

14

规划设计条件告知书

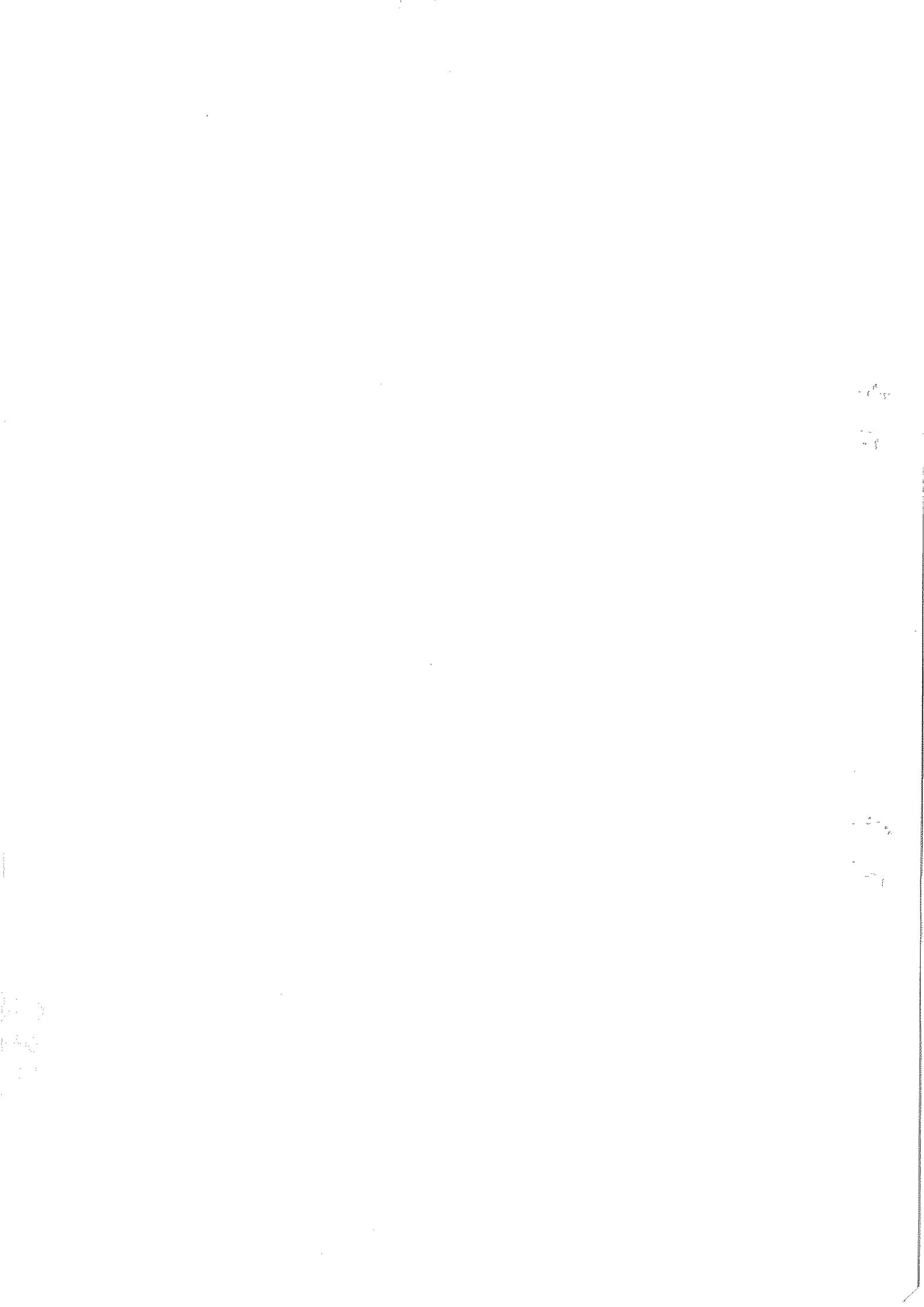
(调整)

惠州仲
会

案卷编号: ZK2012TJ0015
申请单位: 惠州市正丰实业投资有限公司
项目地点: 潼侨镇 TQ-06-01 和 TQ-06-02 地块
发卷日期: 2013.1.7

