

惠州市自然资源局

PB20200151 号

广东省城市规

单位名称：惠州

业务范围：业务

证书编号：[建]城

有效期至：2019

建设用地规划设计条件

根据《惠州市水口青塘湖片区部分地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2020〕213号）、《惠州市城乡管理技术规定》，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，水口青塘湖片区JD-112-03地块的规划设计条件如下：

惠州市
城乡规
专

一、规划指标（详见图则）：

规划用地性质	一类工业用地（M1）	
计算指标用地面积（m ² ）	51819	
出让用地面积（m ² ）	39295	
容积率	1.8-3.5	
计容积率建筑面积（m ² ）	92375-181366	
	其中	配套设施建筑面积≥195
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	沿中心大道、联和大道、水青路 一侧退道路红线 15 米
	红岭三路一侧退道路红线 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, 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 5G 专项规划和通信主管部门相关要求开展通信基础设施建设或预留。

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)	建筑面积 (m ² /个)	规划建设要求
1	配电网开关站	3	≥65	宜独立建设, 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

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 ≥ 0.2 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。

3. 本项目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。

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. 项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

8. 在保证宽度和道路通行能力的基础上，密路网的线位可结

划设计出
市规划设
围不受限
规编(14130
年12月30日

自然
划设计
用章

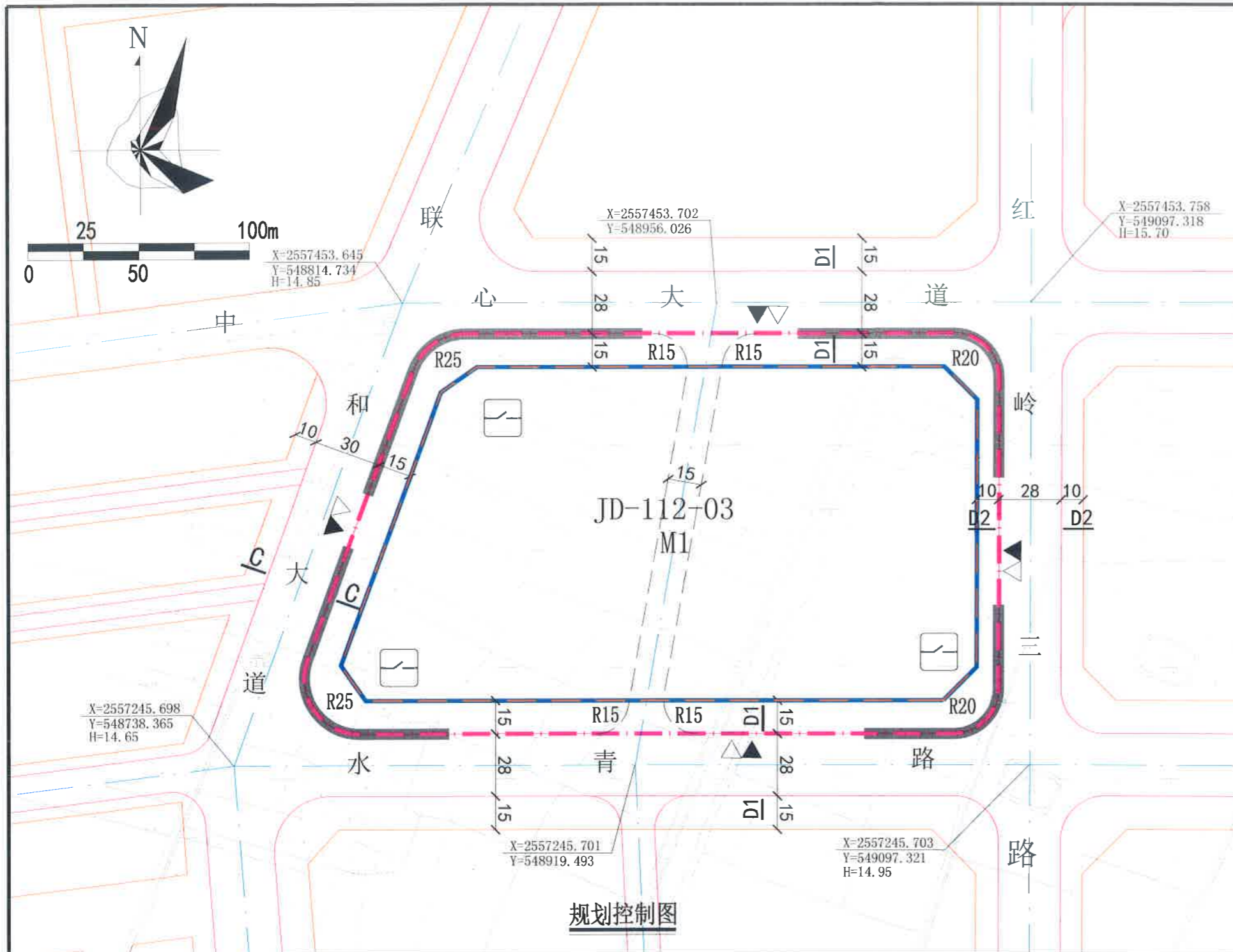
合实际情况进行调整。密路网（包括雨水管和污水管）须由取得JD-112-03地块土地使用权者负责建设，建成后无偿交给政府相关部门并开放给公众使用。

