

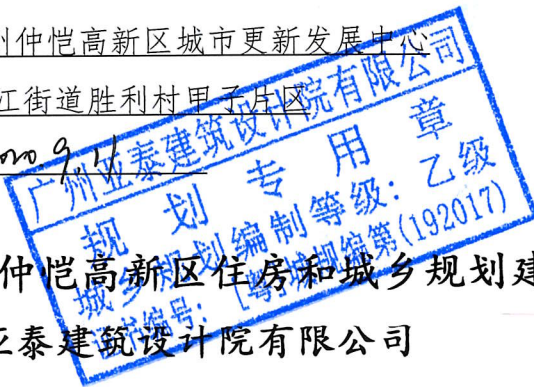
规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2020TJ0069

申请单位: 惠州仲恺高新区城市更新发展中心

项目地点: 陈江街道胜利村甲子片区

发卷日期: 2020.9.11



主管部门: 惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

编制单位: 广州亚泰建筑设计院有限公司

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 应惠州仲恺高新区城市更新发展中心的申请《关于编制陈江街道胜利村甲子片区城市更新单元改造项目〈规划设计条件告知书〉的函》（惠仲更新函〔2020〕134号），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2020年9月4日经仲恺高新区国土资源分局2020年第9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、总平面规划、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》及《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》（2016年版）

《惠州仲恺高新区尧里片区（智能终端装备制造产业园）控制性详细规划（调整）》（于2020年2月7日批复，惠府函〔2020〕25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 本用地位于陈江街道，用地编号为ZKC-050-08、ZKC-050-09、ZKC-050-10、ZKC-050-11、ZKC-051-01、ZKC-051-02、ZKC-051-03、ZKC-051-04、ZKC-051-05、ZKC-051-06、ZKC-051-07、ZKC-051-08、ZKC-051-09、ZKC-051-10、ZKC-051-11、ZKC-051-12、ZKC-051-13、ZKC-051-17、ZKC-051-18、ZKC-051-19、ZKC-051-20、ZKC-051-21、ZKC-051-22、ZKC-051-23、ZKC-051-24、ZKC-051-25，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：南侧为规划道路红线宽度 25 米的南塘路；北侧为规划道路红线宽度 42 米的新陈大道；西侧为规划道路红线宽度 32 米的尧新路；东侧为规划道路红线宽度 32 米的南华路。

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：ZKC-050-08 地块为二类居住用地/商业用地（R2/B1），ZKC-050-09 地块为公园绿地（G1），ZKC-050-10 地块为水域（E1），ZKC-050-11 地块为公园绿地（G1），ZKC-051-01 地块为二类居住用地/商业用地（R2/B1），ZKC-051-02 地块为文化设施用地（A2），ZKC-051-03 地块为二类居住用地/商业用地（R2/B1），ZKC-051-04 地块为体育用地（A4），ZKC-051-05 地块为社会停车场用地（S42），ZKC-051-06 地块为商业用地（B1），ZKC-051-07 地块为二类居住用地/商业用地（R2/B1），ZKC-051-08 地块为公园绿地（G1），ZKC-051-09 地块为水域（E1），ZKC-051-10 地块为公园绿地（G1），ZKC-051-11 块为二类居住用地/商业用地(R2/B1),ZKC-051-12 地块为社会福利用地(A6)，ZKC-051-13 地块为医疗卫生用地（A5），ZKC-051-17 地块为二类居住用地/商业用地（R2/B1），ZKC-051-18 地块为公园绿地（G1），ZKC-051-19 地块为水域（E1），ZKC-051-20 地块为公园绿地（G1），ZKC-051-21 地块为公园绿地（G1），ZKC-051-22 地块为水域（E1），ZKC-051-23 地块为公园绿地（G1），ZKC-051-24 地块为公园绿地（G1）、ZKC-051-25 地块为中小学用地（A33）。

