

规划设计条件告知书

案卷编号：20251031GH001

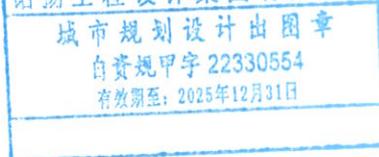
申请人：惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局建设用地管理股

项目地点：惠州潼湖生态智慧区国际合作产业园西区 ZKD-007-06-01、02
地块

发卷日期：2025.12.19

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》）。本《告知书》已于 2025 年 12 月 3 日经仲恺高新区自然资源分局 2025 年第 22 次会审审议通过

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）

《惠州潼湖生态智慧区国际合作产业园西区 ZKD-007-06-01、02 地块控制性详细规划（调整）》（2025 年 2 月 20 日批复，惠府函（2025）27 号）

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 用地现状情况

第五条 本用地位于惠州潼湖生态智慧区国际合作产业园西区，用地编号为 ZKD-007-06-01、ZKD-007-06-02，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 36 米的宝岗路，南侧为规划道路红线宽度 42 米的三和大道，西侧和北侧为未建设的空地。

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统一规划、整体开发建设。

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、建筑密度、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：ZKD-007-06-01 地块规划为商业用地（0901），兼容商务金融用地（0902）；ZKD-007-06-02 地块规划为公园绿地/防护绿地/城镇村道路用地（1401/1402/1207）。

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

本用地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同步进行、同步报审。

ZKD-007-06-01 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (处)	建筑面积 (m ² / 处)	用地面积 (m ² / 处)	规划建设要求
1	5G 通信基站机房及配套设施	2	≥35	—	每处建筑面积≥35m ²

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有关限制详见《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) 宜优先采用人车分流的交通组织方式。

(三) 机动车停车位配建标准：按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.0 个配置。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

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

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《惠州市城乡规划建设技术规定》（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 建筑设计要求视觉卫生要求：

（一）视觉卫生要求：建筑外墙不宜采用大面积耀眼玻璃幕墙；防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生要求）；建筑外墙抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统应与建筑有机结合，协调统一；广告牌、楼宇标志等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（二）建筑首层所有出入口及其他层联系屋面公共平台出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

（三）临城市道路建筑的屋顶、商业裙房，以及 16 层以上高层建筑的屋顶须设计安装夜景灯光。夜景灯光须与本项目建筑物同步设计、同步建设、同步验收。

（四）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：李康 2025年12月19日 项目负责人：刘小星 2025年12月19日

审核：李康 2025年12月19日 设计： 年 月 日

初审：刘志勇 2025年12月19日 校对： 2025年12月19日

