

惠州市自然资源局 仲恺高新技术产业开发区分局

关于对 ZK2020TJ0149 号《规划设计条件告知书》有效性审核情况的说明

经核查该地块所在片区控制性详细规划（《惠州仲恺高新区 357 创新产业带青春片区部分地块控制性详细规划调整》（2020 年 9 月 17 日批复，惠府函〔2020〕263 号））及《区委工作会议纪要》（2019 年 10 月 18 日，惠仲党纪〔2019〕36 号），该地块规划指标目前未发生变化。现同意将 ZK2020TJ0149 号《规划设计条件告知书》的有效期延长至 2023 年 11 月 19 日，同时依据《陈江街道办事处关于调整 ZKQC-03-01 地块商业部分的函》（陈办函〔2022〕249 号），将 ZKQC-03-01 地块内未出让用地的商业集中于地块东北部村民留用地约 12000 平方米的用地范围内，ZKQC-03-01 地块内商业建筑面积比例小于等于 5% 保持不变。其他未明确事宜应按照新的政策、规定等的要求执行。

该说明应与 ZK2020TJ0149 号《规划设计条件告知书》同时使用。

仲恺高新技术产业开发区分局
2022 年 9 月 16 日

规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2020TJ0149

申请单位: 惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局

项目地点: 惠州仲恺高新区陈江街道 ZKQC-03-01 地块

发卷日期: _____

主管部门: 惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

编制单位: 广东远顺建筑设计有限公司

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 应惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局建设用地科的申请，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 357 创新产业带青春片区部分地块控制性详细规划调整》
（于 2020 年 9 月 17 日批复，惠府函〔2020〕263 号）

《区委工作会议纪要》（2019 年 10 月 18 日，惠仲党纪〔2019〕36 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 本用地位于惠州仲恺高新区陈江街道，用地编号为 ZKQC-03-01，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：北侧为规划道路红线宽度 60 米的仲恺大道；东侧为规划道路红线宽度 24 米的梧村一路；南侧为规划道路红线宽度 12 米的水围一路；西侧为规划道路红线宽度 24 米的罗庚盘路。

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：ZKQC-03-01 地块为一类工业混合商业用地（M1+B1）。

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）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。

ZKQC-03-01 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	公交首末站	1	2000	—	非独立占地

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》。

（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：工业部分每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.3 个，商业部分每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 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。

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

（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《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）》、《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）及相关文件要求进行规划设计和建设。

