

# 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

惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

合审专用章

广州亚泰设计院 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。

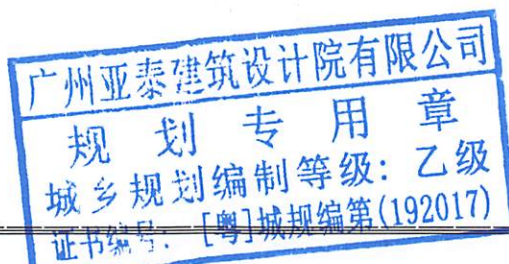
**第十五条** 本项目涉及人防、军事、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

**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。



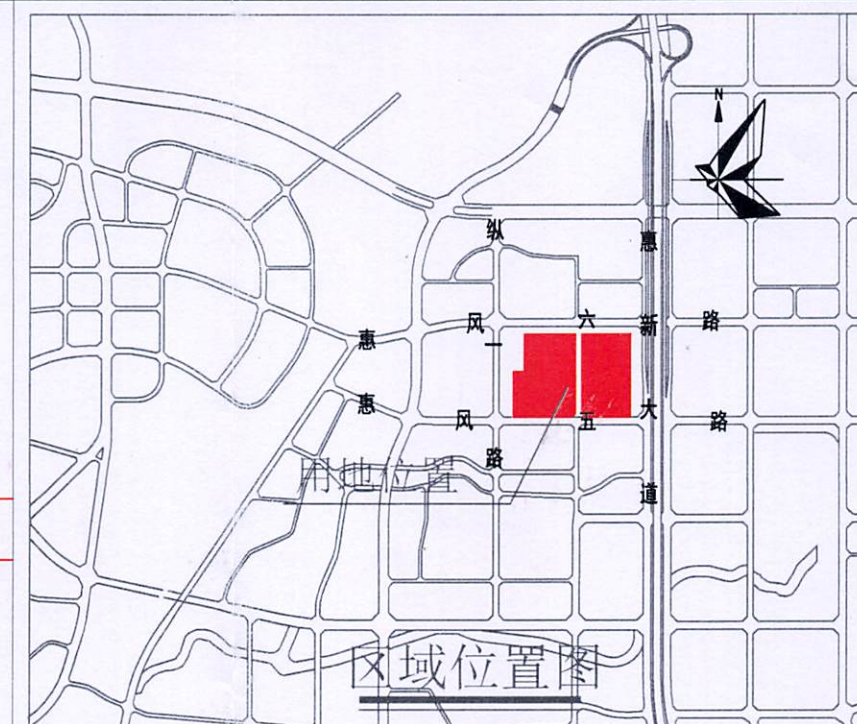
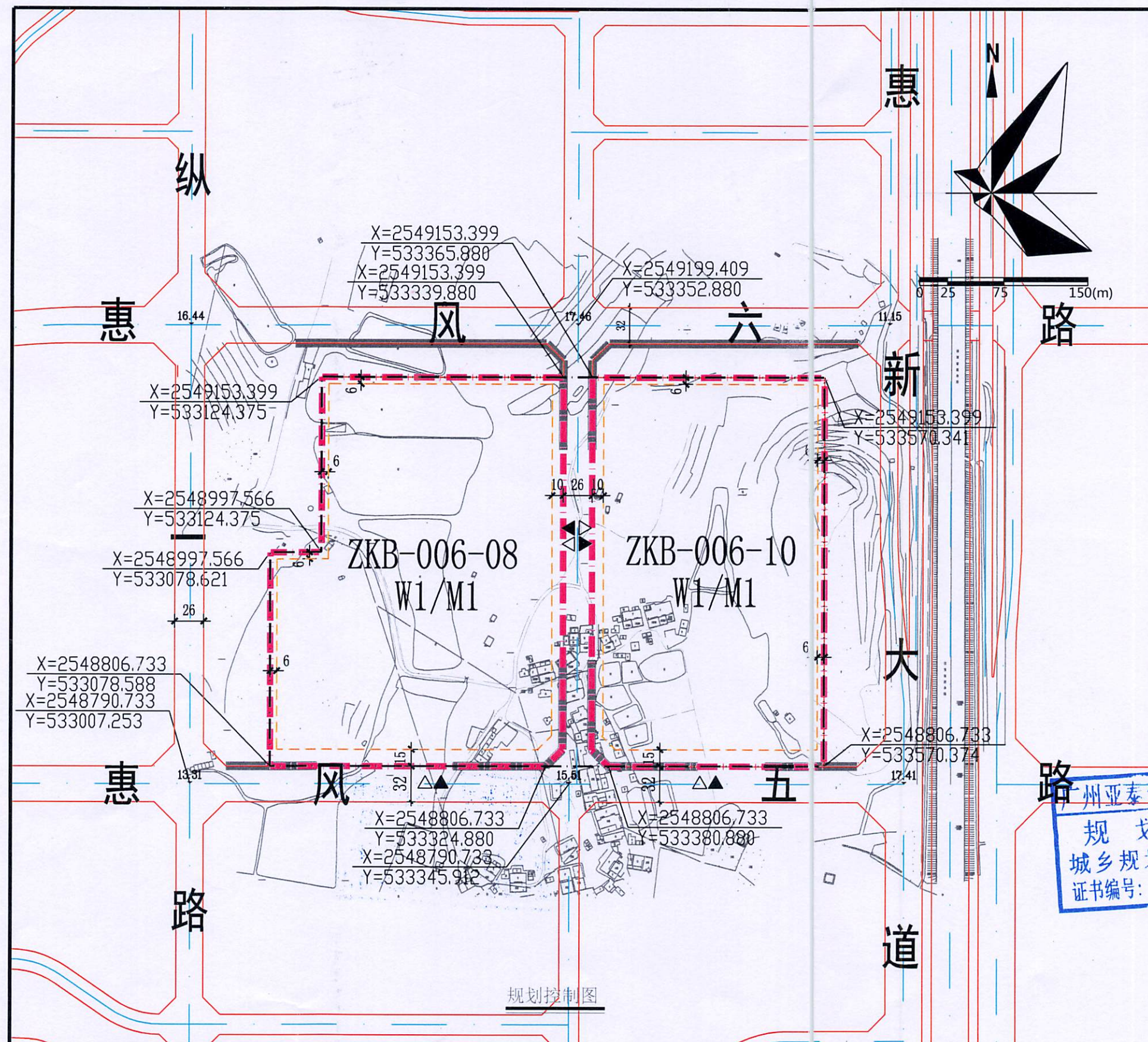
编制单位：广州亚泰建筑设计院有限公司

