

惠州市自然资源局

HCTJ20230045 号

建设用地规划设计条件

根据《惠州市惠城区高新科技产业园南部片区控制性详细规划（修编）》《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）及《工业项目建设用地控制指标》（2023年修订）及市自然资源局《关于明确工业用地容积率的通知》（惠市自然资函〔2022〕980号）要求，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，惠州市高新科技产业园南部片区 C-07-01、D-03、D-04 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

C-07-01 地块：

用地编码	C-07-01	
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 ）	17790	
容积率	1.6~2.5	
计容积率建筑面积（m ² ）	28784~44975	
	其中	配套设施建筑面积 ≥ 95

建筑系数 (%)	≥40
绿地率 (%)	15~20

D-03 地块:

用地编码	D-03	
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)	70923	
容积率	1.6~2.5	
计容积率建筑面积 (m ²)	113477~177307	
	其中	配套设施建筑面积 ≥ 165
建筑系数 (%)	≥40	
绿地率 (%)	15~20	

D-04 地块:

用地编码	D-04	
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)	80703	
容积率	1.6~2.5	
计容积率建筑面积 (m ²)	129125~201757	
	其中	配套设施建筑面积 ≥ 165
建筑系数 (%)	≥40	
绿地率 (%)	15~20	

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

C-07-01 地块:

多层建筑距离	沿西北面用地界线一侧退用地界线 10 米
	沿东北面 50 米规划主 3 路退道路红线 25 米
	沿西南面 18 米规划弹性道路退道路红线 5 米
	沿东南面 18 米规划道路退道路红线 5 米
除东北面外, 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

D-03 地块:

多层建筑距离	沿西北面 24 米规划道路退道路红线 10 米
	沿东北面 18 米规划道路退道路红线 5 米
	沿西南面 50 米规划主 3 路退道路红线 25 米
	沿东南面 32 米规划数码南路退道路红线 15 米
除西南面外, 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

D-04 地块:

多层建筑距离	沿西北面 24 米规划道路退道路红线 10 米
	沿东北面 24 米规划道路退道路红线 10 米
	沿西南面 18 米规划道路退道路红线 5 米

	沿东南面 32 米规划数码南路退道路红线 15 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《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》(DBJ/T 15-190-2020)及通信主管部门相关要求开展 5G 通信基站机房及配套设施等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)	所在用地编码	规划建设要求	移交单位
1	配电网 开关站	1	≥ 60	C-07-01	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。	惠州供电局
		1		D-03		
		1		D-04		
2	5G 通 信基站 机房及 配套设 施	1	≥ 35	C-07-01	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。	政府相关部门
		3		D-03		
		3		D-04		

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

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 ≥ 0.3 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 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。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。

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和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.项目开工建设前需取得环保、供电等主管部门审批意见。

