规划设计条件告知书

（草案）

案卷编号：20241028GH001

申请人：惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局建设用地管理股

项目地点：惠州仲恺高新区惠环南片区 ZKA-032-04、05 地块

发卷日期：2025.3.12

主管部门：惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局

编制单位：铭扬工程设计集团有限公司

目　录

文本

第一章　总则

第二章　用地现状

第三章　规划设计要求

第四章　附则

图则

文　本

第一章　总则

第一条　应惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局建设用地管理股的申请，结合用地实际情况，编制本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。

第二条　本《告知书》所设定的规划条件，是对本用地进行项目策划、总平面设计、建筑设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《告知书》。本《告知书》包括《文本》和《图则》两部分，必须同时使用。

第三条　编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

《广东省城乡规划条例》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年版）

《惠州仲恺高新区惠环南片区 ZKA-032-04、05 地块控制性详细规划(草案)》

第四条　本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规、技术规范标准和政策等规定。

第二章　用地现状

第五条　本用地位于惠州仲恺高新区惠环南片区，地块编号为 ZKA-032-04、ZKA-032-05，其具体位置详见《图则》。

第六条　本用地周边情况：东侧为规划道路红线宽度 32 米的长福岭路，南侧和西侧为现状民房，北侧为现状厂房。

第三章　规划设计要求

第七条　用地规划要求

本用地须按计算指标用地界线所划定的范围整体规划、统一开发建设。

本《告知书》采用“计算指标用地面积”（即计算指标用地界线范围内的用地面积）计算容积率、建筑系数、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和具体范围详见《图则》。

第八条 用地性质：ZKA-032-04 地块为一类工业用地（100101），ZKA-032-05 地块为防护绿地/城镇村道路用地（1402/1207）。

第九条 开发强度要求：本用地各项技术经济指标的控制详见《图则》。

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间，其面积不计入计容积率建筑面积，但其建筑高度和层数须计入建筑高度和层数指标；建筑物的地下室如用作停车、人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

第十条 配套设施要求

（一）本用地须按惠州市有关规定设置工业“三废”处理装置，建设时若周边无建设完善的污水管网，则按行业主管部门要求建设污水处理设施，且纳入管线综合规划，管线综合规划须与总平面规划设计同步进行、同步报审。“三废”处理装置须与项目同步建设、同步规划验收、同步投入使用。

（二）行政办公及生活服务设施占用土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%。

ZKA-032-04 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量（处）	建筑面积（㎡/处））	用地面积（㎡/处）	规划建设要求
1	5G 通信基站机房及配套设施	1	≥35	—	建筑面积≥35㎡

第十一条 道路交通要求

（一） 出入口控制：本用地出入口位置及相关限制详见《图则》。出入口设置要求最终以行业主管部门审批意见为准。

（二） 宜优先采用客货分流的交通组织方式。

（三） 机动车停车位配建标准：厂房、仓库按每 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按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 个，配建停车位应按要求建设充电基础设施或预留建设安装条件。

（四） 自行车（含电动）停车配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023

年）和《惠州市电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》执行。

第十二条 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。

第十三条 建筑红线要求：建筑退让城市道路红线应符合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）规定，且临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间用地的使用，应服从城市规划建设的需要。围墙等建（构）筑物不得逾越计算指标用地界线，临规划城市道路一侧不得逾越建筑红线。详见《图则》。

第十四条 建筑设计要求

（一）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

（二）本项目建筑物须按照《广东省绿色建筑条例》、《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》要求执行绿色建筑标准。

第十五条 本项目涉及人防、军事、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防、地质灾害等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

第十六条 本用地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）》、《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）及相关文件要求进行规划设计和建设。

