# 惠州市自然资源局

PB20200044 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江南大道 JNDD03-14、JNDD03-17、JNDD03-18 地块，现出具规划设计条件。

根据《惠州市江南大道沿线控制性详细规划》《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字〔2020〕2 号）、《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），江南大道 JNDD03-14、JNDD03-17、 JNDD03-18 地块的规划设计条件如下：

**一、规划指标（详见图则）：**

| | |
|---|---|
| 用地编号 | JNDD03-14 |
| 用地性质 | 新型产业用地（M0） |
| 用地兼容性 | R2、B1、B2 |

| | |
|---|---|
| 计算指标用地面积（㎡） | 26198 平方米 |
| 出让用地面积（㎡） | 20378 平方米 |
| 容积率 | 2.5-3.2 |
| 计容积率建筑面积（㎡） | 65495-83833 |
| | 其中产业用房建筑面积的比例≥60%，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% |
| 建筑密度（%） | ≤60% |
| 绿地率（%） | 15-20% |

| | |
|---|---|
| 用地编号 | JNDD03-17 |
| 用地性质 | 新型产业用地（M0） |
| 用地兼容性 | R2、B1、B2 |
| 计算指标用地面积（㎡） | 50172 |
| 出让用地面积（㎡） | 39218 |
| 容积率 | 1.5-2.0 |
| 计容积率建筑面积（㎡） | 75258-100344 |
| | 其中产业用房建筑面积的比例≥60%，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% |

| | |
|---|---|
| 建筑密度（%） | ≤45% |
| 绿地率（%） | 15-20% |

| | |
|---|---|
| 用地编号 | JNDD03-18 |
| 用地性质 | 新型产业用地（M0） |
| 用地兼容性 | R2、B1、B2 |
| 计算指标用地面积（㎡） | 23302 |
| 出让用地面积（㎡） | 18868 |
| 容积率 | 2.5-4.1 |
| 计容积率建筑面积（㎡） | 58255-95538 |
| | 其中产业用房建筑面积的比例≥60%，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% |
| 建筑密度（%） | ≤45% |
| 绿地率（%） | 15-20% |

## 二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

| | |
|---|---|
| 用地编号 | JNDD03-14 |

| | |
|---|---|
| 多层建筑距离 | 沿江南大道一侧退道路红线 25 米，沿东侧 18 米和南侧 26 米道路一侧退道路红线 10 米 |
| | 西侧临计算指标界线一侧退用地 10 米 |
| 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。<br>临用地界线一侧高层建筑距离距离应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 |

| | |
|---|---|
| 用地编号 | JNDD03-17 |
| 多层建筑距离 | 沿江南大道一侧退道路红线 25 米，沿西侧 18 米和南侧 26 米道路一侧退道路红线 10 米，沿东侧 18 米道路一侧退道路红线 5 米 |
| 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。 | |
| 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 |

| | |
|---|---|
| 用地编号 | JNDD03-18 |

| | |
|---|---|
| 多层建筑距离 | 沿北侧 26 米和西侧 18 米道路一侧退道路红线 10 米，沿东侧 18 米道路一侧退道路红线 5 米 |
| | 南侧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。

（三）机动车停车位配建标准

产业及配套设施建筑每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.5 个，停车场须按不低于 10%的比例配置充电桩。

住宅、商业和商务建筑每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个。新建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。商业、商务建筑配建停车位应不低于 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）其它要求

1.江南大道 JNDD03-14、JNDD03-17、 JNDD03-18 地块内兼容的商业、商务计容积率建筑面积允许在三个地块内统筹考虑，

集中建设，但住宅须集中在 JNDD03-18 地块建设。

2.M0 项目中兼容的住宅须符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求。

3.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。

4.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。

5.弹性管控范围内鼓励道路下穿，实现人车分流，下穿道路须综合考虑竖向及管线敷设条件，并应与周边现状（规划）道路和管线衔接。道路形式可根据用地实际情况进行调整，调整后道路需符合《惠州市惠城中心区排水防涝专项规划》《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）等相关规划、规范及地方管理规定。

6.弹性管控范围内的新型产业用地(M0)因产业发展的需要，适建商业航天、机器人、新材料、人工智能等相关产业的创新孵化器、研究院、重点实验室及博物馆等配套设施。

7.园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。

8.本项目应采取海绵城市建设相关措施，年径流总量控制率为65%，下凹式绿地率≥50%，透水铺装率≥50%，绿色屋顶率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，在保证年径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

9.本项目建筑按照《绿色工业建筑评价标准》（GB/T50878-2013）、《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019），须执行一星级及以上绿色建筑标准。

10.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。

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。**

惠州市自然资源局

2020年5月10日

**公开方式：**依申请公开