

惠州市自然资源局

PB20200140 号

建设用地规划设计条件

根据《惠州市惠城区马安木棉片区 01 单元控制性详细规划》（惠府函〔2020〕287 号）、《惠州市城乡规划管理技术规定》《惠州市自然资源局会审会会议纪要》（惠市自然资会审纪〔2021〕1 号）和《关于商请解决惠州保税物流中心（B 型）项目拟选址用地有关问题的函》（惠城府函〔2021〕21 号），并结合惠州市促进实体经济高质量发展的相关政策文件，马安木棉片区 MAMM01-01-03-03 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

规划用地性质	110101（一类物流仓储用地）	
计算指标用地面积（m ² ）	52953	
出让用地面积（m ² ）	45379	
容积率	1.5-3.5	
计容积率建筑面积（m ² ）	79430-185335	
	其中	配套设施建筑面积≥100
建筑系数（%）	≥30	
绿地率（%）	≥20	

惠州
城乡

广东省
单位名称
业务范围
证书编号
有效期至

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿环一路一侧退道路红线 10 米
	沿横一路、横二路及东侧密路网一侧退道路红线 5 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 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	1	≥100	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，仓库每 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物流仓储项目总用地面积的 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.取得 MAMM01-01-03-03 地块土地使用权者须按规划要求承担地块东侧密路网（包括雨水管和污水管）的建设，建成后无偿交给政府相关部门并开放给公众使用。

4.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。

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

市自然
规划设
专用

城市规划设计

：惠州市规划
：业务范围不受
：[建]城规编(14
：2019年12月30

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。

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。

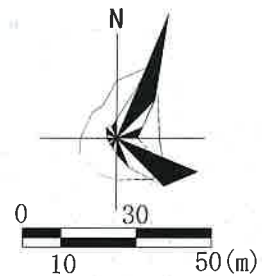
9.项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

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。

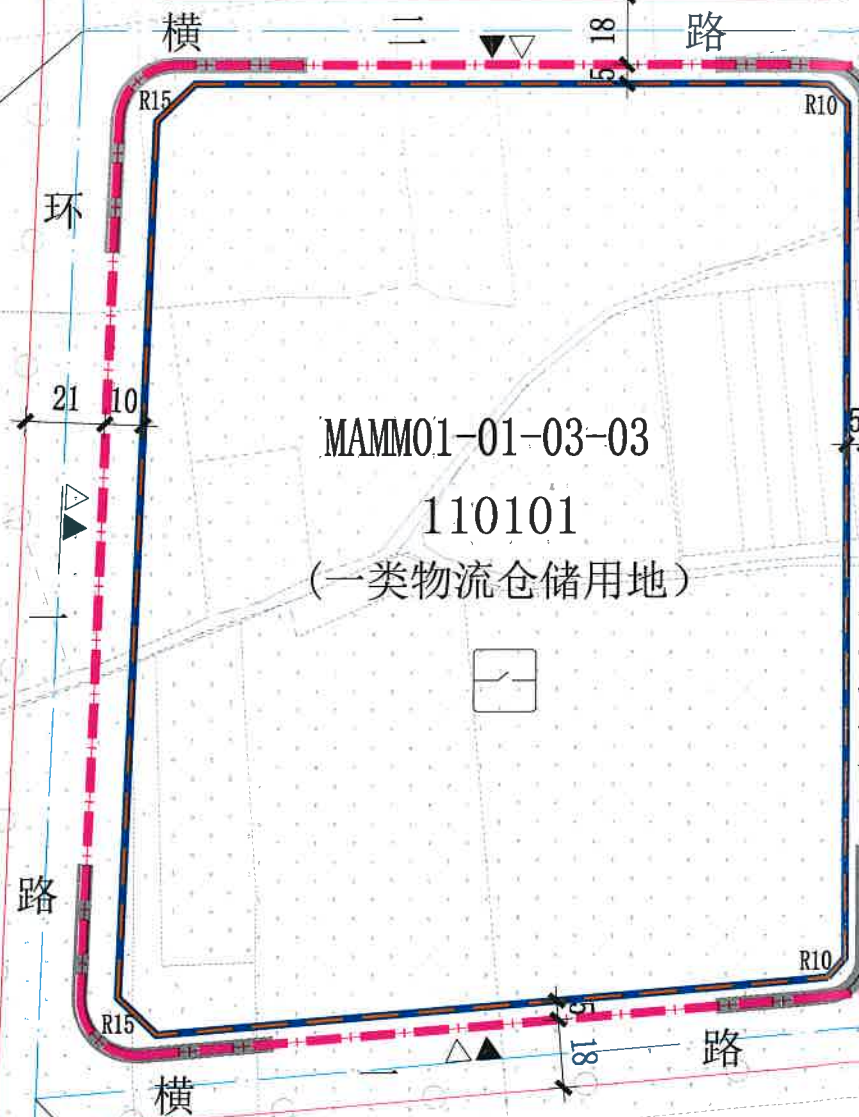
三、本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内未使用的，须经市自然资源局核实后方可使用。



公开方式：依申请公开



X=2548892.231
Y=554334.189
H=16.68



X=2548610.947
Y=554323.137
H=17.55

X=2548892.231
Y=554548.927
H=17.33

X=2548883.231
Y=554548.927

X=2548639.126
Y=554548.927

X=2548630.093
Y=554548.927
H=18.23

MAMM01-01-03-03
110101
(一类物流仓储用地)

规划控制图

用地技术经济指标一览表

用地编号	用地用海分类代码	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)	其中	机动车停车位配建标准	绿地率 (%)	适建性
MAMM01-01-03-03	110101	一类物流仓储用地	52953	45379	1.5-3.5	≥30	79430-185335	配套设施建筑面积≥100	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, 仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	≥20	一类物流仓储及配套设施



区域位置图

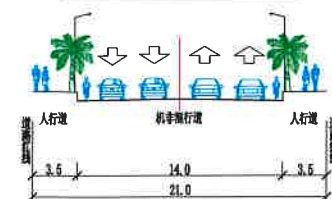
图例

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

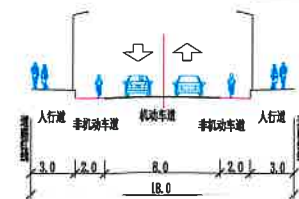
配套设施一览表

序号	项目名称	数量	建筑面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥100	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。

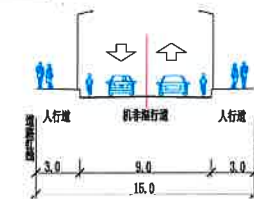
道路断面规划图



环一路道路断面图



横一路、横二路道路断面图



密路网道路断面图

- 说明:
- 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。
 - 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。
 - 取得MAMM01-01-03-03地块土地使用权者须按规划要求承担地块东侧密路网 (包括雨水管和污水管) 的建设, 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	马安木棉片区MAMM01-01-03-03地块规划设计条件		
			申请单位	惠城区自然资源局		
审 定	字 号	项目负责	图 纸 内 容	图 则	业 务 号	PB20200140
审 核	34200	设 计			图 别	
初 审	刘胜蓝	校 对			图 号	
					日 期	2021.02