

规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2020TJ0039

申请单位: 惠州仲恺高新区城市更新发展中心

项目地点: 惠环街道惠环轻轨站南片区

发卷日期: 2020.8.20

主管部门: 惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

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 应惠州仲恺高新区城市更新发展中心的申请《关于编制惠仲恺大道沿线惠环轻轨站南片区城市更新单元改造项目〈规划设计条件告知书〉的函》(惠仲更新函〔2020〕56号,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8月7日经仲恺高新区国土资源分局2020年第8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》

《惠州市城乡规划技术管理规定》(2016年版)

《惠州仲恺高新区惠环南片区仲恺大道沿线部分地块控制性详细规划(调整)》(于2020年8月13日批复,惠府函〔2020〕224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 本用地位于惠州仲恺高新区惠环街道,用地编号为ZKA-002-01、ZKA-002-02、ZKA-002-03、ZKA-010-01、ZKA-010-04、ZKA-010-07、ZKA-010-08、ZKA-010-09、ZKA-011-04、ZKA-011-05、ZKA-000-01、ZKA-000-02、ZKA-010-02、ZKA-010-03、ZKA-010-05、ZKA-010-06、ZKA-011-01、ZKA-011-02、ZKA-011-03、ZKA-021-01、ZKA-021-02、ZKA-021-03地块,其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况:地块周边规划道路详见《图则》。

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：ZKA-002-01 号地块为 B1+B2+R2(商业商务混合二类居住用地)；ZKA-002-02 号地块为 A1(行政办公用地)；ZKA-002-03 号地块为 G2（防护绿地）；ZKA-010-01 号地块为 R2(二类居住用地)、用地兼容性 B1(商业用地)；ZKA-010-04 号地块为 R2(二类居住用地)、用地兼容性 B1(商业设施用地)；ZKA-010-07 号地块为 A3(教育科研用地)；ZKA-010-08 号地块为 B1+B2+R2(商业商务混合二类居住用地)；ZKA-010-09 号地块为 G2(防护绿地)；ZKA-011-04 号地块为 R2(二类居住用地)、用地兼容性 B1(商业设施用地)；ZKA-011-05 号地块为 G2(防护绿地)；ZKA-000-01 地块为 A4（体育用地）、用地兼容性 A2（文化设施用地）；ZKA-000-02 地块为 G1（公园绿地）；ZKA-010-02 号地块为 R2(二类居住用地)，用地兼容性 B1（商业设施用地）；ZKA-010-03 号地块为 R2(二类居住用地)、用地兼容性 B1（商业设施用地）；ZKA-010-05 号地块为 B4(公共设施营业网店用地)；ZKA-010-06 号地块为 B1(商业设施用地)、用地兼容性 B2（商务设施用地）、A2（文化设施用地）；ZKA-011-01 号地块为 R2(二类居住用地)、用地兼容性 B1（商业设施用地）；ZKA-011-02 号地块为 R2(二类居住用地)、用地兼容性 B1（商业设施用地）；ZKA-011-03 号地块为 R2(二类居住用地)、用地兼容性 B1（商业设施用地）；ZKA-021-01 号地块为 B1（商业设施用地）；ZKA-021-02 号地块为 A1（行政办公用地）；ZKA-021-03 号地块为 R2（二类居住用地）、用地兼容性 B1(商业设施用地)。

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》。

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。

ZKA-002-01 号地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	邮政支局	1	≥1500	—	宜设置于交通便利的临街建筑物内，交通组织应满足邮政专用车的需求，并设置邮政车的专用停车位。对外营业场所宜设在建筑物一层，建筑面积不宜小于 500 平方米。宜与其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。
2	肉菜市场	1	≥4000	—	肉菜市场宜设置在运输车辆易于进出的相对独立地段，宜结合非居住建筑设置，且与住宅应采用一定的隔离措施；应保证 1/2 以上的建筑面积设在首层，且有方便的对外出入口，禁止露天设置。

ZKA-002-02 号地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	派出所	1	—	4000	宜结合公安系统内部基层设施建设的有关规划进行选址。

