

惠州市自然资源局

HCTJ20260045 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横沥分园中部南片区控制性详细规划》（惠府函〔2026〕18号）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2026年）》等要求，惠州市惠城区高新科技产业园横沥分园中部南片区 HL-07-01 地块的规划设计条件如下：

一、规划指标（详见图则）

地块编号	HL-07-01
规划用地性质	100101（一类工业用地）
计算指标用地面积（m ² ）	27629
容积率	1.6~2.5
计容积率建筑面积（m ² ）	44207~69072
	其中：配套设施建筑面积≥95
建筑系数（%）	≥40
绿地率（%）	10~20

广东省城乡规划(国土空间)
单位名称: 深圳市蕾奥规划
业务范围: 业务范围不受
资质证书编号: 自资规
有效期至: 2030年10月

惠城区自然资源局
城乡规划
专用章

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 26 米规划潭头路退道路红线 10 米
	沿西面 22 米规划规划三路退道路红线 10 米
	沿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）HL-07-01 地块给排水、电力、电信、燃气等管线须与城镇市政管网衔接，管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

（2）HL-07-01 地块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。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。

（3）HL-07-01 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/T15-190-2020）、《广东省建筑物配建通信基础设施实施指南（试行）》（粤通联〔2025〕14号）及通信主管部门相关要求开展移动通信类基础设施等通信基础设施建设。

2.HL-07-01 地块须严格按照《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	HL-07-01	1. 宜独立设置, 临近道路旁, 避免设置于地势低洼处。条件受限时可附设于其他建筑物内, 附属式公共开关站应设置独立出入口。 2. 由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
2	移动通信类基础设施	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。

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(2026年)》, 统一纳入总平面图设计, 经审批后实施。

(三) 停车位配建标准

1. HL-07-01 地块机动车停车位配建标准为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、仓库每 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)停车位配建标准按照《惠州市城乡规划管理技术规定(2026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）其它要求

1.HL-07-01 地块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。HL-07-01 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.HL-07-01 地块须按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房和城乡建设部印发）、《惠州市城乡规划建设管理规定（2026 年）》等文件和技术标准规范的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〕1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部门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，项目位置位于民航限高 $H \leq 168.7$ 米（高程）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.HL-07-01 地块开发建设时应进行地质灾害危险性评估，在取得水土保持、地质灾害报告、环境影响报告等方面具体意见和要求的基础上，作出建设用地适宜性评价结论，并提出地质灾害防治的措施与建议。

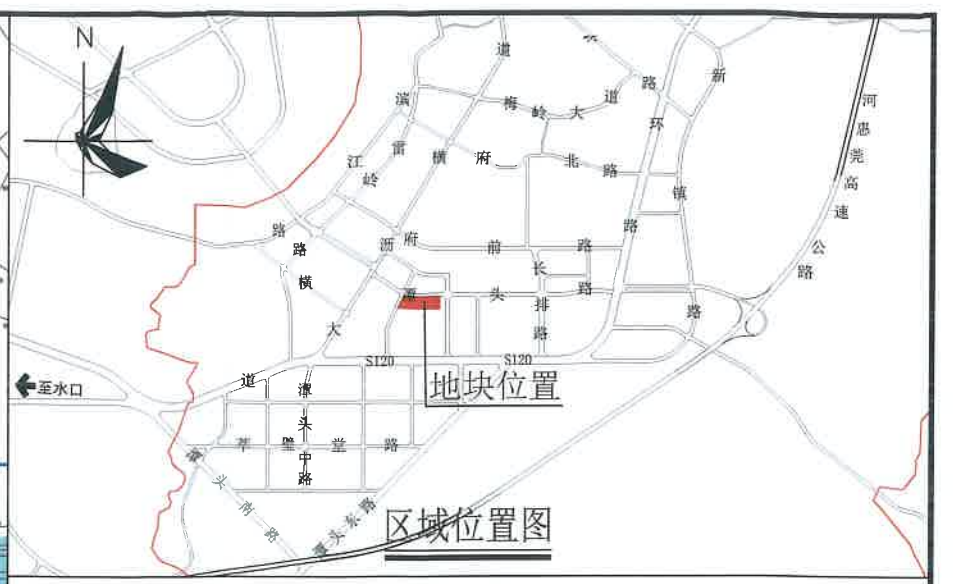
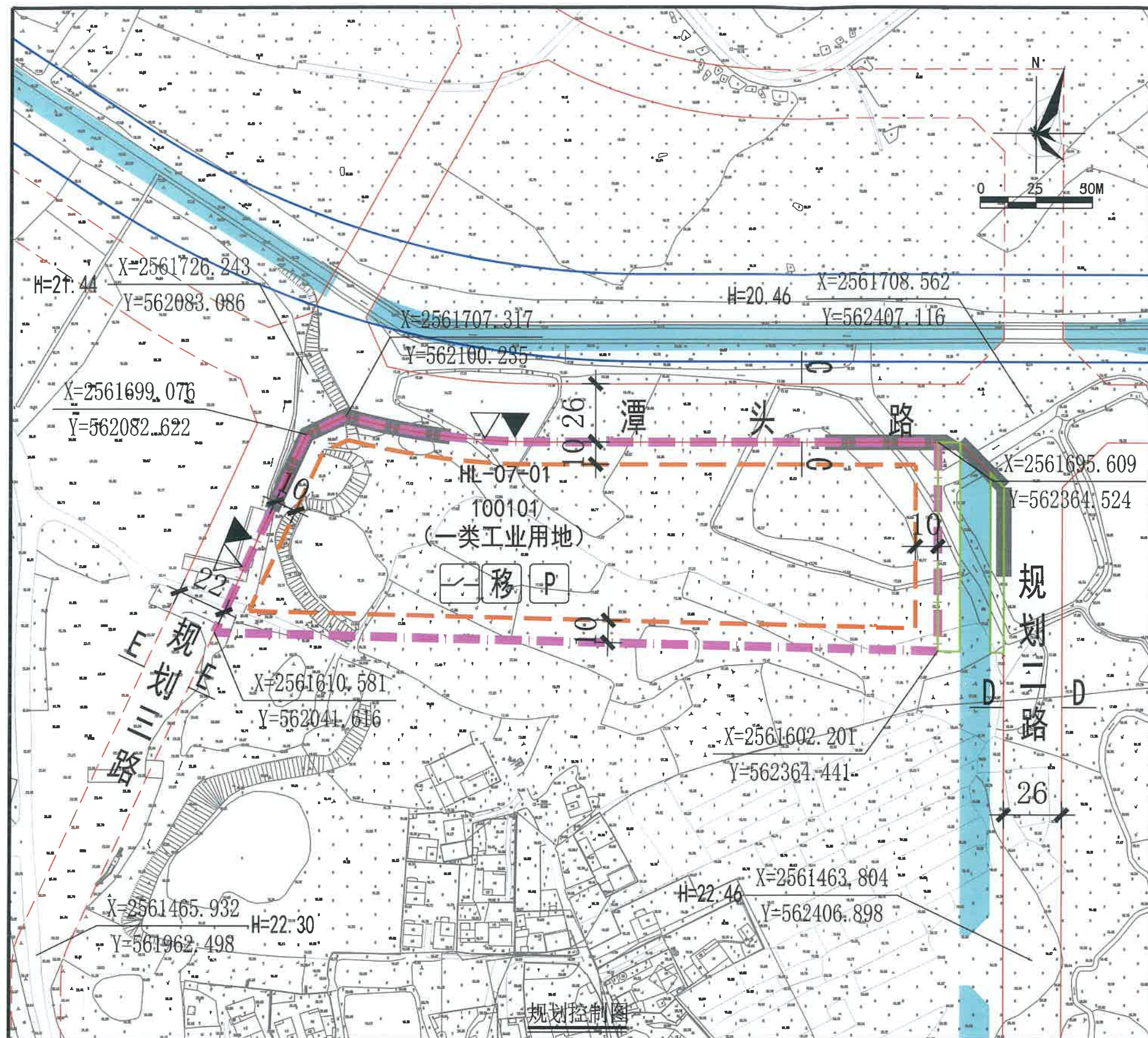
10.道路名称以民政部门审批为准。

