

# 惠州市自然资源局

广东省城市规划

单位名称: 惠州市规

业务范围: 业务范围

证书编号: 自资规甲

有效期至: 2030年1

HCTJ20250047 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）、《惠城区高新科技产业园鹿岗片区城市设计》（惠城府函〔2024〕491 号）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》、《党政机关办公用房建设标准》（发改投资〔2014〕2674 号）、《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）、《社区体育公园建设标准》（DBJ/T15-225-2021）及《广东省人民政府办公厅印发〈关于加强广东省全民健身场地设施建设发展群众体育的实施意见〉的通知》（粤府办〔2021〕53 号）等要求，惠城区高新科技产业园鹿岗片区 02 单元 LG02-01-03-01 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	0801+0803+0805+0806（机关团体用地+文化用地+体育用地+医疗卫生用地）
计算指标用地面积（m <sup>2</sup> ）	4271
容积率	≤ 1.5

计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	≤ 6406 (其中配套设施建筑面积 ≥ 1665)
建筑密度 (%)	≤ 35
绿地率 (%)	≥ 30
适建性	机关团体、文化、体育、医疗卫生、 停车场及配套设施及配套设施

## 二、规划要求

### (一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿北面现状鹿岗大道一侧退道路红线 15 米
	临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) LG02-01-03-01 地块在开发建设时, 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。

2.本用地须严格按照图则中《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 <sup>2</sup> / 个)	用地 面积 (m <sup>2</sup> / 个)	所在 地块 编号	规划建设要求
1	文化 活动 站	1	≥750	—	LG0 2-01- 03-0 1	1.应结合建筑物2层以下设置，并预留独立对外出入口； 2.宜与其他非独立占地的社区公共服务设施组合设置，由取得LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建； 3.必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
2	社区 卫生 服务 站	1	≥270	—		1.应配置在建筑一层，并应有专用出入口； 2.宜与其他非独立占地的社区公共服务设施组合设置，由取得LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建； 3.必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

3	社区警务室	1	$\geq 50$	—	<p>1.社区警务室集中配置在建筑一层或二层；配置在二层的，应配套有宽度不小于3米、长度不大于25米的通道及独立出入口；</p> <p>2.宜与其他非独立占地的社区公共服务设施组合设置，由取得LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建；</p> <p>3.必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。</p>
4	社区体育活动场地	1	$\geq 500$	$\geq 1500$	<p>1.场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》（DBJ/T15-225-2021）的要求；</p> <p>2.由取得LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建；</p> <p>3.必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，不得挪用或侵占。</p>
5	配电网开关站	1	$\geq 60$	—	<p>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；</p> <p>2.由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。</p>

6	5G 通信 基站 机房 及配 套设 施	1	$\geq 35$	—	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
---	---------------------------------------	---	-----------	---	--

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

1.配建停车位  $\geq 69$  个，社会公共停车位  $\geq 75$  个。配建停车位应按不低于 20% 的比例建设充电设施或预留建设安装条件；社会公共停车位应按不低于总停车位的 30% 的比例建设快速充电桩或预留建设安装条件，条件困难时，不应低于 20%。

2.自行车（含电动）停车位配建标准按照《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》、《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.LG02-01-03-01 地块建筑高度不应超过 40 米。

2.鹿岗大道建筑界面采用公建化立面，塑造兼具生态性和科技感的城市界面。

3.建筑主辅色宜用色应简洁、明快，以浅色、低明度为主，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。



4.LG02-01-02、LG02-01-03-01 地块宜联合开发，在临鹿岗大道一侧预留 1 处单元公共空间，具体位置结合实际方案设计最终确定。

5.LG02-01-03-01 地块应在鹿岗大道设置至少一个步行入口。

6.同一道路的绿化应统一景观风格，保障绿化景观的连续性和完整性。

7.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，选用粉花山扁豆、宫粉紫荆等。

8.鹿岗大道为高新智能展示段，沿街宜塑造整体性比较强的城市街道形象，建筑设计宜简洁大方。

9.优先选择沿鹿岗大道朝向的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%。

10.LG02-01-03-01 地块户外广告设置应满足以下要求：禁止遮挡建筑外窗设置，禁止在建筑物屋顶(楼顶)新设户外广告设施；禁止在两栋建筑之间连接墙面设置；禁止在横跨市政道路的建筑连廊设置；禁止依附于建筑物的雨棚、室外台阶、踏步、栏杆、扶手上设置。