ZKA-010-04 号地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	社区居委会	1	≥300	—	宜设置社区工作室、志愿者服务站、社区党组织等社区组织。应结合临街建筑物二层以下设置，并预留单独对外出入口。
2	社区警务室	1	≥50	—	宜与社区居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置。
3	社区服务站	1	≥600	—	宜设置社会救助、社区的便民利民服务。宜与社区居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置，与城市道路有独立出入口。

4	文化活动站	1	≥ 600	—	宜结合或靠近居住小区级中心绿地设置，应相对独立，结合临街建筑物两层以下设置，并预留对外出入口。应设置老年活动站、青少年活动站等项目，宜配置书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等设施。
5	幼儿园	1	≥ 4550	≥ 5240	12 班幼儿园，独立占地，须有独立的出入口接城市道路，出入口周边应有足够的疏散空间。有独立院落和出入口，并有全园共享的游戏场地，户外活动场地使用面积生均 4 平方米以上，场地远离污染源、交通要道，无噪音影响，且方便家长接送，日照充分，场地干燥，排水通畅，清洁整齐。
6	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 50m ² ，最高不超过 300m ² 。宜设在 2 层以下，由取得土地使用权者负责配建。
7	社区体育活动场地	1	—	—	室内人均建筑面积不低于 0.1m ² 或室外人均用地不低于 0.3m ² 。

ZKA-010-07 号地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	九年一贯制学校	1	—	18635	规划 27 班，独立占地
2	紧急避难场所	1	—	—	—

ZKA-010-08 号地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	公交首末站	1	≥ 1800	—	结合商业布置。
2	社会停车场	1	—	—	结合公交首末站布置。

ZKA-011-04 号地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	社区卫生服务中心	1	≥ 1000	—	社区卫生服务中心按 1.2 床/千人标准预留配置空间、社区卫生服务中心床位使用率低于 85% 的和新建社区卫生服务中心，新增床位宜主要用于老年病、护理、康复病床的设置。

2	老年日间照料中心	1	≥ 1000	—	应配建日间照料室、淋浴间、餐厅、医疗保健室、康复训练室；宜与社区级其它养老服务设施或者社区卫生站合并设置。
3	居家养老服务中心	1	≥ 500	—	宜与日间照料中心、老年人文化活动站等社区级养老服务设施合并设置；可与社区管理服务用房（社会保障、社会救助、便民服务、征集民意诉求工作、居委会管理服务用房、社区室内多功能服务中心、图书阅览室）合并设置。
4	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50m ² ，最高不超过300m ² 。宜设在2层以下，由取得土地使用权者负责配建。
5	社区体育活动场地	1	—	—	室内人均建筑面积不低于0.1m ² 或室外人均用地不低于0.3m ² 。

ZKA-000-01 号地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m ² / 个)	用地面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	综合体育活动中心	1	—	14666	宜配置户外健身场地（包括室外器械场地和慢跑道等）、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、足球场、练习墙和儿童活动场所等。
2	文化活动中心	1	≥ 4000	—	宜结合或靠近居住区级中心绿地设置，应设置老年活动中心、青少年活动中心等项目，宜配置小型图书馆、影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类活动室，各类艺术训练班等设施；规模较大的工业区内应设一处。

ZKA-000-02 号地块配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m ² / 个)	用地面积 (m ² / 个)	规划建设要求
1	环卫工人作息站	1	≥ 60	—	供工人休息、更衣、沐浴和停放小型车辆、工具等。宜与公共厕所、环保型垃圾转运站等组合设置。
2	再生资源回收站	1	≥ 150	—	宜与环保型垃圾转运站、公共厕所和环卫工人作息站等组合设置。

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：居住部分、商业商务部分按每 100 平方米计容积率

建筑面积 ≥ 1 个；其余未提及部分，按《惠州市城乡规划建设技术规定》（2016年版）规定进行配建。地面停车数占总停车数的比例 $\leq 10\%$ 。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

