

规划设计条件告知书

案卷编号: DJ2022TJ01

申请单位: _____

项目地点: 东江科技园DX-41-02-04、DXN-02-01、DXN-02-02地块

发卷日期: 2022年3月29日

惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会

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

文 本

第一章 总则

第一条 依据《中华人民共和国城乡规划法》、《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》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》（下称《告知书》）。

第二条 本《告知书》所设定的规划条件，是本用地土地使用权出让合同的组成部分，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》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。

第四条 编制本《告知书》的主要依据

《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）

《惠州市高新科技工业园（东兴区）控制性详细规划》

《惠州市东江科技园东兴南片区控制性详细规划》

《仲恺高新区管委会关于同意仲恺高新区东江科技园 DX-41-02 地块控制性详细规划调整的批复》（惠仲委函〔2021〕425 号）

第五条 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

第六条 本用地位于东江科技园，地块编号为 DX-41-02-03、DXN-02-01、DXN-02-02，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：东侧为规划道路红线宽 30 米的东风南路；西侧为规划

道路红线宽 42 米的东新大道；南侧为规划道路红线宽 18 米的道路；北侧为其它用地；地块之间为规划道路红线宽 24 米的道路。

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》。

工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的 20%。

第九条 用地性质：M1（一类工业用地）。

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，绿地率、容积率、计容积率建筑面积均为区间取值；建筑系数取值为下限。

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间，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）本用地需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、同步验收、同步投入使用；工业污水需按环保要求处理达标后再排入市政污水管网。

（二）各管线接口必须按园区要求接驳。

（三）须在总平面规划设计方案中标出消防水池的位置和范围。

（四）厂区围墙必须为通透式围墙，高度不应超过 2.2 米。

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：工业厂房按每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个配置，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 个配置。

第十三条 建筑间距要求

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多层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 总平面规划要求

功能布局：合理规划功能分区，并与周边环境相协调。

第十六条 建筑设计要求

(一) 建筑造型：应和谐、美观，在整体上应与城市空间环境相协调。

(二) 建筑色彩：应注重与周边建筑色彩相协调。

(三) 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。节能系统须与单体建筑设计方案同步报审，同步验收。

(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) 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，营造良好的绿化景观效果。

(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 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）》要求进行规划设计和建设。

第五章 附则

第二十条 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，所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章。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》。

（二）主要图纸要求：总平面图、管线综合规划图、单体建筑平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。

（三）编制规划设计说明书。

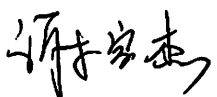
第二十一条 项目报审要求：有关的规划设计图纸和相应的电子文件必须同时上报。

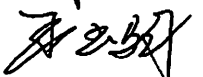
第二十二条 本《告知书》一式4份，发仲恺国土分局3份，编制单位1份，项目报审时必须附本《告知书》。

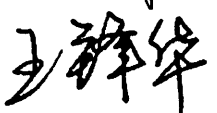
第二十三条 本《告知书》的解释权归惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会。

