

惠州市自然资源

广东省城市规划设计
单位名称: 惠州市规划
业务范围: 业务范围不
证书编号: 自资规甲字
有效期至: 2030年12月

HCTJ20260021 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 03 单元中部组团部分地块控制性详细规划》（惠府函〔2025〕97 号）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》及《惠城区高新科技产业园鹿岗片区城市设计（调整）（03 单元中部组团 LG03-06、09 地块导则）》（惠城府函〔2025〕203 号）等要求，惠城区高新科技产业园鹿岗片区 03 单元 LG03-09-01、LG03-09-02 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）：

地块编号	LG03-09-01
规划用地性质	1207+1402（城镇村道路用地+防护绿地）
计算指标用地面积（m ² ）	493.81

惠城区
城乡规划
专

地块编号	LG03-09-02
规划用地性质	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	19283
容积率	1.6~2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	30853 ~ 48207
	其中：配套设施建筑面积 ≥ 95
建筑系数（%）	≥ 40
绿地率（%）	10~20

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿东面 26 米规划兴城路退道路红线 10 米
	沿南面 21 米规划鹿岗二路退道路红线 10 米
	沿西面 18 米规划兴岗路退道路红线 5 米
	沿北面现状 36 米鹿岗大道退道路红线 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) 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)	所在地 块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	LG03-09 -02	<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>
2	5G 通信基站机房及配套 设施	1	≥35	LG03-09 -02	<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>

自
划
片

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.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.除机械、传统装备制造类产业有特殊要求和对安全、消防等有特殊规定的项目外，LG03-09-02地块建筑高度不应超过70米，其中工业厂房建议不超过55米。

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，高度控制在2.2m以下，通透式围墙通透率不低于70%。

3.临鹿岗大道建筑界面不宜布局宿舍配套，条件有限时建议采取封闭式阳台，建筑立面设计应体现整体和谐；LG03-09-02地块沿鹿岗大道24米高度以上首排建筑物的最大连续展开面宽之和，不得大于其规划用地临路、临水一侧宽度的间口率 $\leq 50\%$ ，条件有限时间口率 $\leq 70\%$ 。

4.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。

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:118 G:148 B:206	R:177 G:127 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.LG03-09-02 地块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%。

6.LG03-09-02 地块应在鹿岗大道、鹿岗二路、兴岗路、兴城路各设置至少一个步行入口。

7.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。

8.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，不得设置永久性停车位，应种植开花乔木，以粉紫色开花乔木为主，选用粉花山扁豆、宫粉紫荆。

9.LG03-09-02 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；禁止依附与建筑物的雨棚、室外台阶、踏步、栏杆、扶手上设置。

(五) 其它要求

1.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%，计容积率建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的 15%。

2.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。LG03-09-02

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》。

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）、《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，具体以住建部门意见为准。

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等政府相关部门审批意见。

8.依据惠州机场净空区内建设项目净空审核最新要求，项目位置位于军航净空限高 $H \leq 311.06$ 米范围内，位于民航限高 $H \leq 168.7$ 米范围内，在项目地块建设过程中，要严格满足净空审核

