

规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2020TJ0027

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 ZKCH-02-16、ZKCH-02-17、ZKCH-03-08、
ZKCH-03-12地块

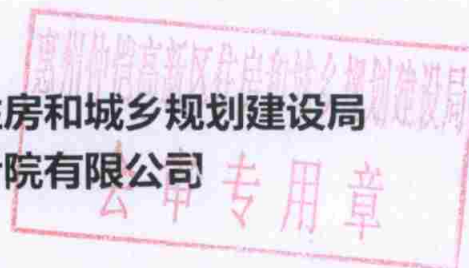
发卷日期: 2020.5.12

广州亚泰建筑研究院有限公司
主管部门: 惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

规 划 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

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）

《惠州仲恺高新区 357 创新产业带澄海片区控制性详细规划》

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 ZKCH-02-16、ZKCH-02-17、ZKCH-03-08、ZKCH-03-12，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：地块周边具体规划道路情况详见图则。

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、建筑系数、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：ZKCH-02-16、ZKCH-02-17、ZKCH-03-08、ZKCH-03-12 地块用地性质皆为 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，建筑密度、机动车停车位配建标准取值为下限；绿地率、容积率、计容积率建筑面积取值均按区间取值。

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。

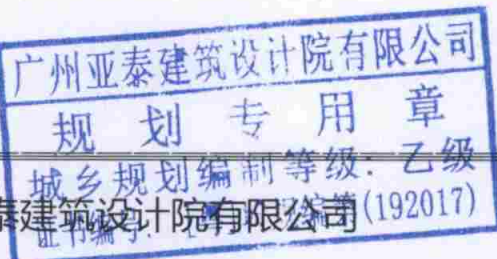
第十五条 本项目涉及人防、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