（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。

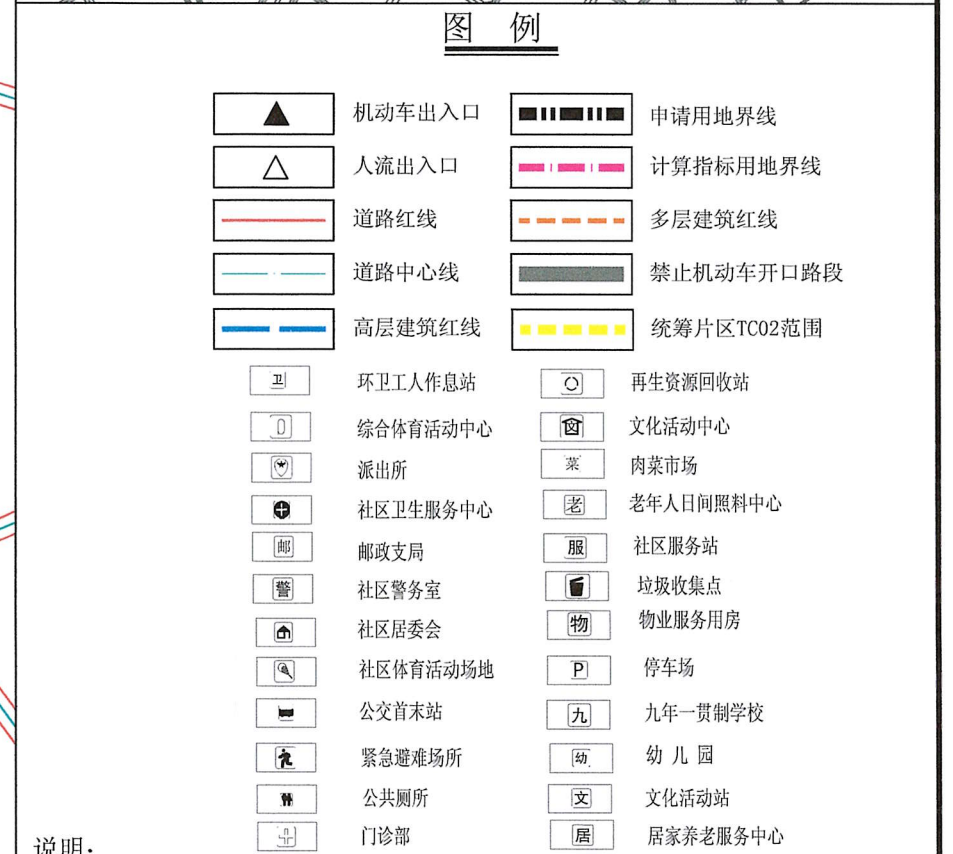