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）本用地建设时若周边无建设完善的污水管网，则须设置无动力微型生活污水

处理装置，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。

（二）本用地须严格按照《配套设施一览表》配套建设有关设施，不得减少其数量和压缩规模，并应在总平面规划及建筑设计方案中明确具体位置。

（三）同时须与用地内的住宅、商业建筑统一规划、统一建设、同步投入使用。

ZKC-050-08 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	小型多功能运动场地	1	—	≥800	联合建设
2	室外综合健身场地	1	—	≥150	联合建设
3	生活垃圾收集站	1	—	≥120	联合建设
4	公共厕所	1	≥80	—	独立式公共厕所与周围建筑物的距离不小于5米，周围应设置不小于3米的绿化隔离带。
5	环卫工人作息站	1	≥60	—	供工人休息、更衣、沐浴和停放小型车辆、工具等。宜与公共厕所、环保型垃圾转运站等组合设置。
6	物业服务用房	1	50~300	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于50m²，最高不超过300m²。宜设在2层以下，由取得土地使用权者负责配建。
7	社区服务站	1	≥600	—	宜设置社会救助、社区的便民利民服务。宜与社区居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置，与城市道路有独立出入口。

ZKC-051-01 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	社区公共服务用房	1	—	—	按照《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）执行。
2	文化活动的站	1	≥400	—	宜结合或靠近居住小区级中心绿地设置，应相对独立，结合临街建筑物两层以下设置，并预留对外出入口。应设置老年活动站、青少年活动站等项目，宜配置书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等设施。

3	12班幼儿园	1	≥3900	≥5240	幼儿园应独立占地，须有独立的出入口接城市道路，出入口周边应有足够的疏散空间。幼儿园须有独立院落和出入口，并有全园共享的游戏场地，户外活动场地使用面积生均4平方米以上，场地须远离污染源、交通要道，无噪音影响，且方便家长接送，日照充分，场地干燥，排水通畅，清洁整齐。
4	老年人日间照料中心	1	≥350	—	老年人日间照料中心应配建日间照料室、淋浴室、餐厅、医疗保健室、康复训练室；宜与社区级其它养老服务设施或者社区卫生站合并设置。
5	社区商业网点	1	—	—	联合建设
6	社区卫生服务站	1	≥120	—	联合建设
7	物业服务用房	1	50～300	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于50m²，最高不超过300m²。宜设在2层以下，由取得土地使用权者负责配建。
8	中型接入网机房	1	150～200	—	联合建设
9	有线电视片区管理站	1	200～300	—	联合建设
10	社区体育活动场地	1	—	—	室内人均建筑面积不低于0.1m²或室外人均用地不低于0.3m²。

ZKC-051-02 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	文化活动中心	1	≥6000	—	—

ZKC-051-03 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	50～300	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于50m²，最高不超过300m²。宜设在2层以下，由取得土地使用权者负责配建。
2	社区公共服务用房	1	—	—	按照《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）执行。

3	社区体育活动场地	1	—	—	室内人均建筑面积不低于0.1m²或室外人均用地不低于0.3m²。
---	----------	---	---	---	----------------------------------

ZKC-051-04 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	大型多功能运动场地	1	—	≥3150	与公园联合设置
2	生态停车场	1	—	—	—

ZKC-051-05 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	社会停车场	1	—	—	—

ZKC-051-06 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	商场	1	≥1500	—	联合建设
2	邮政所	1	≥150	—	邮政所应设在人流集中的场所,便于车辆出入及识别。宜与其他非独立占地的公共设施组合设置。
3	菜市场 (生鲜超市)	1	≥4000	—	宜设置在运输车辆易于进出的相对独立地段,宜结合非居住建筑设置,且与住宅应采用一定的隔离措施;应保证全部或1/2以上的建筑面积设在首层,且有方便的对外出入口,禁止露天设置。
4	电信营业网点	1	—	—	联合建设
5	银行营业网点	1	—	—	联合建设

