

惠州市自然资源局

HCTJ20240022 号

建设用地规划设计条件

根据《惠城区高新科技产业园鹿岗片区 02 单元局部地块控制性详细规划》（惠府函〔2021〕137 号）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》《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《惠城区高新科技产业园鹿岗片区城市设计》和惠州市促进实体经济高质量发展的相关政策文件，惠城区高新科技产业园鹿岗片区 02 单元 LG02-01-04-02 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

用地编码	LG02-01-04-02
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 ）	17620
容积率	2.0~2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	35240 ~ 44050
	其中：配套设施建筑面积≥95
建筑系数（%）	≥40
绿地率（%）	15~20

广东省城
单位名称：惠
业务范围：业
证书编号：自
有效期至：2

惠城区
城乡规划
专

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿北面 36 米现状鹿岗大道退道路红线 15 米
	沿东面 24 米现状合业四路退道路红线 20 米
	沿南面 18 米现状鹿岗二路退道路红线 5 米
	沿西面用地界线一侧退用地界线 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, 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) 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, 工业废水排放标准以生态环境部门意见为准。

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)	建筑面积 (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	60~200	LG02-01 -04-02	1. 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. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局
2	5G 通信基站机房及配套设施	1	≥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。	政府相关部门

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。

市规划
州市规
务范围
资规甲字
25年12

自然
划设
用章

(三) 机动车停车位配建标准

1.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。

2.自行车(含电动)停车位配建标准: 电动自行车停车位配建标准按照《惠州市电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》(惠市自然资函〔2024〕2124 号)执行。

(四) 城市设计指引

1.建筑高度不应超过 70 米, 产业有特殊要求的除外。

2.沿市政道路的围墙原则上应采用通透式围墙或绿篱式围墙, 通透式围墙宜与绿化的设计相结合, 一般以行带状布置在围墙内外, 形成绿色围墙, 高度控制在 2.2m 以下, 通透式围墙通透率不低于 70%。

3.沿鹿岗大道建筑界面宜采用公建化立面, 塑造兼具生态性和科技感的城市界面, 临鹿岗大道、合业四路建筑界面不宜布局宿舍配套, 建筑立面应体现整体和谐。

4.建筑呈现紧凑方正布局, 主辅色宜用色简洁、明快, 以白色、蓝灰色为主体色, 并与周边相协调, 局部暖色调作为点缀色, 注重自然采光和通风, 鼓励使用具有品质感的干挂幕墙体系, 鼓励新材料和新技术的应用。

主体色	R:240 G:239 B:238	R:218 G:226 B:234	R:209 G:215 B:221	辅助色	R:123 G:164 B:189	R:108 G:148 B:188	R:100 G:130 B:170
	R:238 G:235 B:230	R:225 G:229 B:231	R:178 G:185 B:189		R:175 G:210 B:229	R:86 G:84 B:80	R:175 G:152 B:96

5.优先选择沿鹿岗大道、合业四路的新建建筑设置企业商标设施, 每个立面最多设置 1 处, 商标设施禁止超出建筑物女儿墙, 单处面积不得大于所在墙体面积的 3%。

6.建设用地沿市政道路一侧的建筑红线与道路红线之间退让的空间宜种植开花乔木，以粉紫花色开花乔木为主，采用粉花山扁豆、宫粉紫荆，种植间距 8~12 米。

(五) 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总用地面积的 7%，计容积率建筑面积不得超过项目总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生态环境部门等政府相关部门审批意见。

