

惠州市自然资源局

广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称:广州亚城规划设计研究院有限公司
业务范围:业务范围不受限制
资质证书编号:自资规甲字21440160(甲级)
有效期至:2022年12月31日

PB20220040 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》《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020 年),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,惠城区高新科技产业园鹿岗片区 02 单元 LG02-01-01、LG02-01-04、LG02-01-05、LG02-01-06、LG02-02-01 地块的规划设计条件如下:

一、规划指标(详见图则):

LG02-01-01 地块规划指标:

规划用地性质	100101(一类工业用地)
计算指标用地面积(m ²)	34439
容积率	2.0-2.5
计容积率建筑面积(m ²)	68878-86097
	其中
	配套设施面积≥130
建筑系数(%)	≥30
绿地率(%)	15-20

LG02-01-04 地块规划指标:

规划用地性质	100101(一类工业用地)
计算指标用地面积(m ²)	34373
容积率	2.0-2.5

广东省城乡

单位名称:广州
业务范围:业
资质证书编号:自
有效期至:202

惠城区
城乡规划
专

计容积率建筑面积 (m ²)	68746-85932
	其中
	配套设施面积≥130
建筑系数 (%)	≥30
绿地率 (%)	15-20

LG02-01-05 地块规划指标:

规划用地性质	100101 (一类工业用地)
计算指标用地面积 (m ²)	51596
容积率	2.0-2.5
计容积率建筑面积 (m ²)	103192-128990
	其中
	配套设施面积≥130
建筑系数 (%)	≥30
绿地率 (%)	15-20

LG02-01-06 地块规划指标:

规划用地性质	100101 (一类工业用地)
计算指标用地面积 (m ²)	49027
容积率	2.0-2.5
计容积率建筑面积 (m ²)	98054-122567
	其中
	配套设施面积≥130
建筑系数 (%)	≥30
绿地率 (%)	15-20

LG02-02-01 地块规划指标:

规划用地性质	100101 (一类工业用地)
--------	-----------------

计算指标用地面积 (m ²)	32479
容积率	1.6-2.5
计容积率建筑面积 (m ²)	51967-81197
	其中
	配套设施面积≥130
建筑系数 (%)	≥30
绿地率 (%)	15-20

二、规划要求

(一) 总体布局要求 (详见图则)

多层建筑距离	沿 36 米规划横一路退道路红线 15 米
	沿中部 18 米规划道路退道路红线 5 米
	沿 24 米规划横二路退道路红线 10 米
	沿 24 米规划纵一路退道路红线 20 米
	沿 18 米规划纵二路退道路红线 5 米
	沿 18 米规划纵三路退道路红线 5 米
	临用地界线一侧退用地界线 10 米
高层建筑临 36 米及以下宽度的城市道路 (除纵一路外), 退让道路红线的距离, 在多层建筑退让距离的基础上, 至少加退 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《惠州市公共移动通信5G基站站址专项规划(2020-2024年)》《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)及通信主管部门相关要求开展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 编号	规划建设要求	移交单位	
1	5G通信基站	基站机房	2	≥35	LG02-01-01	1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面, 外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线架设物设置。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。 3. 通信基站应与主体建筑物“同步规划、同步设计、同步施工、同步验收”。	工信部门
		天线架设物		---			
		基站机房	2	≥35	LG02-01-04		
		天线架设物		---			
		基站机房	2	≥35	LG02-01-05		
		天线架设物		---			
		基站机房	2	≥35	LG02-01-06		
		天线架设物		---			
		基站机房	2	≥35	LG02-02-01		
		天线架设物		---			
2	10kV配电网开关站	1	60-200	LG02-01-01	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		
		1	60-200	LG02-01-04			
		1	60-200	LG02-01-			