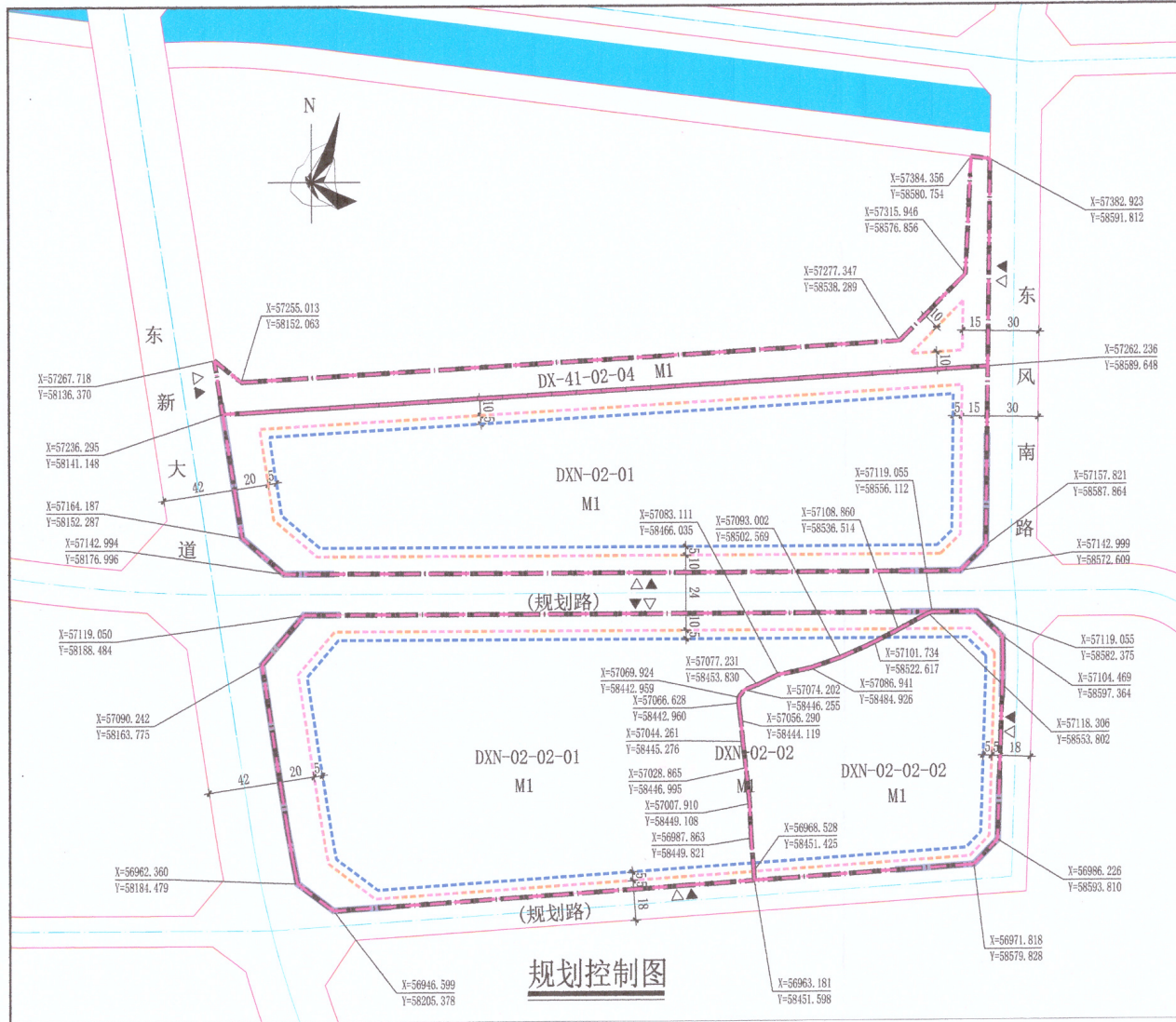
第二十四条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，逾期应申请延期或重新办理。

编制单位：惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会

设计：  2022 年 月 日

审核：  2022 年 月 日

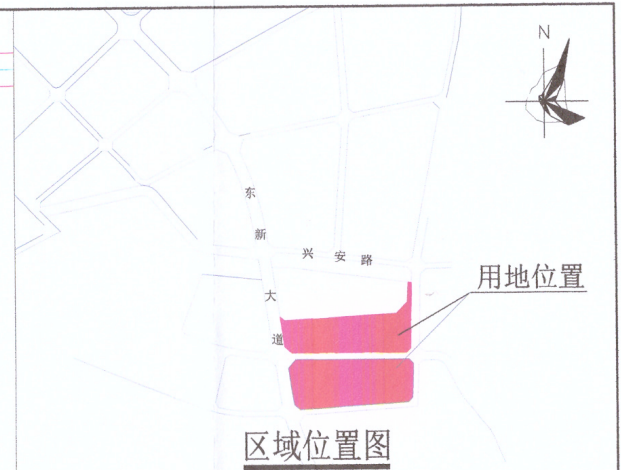
审定：  2022 年 月 日



规划控制图

用地技术经济指标一览表

地块编号		用地性质	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 (%)	适建性	备 注
DX-41-02-04		M1	10257		2.0~3.5	≥30	20514~35900	15~20	一类工业及其 配套设施	四个分地块 须统一规划建 设, 其中 DXN-02-02-02 号地块须待手 续完善再挂牌 出让
DXN-02-01			46533				93066~162866			
DXN-02-02	DXN-02-02-01	M1	67062	47472	2.0~3.5	≥30	94944~166152	15~20	一类工业及其 配套设施	
	DXN-02-02-02			19590			39180~68565			



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
			禁止机动车开口路段

说明:

- 1、本图则尺寸均以米计;
- 2、如地块和相邻地块由同一建设单位统一开发建设时, 可取消地块间建筑控制线, 但须满足相关规划要求;
- 3、本图则采用1954北京坐标系。

项目名称	东江科技园DX-41-02-04、DXN-02-01、DXN-02-02地块规划设计条件告知书		
设计	许家杰	业务号	DJ2022TJ01
审核	王华	图则	
审定	王华	日期	2022.03