

# 规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2019TJ0109

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-006-08、ZKB-006-10地块

发卷日期: 2020.4.30



主管部门 **惠州仲恺高新区住房和城乡建设局**  
规 编制单位 **广州亚泰建筑设计院有限公司**  
城乡规划编制等级: **乙级**  
证书编号: **[粤]城规编第(192017)**



# 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

高新  
会 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）

《惠州市城乡规划委员会 2020 年第三次会议纪要》（惠市规委纪〔2020〕3号）

《仲恺高新区管委会关于同意五一北片区 ZKB-006-08、ZKB-006-10 地块规划设计条件的批复》（惠仲委函〔2020〕89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、法规和技术规范标准等规定。

## 第二章 用地现状

**第五条** 本用地位于陈江街道，地块编号分别为 ZKB-006-08、ZKB-006-10，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 32 米的惠风五路；北侧为规划道路红线宽度 32 米的惠风六路，西侧为规划道路红线宽度 26 米的纵一路，东侧为惠新大道。



### 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：**W1（一类物流仓储用地），用地兼容 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，容积率、计容积率建筑面积、建筑密度取值、绿地率为下限。

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

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。

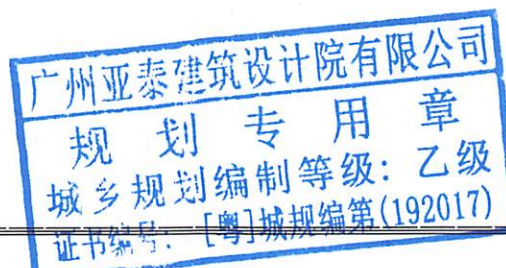
第十五条 本项目涉及人防、军事、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

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）》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：广州亚泰建筑设计院有限公司

审定：李海 2020年4月30日 项目负责：李海 2020年4月30日

审核：邱志臻 2020年4月30日 设计：邱志臻 2020年4月30日

初审：邱志臻 2020年4月30日 校对：谭海 2020年4月30日

司公限有...  
章用...  
總公：...  
(710881)...