

# 规划设计条件告知书



案卷编号: ZK2019TJ0093

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: 潼湖生态智慧区 ZKD-004-17-01地块

发卷日期: 2019.12.25

**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**

廣州亞泰建築設計院  
建築師 謝 國 強  
地址：廣州東門外  
(10801) 電話：(020) 510801

# 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

新区  
审

# 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》（2016 年版）

《惠州潼湖生态智慧区国际合作产业园中部片区控制性详细规划》

**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、法规和技术标准的规定。

## 第二章 用地现状

**第五条** 本用地位于潼湖生态智慧区，地块编号为 ZKD-004-17-01，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 42 米的三和大道；东侧为规划道路红线宽度 18 米的工业内部路，西侧、南侧为未建设地。

### 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整体规划、统一开发建设。

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、建筑系数、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：M1（一类工业用地）。

#### 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》。

开发强度规定的各项技术经济指标中，建筑系数取值为下限；绿地率取值为上限；容积率、计容积率建筑面积取值均按区间取值。

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。

#### 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：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。

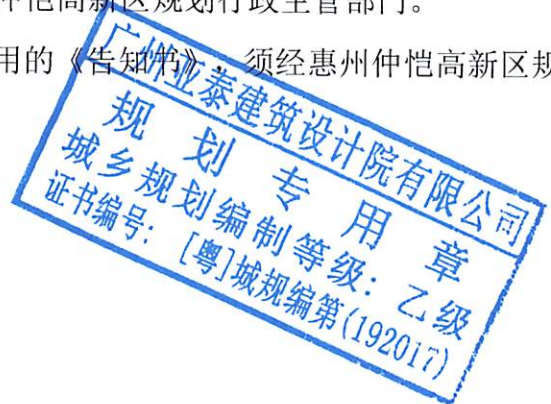
**第十五条** 本项目涉及人防、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

