

规划设计条件告知书



案卷编号: ZK2019TJ0089

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: 陈江街道 ZKB-051-07-01 地块

发卷日期: 2020.1.15

主管部门: 惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

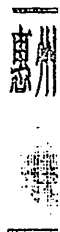
编制单位: 广州亚泰建筑设计院有限公司

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》）。本《告知书》已于 2020 年 1 月 2 日经仲恺高新区国土资源分局 2020 年第 1 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》

《惠州市城市规划标准与准则》（2016 年版）

《惠州仲恺高新区陈江南区控制性详细规划》

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 ZKB-051-07-01，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：西北侧为规划道路红线宽度为 36 米的东星路，东北侧为规划道路红线宽度为 18 米的规划道路，西南侧、东南侧为未建设地。

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：A3（教育科研用地）。

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，容积率、建筑密度、计容积率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。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	九年一贯制学校	1	—	—	应建设54班九年一贯制学校，学校内应设400米环形跑道（环形，包括100米直跑道）。
2	紧急避难场所	1	—	—	—

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》（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：行政管理用房按每100平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，校车车位按每100学生 ≥ 0.8 个。

（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 总平面规划要求

（一）学校、幼儿园大门不应开向城市交通干道。其入口和城市道路之间应有 10 米以上的缓冲距离，以便于临时停车及人员疏散。

（二）总平面设计应包括总平面布置、竖向设计及管网综合设计。总平面布置应包括建筑布置、体育场地布置、绿地布置、道路及广场、停车场布置等。

第十五条 建筑设计要求

（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；广告招牌、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）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。

（四）建筑设计须符合《中小学校设计规范》（GB50099-2011）和国家、省、市有关建筑节能方面的技术规范和标准，并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。

第十六条 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、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

第十七条 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。

第十八条 环境设计与建设要求

（一）学校教学区的声环境质量应符合现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》（GB50118）的有关规定。

（二）绿化：中小学校的绿化用地宜包括集中绿地、零星绿地、水面和供教学实践的种植园及小动物饲养园。绿地的日照及种植环境宜结合教学、植物多样化等要求综合布置。



(三) 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。

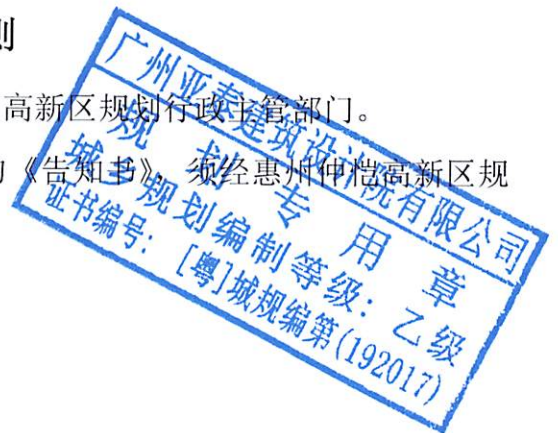
(四) 标识：须注重标识的设计，做到清晰、规范、明确，并且提供夜间照明。

(五) 排水方式须采用雨、污分流制，有条件时应考虑中水利用；学校设置的室外田径场、足球场应进行排水设计。室外体育场地应排水通畅。

第四章 附则

第十九条 本《告知书》的解释权归惠州仲恺高新区规划行政主管部门。

第二十条 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：李海 2020年1月8日 项目负责：李海 2020年1月8日