主管部门: 惠州仲恺高新区规划建设局
编制单位: 湖南城市学院规划建设设计研究院

规划设
单位: 湖南
等级: 甲级



惠州仲恺高新区管理委员会

惠仲委函〔2012〕173号

关于同意调整潼侨镇 TQ-06-01 和 TQ-06-02 地块控制性详细规划的批复

区规划建设局：

惠仲规建〔2012〕194号文收悉。经研究，原则同意调整潼侨镇 TQ-06-01 和 TQ-06-02 地块的控制性详细规划。

调整后，TQ-06-01 地块规划用地性质为 R2/B1（二类居住/商业用地），计算指标用地面积 109453 平方米（其中须盘整的绿化用地面积 2835 平方米、可建设用地面积 2301 平方米、道路用地面积 635 平方米），计容建筑面积≤352107 平方米（其中商业建筑面积≤35210 平方米），容积率≤3.2，建筑密度≤30%，住宅建筑净密度≤22%，绿地率≥30%，机动车停车位配建标准为每 100 平方米计容建筑面积≥1 个，地块内中小套型普通住宅建筑面积不得低于住宅总建筑面积的 70%，配套设施：幼儿园、邮政所、文化室、环保型垃圾站、公共厕所、物业管理用房、环卫作息场所及工具房、社区健康服务中心、社区体育活动场地、社区服务用房；TQ-06-02 地块规划用地性质为 G3（广场用地），计算指标用地面积 8264 平方米，适建广场和公共停车场等，该地块须由潼侨镇

政府负责协助开发商实施盘整作为道路广场用地。

任何单位和个人不得随意更改上述调整后的控制性详细规划。



抄送：区科技创新局、国土资源分局，潼侨镇政府。

目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状情况
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求
- 第五章 附则

图则

11

11

文 本

第一章 总则

第一条 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》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》以及现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准，结合用地实际情况，编制本《规划设计条件告知书（调整）》（下称《告知书（调整）》）。本《告知书（调整）》已于 2012 年 12 月 14 日经惠州仲恺高新区管委会批准（惠仲委函[2012]173 号）。

第二条 本《告知书（调整）》所设定的规划条件，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。

第三条 本《告知书（调整）》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（调整）》。本《告知书（调整）》包括《文本》及《图则》两部分，必须同时使用。

第四条 编制本《告知书（调整）》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》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《建设用地容积率管理办法》

《惠州市城市规划标准与准则》（2007 年版）

惠州市城市规划委员会 2010 年第九次会议纪要

惠州仲恺高新区管委会《关于同意调整潼侨镇 TQ-06-01 和 TQ-06-02 地块控制性详细规划的批复》（惠仲委函[2012]173 号）

第五条 本《告知书（调整）》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状情况

第六条 本用地位于潼侨镇，地块编号为 TQ-06-01 和 TQ-06-02 地块，其具体位置详见《图则》。

11
12

13
14

第七条 本用地周边情况：东侧为规划道路红线宽度 36 米的环侨南路；南侧为规划道路红线宽度 12 米的城市道路；西侧为现状住宅建筑及规划道路红线宽度 32 米的陈潼大道；西北侧为规划道路红线宽度 12 米的城市道路；北侧为规划道路红线宽度 18 米的城市道路。

第三章 规划设计要求

第八条 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（调整）》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》。