**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）》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。



规划建  
章

编制单位：广州亚泰建筑设计院有限公司

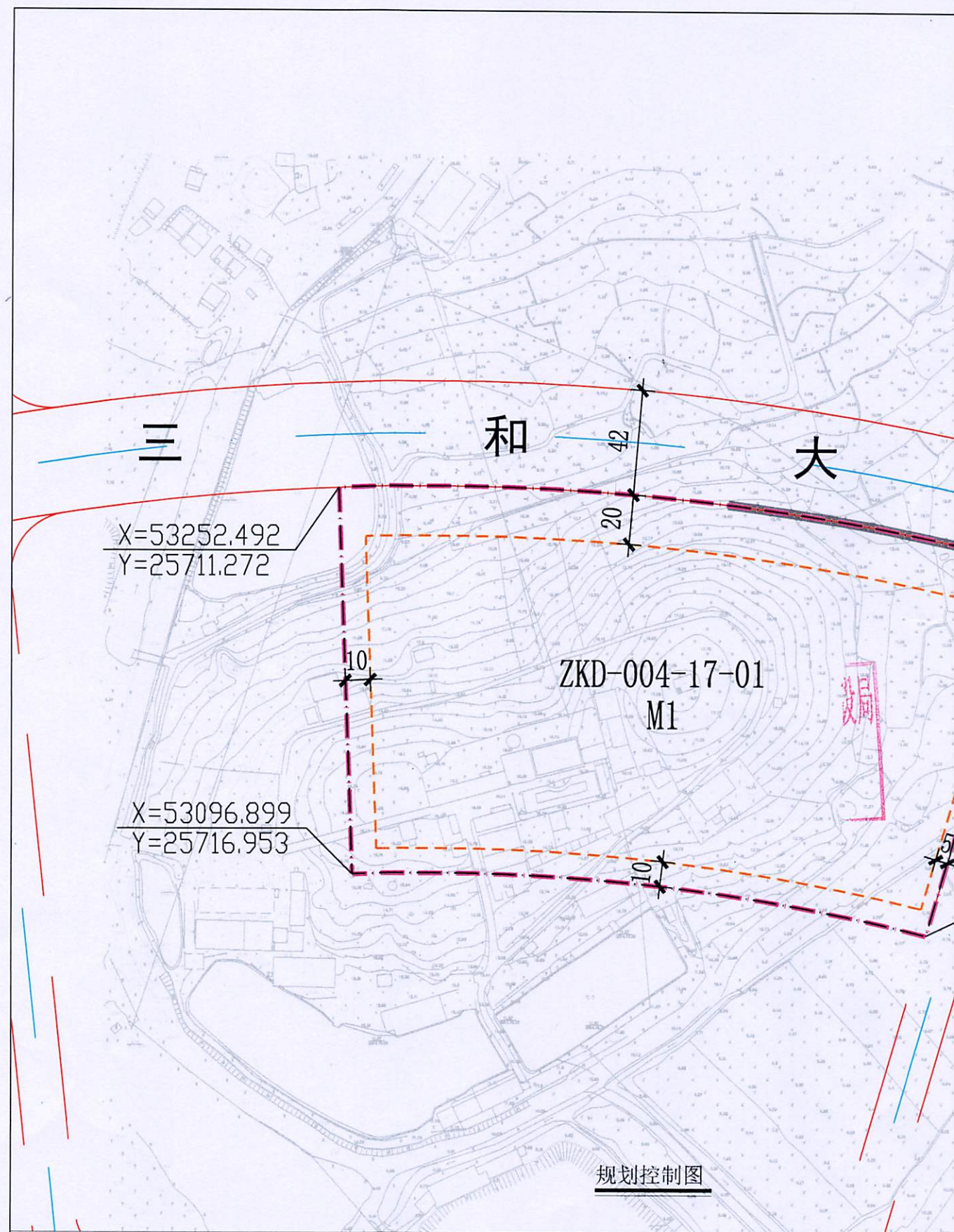
审定：刘海 2019年12月25日 项目负责：刘海 2019年12月25日

审核：邱志臻 2019年12月25日 设计：邱志臻 2019年12月25日

初审：邱志臻 2019年12月25日 校对：谭海 2019年12月25日

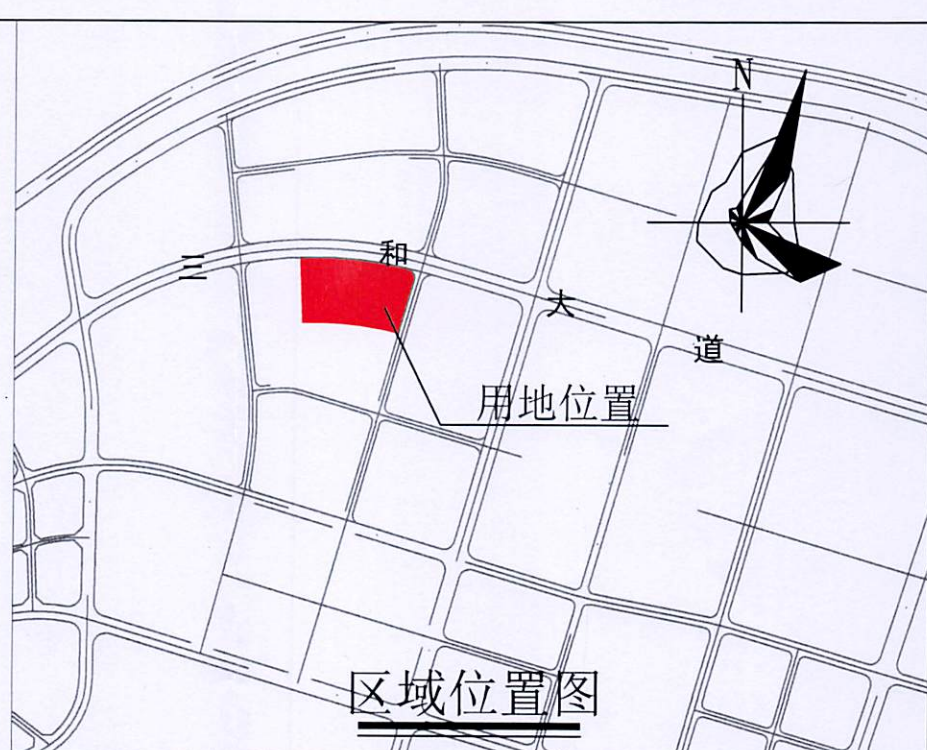
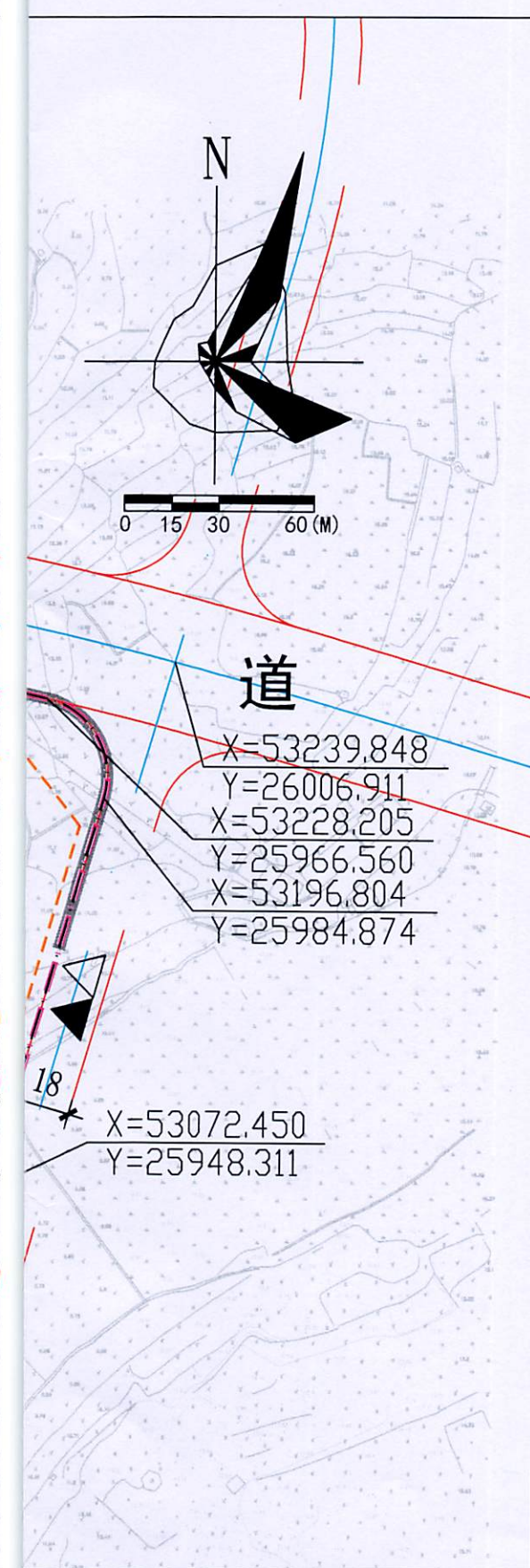