### (五) 其它要求

1.建筑退让空间要求：建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开敞空间，应服从城市规划建设的需要。LG02-01-03-01 地块临规划城市道路一侧建筑红线与计算指标界线之间的用地由土地权属单位自建，应与建设用地同时设计和建设，建成后由政府统一监管。详见《图则》。

2.建筑间距要求：应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况确定。

3.场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)的要求。

4.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。

5.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。

6.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)、《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》(惠市住建函〔2023〕11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，具体以市住建部门意见为准。

7.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》，LG02-01-03地块建议与LG02-01-02地块联合开发。

8.项目用地位于民航、军航高度管控范围内，地块的规划建设要严格满足净空管制要求。

9.鹿岗大道为现状道路，其竖向标高以实测为准。

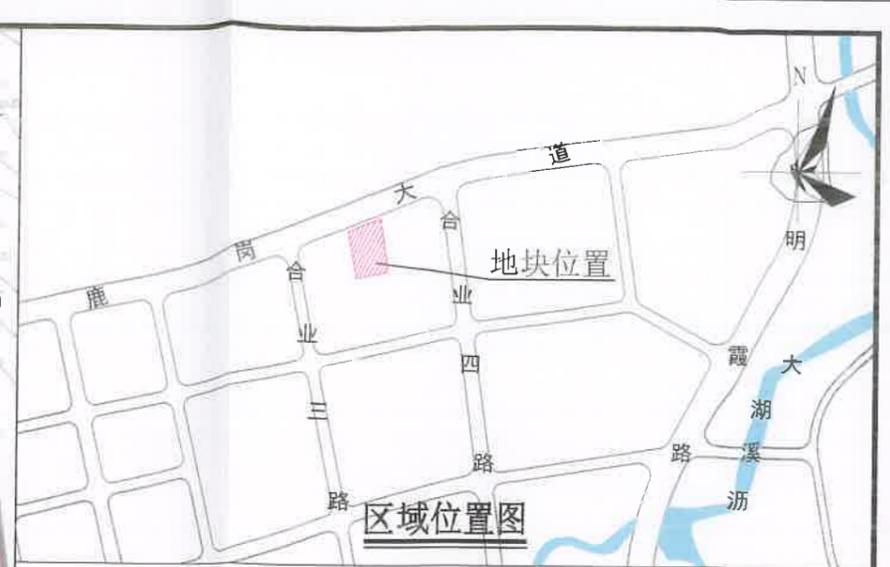
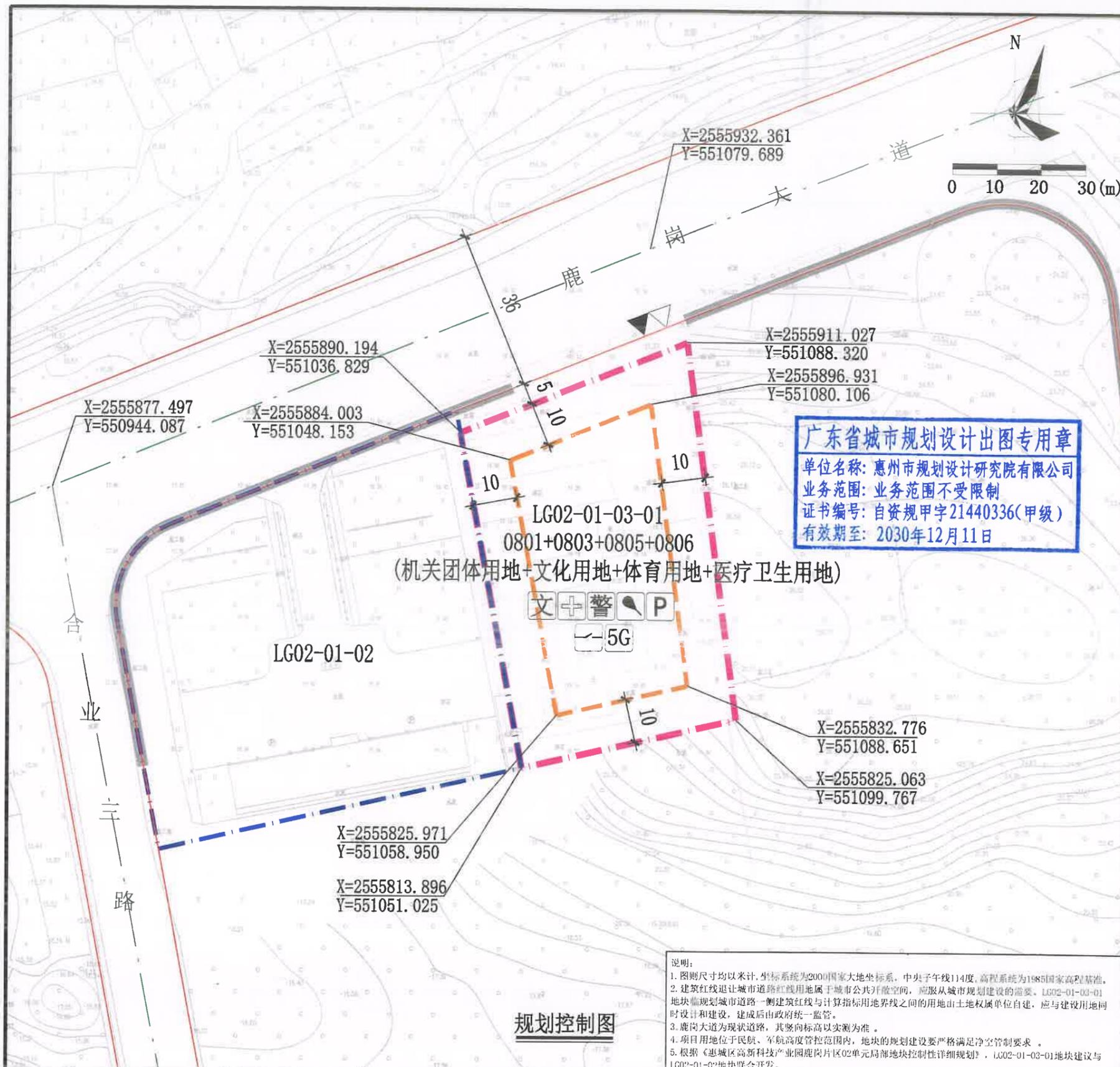
10.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》及相关规范要求。