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5月11日 项目负责：刘洋 2020年5月11日

审核：邱志臻 2020年5月11日 设计：邱志臻 2020年5月11日

初审：邱志臻 2020年5月11日 校对：谭明 2020年5月11日

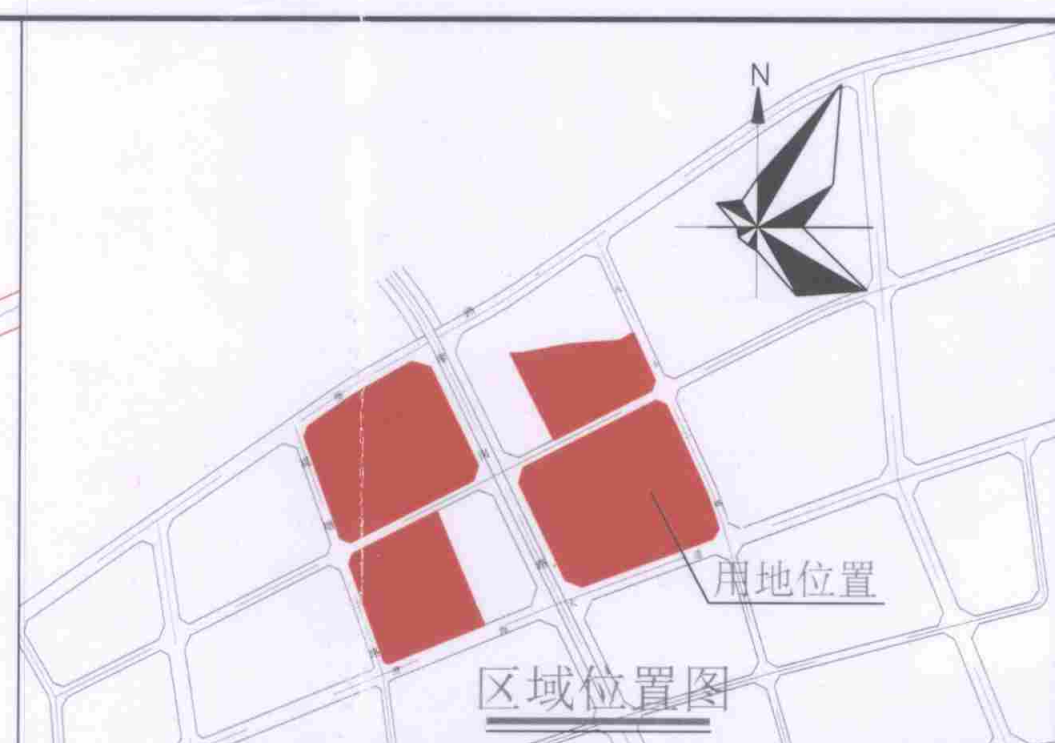
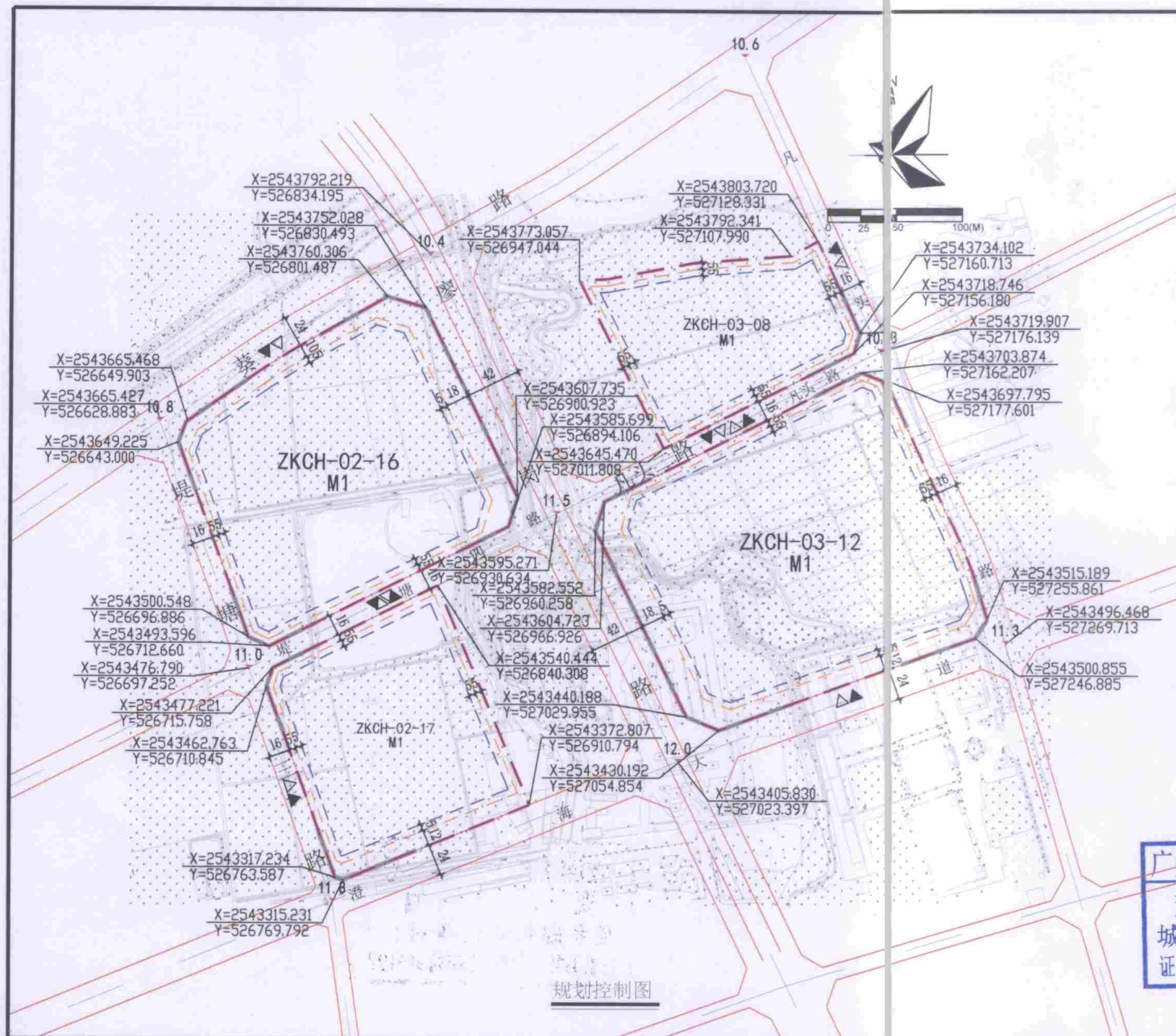


图 例

- | | | | |
|--|-----------|--|----------|
| | 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 | | |

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)

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)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m ²)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准
ZKCH-02-17	M1	138337	26831	1.2~3.5	≥35	32197~93909	15~20	每100平方米计容积率 建筑面积≥0.2个
ZKCH-02-16	M1		41933	1.2~3.5	≥35	50320~146766	15~20	每100平方米计容积率 建筑面积≥0.2个
ZKCH-03-08	M1		19550	1.2~3.5	≥35	23460~68425	15~20	每100平方米计容积率 建筑面积≥0.2个
ZKCH-03-12	M1		50019	1.2~3.5	≥35	60023~175067	15~20	每100平方米计容积率 建筑面积≥0.2个

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	邹志琼	注册师	邹志琼
设计	邹志琼	审核	邹志琼
制图	邹志琼	审定	邹志琼
校对	邹志琼	院长	邹志琼

申请单位	惠州市自然资源局仲恺高新区分局	业务号	ZK2020TJ0027
项目名称	仲恺高新区陈江街道ZKCH-02-17、ZKCH-02-16、ZKCH-03-08、ZKCH-03-12号地块规划设计条件告知书	图别	图则
		编号	
		日期	2020.05.11