第九条 用地性质：TQ-06-01 地块为 R2 /B1（二类居住/商业用地）；TQ-06-02 地块为 G3（广场用地）。

第十条 开发强度要求：本用地各项技术经济指标的控制详见《图则》。

开发强度规定的各项技术经济指标中，容积率、建筑密度、住宅建筑净密度、计容积率建筑面积及其商业建筑面积取值均为上限；绿地率和机动车停车位配建标准取值均为下限。

建筑架空层如为公共停车或公共开敞空间，不计入容积率指标，但须计入建筑高度和层数指标；建筑物的地下室如为停车、人防和配套的设备用房不计入容积率指标。

第十一条 配套设施要求

（一）本用地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。

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

（三）须对该用地内现状 10KV 架空电力线（以实测为准）进行改迁后，方可进行该地块的开发建设。

公共设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 规模 (m ²)	用地 规模 (m ² / 个)	所处地块编号	规划建设要求
1	垃圾小型 转运站	1	≥168	≥450	TQ-06-01	1、三项配套设施须集中布置, 与周边建筑物间距须满足消防要求且≥5米。 2、公共厕所应设置在人流集中处, 须对外开放; 3、三项配套设施须在项目首期建设; 4、三项配套设施须由开发单位负责配建, 须无偿提供给环卫部门使用和管理; 5、三项配套设施均应按环卫部门的要求进行建设。
2	公共厕所	1	≥80	—	TQ-06-01	
3	环卫作息 场所及工 具房	1	60	—	TQ-06-01	
4	物业管理	1	≥200	—	TQ-06-01	可结合其他建筑设置, 须设在 2 层以下, 由建设单位负责配建。
5	社区体育 活动场地	1	—	—	TQ-06-01	人均用地面积不低于 0.3 m ² , 应相对集中布置。
6	社区健康 服务中心	1	800	—	TQ-06-01	宜与其它非独立占地的社区服务设施组合设置。
7	文化室	1	1500	—	TQ-06-01	宜配置文化康乐设施、图书阅览、科技普法、老年人活动、青少年活动及儿童活动等活动设施。
8	邮政所	1	150	—	TQ-06-01	邮政所应设在人流集中的场所, 便于车辆出入及识别。宜与其它公共设施组合设置。
9	幼儿园	1	—	3600	TQ-06-01	独立占地 (9 班)
10	社区服务 用房	1	≥20 m ² /100 户	—	TQ-06-01	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, 须设在 2 层以下, 由建设单位负责配建。

注: 其余未提及的配套设施, 可根据社会需求并结合《惠州市城市规划标准与准则》(2007 年版)、

100

100

《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93, 2002 年版), 纳入总平面规划设计方案统一规划, 经审批后实施。

第十二条 道路交通要求

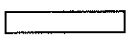
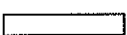
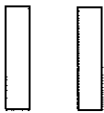
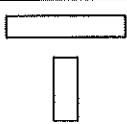
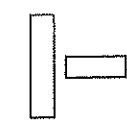
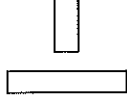
- (一) 出入口控制: 本用地出入口位置及有关限制详见《图则》。
- (二) 宜优先采用人车分流的交通组织方式。
- (三) 机动车停车位配建标准: 住宅、商业均按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个。地面停车率 $\leq 10\%$, 地下、架空层及机械式停车的总停车率 $\geq 90\%$ 。

(四) 场地规划及建筑设计须符合《城市道路和建筑物无障碍设计规范》(JGJ50-2001) 的要求。

第十三条 建筑间距要求

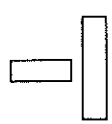
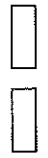
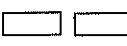
(一) 本用地内住宅建筑和住宅建筑之间、住宅建筑和非住宅建筑之间的间距应符合《住宅建筑间距控制表》要求, 其余建筑之间的间距须符合《惠州市城市规划标准与准则》(2007 年版) 和国家相关规范的要求。

住宅建筑间距控制表

建筑物布置方式		建筑高度		
		小于或等于 10.5 米	大于 10.5 米且小于或等于 25 米	大于 25 米
南北向平行布置		\geq 南侧建筑高度的 1 倍, 且 ≤ 6 米	\geq 南侧建筑高度的 1 倍	以 25 米为基数, 当建筑高度 > 25 米且 ≤ 49 米时, 建筑高度每增加 3 米, 间距增加 1 米, 建筑高度增加不足 3 米, 按 3 米计; 当建筑高度 > 49 米时, 建筑高度每增加 4 米, 间距增加 1 米, 建筑高度增加不足 4 米时, 按 4 米计 (以南侧建筑物高度计)
				
东西向平行布置		\geq 较高建筑物高度的 0.8 倍, 且 ≤ 6 米	\geq 较高建筑物高度的 0.8 倍, 且 ≤ 13 米	按南北向平行布置应取间距的 0.8 倍取值, 且 ≤ 25 米 (以较高建筑物高度计)
垂直布置		当南侧建筑山墙宽度 ≥ 24 米时, 按南北向平行布置对待; 当南侧建筑山墙宽度 < 24 米时, 按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		
		当东侧建筑山墙宽度 ≥ 24 米时, 按东西向平行布置控制; 当东侧建筑山墙宽度 < 24 米时, 按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		
		当北侧建筑山墙宽度 ≥ 24 米时, 按南北向平行布置对待; 当北侧建筑山墙宽度 < 24 米时, 按消防间距控制, 并考虑视觉卫生, 适当加大间距		