8.主3路、数码南路和地块周边其他规划道路的道路横断面形式、道路交叉口形成以及竖向标高以具体的工程实施方案为准。

9.C-07-01地块开发建设时，需按本图则预留弹性路网空间。

10.在高压线拆除或改为电缆线前，D-03、D-04地块开发建设应预留高压走廊，且遵守《电力设施保护条例》相关规定。

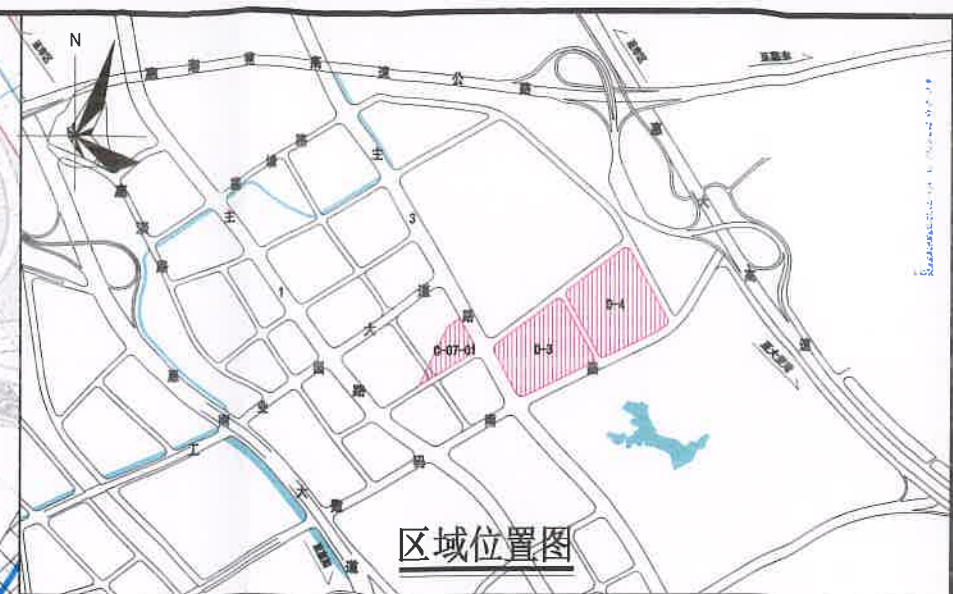
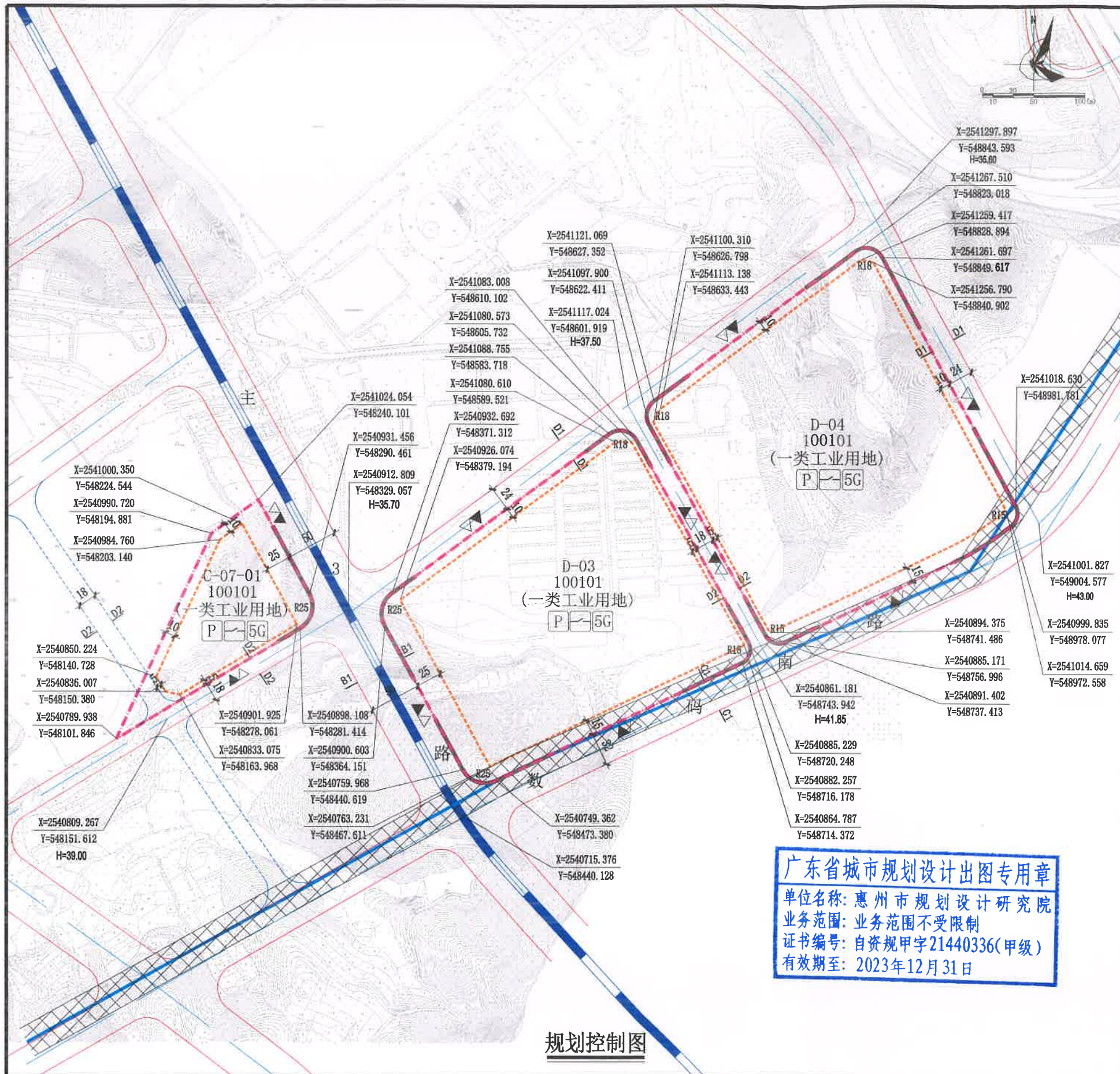
11.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）及相关规范要求。

