规划设计条件告知书

案卷编号：ZK2020TJ0087

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：惠环街道 SBK-13-01 地块

发卷日期：2020.9.15

主管部门：惠州仲恺高新区住房和城乡规划建设局

编制单位：广东远顺建筑设计有限公司

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 2020 年 9 月 4 日经仲恺高新区国土资源分局 2020 年第 9 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）

《惠州市古塘坳山背坑控制性详细规划（调整）》（于 2013 年 4 月 1 日批复，惠府函〔2013〕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、技术规范标准和政策等规定。

第二章　用地现状情况

第五条　本用地位于惠环街道，用地编号为 SBK-13-01，其具体位置详见《图则》。

第六条　本用地周边情况北侧、南侧为厂房；西侧为道路红线宽度 10 米的规划路；东侧为居住区。

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：SBK-013-01 地块为二类居住用地(R2)，用地兼容性商业设施用地（B1）。

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

（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》配套建设有关设施，不得减少其数量和压缩规模，并应在总平面规划及建筑设计方案中明确具体位置。

（三）同时须与用地内的住宅、商业建筑统一规划、统一建设、同步投入使用。

SBK-13-01 地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量（个）	建筑面积（㎡／个）	用地面积（㎡／个）	规划建设要求
1	社区体育活动场地	1	—	—	室内人均建筑面积不低于0.1㎡或室外人均用地不低于0.3㎡。
2	物业服务用房	1	50～300	—	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㎡，最高不超过300㎡。宜设在2层以下，由取得土地使用权者负责配建。
3	社区公共服务用房	1	—	—	按照《城市社区服务站建设标准》（建标167-2014）执行）

注：其余未提及的配套设施及要求，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《惠州市城乡规划管理技术规定》（2016 年版）纳入总平面规划设计方案统一规划，经审批后实施。

第十一条 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≥1 个。地面停车数占总停车数的比例≤10%。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。

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

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 建筑设计要求视觉卫生要求：

（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）临城市道路建筑的屋顶、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。

