

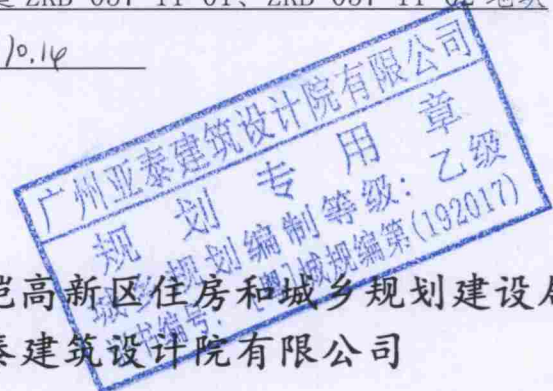
规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2020TJ00107

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-057-11-01、ZKB-057-11-02 地块

发卷日期: 2020.10.14



主管部门: 惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

编制单位: 广州亚泰建筑设计院有限公司

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30日经仲恺高新区国土资源分局2020年第10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》

《惠州市城市规划标准与准则》（2016年版）

《仲恺高新区陈江南区 ZKB-057-07、08、09 地块控制性详细规划（调整）》
（2020年5月27日批复，惠府函〔2020〕143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 本用地位于惠州仲恺高新区陈江街道，用地编号为 ZKB-057-11-01、ZKB-057-11-02，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：北侧为道路红线宽度36米的贝欣路，西侧、南侧为道路红线宽度18米的规划道路，东侧为未建设地。

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：均为 A3(教育科研用地)，适建性：九年一贯制学校。

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》配套建设有关公共设施，《配套设施一览表》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。

ZKB-057-11-01 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	紧急避难场所	1	—	—	—
2	配电网开关站	1	≥100	—	须预留位于独立地面设置的10千伏配电网开关站，以满足该区域用电需求；在项目建设时土地权属单位须与供电部门做好相关对接。

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）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：行政管理用房按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1

个配置；小学校车停车位按每 100 学生 ≥ 0.8 个配置；初中校车停车位按每 100 学生 ≥ 0.6 个配置。

（四）场地设计须符合《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）和《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 总平面规划要求

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。

第十五条 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）建筑设计须符合《中小学校设计规范》（GB 50099-2011），并按照《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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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）》、《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（惠府办〔2019〕10号）及相关文件要求进行规划设计和建设。