审核：邱志臻 2020年1月8日 设计：邱志臻 2020年1月8日

初审：邱志臻 2020年1月8日 校对：李海 2020年1月8日

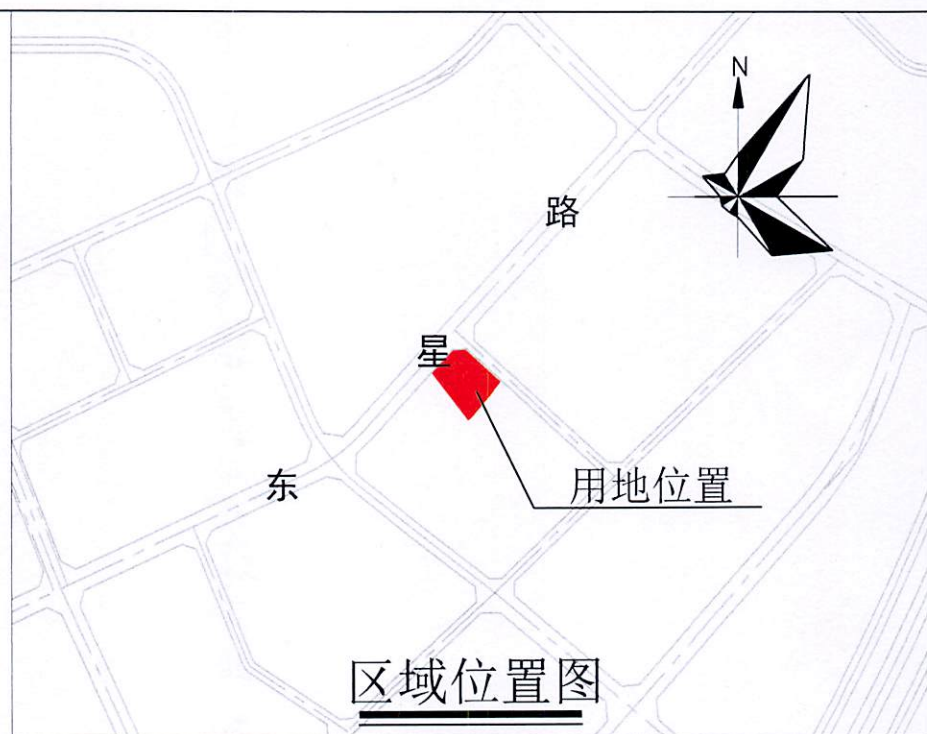
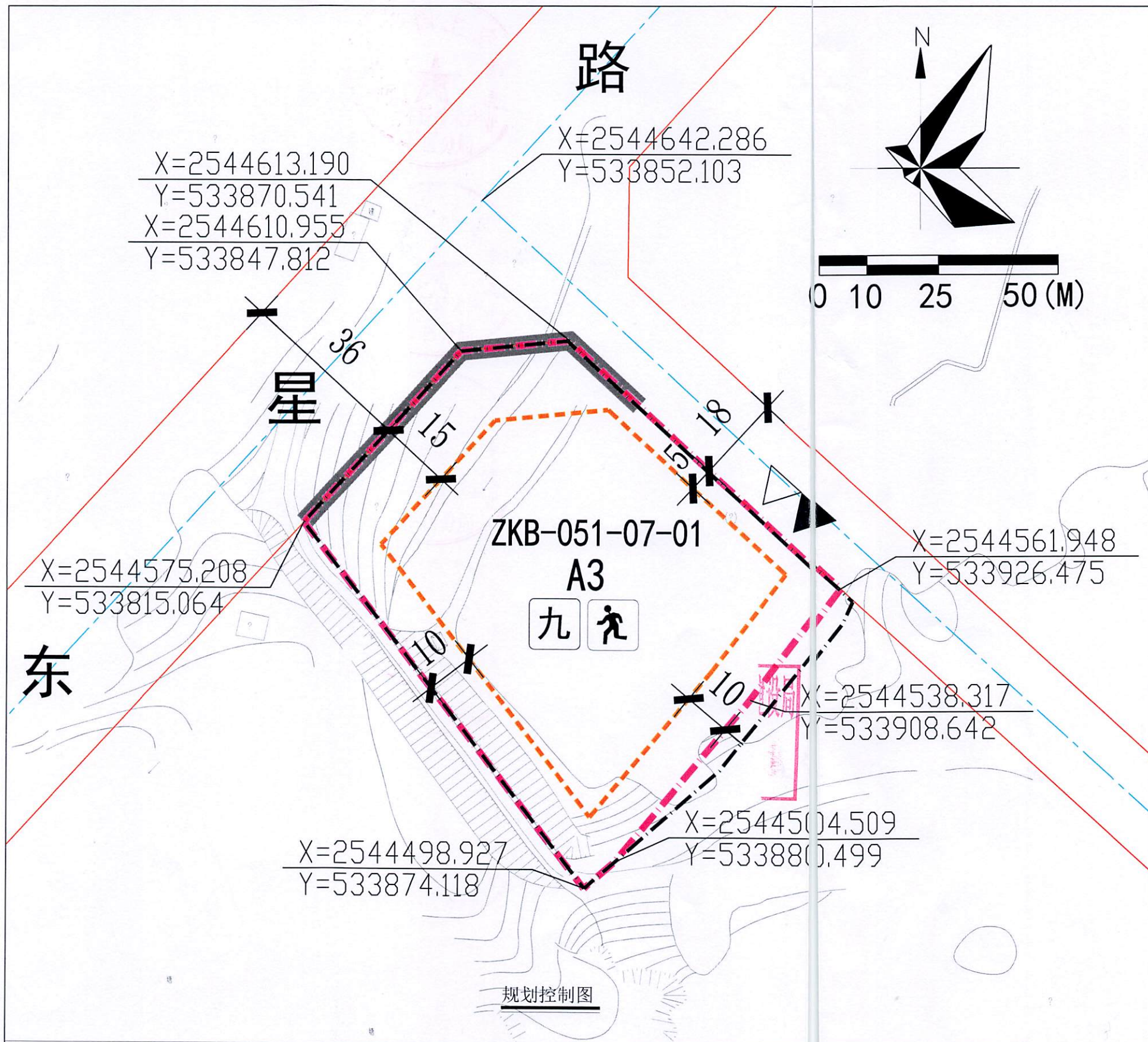
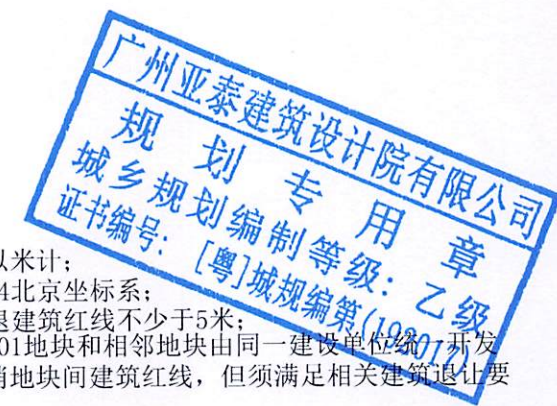


图 例

- | | | | |
|--|---------|--|-----------|
| | 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 |
| | 九年一贯制学校 | | 紧急避难场所 |



- 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;
 - 4、如ZKB-051-07-01地块和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。

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 (m²)	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑 (m²)	面积	绿地率 (%)	适建性
ZKB-051-07-01	A3	7034	6797	-	-	-		-	九年一贯制学校及其配套设施

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	仲恺高新区陈江街道ZKB-051-07-01地块规划设计条件告知书			
项目负责人	邱志臻	注册师	邱志臻	业务号	ZK2019TJ0089			
设计	邱志臻	审核	邱志臻	图 别	图则			
制图	邱志臻	审定	邱志臻	编 号				
校对	邱志臻	院长	邱志臻	日 期	2020. 1. 6			