

规划设计条件告知书

案卷编号：20260202GH001

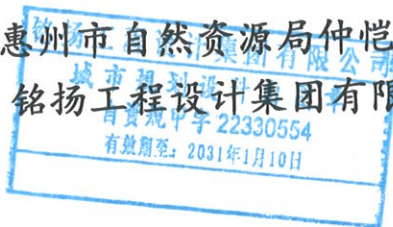
申请人：惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局建设用地管理股

项目地点：惠州仲恺高新区国家自主创新示范区（核心区）ZKA-009-04-01 地块

发卷日期：2026.2.6

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 2026 年 2 月 6 日经仲恺高新区自然资源分局 2026 年第 6 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）

《仲恺高新区国家自主创新示范区（核心区）仲恺大道沿线部分地块控制性详细规划（调整）》（2020 年 5 月 25 日批复，惠府函（2020）141 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

第五条 本用地位于惠州仲恺高新区国家自主创新示范区，地块编号为 ZKA-009-04-01，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：北侧、西侧为现状已建商住楼，东侧为公园绿地、南侧为莞惠城际惠环城轨站。

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，计算指标用地面积和具体范围详见《图则》。

第八条 用地性质：城市轨道交通用地（1206），兼容交通场站用地（1208）。

第九条 开发强度要求：应根据功能需求并按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

第十条 配套设施要求

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。

第十一条 道路交通要求

（一）出入口控制：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：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。