10

10

		当西侧建筑山墙宽度 ≥ 24 米时，按东西向平行布置对待；当西侧建筑山墙宽度 < 24 米时，按消防间距控制，并考虑视觉卫生，适当加大间距
侧间距		当两栋建筑物的山墙宽度同时 ≥ 24 米时，按南北向平行布置对待，否则按消防间距控制，并考虑视觉卫生，适当加大间距
		当两栋建筑物的山墙宽度同时 ≥ 24 米时，按东西向平行布置对待，否则按消防间距控制，并考虑视觉卫生，适当加大间距

（二）本用地内的建筑与周边用地内相邻建筑之间的间距，按本条第（一）款执行。

第十四条 建筑红线要求：详见《图则》。

第十五条 总平面规划要求

（一）功能布局：总平面设计应充分考虑各不同功能区的合理布置，交通组织要注意人车分流，小区绿地宜结合休闲运动功能区相对集中布置，创造规划布局合理、安全、卫生、方便、环境优美的宜居空间。

（二）合理安排《公共设施一览表》中所列设施，使之充分发挥服务功能。

（三）本用地内中小套型的普通住宅建筑面积之和占总住宅建筑面积的比例须 $\geq 70\%$ 。

第十六条 建筑设计要求

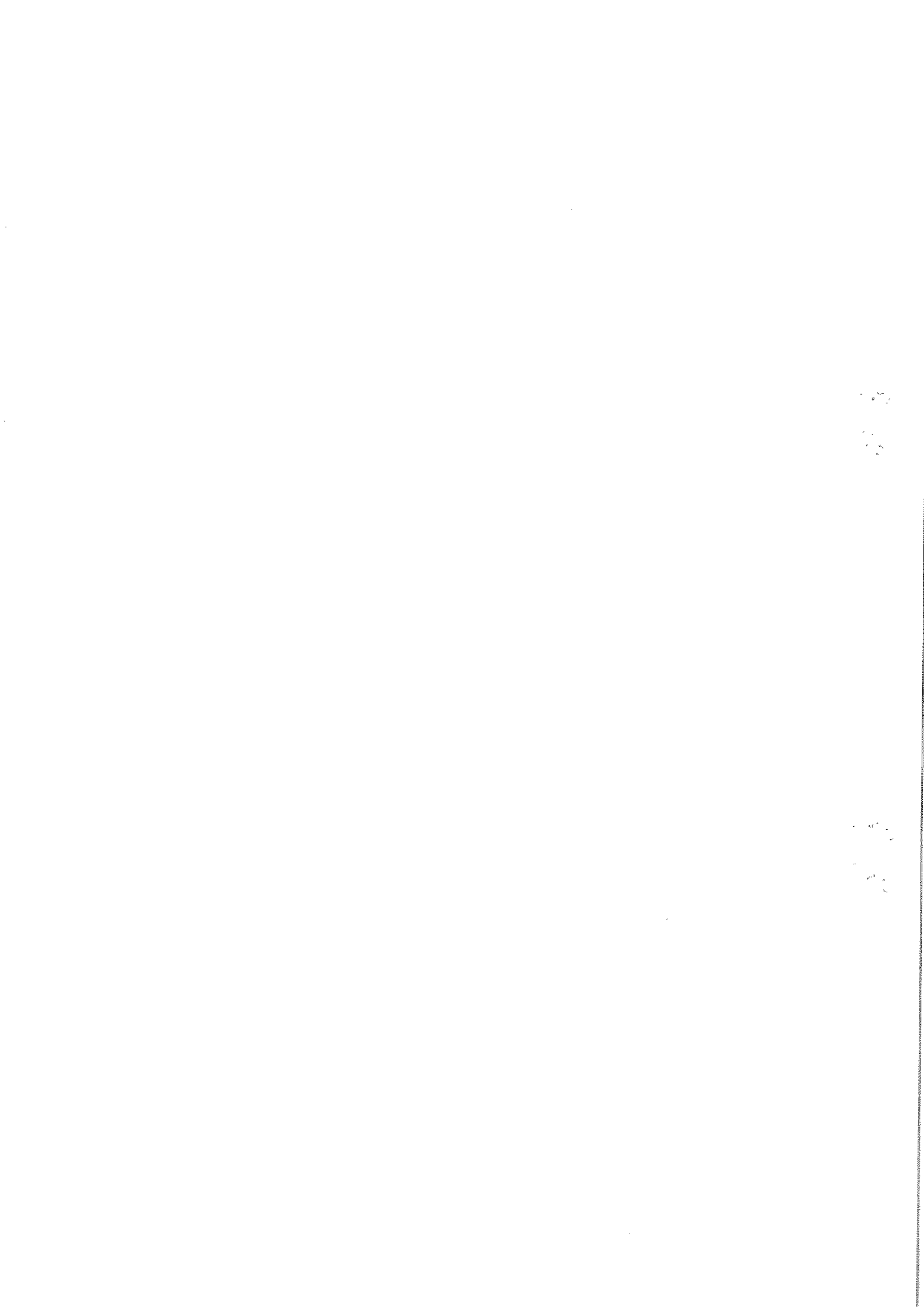
（一）建筑造型：综合考虑建筑周边背景，整体造型应和谐、美观、现代，建筑高度应错落有致，富有节奏和韵律感；住宅建筑屋顶在满足消防规范的前提下宜采用坡屋顶。