ZKC-051-07 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
----	------	-----------	----------------------	----------------------	--------

1	物业服务用房	1	50~300	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于50m²，最高不超过300m²。宜设在2层以下，由取得土地使用权者负责配建。
2	社区公共服务用房	1	—	—	按照《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）执行。
3	社区体育活动场地	1	—	—	室内人均建筑面积不低于0.1m²或室外人均用地不低于0.3m²。

ZKC-051-10 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	中型多功能运动场地	1	—	≥1310	与公园联合设置
2	公共厕所	1	≥80	—	独立式公共厕所与周围建筑物的距离不小于5米，周围应设置不小于3米的绿化隔离带。
3	生态停车场	1	—	—	—

ZKC-051-11 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	社区服务站	1	≥600	—	宜设置社会救助、社区的便民利民服务。宜与社区居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置，与城市道路有独立出入口。
2	文化活动站	1	≥400	—	宜结合或靠近居住小区级中心绿地设置，应相对独立，结合临街建筑物两层以下设置，并预留对外出入口。应设置老年活动站、青少年活动站等项目，宜配置书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等设施。
3	12班幼儿园	1	≥3900	≥5240	幼儿园应独立占地，须有独立的出入口接城市道路，出入口周边应有足够的疏散空间。幼儿园须有独立院落和出入口，并有全园共享的游戏场地，户外活动场地使用面积生均4平方米以上，场地须远离污染源、交通要道，无噪音影响，且方便家长接送，日照充分，场地干燥，排水通畅，清洁整齐。
4	老年人日间照料中心	1	≥350	—	老年人日间照料中心应配建日间照料室、淋浴室、餐厅、医疗保健室、康复训练室；宜与社区级其它养老服务设施或者社区卫生站合并设置。
5	社区商业网点	1	—	—	联合建设

6	物业服务用房	1	50~300	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于50m²，最高不超过300m²。宜设在2层以下，由取得土地使用权者负责配建。
7	社区公共服务用房	1	—	—	按照《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）执行。
8	社区体育活动场地	1	—	—	室内人均建筑面积不低于0.1m²或室外人均用地不低于0.3m²。

ZKC-051-12 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	敬老院	1	≥7000	—	独立占地

ZKC-051-13 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	卫生服务中心	1	≥1000	—	按1.2床/千人标准预留配置空间。床位使用率低于85%的和新建社区卫生服务中心，新增床位宜主要用于老年病、护理、康复病床的设置。
2	综合门诊部	1	≥2000	—	新建楼盘、住宅小区时，应按容积率、预计容纳人口数等规划相应数量或规模的医疗机构，预留一定空间用于设置医疗机构。

ZKC-051-17 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	社区卫生服务站	1	≥120	—	—
2	再生资源回收点	1	≥100	—	宜与环保型垃圾转运站、公共厕所、环卫工人作息站等组合设置。服务半径宜控制在400米~1000米范围内。
3	生活垃圾收集站	1	≥120	—	联合建设
4	物业服务用房	1	50~300	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于50m²，最高不超过300m²。宜设在2层以下，由取得土地使用权者负责配建。
5	社区公共服务用房	1	—	—	按照《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）执行。

6	社区体育活动场地	1	—	—	室内人均建筑面积不低于0.1m²或室外人均用地不低于0.3m²。
---	----------	---	---	---	----------------------------------

ZKC-051-25 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m² / 个)	用地 面积 (m² / 个)	规划建设要求
1	36班小学	1	≥19500	—	独立占地

注：其余未提及的配套设施及要求，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《惠州市城乡规划管理技术规定》（2016 年版）纳入总平面规划设计方案统一规划，经审批后实施。

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》。

（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：居住部分、商业商务部分按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个；其余未提及部分，按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2016 年版）规定进行配建。地面停车数占总停车数的比例≤10%。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）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：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。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《惠州市绿色建筑行动实施方案》、《仲恺高新区绿色建