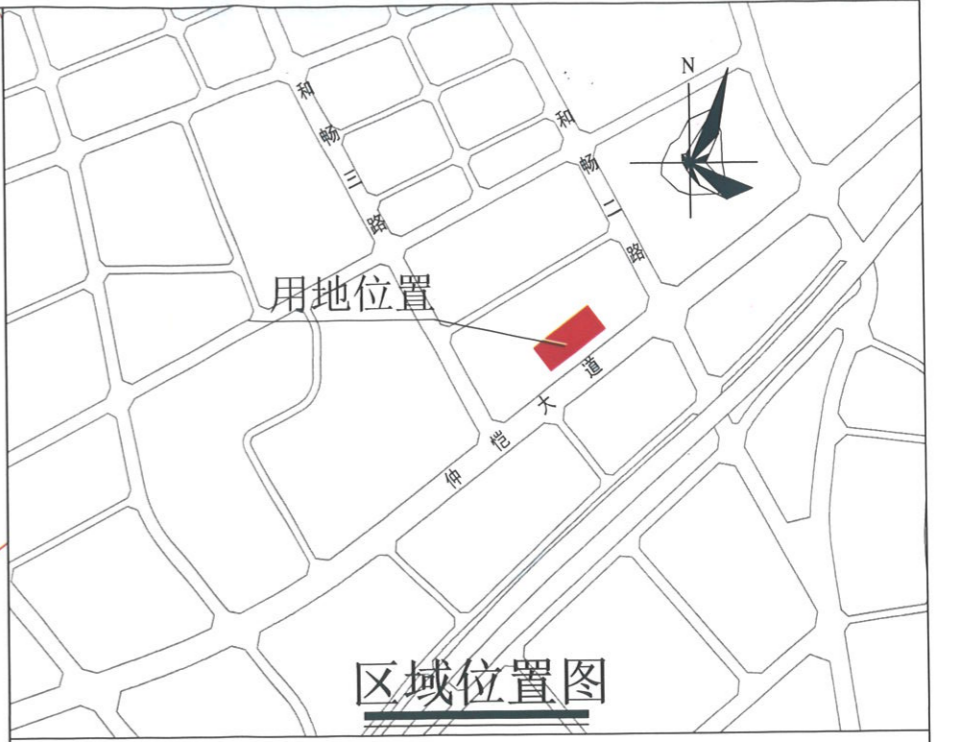
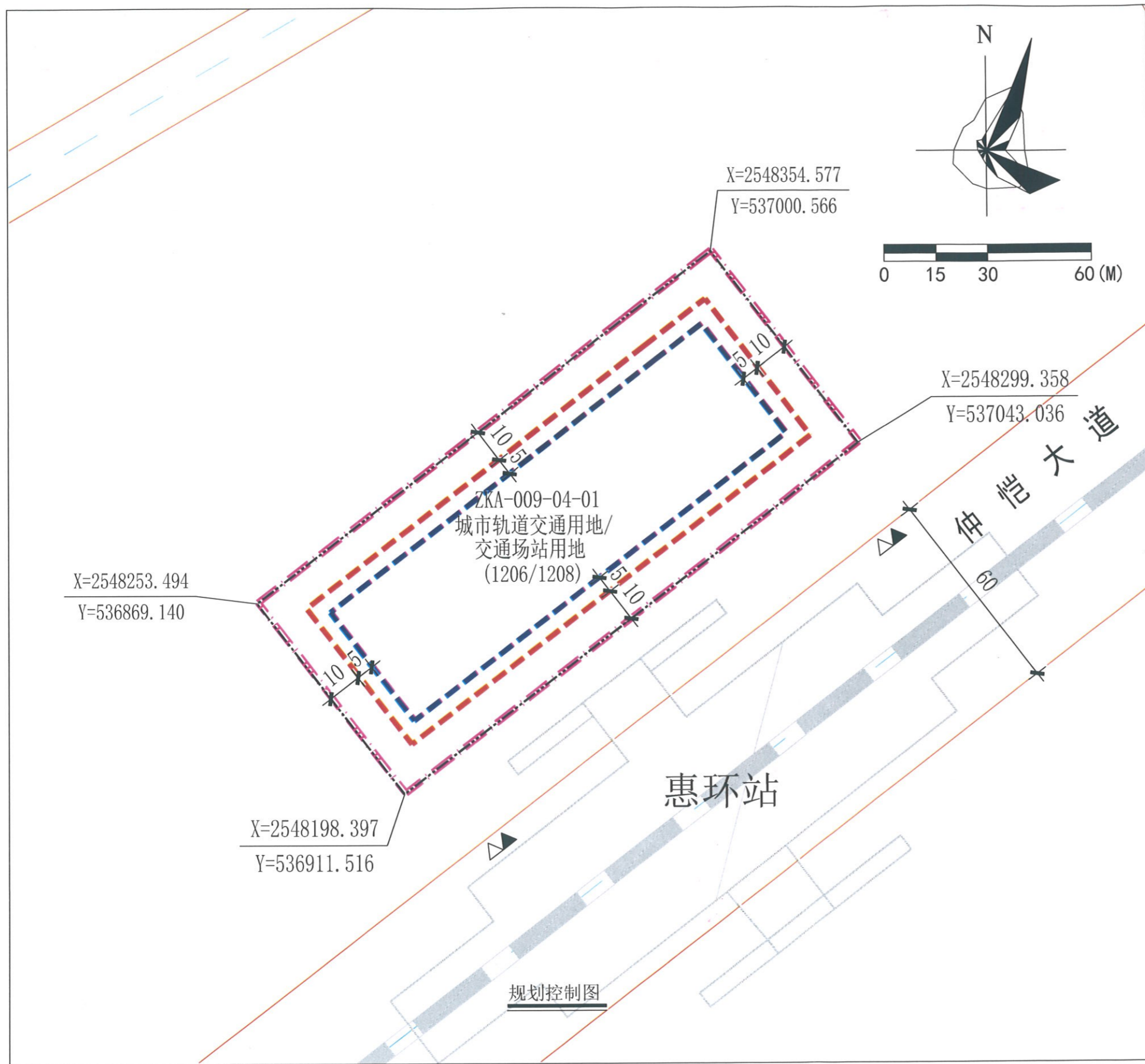
编制单位：铭扬工程设计集团



审定：李康 2026年2月6日 项目负责人：刘小星 2026年2月6日

审核：李康 2026年2月6日 设计：刘小星 年 月 日

初审：刘志勇 2026年2月6日 校对：刘小星 2026年2月6日



图例

	机动车出入口		计算指标用地界线
	人流出入口		多层建筑红线
	道路红线		高层建筑红线
	道路中心线		莞惠城际
	申请用地界线		

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、原20250923GH001号《规划设计条件告知书》中该部分地块作废, 以此份为准;
- 4、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。

作废

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 (m ²)	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m ²)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	备注
ZKA-009-04-01	城市轨道交通用地/交通场站用地 (1206/1208)	11537	11537	-	-	-	-	-	具体开发强度应根据功能需求并按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

铭扬工程设计集团有限公司

城市规划设计研究院

有效期: 2021年12月12日

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	
项目负责人	注册师	项目名称	惠州仲恺高新区国家自主创新示范区(核心区) ZKA-009-04-01地块规划设计条件告知书	
设计	审核	业务号	20260202GH001	
制图	审定	图别	图则	
校对	院长	编号		
		日期	2026.2.6	