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。

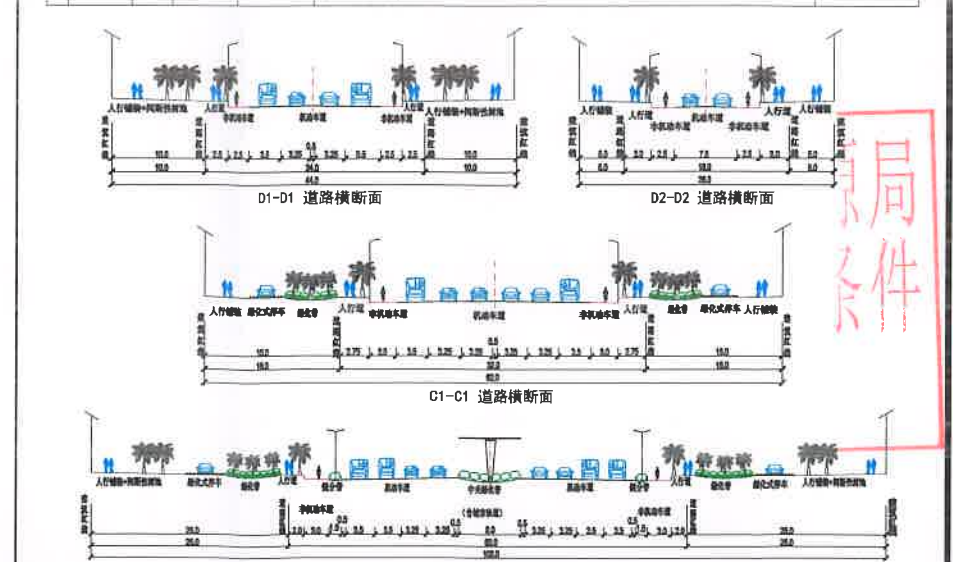


公开方式：依申请公开





配套设施一览表				
序号	项目名称	数量(个)	建筑用地编号	移交单位
1	配电网开关站	1	C-07-01	惠州供电局
		1	D-03	
		1	D-04	
2	5G通信基站及配套设施	1	C-07-01	政府相关部门
		3	D-03	
		3	D-04	



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. 主3路、数码南路和地块周边其他规划道路的道路横断面形式、道路交叉口形成以及竖向标高以具体的工程实施方案为准。
3. C-07-01地块开发建设时, 需按本图则预留弹性路网空间。
4. 在高压线拆除或改为电缆线前, D-03、D-04地块开发建设应预留高压走廊, 且遵守《电力设施保护条例》相关规定。
5. 绿地率可按《惠州市城乡规划管理技术规定》执行。
6. 项目开工建设前需取得环保、供电等主管部门审批意见。

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: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2023年12月31日

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）	容积率	计容积率建筑面积（m²）		建筑系数 （%）	绿地率 （%）	机动车停车位配建标准	适建性
C-07-01	100101	一类工业用地	17990	1.6~2.5	28784~44975	其中 配套设施建筑面积≥95	≥40	15~20	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≥0.3个	一类工业及配套设施
D-03	100101	一类工业用地	70923	1.6~2.5	113477~177307	其中 配套设施建筑面积≥165	≥40	15~20	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≥0.3个	一类工业及配套设施
D-04	100101	一类工业用地	80703	1.6~2.5	129125~201757	其中 配套设施建筑面积≥165	≥40	15~20	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≥0.3个	一类工业及配套设施

 惠州市规划设计研究院		项目名称		惠州市高新科技产业园南部片区C-07-01、D-03、D-04地块规划设计条件		
审 定	李强	项目负责	黄志华	图 纸 内 容	业 务 号	HCTJ20230045
审 核	高南	设 计	蔡楚非		图 别	
初 审	刘雄	校 对	刘雄		图 号	1
					日 期	2023.10