要求对该地块的高度管控要求。

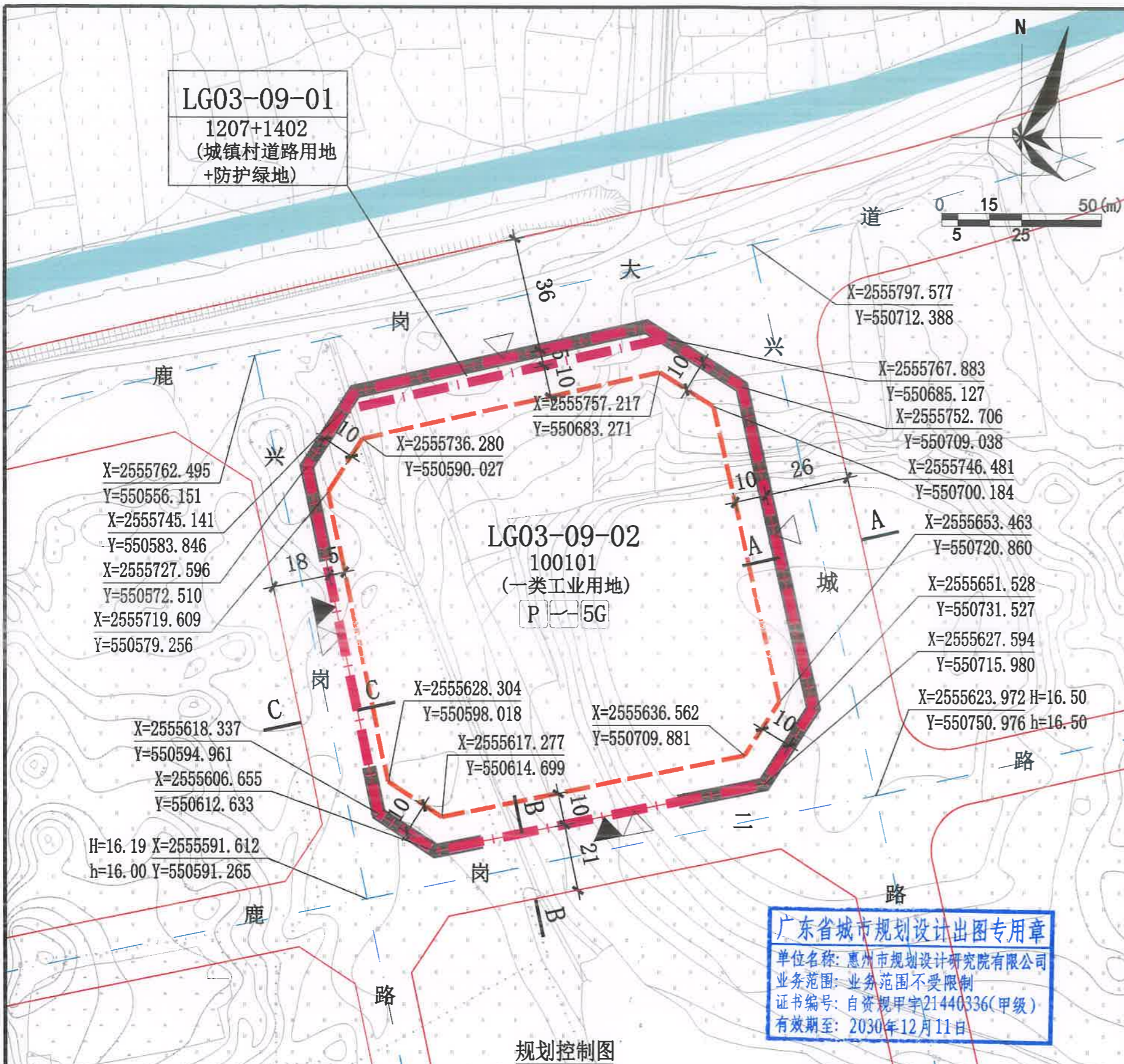
9.鹿岗大道为现状道路，具体道路标高以实测为准。图中规划道路的线位、断面和道路交叉口形式以及竖向标高以具体的工程实施方案为准。

10.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡管理技术规定（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

- ▲ 机动车出入口
- △ 人行出入口
- 道路中心线
- 道路红线
- B B 道路断面符号
- 水域
- ▲ 建筑红线
- 机动车禁止开口路段
- 计算指标用地界线
- X=2555797.577 Y=550712.388 坐标
- H=16.50 I=16.50 设计标高 现状标高
- ⊞ 配电网开关站
- P 配套停车
- 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	建筑面积 (m²/个)	所在地块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	LG03-09-02	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. 由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
2	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	LG03-09-02	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。



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等政府相关部门审批意见。
- 建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开放空间, 应服从城市规划建设的需要。LG03-09-02地块临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。
- 依据惠州机场净空区内建设项目净空审核最新要求, 项目位置位于净空限制高≤311.06米范围内, 位于民航限高≤168.7米范围内, 在项目地块建设过程中, 要严格落实净空审核要求对该地块的高度管控要求。
- 鹿岗大道为现状道路, 具体道路标高以实测为准。图中规划道路的线位、断面和道路交叉口形式以及竖向标高以具体的工程实施方案为准。

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有限公司
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: 2030年12月11日

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)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	适建性	
LG03-09-01	1207+1402	城镇村道路用地+防护绿地	493.81	—	—	—	—	—	—	
LG03-09-02	100101	一类工业用地	19283	1.6~2.5	30853~48207	其中 配套设施建筑面积≥95	≥40	10~20	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有限公司 项目名称: 惠城区高新科技产业园鹿岗片区03单元LG03-09-01、LG03-09-02地块规划设计条件

审定: 许奇峰 项目总负责
审核: 吕志英 设计
项目负责: 侯伟雄 设计: 刘雪亮

图则
业务号: HCTJ20260021
图别: 图号: 1
日期: 2026.04