

# 惠州市国土资源局 仲恺高新技术产业开发区分局

---

## 关于对 ZK2019TJ0022 号《规划设计条件告知书》有效性审核情况的说明

经核查，东江产业园东兴片区 DX-05-24-01 号地块规划未发生改变，我局原则同意将 ZK2019TJ0022 号《规划设计条件告知书》的有效期延长至 2021 年 6 月 18 日。

专此说明。

  
仲恺高新区国土资源局  
2020 年 7 月 1 日

---

# 规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2019TJ0022

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: 东兴区 DX-05-24-01 地块

发卷日期: 2019.6.18

主管部门: 惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

编制单位: 惠州市规划设计研究院

# 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申请《仲恺高新区国土资源局关于出具惠城区水口街道大和经济联合社住宅用地〈规划设计条件告知书〉的函》（惠仲国土资函〔2019〕483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》）。

**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、总平面图设计、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》

《惠州市城市规划标准与准则》（2016年版）

《惠州高新科技工业园（东兴区）控制性详细规划》

《仲恺高新区管委会关于同意东江产业园东兴片区村民回拨地规划用地性质及调整澳背排洪渠蓝线、周边道路规划的批复》（惠仲委函〔2013〕198号）

惠州市人民政府办公室关于印发《惠州市城乡社区配套公共服务设施建设和管理实施办法（试行）》的通知（惠府办〔2015〕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、法规和技术标准的规定。

## 第二章 用地现状

**第五条** 本用地位于仲恺高新区东江产业园东兴片区，地块编号为 DX-05-24-01，其具体位置详见《图则》。

**第六条** 本用地周边情况：东南侧为规划道路红线宽度 24 米的东兴四路；西南侧为现状道路红线宽度 18 米的科技东一路；西北侧为规划道路红线宽度 18 米的东兴三路；东北侧为未建设地。

### 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：R2(二类居住用地)，用地兼容性 B1（商业用地）。

**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，容积率、建筑密度、计容积率建筑面积及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》配套建设有关公共设施，《配套设施一览表》表中规定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）本用地内的公共设施须与用地内的住宅、商业建筑统一规划、统一建设、同步投入使用。

配套设施一览表

| 序号 | 项目名称          | 数量<br>(个) | 建筑<br>规模<br>(m <sup>2</sup> / 个) | 规划建设要求                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 物业服务用房        | 1         | —                                | 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 50 m <sup>2</sup> ，最高不超过 300 m <sup>2</sup> 。宜设在 2 层以下，由取得 DX-05-24-01 用地的土地使用权者负责配建。                                                                                    |
| 2  | 社区公共服务用房      | 1         | —                                | 社区公共服务用房应为独立成套的单体空间，拥有独立使用通道，须设在 2 层以下，由取得 DX-05-24-01 用地的土地使用权者负责配建。每百户不少于 20 平方米，可附建居委会。                                                                                                             |
| 3  | 社区警务室         | 1         | 20~50                            | 可结合其他建筑设置，由取得 DX-05-24-01 地块用地的土地使用权者负责配建并无偿提供给公安部门使用。应在建筑物 2 层（含 2 层）以下设置。与城市道路有独立出入口。                                                                                                                |
| 4  | 幼儿园           | 1         | —                                | 独立占地（12 班）。                                                                                                                                                                                            |
| 5  | 社区健康服务中心      | 1         | 400~1000                         | <p>1、应在建筑物首层或 2 层配置，与市政道路有独立出入口；配在楼房 2 层的，应配套有宽度不小于 3 米、长度不大于 25 米的独立出入口，直接连接市政道路。</p> <p>2、宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置，由取得 DX-05-24-01 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给政府。</p> <p>3、必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。</p>   |
| 6  | 老年人日间照料中心/托老所 | 1         | 300~1000                         | <p>1、应在建筑物首层或 2 层配置，与市政道路有独立出入口；配在楼房 2 层的，应配套有宽度不小于 3 米、长度不大于 25 米的独立出入口，直接连接市政道路。</p> <p>2、宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置，由取得取得 DX-05-24-01 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交给政府。</p> <p>3、必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。</p> |

|   |      |   |      |                                                                                            |
|---|------|---|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | 肉菜市场 | 1 | 1500 | 肉菜市场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 以上的建筑面积再首层，且有方便的对外出入口，禁止露天设置。 |
|---|------|---|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

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：每 100 平方米计容积率建筑面积 $\geq 1$  个。地上停车位应优先考虑设置多层停车库或机械式停车设施，地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。新建住宅配建停车位必须 100%建设充电设施或预留充电设施安装条件。

（四）场地规划及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

**第十三条 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。

**第十四条 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；广告标牌、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）临宽度 24 米以上道路建筑的屋顶、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。

**第十六条** 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。

#### 第四章 附则

第十八条 根据市政府《关于加快我市学前教育发展实施意见》（惠府〔2011〕127号）的相关要求，DX-05-24-01 用地配套幼儿园应与项目同步规划、同步建设、同步实施。

第十九条 本《告知书》的解释权归惠州仲恺高新区住房和城乡建设局。

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住房和城乡建设局核实后方可使用。

---

编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：廖子刚 2019年6月17日      项目负责：谭雨彤 2019年6月17日  
审核：廖子刚 2019年6月17日      设计：谭雨彤 2019年6月17日  
初审：谭雨彤 2019年6月17日      校对：刘雪亮 2019年6月17日