审定：刘洋 2020年4月30日 项目负责：刘洋 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：谭明 2020年4月30日

同公附音網  
章 用 一 以 對  
證 己 : 證 事 博 嚴 以 照 查 辦  
(10501) 證 案 30 証 明 一 十 五 年 五 月



图例

- 机动车出入口
- 人行出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 道路标高
- 申请用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 机动车禁止开口路段

广州亚泰建筑设计院有限公司  
规划专用章  
城乡规划编制等级：乙级  
证书编号：[粤]城规编第(192017)

说明：

- 1、本图则尺寸均以米计；
- 2、高层建筑应加退建筑红线不少于5米；
- 3、本图则采用2000国家大地坐标系；
- 4、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敞空间，不得用于经营性用途；
- 5、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、技术规范标准与政策等规定；
- 6、ZKB-006-03、ZKB-006-10地块须统一开发建设。

用地技术经济指标一览表

| 地块编号       | 用地性质  | 申请规划用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 计算指标用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度<br>(%) | 计容积率建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 绿地率<br>(%) | 机动车停车位配建标准               | 备注                         |
|------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|------|-------------|-------------------------------|------------|--------------------------|----------------------------|
| ZKB-006-08 | W1/M1 | 163337                        | 83334                         | ≥1.2 | ≥30         | ≥100001                       | ≥20        | 每100平方米计容积率<br>建筑面积≥0.2个 | 其中物流仓储建筑面积占<br>比大于总建筑面积50% |
| ZKB-006-10 | W1/M1 |                               | 70766                         | ≥1.2 | ≥30         | ≥84919                        | ≥20        | 每100平方米计容积率<br>建筑面积≥0.2个 | 其中物流仓储建筑面积占<br>比大于总建筑面积50% |

|                               |     |  |      |                                        |     |             |
|-------------------------------|-----|--|------|----------------------------------------|-----|-------------|
| 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-006-08、10号<br>地块规划设计条件告知书 |     |             |
| 项目负责人                         | 注册师 |  |      |                                        | 业务号 | ZK2019TJ010 |
| 设计                            | 审核  |  |      |                                        | 图 别 | 图则          |
| 制图                            | 审 定 |  |      |                                        | 编 号 |             |
| 校 对                           | 院 长 |  |      |                                        | 日 期 | 2020.4.29   |
|                               |     |  |      |                                        |     |             |