第四章 附则

第十九条 本《告知书》的解释权归惠州仲恺高新区规划行政主管部门。

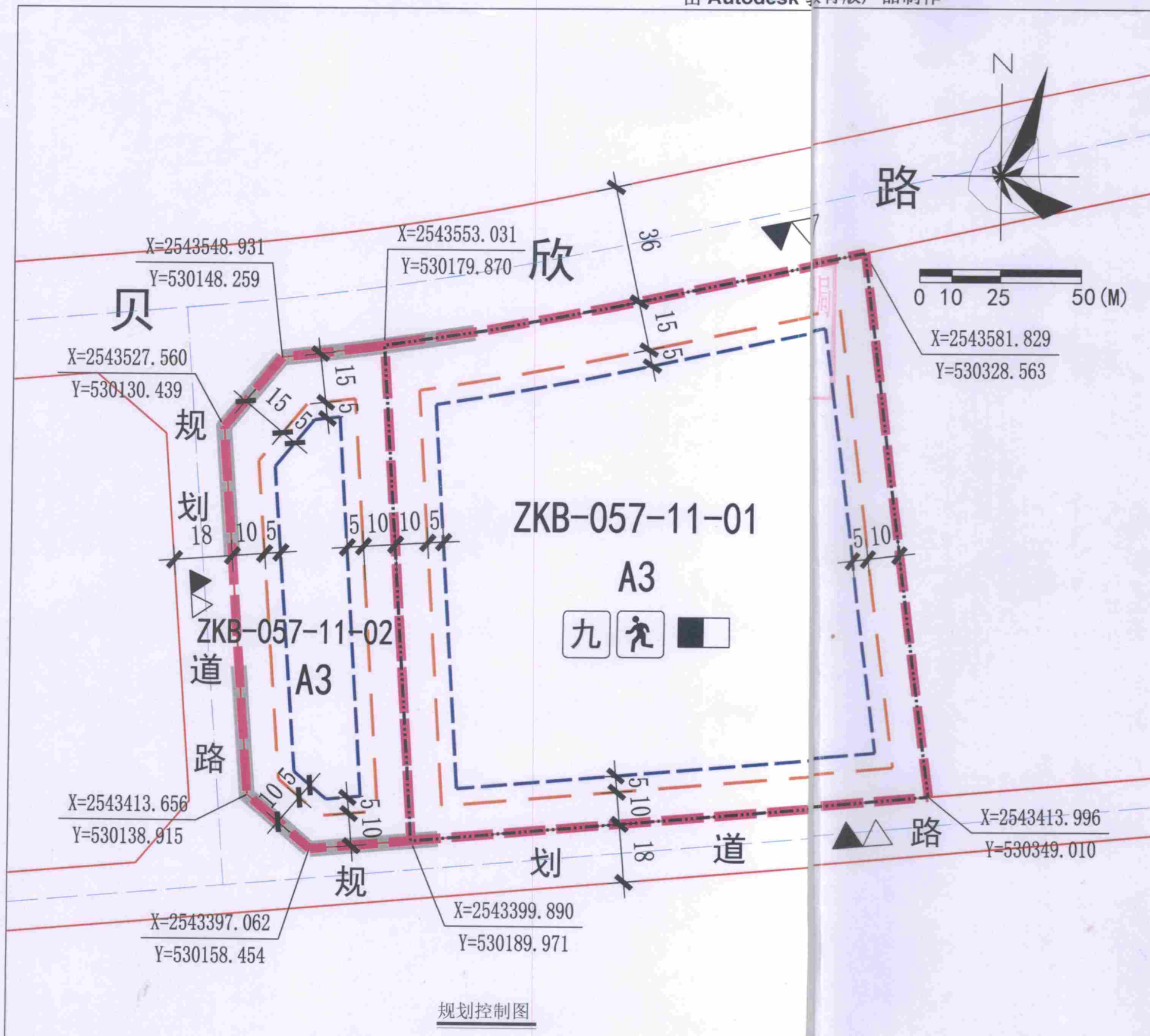
第二十条 发卷日期超过一年尚未挂牌使用的《告知书》，须经惠州仲恺高新区规划行政主管部门核实后方可使用。

编制单位：广州亚泰建筑设计院有限公司

审定：刘洋 2020年10月14日 项目负责：刘洋 2020年10月14日

审核：邱志臻 2020年10月14日 设计：邱志臻 2020年10月14日

初审：邱志臻 2020年10月14日 校对：谭海 2020年10月14日



规划控制图

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地性质	申请用地面积 (m ²)	计算指标用地面积 (m ²)	机动车停车位配建标准
ZKB-057-11-01	A3	24886	24886	行政管理用房每100平方米计容积率建筑面积≥1个; 小学校车停车位按每100学生≥0.8个配置。
ZKB-057-11-02	A3		7348	初中校车停车位按每100学生≥0.6个配置。

备注: 九年一贯制学校(54班)的总计算指标用地面积为73467平方米, 2019年出具规划设计条件告知书(案卷号: ZK2019TJ0024), 根据《惠州市城市规划管理技术规定》(2016年版)总容积率建筑面积为20200-37800平方米。



区域位置图

图例

	机动车出入口		申请用地界线
	人流出入口		计算指标用地界线
	道路红线		多层建筑红线
	道路中心线		高层建筑红线
	禁止机动车开口路段		紧急避难场所
	九年一贯制学校		配电网开关站

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、建议ZKB-057-11-01与ZKB-057-11-02地块统一开发建设, 若为同一建设单位时, 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。
- 6、原出具的ZK2020TJ0076号《规划设计条件告知书》作废。

广州亚泰建筑设计院有限公司

资质等级: 乙级 证书编号: [粤]城规编第(192017)号

项目负责人	注册师
设计	审核
制图	审定
校对	院长

申请单位 惠州市国土资源局仲恺高新区分局

项目名称 仲恺高新区陈江街道ZKB-057-11-01、ZKB-057-11-02地块规划设计条件告知书

业务号	ZK2020TJ0107
图别	图则
编号	
日期	2020.10.14