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  
2026年1月20日

公开方式：依申请公开



**图例**

	道路红线		计算指标用地界线		建筑红线
	道路中心线		LG02-01-02地块用地界线		机动车禁止开口路段
	人行出入口		机动车出入口		社区卫生服务站
	社区警务室		文化活动站		社会公共停车场
	社区体育活动场地		5G通信基站机房及配套设施		配电网开关站

**配套设施一览表**

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m²/个)	用地面积(m²/个)	所在地块编号	规划建设要求
1	文化活动站	1	≥750	—	LG02-01-03-01	1. 应结合建筑物2层以下设置, 并预留独立对外出入口; 2. 宜与其他非独立占地的社区公共服务设施组合设置, 由取得LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建; 3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
2	社区卫生服务站	1	≥270	—		1. 应配置在建筑一层, 并应有专用出入口; 2. 宜与其他非独立占地的社区公共服务设施组合设置, 由取得LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建; 3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
3	社区警务室	1	≥50	—		1. 社区警务室集中配置在建筑一层或二层; 配置在二层的, 应配有宽度不小于3米、长度不大于25米的通道及独立出入口; 2. 宜与其他非独立占地的社区公共服务设施组合设置, 由取得LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建; 3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
4	社区体育活动场地	1	≥500	≥1500		1. 场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》(DBJ/T15-225-2021)的要求; 2. 由取得LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建; 3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用, 不得挪用或侵占。
5	配电网开关站	1	≥60	—		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LG02-01-03-01地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
6	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。

**说明:**

1. 图例尺寸均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
2. 建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开放空间, 应从城市规划建设的需要, LG02-01-03-01地块临规划城市道路一侧建筑红线与计算指标用地界线之间的用地由土地使用权单位自建, 应与建设用地同时设计和建设, 建成后由政府统一监管。
3. 鹿岗大道为现状道路, 其竖向标高以实测为准。
4. 项目用地位于民航、军航高度管控范围内, 地块的规划建设要严格落实净空管制要求。
5. 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》, LG02-01-03-01地块建设与LG02-01-02地块联合开发。

地块控制要求一览表

地块编号	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)	建筑密度(%)	绿地率(%)	机动车停车位配建标准	适建性	备注
LG02-01-03-01	0801+0803+0805+0806	机关团体用地+文化用地+体育用地+医疗卫生用地	4271	≤1.5	≤6406	≤35	≥30	配建停车位≥69个, 社会公共停车位≥75个	机关团体、文化、体育、医疗卫生、停车场及配套设施	建议与LG02-01-02地块联合开发

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠城区高新科技产业园鹿岗片区02单元 LG02-01-03-01地块规划设计条件	
审定	许奇峰	图 纸 内 容	业务号	HCTJ20250047
审核	张芸芸		图别	1
项目负责人	侯例能		日期	2026.01