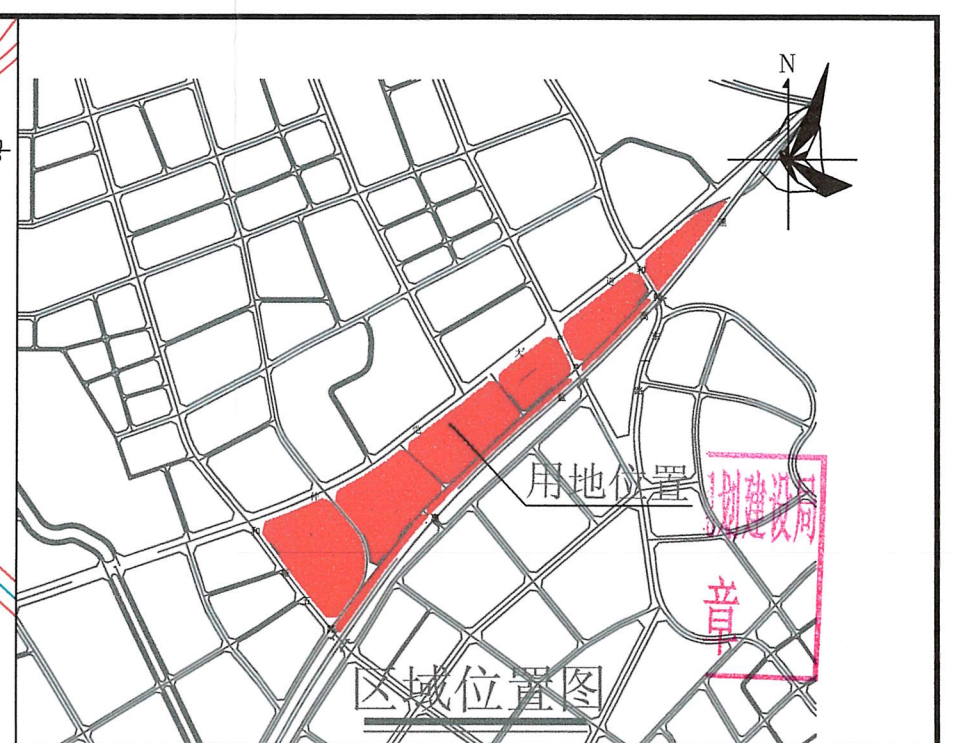
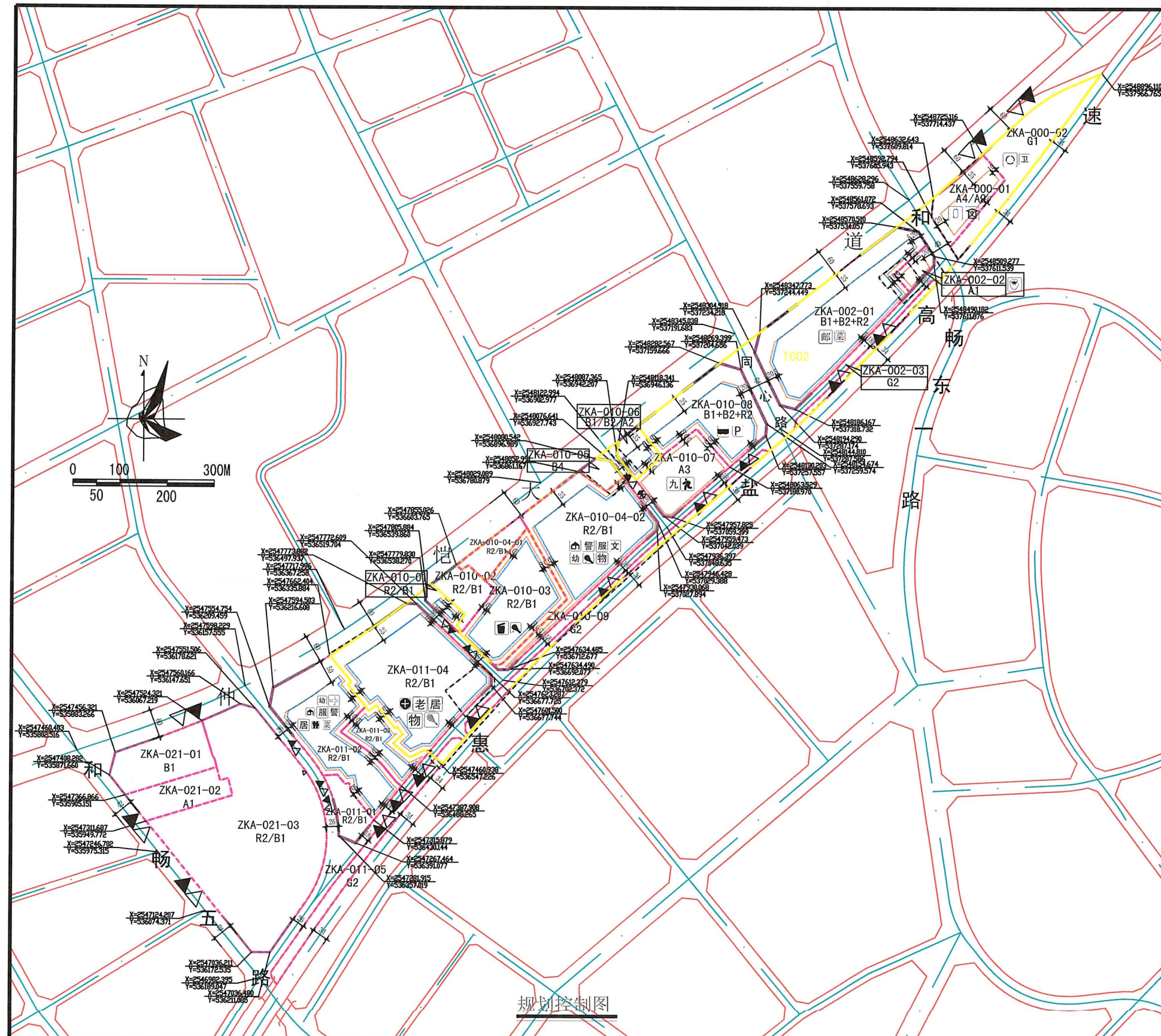
第四章 附则

