

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 LJ-GW-02-02 地块，现出具规划设计条件。

根据《龙门县龙江镇 LJ-GW-02 地块控制性详细规划》、《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 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，LJ-GW-02-02 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编号：LJ-GW-02-02

规划用地性质	二类物流仓储用地
计算指标用地面积（m ² ）	108649.58
容积率	≥0.80
计容积率建筑面积（m ² ）	≥86919.67
建筑密度（%）	≥30.00
绿地率（%）	≥20.00

建筑高度（m）	≤24.00
---------	--------

二、规划要求

（一）总体布局要求（详见图则）

多层建筑距离	建筑后退用地红线不小于 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）LJ-GW-02-02 在开发建设时，应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）、《惠州市公众移动通信 5G 基站站址专项规划（2020-2024 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。

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(㎡/个)	用地面积(㎡/个)	规划建设要求	移交单位
1	配电网开关站	—	≥100	—	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。	—
2	5G 通信基站机房及配套设施	—	≥35	—	1. 通信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。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。	—
3	微型消防站	—	—	—	—	—
4	污水处理设施	—	—	—	—	—

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》（2023 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

行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 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用地面积的 7%，建筑面积不得超过工业项目计容积率建筑面积的 15%。

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。

4. 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 and 标准执行绿色建筑建设要求。

5. 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。

6. 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。

7. 本《规划条件》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，

下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

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《惠州市城乡规划管理技术规定》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，须经县自然资源局核实后方可使用。



2

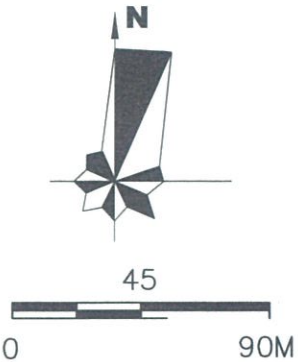
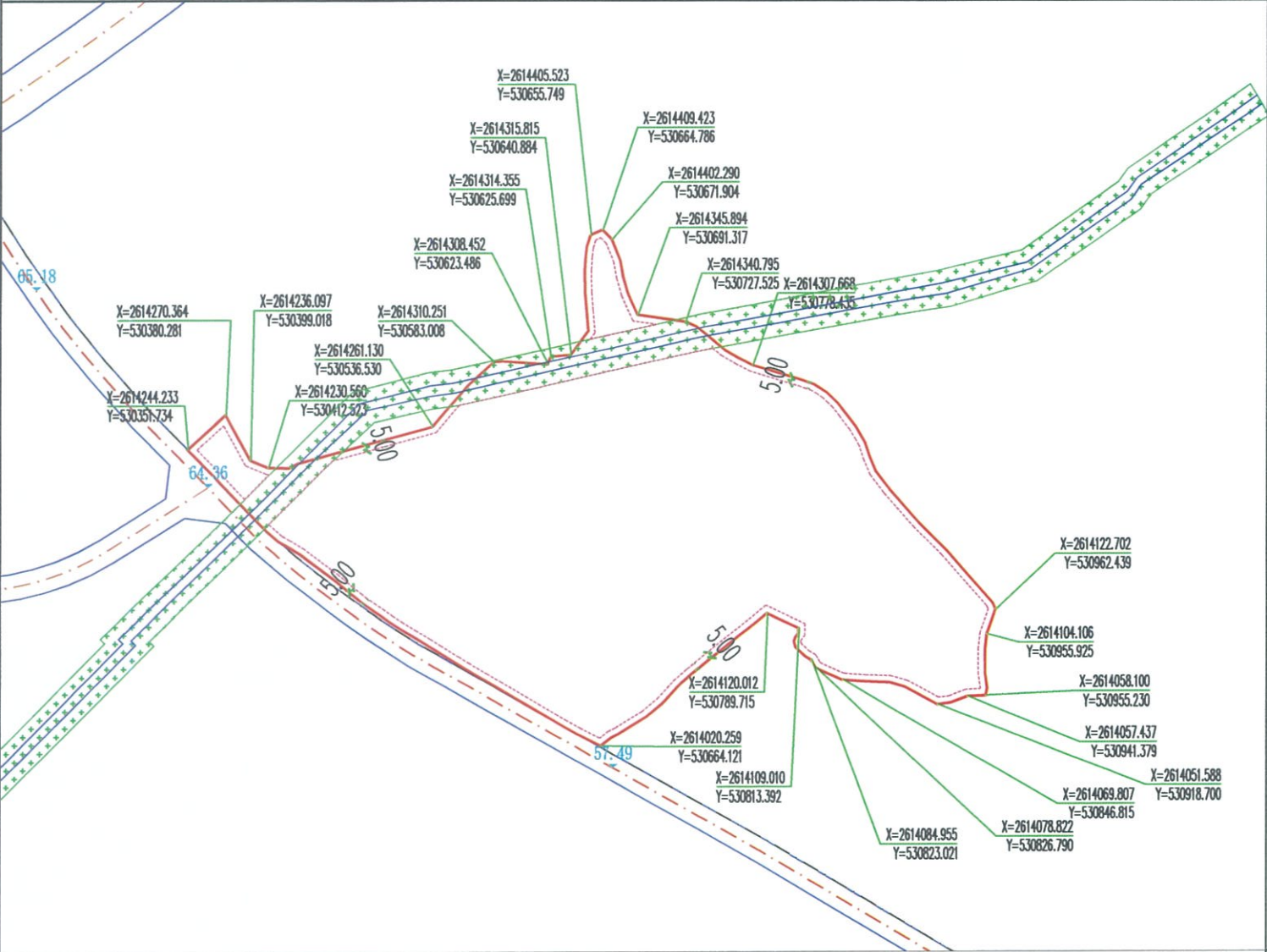
3

4

5

6

拟挂牌108649.58平方米地块规划设计图则



图例:

- 道路红线
- 用地界线
- 建筑后退线
- 禁止地块开口地段
- 道路转弯半径
- 建议地块出入口
- 控制点坐标
- 不可建设范围

说明:
1、本图则尺寸均以米计, 坐标系统采用2000坐标系。

经济技术指标一览表

用地编号	用地性质	计算指标用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	计容积率建筑面积	停车位配建标准	适建性
LJ-GW-02-02	二类物流仓储用地 (110102)	108649.58m²	≥0.8	≥30%	≥20%	≤24m	≥86919.67m²	厂房 ≥0.3个/100平方米计容建筑面积 行政办公及生活服务设施 ≥1.0个/100平方米计容建筑面积	行政办公及生活服务设施 用地占总用地比重≤7%, 且建筑面积不得超过项目 总计容建筑面积的15%。

项目名称 拟挂牌108649.58平方米地块规划设计条件告知书

案卷编号 LMTJ20250063 日期 2025.07.11

编制部门 龙门县自然资源局 图纸内容 图则

天
地
人

天
地
人