第十五条 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。

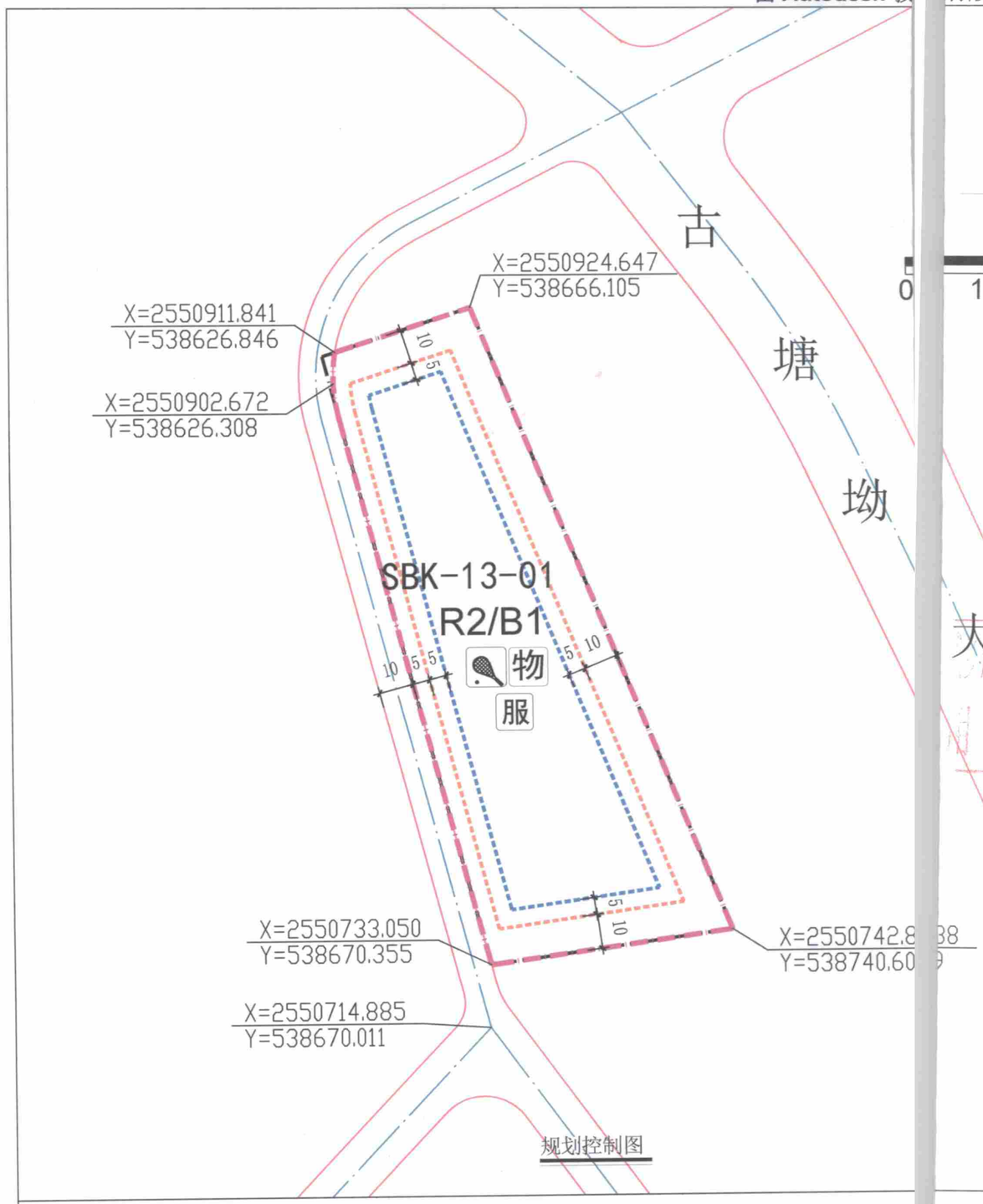
编制单位：广东远顺建筑设计有限公司

审定：2020年9月15日　　项目负责：2020年9月15日

审核：2020年9月15日　　设计：2020年9月15日

初审：2020年9月15日　　校对：2020年9月15日

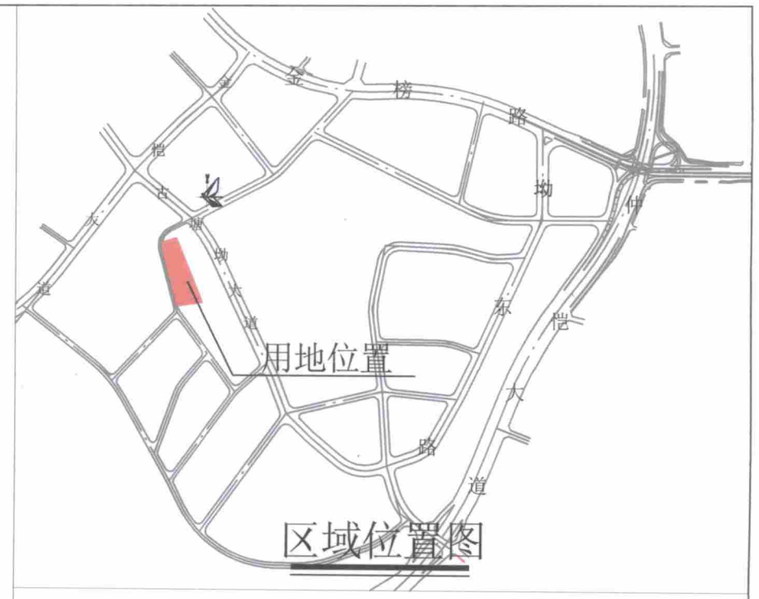
由 Autodesk 教育版产品制作



规划控制图

用地技术经济指标一览表

地块编号	申请用地面积（㎡）	用地性质	计算指标用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	计容积率建筑面积（㎡）		绿地率（%）	机动车停车位配建标准	备注
SBK-13-01	10899.9	R2/B1	10877	≤3.0	≤30	≤32631	其中商业建筑面积（㎡） 1632～3263	≥30	每100㎡计容积率建筑面积≥1个	-



区域位置图

图　例

- 机动车出入口
- 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 高层建筑红线
- 社区体育活动场地
- 社区公共服务用房
- 申请用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 禁止机动车开口路段
- 物 物业服务用房

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敞空间，不得用于经营性用途；
4、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。

广东远顺建筑设计有限公司				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	
资质等级：乙级　证书编号：[粤]城规编（182035）号				项目名称	惠州仲恺高新区惠环街道SBK-13-01地块规划设计条件告知书	
项目负责人		注 册 师			业务号	ZK2020TJ0087
设　计		审　核			图　别	图则
制　图		审　定			编　号	
校　对		院　长			日　期	2020.9.7

惠州市规划建设局 印章

由 Autodesk 教育版产品制作