

规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2021TJ0114

申请人: 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

项目地点: 惠州仲恺高新区惠南高新科技产业园SM-02-3-1地块

发卷日期: 2022.1.12

主管部门: 惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局

编制单位: 深圳市城邦城市规划设计有限公司

单位名称: 深圳市城邦城市规划设计有限公司
业务范围: 业务范围不受影响
证书编号: 自资规甲字21440398
有效期至: 2022年12月31日

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》）。本《告知书》已于 2022 年 1 月 10 日经仲恺高新区国土资源分局 2022 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》（2020 年版）

《惠南高新科技产业园管委会关于进一步明确惠南高新科技产业园二期 SM-02-3 地块分割及商业建筑面积控制指标的函》（2021 年 11 月 29 日，惠南委函（2021）176 号）

《仲恺高新区管委会关于同意惠州仲恺高新技术产业开发区惠南高新科技产业园二期 SM-02-3 地块划分及控制指标的批复》（2022 年 1 月 7 日批复，惠仲委函（2022）8 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

第五条 本用地位于惠州仲恺高新区惠南高新科技产业园，地块编号为 SM-02-3-1 地块，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：南侧为规划道路红线宽度 12 米的老桥湖路；东侧为住宅区；西侧、北侧为空地。

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：一类工业用地+商业用地（100101+0901）。

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

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，则按行业主管部门要求建设污水处理设施，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：商业按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个，厂房按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，行政办公及生活服务设施按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 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《广东省绿色建筑条例》、《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》要求执行绿色建筑标准。