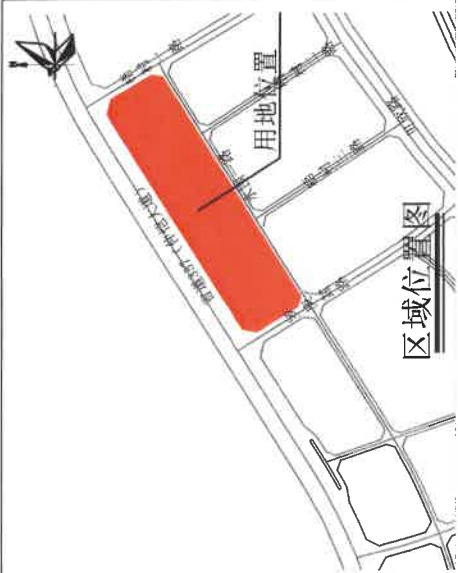
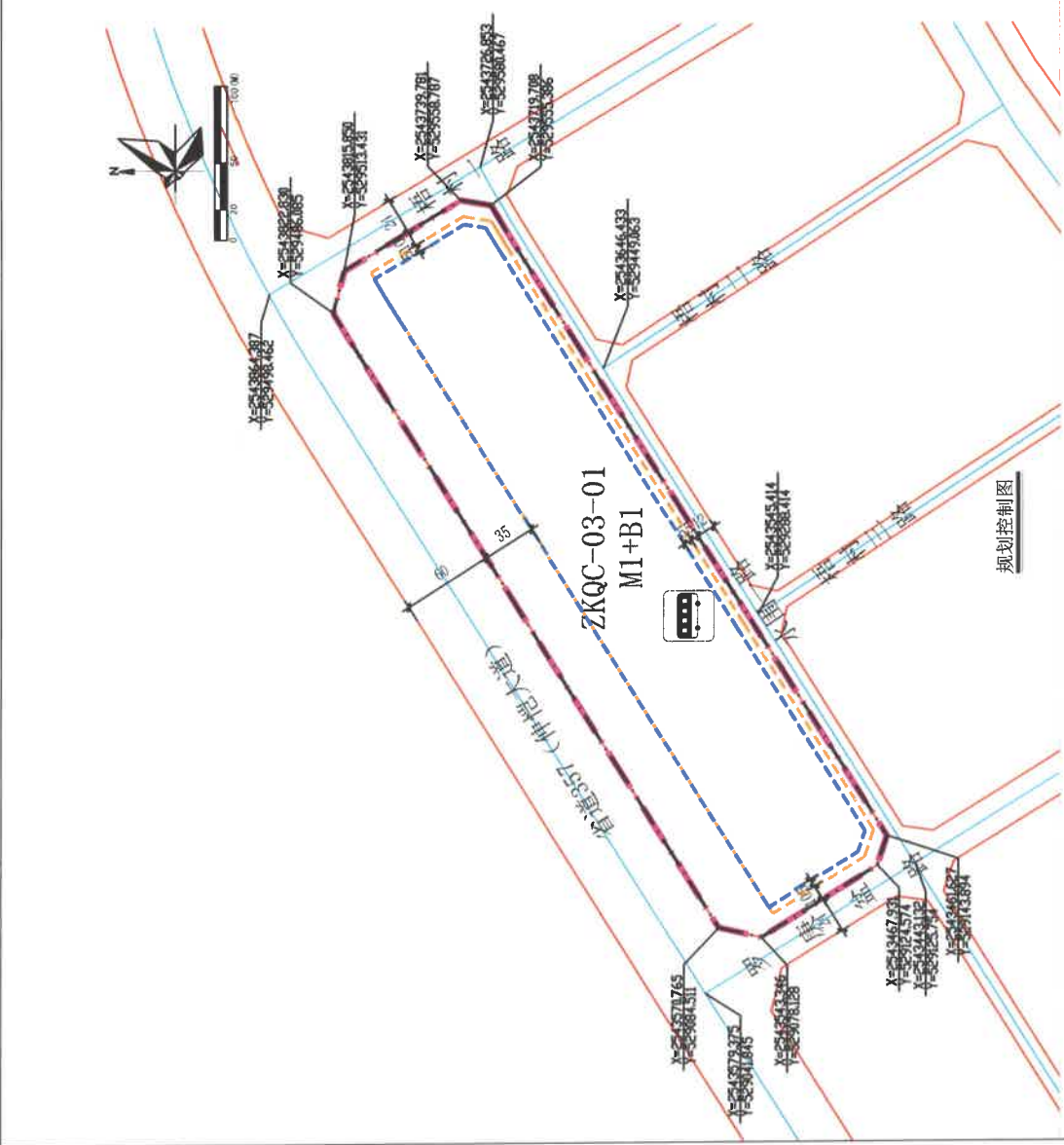
第四章 附则

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

编制单位：广东远顺建筑设计有限公司

审定：  年 月 日 项目负责：  年 月 日
审核：  年 月 日 设计：  年 月 日
初审：  年 月 日 校对：  年 月 日



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 | | 公交首末站 |

说明：
1、本图尺寸均以米计；
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放空间，不得用于经营性用途；
4、本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关法律、法规、技术规范标准和政策等规定。

用地技术指标一览表

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	机动车停车位配置标准	备注
ZKQC-03-01	M1+B1	63008	2.0~5.0	≥35	工业部分按每100平方米计容积率建筑面积计15~20个标准车位；商业部分按每100平方米计容积率建筑面积计15~20个标准车位。	兼容的服务业建筑面积≤5%，可优先按一类工业用地建设，兼容的服务业用地不能建设服务类公寓。

中望单位		惠州仲恺高新区仲恺大道ZKQC-03-01地块	
项目名称		惠州仲恺高新区仲恺大道ZKQC-03-01地块	
业务号		ZK20230149	
图别		图例	
编号		001	
日期		2023.11.19	

项目负责人	注册师	设计	审核	审定	院长
张	李	王	赵	孙	周
校	对	对	对	对	对