规划
亚城规
范围
规甲
2年12

自然
利用

			05	楼层。	惠州供电局
	1	60-200	LG02-01-06		
	1	60-200	LG02-02-01		

注：其余未提及的配套设施，可根据社会需求并结合《惠州市城乡规划建设管理规定》(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 20%。

2.建筑退让空间要求：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须作为景观绿地型公共空间，不得设置永久性停车位。退让距离小于等于 10 米时，绿地率不小于 30%；退让距离为 10 米（不包括）-25 米（不包括）时，绿地率不小于 50%，退让距离为 25 米（不包括）-35 米（不包括）时，绿地率不小于 65%。

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.同一土地使用权人相邻多宗国有工业用地可统一规划布

设计出图
设计研究院
受限制
1440160(甲)
31日

资源
计条
章

局、适度集中建设生产服务、行政办公、生活服务设施，生产服务、行政办公、生活服务设施用地面积和建筑面积分别占总用地面积、总建筑面积的比例可不减少，但不得单独分割转让、抵押。如分期开发建设，则工业厂房须在首期进行建设。

7.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。

8.项目开工建设前须取得环保部门审批意见。

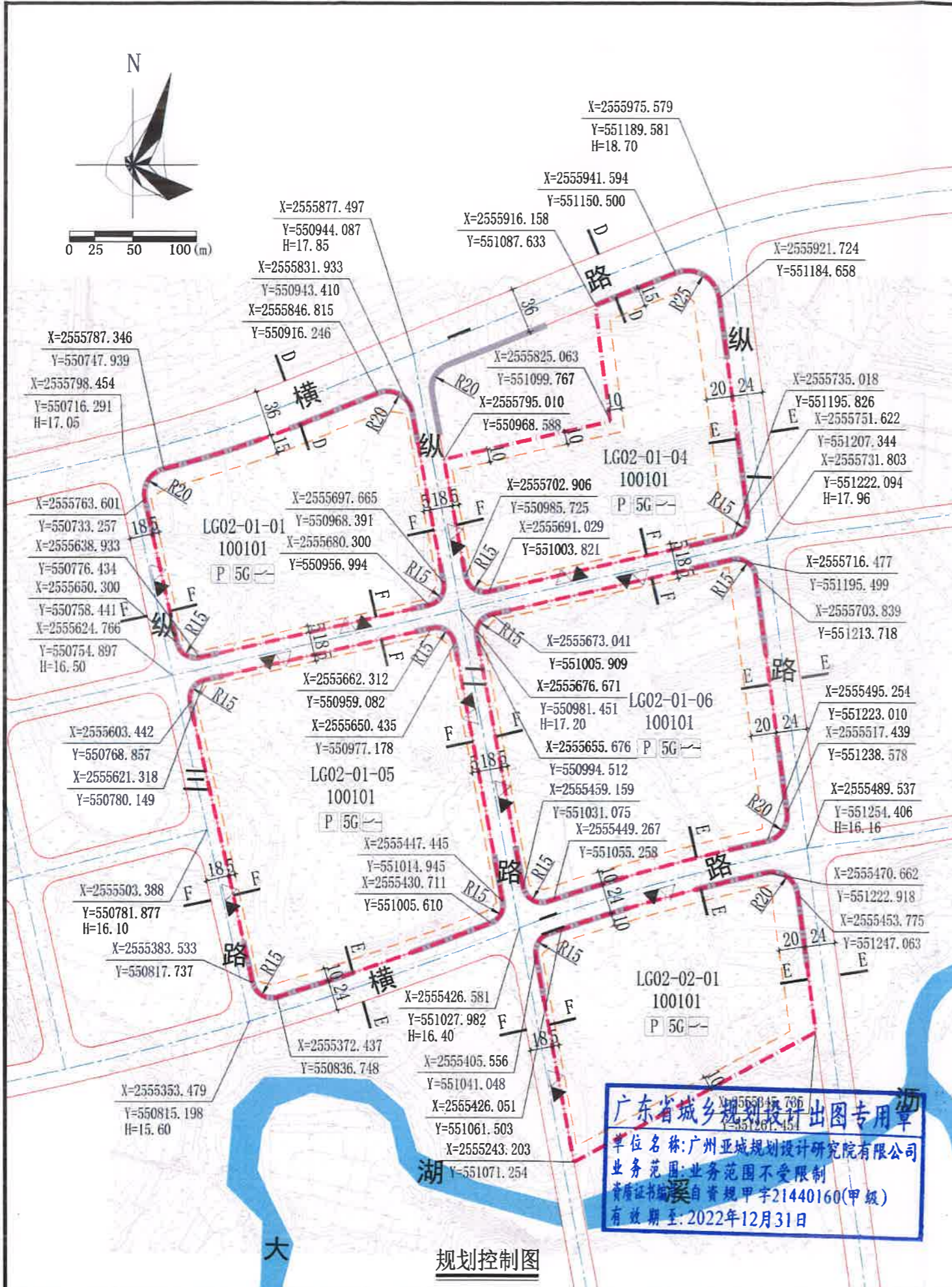
9.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）及相关规范要求。

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。



惠州市自然资源局
2022年07月04日

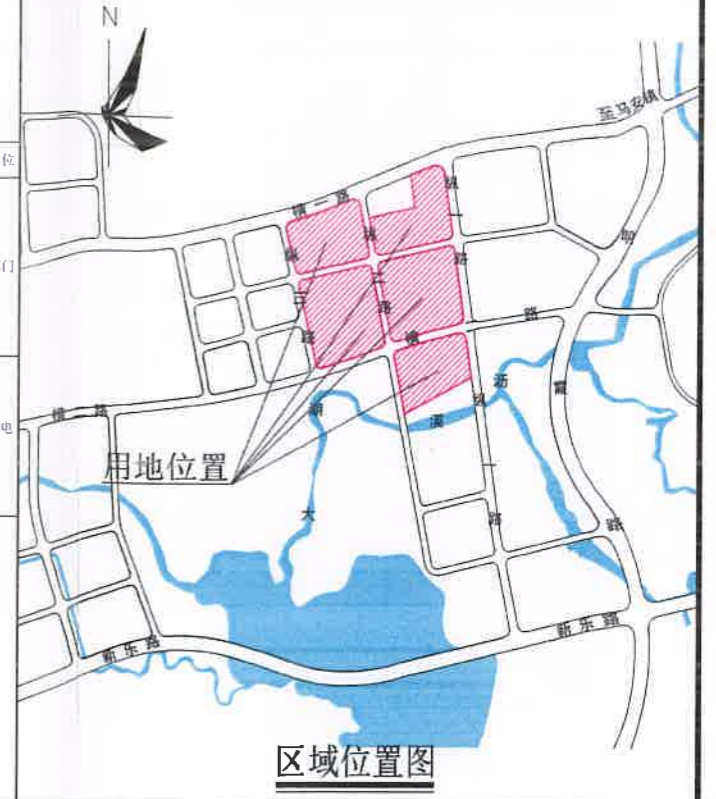
公开方式：依申请公开



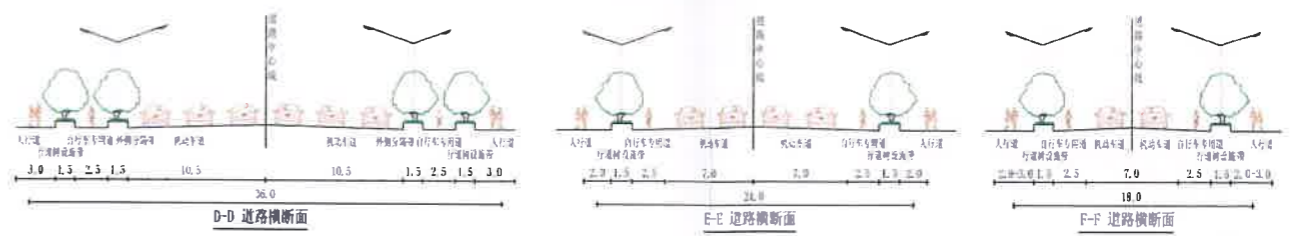
配套设施一览表

序号	项目名称	数量	建筑规模 (m ² /个)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	基站机房	2	≥35	LG02-01-01	1. 天线架设施宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物侧面, 外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线架设施设置。 3. 通信基站应与主体建筑物“同步规划、同步设计、同步施工、同步验收”。	工信部门
	无线架设施	2	≥35	LG02-01-01		
	基站机房	2	≥35	LG02-01-05		
	无线架设施	2	≥35	LG02-01-05		
	基站机房	2	≥35	LG02-01-06		
	无线架设施	2	≥35	LG02-01-06		
2	10kV配电开关站	1	60-200	LG02-01-01	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。	惠州供电局
	10kV配电开关站	1	60-200	LG02-01-04		
	10kV配电开关站	1	60-200	LG02-01-05		
	10kV配电开关站	1	60-200	LG02-01-06		

图例



道路断面规划图



用地技术经济指标一览表

用地编号	用地用途分类代码	用地性质	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	建筑系数 (%)	计算容积率建筑面积 (m ²)		机动车停车位配建标准	绿地率 (%)	适建性
						其中	其中			
LG02-01-01	100101	一类工业用地	34439	2.0-2.5	≥30	68879	其中: 配套设施面积 ≥130	5G通信基站 (2处), 建筑面积 ≥35 (每处); 配电开关站 (1处), 建筑面积 60-200	15-20	工业及配套设施用地
LG02-01-04	100101	一类工业用地	34373	2.0-2.5	≥30	68746	其中: 配套设施面积 ≥130	5G通信基站 (2处), 建筑面积 ≥35 (每处); 配电开关站 (1处), 建筑面积 60-200	15-20	工业及配套设施用地
LG02-01-05	100101	一类工业用地	51596	2.0-2.5	≥30	103192	其中: 配套设施面积 ≥130	5G通信基站 (2处), 建筑面积 ≥35 (每处); 配电开关站 (1处), 建筑面积 60-200	15-20	工业及配套设施用地
LG02-01-06	100101	一类工业用地	49027	2.0-2.5	≥30	98054	其中: 配套设施面积 ≥130	5G通信基站 (2处), 建筑面积 ≥35 (每处); 配电开关站 (1处), 建筑面积 60-200	15-20	工业及配套设施用地
LG02-02-01	100101	一类工业用地	32479	1.6-2.5	≥30	51967	其中: 配套设施面积 ≥130	5G通信基站 (2处), 建筑面积 ≥35 (每处); 配电开关站 (1处), 建筑面积 60-200	15-20	工业及配套设施用地

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. 建设用地的市政道路一侧的建筑红线与道路红线之间退让的空间作为景观绿地或公共空间, 不得设置永久性停车位。退让距离小于等于10米时, 绿地率不小于30%; 退让距离为10米 (不包括) -25米 (不包括) 时, 绿地率不小于50%; 退让距离为25米 (不包括) -55米 (不包括) 时, 绿地率不小于65%。
 3. 同一土地使用者取得多宗国有工业用地可统一规划布局, 适度集中建设生产服务、行政办公、生活服务设施, 生产服务、行政办公、生活服务设施用地面积和建筑面积分别占总面积的比例可不少于, 但不得单独分期转让、抵押、分期开发和建设, 则工业厂房须在首期进行建设。

审批	李建华	项目负责	陈仲强	图则	业务号	PB20220040
审核	陈仲强	项目负责	陈仲强	图则	图号	
校对	刘建权	项目负责	刘建权	图则	日期	2022.07

用章
 限公司
 (夏)

2022.07