第十五条 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。

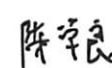
第四章 附则

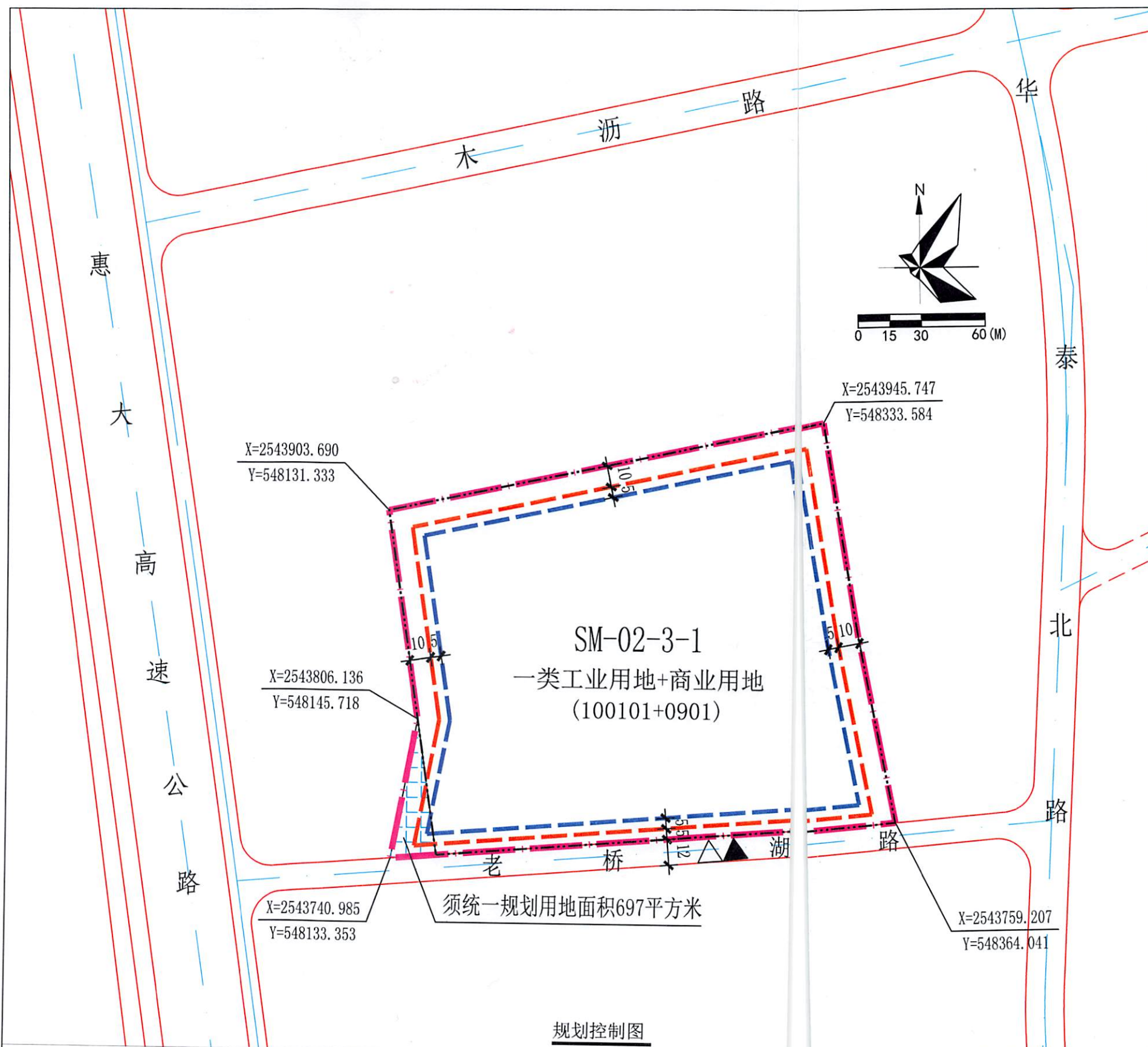
第十七条 本《告知书》的解释权归惠州仲恺高新区规划行政主管部门。

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后方可使用。

编制单位：深圳市城邦城市规划设计



审定:		2022年1月12日	项目负责:		2022年1月12日
审核:		2022年1月12日	设计:		2022年1月12日
初审:		2022年1月12日	校对:		2022年1月12日

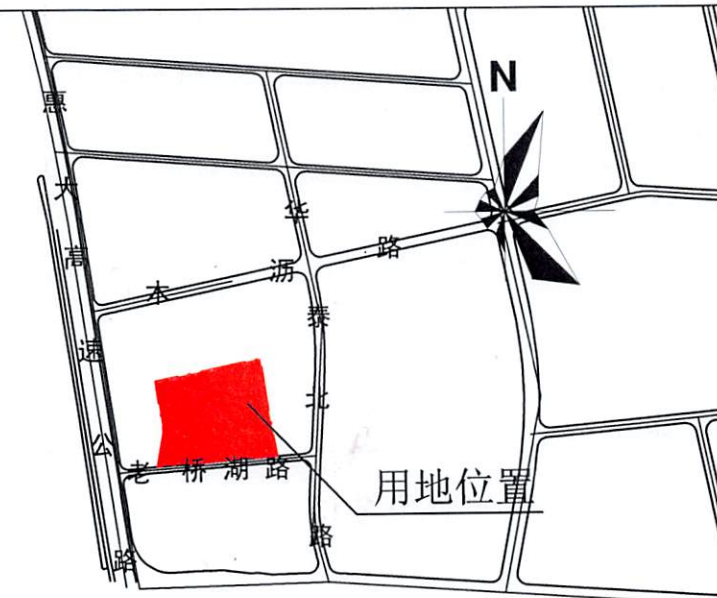


规划控制图

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	建筑系数 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	绿地率 (%)
SM-02-3-1	一类工业用地+商业用地 (100101+0901)	36370	37067	2.0~2.5	≥30	74134~92668	15~20
			须统一规划用地面积 (m²) 697			其中商业建筑面积 (m²) ≤4633	

机动车停车位配建标准	备注
商业: 每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个; 厂房: 每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个; 行政办公及生活服务设施: 每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	其中公寓建筑面积不超过商业建筑面积的40%



区域位置图

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	■■■■■	高层建筑红线
---	建议性道路	■■■■■	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》中未明确的内容, 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。

深圳市城邦城市规划设计有限公司	申请 人	惠州市国土资源局仲恺高新区分局建设用地科
证书编号: 自资规甲字第21440398	项目名称	惠州仲恺高新区惠南科技产业园SM-02-3-1地块规划设计条件告知书
资质等级: 甲级	业务号	ZK2021TJ0114
项目负责人: 曹平	注册师: 曹平	图别: 图则
设计: 陈永良	审核: 曹平	编号: 曹平
制图: 曹平	审定: 曹平	日期: 2022.1.12
校对: 曹平	院长: 曹平	