11.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划建设管理技术规定（2026 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。


惠州市自然资源局
(1)
2026 年 8 月 31 日

公开方式：依申请公开

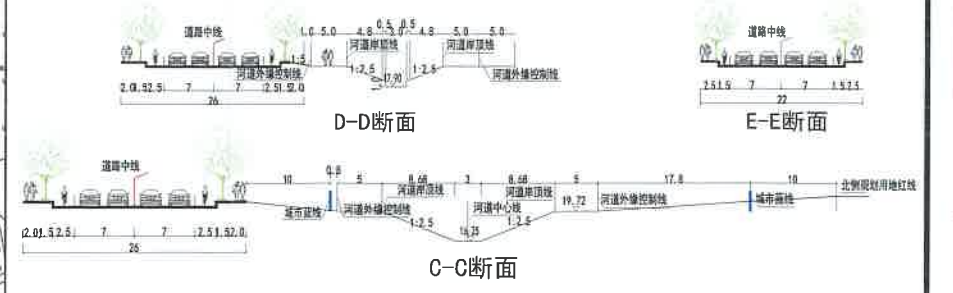


图例

	机动车出入口		坐标		城市绿线
	人行出入口		建筑红线		机动车禁止开口路段
	道路中心线		计算指标用地界线		道路断面
	道路红线		城市蓝线		河流水面
	配电网开关站		移动通信类基础设施		配套停车

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(㎡/个)	所在地块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	1	≥60	HL-07-01	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	移动通信类基础设施	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. 图则尺寸单位均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度。
2. 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。
3. 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。 HL-07-01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。
4. 依据惠州机场净空区内建设项目净空审核最新要求, 项目位置位于民航限高H≤168.7米(高程)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。
5. HL-07-01地块开发建设时应进行地质灾害危险性评估, 在取得水土保持、地质灾害报告、环境影响报告等方面具体意见和要求的基础上, 作出建设用地适宜性评价结论, 并提出地质灾害防治的措施与建议。
6. 道路名称以民政部门审批为准。

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 (㎡)	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
HL-07-01	100101	一类工业用地	27629	1.6~2.5	44207~69072	其中 配套设施建筑 面积≥95	≥40	10~20	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面 积≥0.3个，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	工业厂房及配套 设施

广东省城乡规划(国土空间规划)编制研究中心
深圳市蕾奥规划设计咨询有限公司 项目名称: 龙岗区-07-01地块规划设计条件

单位名称: 深圳市蕾奥规划设计咨询有限公司

审定	曾嘉	业务范围: 业务范围不受限制	业务号	HCTJ20260045
审核	周继武	资质证书编号: 粤资规甲字[2014]0147	图别	
项目负责	李生发	有效期至: 2030年10月14日	图号	1
设计	董敏		日期	2026.08