筑行动实施方案》要求执行绿色建筑标准。

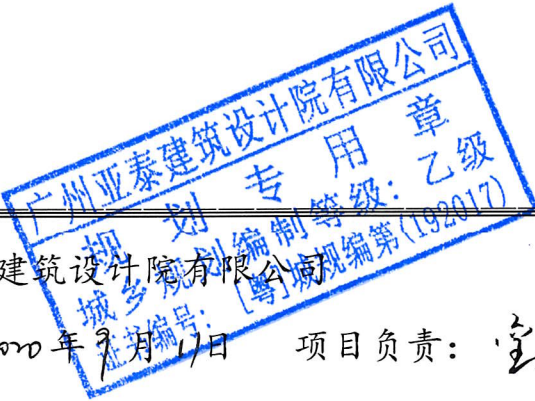
第十五条 本项目涉及人防、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

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）》及相关文件要求进行规划设计和建设。

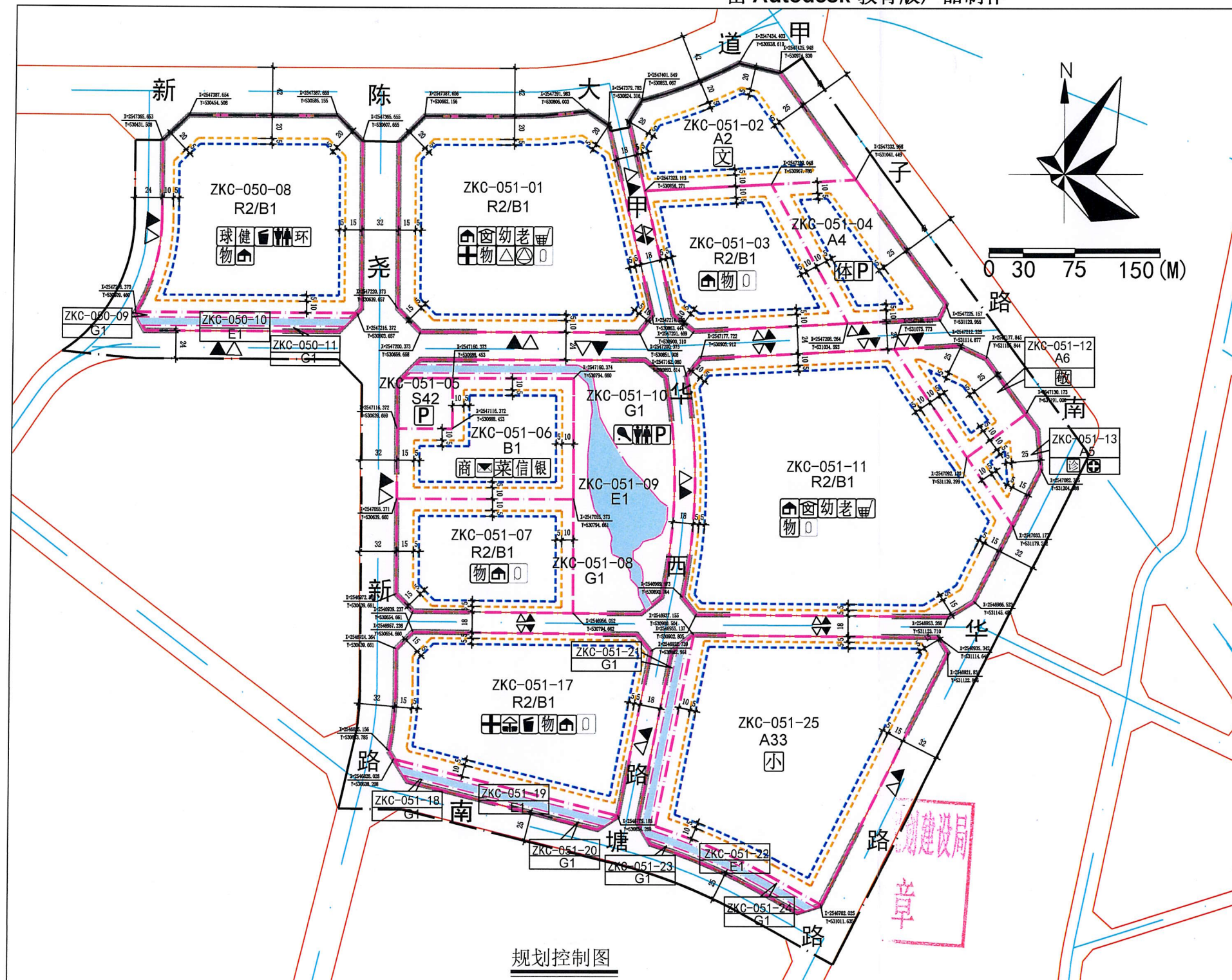
第四章 附则

