

规划设计条件告知书

案卷编号：ZK2018TJ0062

申请单位：惠州市国土资源局仲恺高新区分局

项目地点：惠环街道 ZKA-001-04 地块

发卷日期：2018.12.10

主管部门：惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

编制单位：苏州规划设计研究院股份有限公司

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 应惠州市国土资源局仲恺高新区分局申请《仲恺高新区国土资源局关于出具惠州仲恺高新区惠环街道红旗村水边、下坑经济合作社及惠环街道中星经济联合社、洋里、松山下经济合作社共 5 宗总面积为 42662 m²征地留用地〈规划设计条件告知书〉的函》（惠仲国土资函[2018]1017 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 2018 年 11 月 23 日经惠州仲恺高新区住房和城乡建设局规划评审 2018 年第 26 次会议审议通过。

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》

《建设用地容积率管理办法》

《惠州市城市规划标准与准则》（2016 年版）

《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》

惠州市城市规划委员会 2010 年第九次会议纪要

《惠州仲恺高新区国家自主创新示范区（核心区）控制性详细规划》

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 本用地位于惠环街道，地块编号为 ZKA-001-04，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：东侧现状为山林地；南侧为规划道路红线宽度 42 米的和畅一路；西侧现状为山林地及水塘；北侧为规划河惠莞高速公路。

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》。

第九条 用地性质：R2/B1（二类居住/商业用地）。

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，容积率、建筑密度、建筑高度、计容积率建筑面积取值均为上限；绿地率和机动车停车位配建标准取值均为下限；商业建筑面积为区间取值。

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。

第十一条 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，则须按惠州市有关规定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《公共设施一览表》配套建设有关公共设施，表中规定的公共设施不得减少数量和压缩规模，并应在总平面规划及建筑设计方案中明确具体位置。

（三）本用地内的公共设施须与用地内的住宅、商业建筑统一规划、统一建设、同步投入使用。

公共设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 规模 (m²)	用地 规模 (m² / 个)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	50~300	—	建筑面积不小于总建筑面积的 2‰。
2	社区服务站	1	≥300	—	社区服务站应为独立成套的单体空间，拥有独立使用通道，须设在 2 层以下，由建设单位负责配建。
3	老年人日间照料中心	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。
4	幼儿园	1	≥4100	≥4200	独立占地（12 班）
5	社区卫生服务中心	1	≥1000	—	宜与社区居委会及其他非独立占地的社区公共设施组合设置。

注：其余未提及的配套设施，可根据社会需求并结合《惠州市城市规划标准与准则》（2016 年版）、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93，2002 年版）、《惠州市城乡社区配套公共服务设施建设和管理实施办法（试行）》，纳入总平面规划设计方案统一规划，经审批后实施。

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：按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个配置。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）场地规划及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

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

（一）功能布局：总平面设计应充分考虑各不同功能区的合理布置，交通组织要注意人车分流，创造规划布局合理、安全、卫生、方便、优美的空间环境。

（二）合理安排《公共设施一览表》中所列各项设施，使之充分发挥服务功能。

第十六条 建筑设计要求

（一）建筑造型：综合考虑建筑周边背景，整体造型应美观、大方，在整体上应与城市空间环境相协调。

（二）建筑色彩：应采用清新、淡雅的色彩，并注重与周边环境相协调，保证街道色彩整体感。

（三）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、空调主机及排水管道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；广告牌、楼宇标志等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（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）临五一大道建筑的屋顶、商业裙房，以及十六层以上高层建筑须设计安装夜景灯光，夜景灯光设计方案须与单体建筑设计方案同步报审、同步建设、同步验收。

（六）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。实行集中供应热水的公共建筑应严格按照国家标准《民用建筑太阳能热水系统应用技术规范》（GB50364-2005），采用太阳能或其他高效节能热水系统与建筑一体化技术。节能热水系统须与单体建筑设计方案同步报审，同步验收。

第十七条 执行绿色建筑标准要求

对以下几类建筑项目须严格按照《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：1. 新建大型公共建筑和政府投资新建的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆以及其他公益性建筑；2. 新建保障性住房；3. 三旧改造项目及棚户改造；4. 计容积率总建筑面积超过 5 万平方米的新建住宅小区。

第十八条 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

第十九条 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，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》。

所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章。

(二) 本用地总平面规划方案的图纸和电子文件必须分别绘制在惠州仲恺高新区住房和城乡建设局出具的道路、建筑红线图纸和相应的电子文件上，并符合本《告知书》要求。

(三) 主要图纸要求：总平面图（须含停车场、库设置方案）、管线综合规划图（含无动力微型生活污水处理装置）；单体建筑平面图、立面图、剖面图、整体效果图（含夜景灯光效果图）等。

(四) 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，否则不予受理。

第二十二条 本《告知书》一式 6 份，发申请单位 3 份，惠州仲恺高新区住房和城乡建设局存 3 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住房和城乡建设局。

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：苏州规划设计研究院股份有限公司

项目负责：孙金国 2018 年 12 月 10 日 设计：黄晓春 2018 年 12 月 10 日

制图：杨晓入 2018 年 12 月 10 日

审核：庄建伟 2018 年 12 月 10 日 校对：黄征洋 2018 年 12 月 10 日