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8月19日 项目负责人： 程慧 2020年8月9日
审核： 魏美玲 2020年8月19日 设计： 焦小明 2020年8月19日
初审： 魏美玲 2020年8月19日 校对： 黄永安 2020年8月19日



- 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、如相邻地块由同一建设单位统一开发建设时,可取消地块间建筑红线,但须满足相关建筑退让要求;
 - 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。

用地技术指标一览表										用地技术指标一览表														
地块编号	用地性质	申请用地面积 (m²)	现状用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	机动车停车位配建标准	备注	地块编号	用地性质	申请用地面积 (m²)	现状用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	机动车停车位配建标准	备注			
ZKA-002-01	B1+B2+R2	329374	55354	≤5.0	≤40	≤291820	≥30	≤150	每100平方米计容积率建筑面积配建≥1个	统筹片区TC02须统一规划, 一体化设计, 共同承担片区配套, 独立占地的配套可在确保实施的前提下优化布局, 非独立占地的配套需在满足使用需求的前提下, 结合下层次设计予以定性定量落实, 具体内容详见配套设施一览表。 ZKA-010-04-01地块已编制《规划设计条件告知书》, 项目编号 ZK2020TJ0065	ZKA-010-02	R2/B1	-	8623	-	-	-	-	-	-	现状保留			
ZKA-002-02	A1		4000	-	-	-	-	-	-		-	ZKA-010-03		R2/B1	31247	-	-	-	-	-	-	按照市政府已批复的文件执行		
ZKA-002-03	G2		5099	-	-	-	-	-	-		-	ZKA-010-05		B1	3630	-	-	-	-	-	-	现状保留		
ZKA-010-01	R2/B1		3494	≤3.1	≤22	≤10831	≥35	≤80	每100平方米计容积率建筑面积配建≥1个		ZKA-010-06	B1/R2/A2		5977	-	-	-	-	-	-	-	按照市政府已批复的文件执行		
ZKA-010-04-01	R2/B1		7184	-	-	-	-	-	-		-	ZKA-011-01		R2/B1	7343	-	-	-	-	-	-	-	现状保留	
ZKA-010-04-02	R2/B1		49815	≤3.1	≤22	≤154427	≥35	≤100	每100平方米计容积率建筑面积配建≥1个		ZKA-011-02	R2/B1		39666	-	-	-	-	-	-	-	按照市政府已批复的文件执行		
ZKA-010-07	A3		18635	-	≤30	19000	≥30	-	每100平方米计容积率建筑面积配建≥1个		ZKA-011-03	R2/B1		12173	-	-	-	-	-	-	-	-	按照市政府已批复的文件执行	
ZKA-010-08	B1+B2+R2		32036	≤3.0	≤40	≤160180	≥30	≤150	-		ZKA-021-01	B1		20128	-	-	-	-	-	-	-	-	现状保留	
ZKA-010-09	G2		9817	-	-	-	-	-	-		每100平方米计容积率建筑面积配建≥1个	ZKA-021-02		A1	13641	-	-	-	-	-	-	-	-	现状保留 (人才服务大厦)
ZKA-011-04	R2/B1		55551	≤3.1	≤22	≤184608	≥35	≤100	-		ZKA-021-03	R2/B1		107942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	现状保留
ZKA-011-05	G2	13145	-	-	-	-	-	-	-															
ZKA-009-01	A4/A2	14055	-	-	-	-	-	-	-															
ZKA-009-02	G1	21923	-	-	-	-	-	-	-															

广东远顺建筑设计院有限公司				申请单位	惠州仲恺高新区城市更新发展中心	
资质等级: 乙级 证书编号: [粤]城规编第(182035)号				项目名称	仲恺高新区惠环街道惠环轻轨站南片区规划设计条件告知书	
项目负责人	翟建	注册师	翟建	业务号	ZK2020TJ0039	
设计	翟建	审核	翟建		图别	图则
制图	翟建	审定	翟建		编号	
校对	黄永安	院长	翟建		日期	2020.8.17