（二）建筑色彩：应采用清新、淡雅的色彩，并注重与周边环境相协调，保证街道色彩整体感。

（三）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；广告标牌、楼宇标志等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（四）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。

（五）临陈潼大道、环侨南路的建筑屋顶、商业裙房，以及十六层以上高层建筑须



设计安装夜景灯光，夜景灯光设计方案须与单体建筑设计方案同步报审、同步建设、同步验收。

（六）建筑设计须符合国家、省、市有关建筑节能方面的技术规范和标准。多层（六层）及以下的新建居住建筑和实行集中供应热水的公共建筑应严格按照国家标准《民用建筑太阳能热水系统应用技术规范》（GB50364-2005），采用太阳能或其他高效节能热水系统与建筑一体化技术。节能热水系统须与单体建筑设计方案同步报审、同步建设、同步验收。

第十七条 环境设计与建设要求

（一）绿化：应结合总平面规划预留足够的绿化空间，因地制宜，利用场地和建筑适当发展垂直绿化；植物配置应优先选用本土植物和高大阔叶乔木，合理配置灌木和地被植物，形成绿化空间层次丰富、色彩搭配协调和季相变化多样的绿化景观效果。

（二）铺装：尽量减少大面积的硬质铺装，必要的硬质铺装应尽量采用可渗透式的材料与工艺。地面停车应采用绿化式停车位。

（三）标识：须注重标识的设计，做到清晰、规范、明确，并且提供夜间照明。

（四）排水方式须采用雨、污分流制，有条件时应考虑中水利用。

第四章 其他要求

第十八条 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。

第十九条 原 ZK2010TJ0014 号《规划设计条件告知书》作废。

第二十条 本项目增加的计容积率建筑面积部分须按规定到国土部门补交地价款后，方可办理《建设工程规划许可证》。

第五章 附则

第二十一条 规划设计要求

（一）建设单位必须委托具有相应资质的规划和建筑设计单位进行总平面规划和建筑设计，承担本用地规划设计任务的规划设计单位必须严格遵守本《告知书（调整）》。

所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章。

（二）本用地总平面规划方案的图纸和电子文件必须分别绘制在惠州仲恺高新区规

100

100

规划建设局出具的道路、建筑红线图纸和相应的电子文件上，并符合本《告知书（调整）》要求。

（三）主要图纸要求：总平面图（须含停车场、库设置方案）、管线综合规划图（含无动力微型生活污水处理装置）；单体建筑平面图、立面图、剖面图、整体效果图（含夜景灯光效果图）等。

（四）编制规划设计说明书。


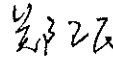
第二十二条 项目报审要求：有关的规划设计图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。


第二十三条 本《告知书（调整）》一式 4 份，发申请单位 3 份，惠州仲恺高新区规划建设局存 1 份，项目报审时必须附本《告知书》。

第二十四条 本《告知书（调整）》的解释权归惠州仲恺高新区规划建设局。

第二十五条 本《告知书（调整）》自发卷日期起计有效期一年，逾期应申请延期或重新办理。

编制单位：湖南城市学院规划建筑设计研究院

审定：  2013 年 1 月 6 日 项目负责：  2013 年 1 月 6 日

设计：  2013 年 1 月 6 日

审核：  2013 年 1 月 6 日 校对：  2013 年 1 月 6 日

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5301 S. DICKINSON DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700
WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU

CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700
WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU