-01	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

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%。

然设计章

城乡规划设
城规划设计
不受限制
21440160(中
日

2.建筑退让空间要求：建设用地沿市政道路一侧的建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间,不得设置永久性停车位。退让距离小于等于 10 米时,绿地率不小于 30%;退让距离为 10 米（不包括）—25 米（包括）时,绿地率不小于 50%;退让距离为 25 米（不包括）—35 米（包括）时,绿地率不小于 65%。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.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。在海绵城市建设控制指标中,年径流总量控制率为 65%,下凹式绿地率 $\geq 50\%$,透水铺装率 $\geq 50\%$,绿色屋顶率 $\geq 20\%$ 。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,在保证径流总量控制率达标的基础上,可进行调整。

4.为保证临水（包括江、河、湖、库等）景观资源的公共性,一线临水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,临水地块的建筑间口率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应当控制在 50% 以下。建筑体量应腹地高、滨水低、逐级下降。新型产业用地不限高,但用地开发时需对片区整体风貌进行综合考虑,保证天际线优美,高低错落。

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,并应满足广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163-2019）的规定。

7.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。

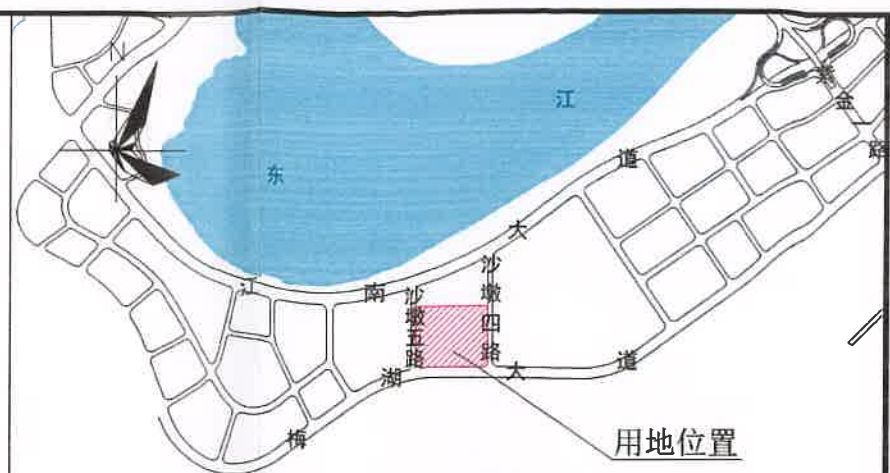
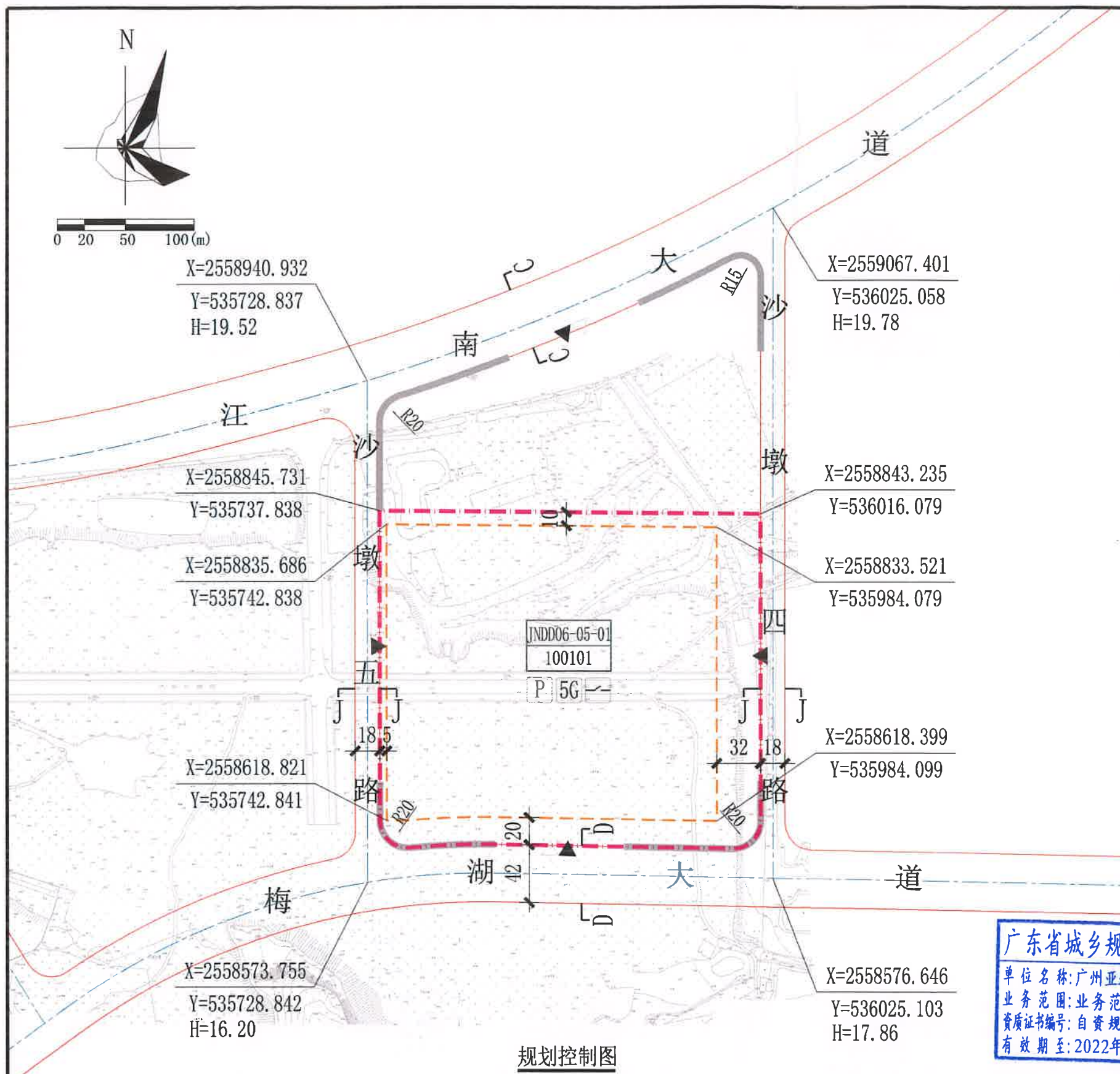
8.项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

9.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定》（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



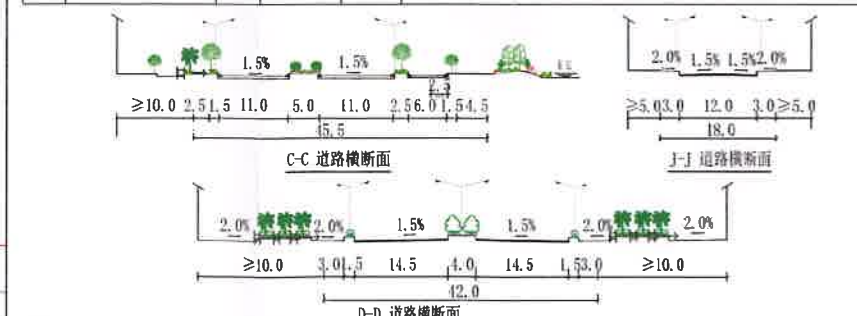
区域位置图

图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 11=19.78 规划标高
- 计算指标用地界线
- 建筑红线
- 机动车禁止开口路段
- 10kV配电网开关站
- 5G通信基站
- P 配套停车

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m²/个)	所在用地编号	规划建设要求
1	5G通信基站	3	≥35	JNDD06-05-01	1. 天线架设施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架设施设置。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	1	≥60	JNDD06-05-01	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:
1. 本图中尺寸均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2. 建设用地沿市政道路一侧的退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。
3. 在用地红线范围内, 建筑退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。
4. 在用地红线范围内, 建筑退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。
5. 在用地红线范围内, 建筑退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。
6. 在用地红线范围内, 建筑退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。
7. 在用地红线范围内, 建筑退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。
8. 在用地红线范围内, 建筑退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。
9. 在用地红线范围内, 建筑退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。
10. 在用地红线范围内, 建筑退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。退让距离: 建筑红线与道路红线之间退让的空间须作为景观绿地型公共空间, 不得设置永久性建筑。

规划控制图

用地技术经济指标一览表

用地编码	用地用途分类代码	用地性质	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑系数(%)	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	海绵城市建设控制指标			
										年径流总量控制率(%)	下凹式绿地率(%)	透水铺装率(%)	绿色屋顶率(%)
JNDD06-05-01	100101	一类工业用地	67913	2.0-2.5	≥30	135826-169782	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	15-20	一类工业及配套设施	65	≥50	≥50	≥20

广东省城乡规划设计研究院有限公司
单位名称: 广州亚城规划设计研究院有限公司
业务范围: 业务范围内不受限制
资质证书编号: 自资规字第2440160(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

项目信息				审批流程			
项目名称	惠州市江南大道沿线 JNDD06-05-01地块规划设计条件			审批人	审批日期	审批意见	审批结果
审定	李建华	李建华	潘雄辉	图	业务号	图	业务号
审核	陈仲强	陈仲强	陈仲强	纸	图	图	图
项目负责	陈仲强	陈仲强	陈仲强	内	图	图	图
校对	刘建权	刘建权	刘建权	容	图	图	图
				日期	2022.03		