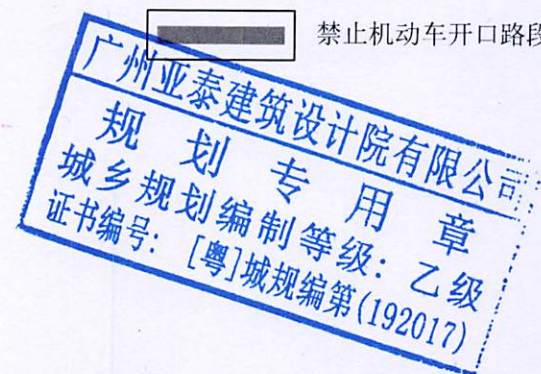
用地技术经济指标一览表

| 地块编号          | 用地性质 | 申请规划用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 计算指标用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 容积率     | 建筑密度<br>(%) | 计容积率建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 绿地率<br>(%) | 机动车停车位配建标准         | 适建性          |
|---------------|------|-------------------------------|-------------------------------|---------|-------------|-------------------------------|------------|--------------------|--------------|
| ZKD-004-17-01 | M1   | 40102                         | 40102                         | 2.0~3.5 | ≥30         | 80204~140357                  | ≤20        | 每100平方米计容积率建筑面积≥2个 | 一类工业用地及其配套设施 |



图例

|  |        |  |           |
|--|--------|--|-----------|
|  | 机动车出入口 |  | 申请用地界线    |
|  | 人行出入口  |  | 计算指标用地界线  |
|  | 道路中心线  |  | 多层建筑红线    |
|  | 道路红线   |  | 禁止机动车开口路段 |



- 说明:
- 1、本图则尺寸均以米计;
  - 2、本图则采用1954北京坐标系;
  - 3、高层建筑应加退建筑红线不少于5米;

|                                 |     |     |     |      |                                 |  |  |  |
|---------------------------------|-----|-----|-----|------|---------------------------------|--|--|--|
| 广州亚泰建筑设计院有限公司                   |     |     |     | 申请单位 | 惠州市国土资源局仲恺高新区分局                 |  |  |  |
| 资质等级: 乙级 证书编号: [粤]城规编第(192017)号 |     |     |     | 项目名称 | 潼湖生态智慧区ZKD-004-17-01地块规划设计条件告知书 |  |  |  |
| 项目负责人                           | 邱志琼 | 注册师 | 邱志琼 | 业务号  | ZK2019TJ0093                    |  |  |  |
| 设计                              | 邱志琼 | 审核  | 邱志琼 | 图别   | 图则                              |  |  |  |
| 制图                              | 邱志琼 | 审定  | 邱志琼 | 编号   |                                 |  |  |  |
| 校对                              | 邱志琼 | 院长  | 邱志琼 | 日期   | 2019.12.25                      |  |  |  |