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。

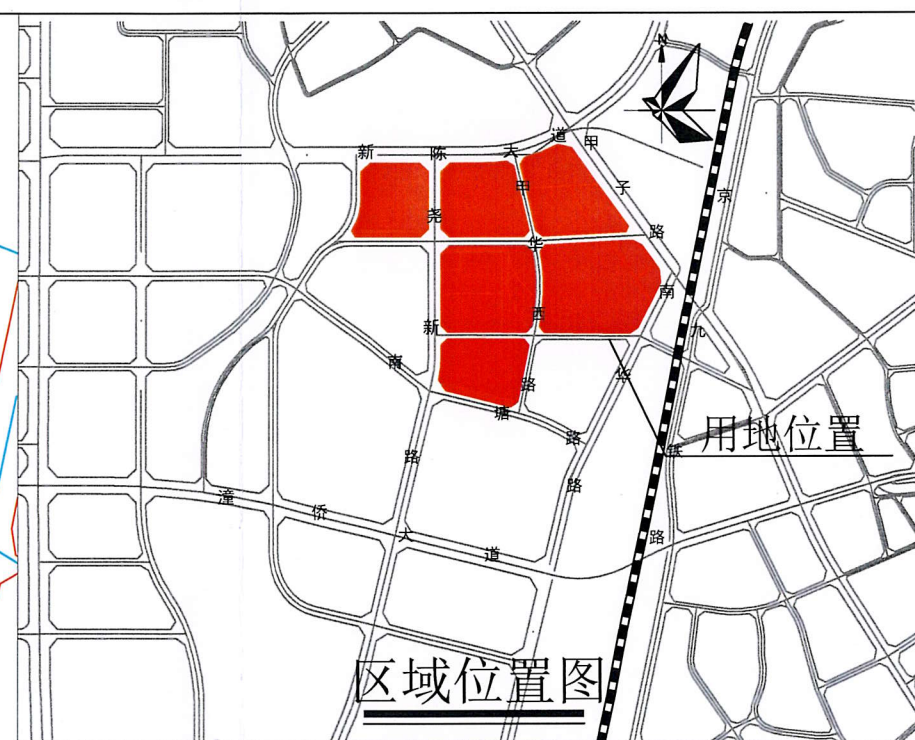
第十八条 发卷日期超过一年尚未挂牌使用的《告知书》，须经惠州仲恺高新区规划行政主管部门核实后方可使用。



编制单位：广州亚泰建筑设计院有限公司
审定： 刘洋 2020年9月17日 项目负责： 刘洋 2020年9月11日
审核： 邱志臻 2020年9月11日 设计： 邱志臻 2020年9月11日
初审： 邱志臻 2020年9月11日 校对： 谭明 2020年9月11日