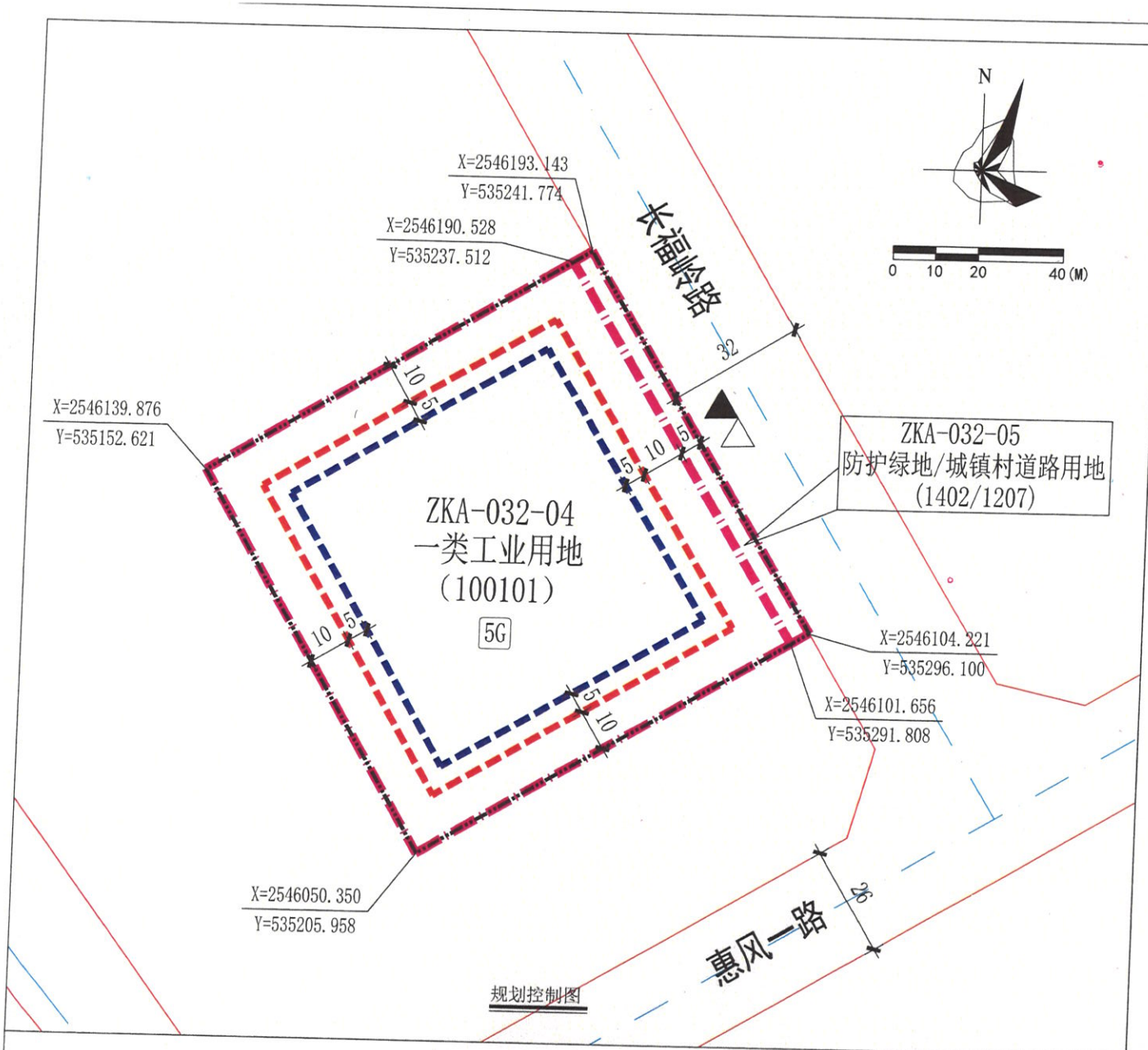
第四章 附则

第十七条 本《告知书》的解释权归惠州仲恺高新区规划行政主管部门。

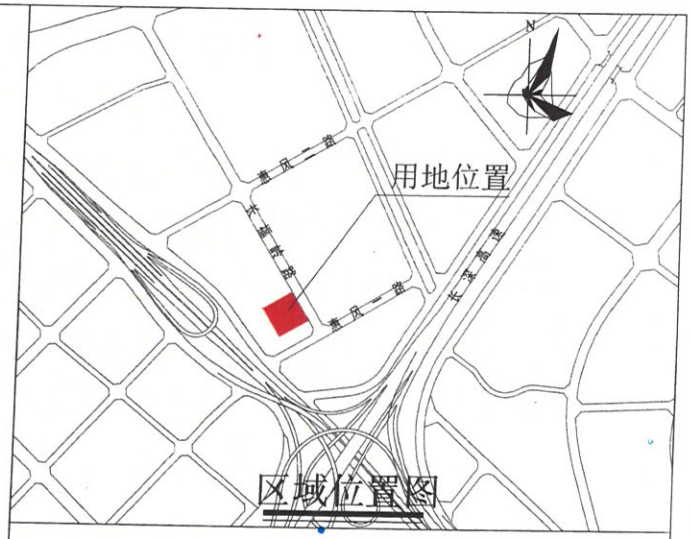
第十八条 发卷日期超过一年尚未挂牌使用的《告知书》，须经惠州仲恺高新区规划行政主管部门核实后方可使用。

编制单位：铭扬工程设计集团有限公司

审定：	高建	年 月 日	项目负责：	袁小奇	年 月 日
审核：	袁红红	年 月 日	设计：	刘小建	年 月 日
初审：	刘志明	年 月 日	校对：		年 月 日



规划控制图



区域位置图

图 例

机动车出入口	申请用地界线
人流出入口	计算指标用地界线
道路红线	多层建筑红线
道路中心线	高层建筑红线
禁止机动车开口路段	5G通信基站机房及配套设施

说明：

1、本图则尺寸均以米计；
2、本图则采用2000国家大地坐标系；
3、建筑退让城市道路红线用地的使用应服从城市规划建设的需要，该部分用地属于城市公共开敞空间，不得用于经营性用途；
4、沿道路绿地（单独编码）由政府相关部门负责配建和监管；
5、如相邻地块由同一建设单位统一开发建设时，可取消地块间建筑红线，但须满足相关建筑退让要求；
6、本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规、技术规范标准与政策等规定。

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地性质	申请用地面积（㎡）	计算指标用地面积（㎡）	容积率	建筑系数（%）	计容积率建筑面积（㎡）	绿地率（%）	机动车停车位配建标准	备注
ZKA-032-04	一类工业用地（100101）	10875	10355	1.6~2.5	≥40	16568~25888	10~20	厂房、仓库按每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按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	-
ZKA-032-05	防护绿地/城镇村道路用地（1402/1207）		521	-	-	-	-	-	-

铭扬工程设计集团有限公司			申请人	惠州市自然资源局仲恺高新区分局建设用地管理股	
资质等级：甲级 证书编号：自资规甲字22330554			项目名称	惠州仲恺高新区惠环南片区ZKA-032-04、05地块规划设计条件告知书（草案）	
项目负责人		注册师		业务号	202410280I1001
设计		审核		图别	图则
制图		审定		编号	
校对		院长		日期	