9.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定》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



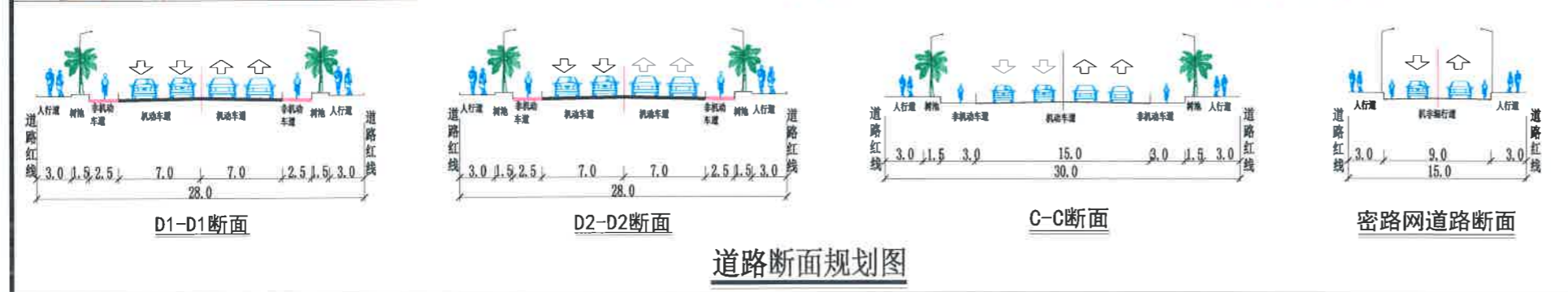
图例

- | | | | |
|--|-----------|--|------------|
| | 机动车出入口 | | 计算指标用地界线 |
| | 人流出入口 | | 建筑红线 |
| | 道路红线 | | 出让用地界线 |
| | 道路中心线 | | 密路网 |
| | 机动车禁止开口路段 | | 10KV配电网开关站 |

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m ² /个)	规划建设要求
1	10KV配电网开关站	3	≥65	宜独立建设, 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。

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



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(m ²)	出让用地面积(m ²)	容积率	建筑系数(%)	计容积率建筑面积(m ²)	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性
JD-112-03	M1	一类工业用地	51819	39295	1.8-3.5	≥30	93275-181366 (其中配套设施建筑面积≥195)	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≥0.2个。	15-20	一类工业及配套设施

说明:
 1. 本图中尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
 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需要, 建成后由政府统一管理, 并纳入城市公共开放空间。
 3. 在保证宽度和道路通行能力的基础上, 密路网的线位可结合实际情况进行调整。密路网(包括雨水管和污水管)须由取得JD-112-03地块土地使用权者负责建设建成后无偿交给政府相关部门并开放给公众使用。

惠州市规划设计研究院		项目名称	水口青塘湖片区JD-112-03地块建设用地的规划设计条件	
申请单位		惠城区自然资源局		
审定	项目负责人	图则	业务号	PB20200151
审核	设计		图别	
初审	校对		图号	
		日期	2020.12	