规划控制图



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 | | 禁止机动车开口路段 |
| | 高层建筑红线 | | 水域 |
| | 小型多功能运动场地 | | 生活垃圾收集站 |
| | 公共厕所 | | 物业管理用房 |
| | 幼儿园 | | 室外综合健身场地 |
| | 文化活动中心 | | 停车场 |
| | 环卫工人休息站 | | 文化活动站 |
| | 社区服务站/社区公共服务用房 | | 老年人日照照料中心 |
| | 社区卫生服务站 | | 社区商业网点 |
| | 有线电视片区管理站 | | 中型接入网机房 |
| | 菜市场 (生鲜超市) | | 邮政所 |
| | 银行营业网点 | | 电信营业网点 |
| | 中型多功能运动场地 | | 大型多功能运动场地 |
| | 再生资源回收点 | | 小学 |
| | 卫生服务中心 | | 敬老院 |
| | 社区体育活动场地 | | 社区健康中心 |

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、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;
- 5、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。

用地技术指标一览表										用地技术指标一览表									
地块编号	申请用地面积 (m²)	用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	备注	地块编号	申请用地面积 (m²)	用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	备注
ZKC-050-08	403778.8	R2/B1	30245	≤3.1	≤22	≤90760	≥35	每100平方米计容积率建筑面积≥1个		ZKC-051-11	403778.8	R2/B1	51824	≤3.1	≤22	≤169954	≥35	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	
ZKC-050-09		G1	967	-	-	-	-	-		ZKC-051-12		A6	9752	-	-	-	-	-	
ZKC-050-10		E1	1097	-	-	-	-	-		ZKC-051-13		A5	3349	≤1.5	≤25	≤5024	≥35	-	
ZKC-050-11		G1	872	-	-	-	-	-		ZKC-051-17		R2/B1	28723	≤3.1	≤22	≤89041	≥35	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	
ZKC-051-01		R2/B1	37896	≤3.1	≤22	≤117478	≥35	每100平方米计容积率建筑面积≥1个		ZKC-051-18		G1	990	-	-	-	-	-	
ZKC-051-02		A2	14989	≤1.5	≤30	≤22484	≥35	每100平方米计容积率建筑面积≥1个		ZKC-051-19		E1	1123	-	-	-	-	-	
ZKC-051-03		R2/B1	16067	≤2.8	≤22	≤44988	≥35	每100平方米计容积率建筑面积≥1个		ZKC-051-20		G1	882	-	-	-	-	-	
ZKC-051-04		A4	10409	-	-	-	-	-		ZKC-051-21		G1	789	-	-	-	-	-	
ZKC-051-05		S42	2139	-	-	-	-	-		ZKC-051-22		E1	1958	-	-	-	-	-	
ZKC-051-06		B1	14128	≤3.0	≤40	≤42384	≥25	每100平方米计容积率建筑面积≥1个		ZKC-051-23		G1	738	-	-	-	-	-	
ZKC-051-07		R2/B1	15181	≤2.8	≤22	≤42507	≥35	每100平方米计容积率建筑面积≥1个		ZKC-051-24		G1	1655	-	-	-	-	-	
ZKC-051-08		G1	6409	-	-	-	-	-		ZKC-051-25		A33	29457	-	≤30	-	≥30	-	
ZKC-051-09		E1	5851	-	-	-	-	-	现状保留										
ZKC-051-10		G1	8448	-	-	-	-	-											

广州亚泰建筑设计院有限公司				申请单位	惠州仲恺高新区城市更新发展中心	
资质等级: 乙级 证书编号: [粤]城规编第 (192017) 号				项目名称	惠州仲恺高新区陈江街道胜利村甲子片区规划设计条件告知书	
项目负责人	刘洋	注册师	刘洋		业务号	ZK2020TJ0069
设计	邱志臻	审核	刘洋		图别	图则
制图	刘洋	审定	刘洋		编号	
校对	刘洋	院长	刘洋		日期	2020.9.11