设计出
划设计
受限制
214403
31日

资
计
量

8.室外地坪与临近市政道路中心线标高的高差不大于 0.6 米。

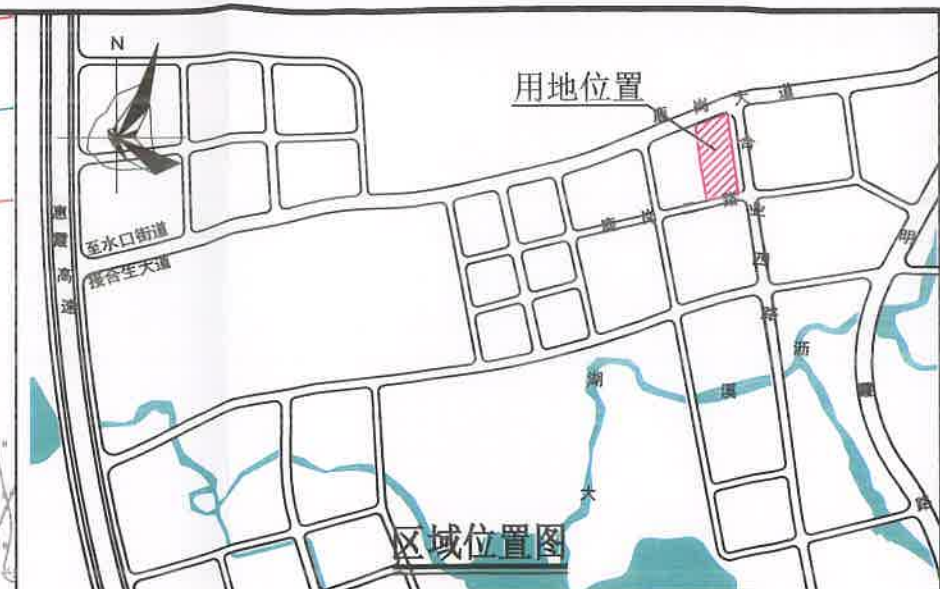
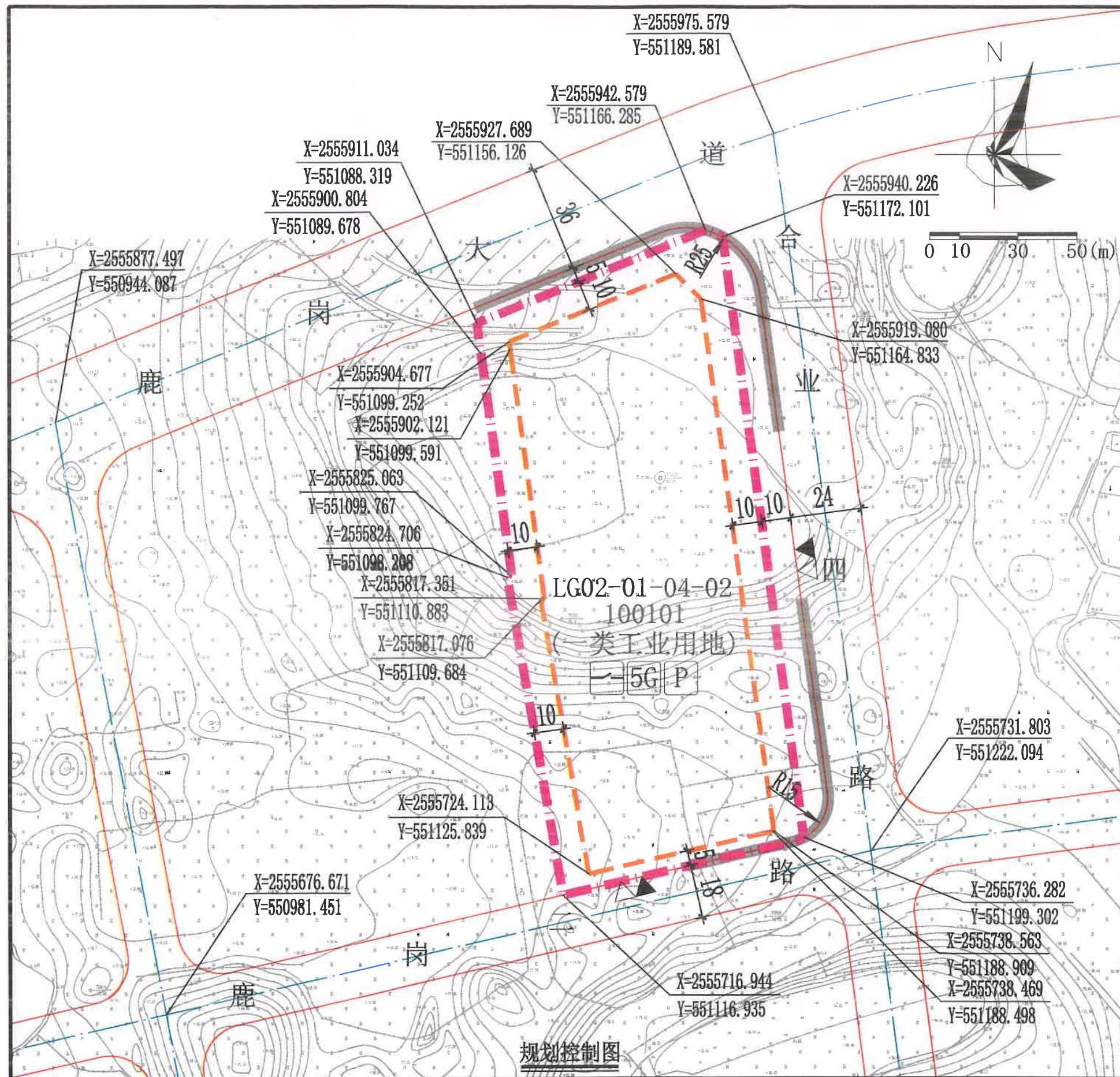
9.鹿岗大道、合业四路和鹿岗二路为现状道路，其竖向标高以实际为准。

10.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设技术规定（2023 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



图例

- | | | | | | |
|--|----------|--|------------------|--|------|
| | 计算指标用地界线 | | 建筑红线 | | 道路红线 |
| | 道路中心线 | | 机动车禁止开口路段 | | 坐标 |
| | 机动车出入口 | | 人流出入口 | | 配套停车 |
| | 配电网开关站 | | 5G 5G通信基站机房及配套设施 | | |

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(㎡/个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	配电网开关站	1	60-200		1. 宜独立设置, 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。 2. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局
2	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	LG02-01-04-02	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

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: 2025年12月31日

- 说明:
- 图则尺寸单位均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
 - 项目开工建设前需取得生态环境部门等政府相关部门审批意见。
 - 鹿岗大道、合业四路和鹿岗二路为现状道路, 其竖向标高以实际为准。

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(㎡)	容积率	计容积率建筑面积(㎡)	建筑系数(%)	绿地率(%)	机动车停车位配建标准	适建性
LG02-01-04-02	100101	一类工业用地	17620	2.0~2.5	35240~44050	≥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	工业厂房及配套设施

惠州市规划设计研究院		项目名称	惠城区高新材料产业园鹿岗片区02单元LG02-01-04-02地块规划设计条件告知书	
审定	李理	项目负责	黄东荣	图则
审核	高雷	设计	刘雪亮	业务号
初审	邱俊	校对	吴卓如	HCTJ20240022
				图别
				图号
				1
				日期
				2024.09