

规划设计条件告知书

(草案)

案卷编号: ZK2022TJ0083

申请人: 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

项目地点: 潼侨东片区及陈江观田片区 ZKC-007-15-02 地块

发卷日期: 2022-12-7

主管部门: 惠州市国土资源局仲恺高新技术产业开发区分局

编制单位: 同创工程设计有限公司



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》）。

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》（2020 年版）

《惠州仲恺高新区潼侨东片区及陈江观田片区 ZKC-007-15-02 地块控制性详细规划调整》（草案）

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陈江街道，用地编号为 ZKC-007-15-02，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：西侧为规划道路红线宽度 42 米的莲塘大道；北侧、东侧为未建设的空地，南侧为在建医疗卫生用地。

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、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：ZKC-007-15-02 地块为医疗卫生用地（0806）。

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

本用地建设时若周边无建设完善的污水管网，则按行业主管部门要求建设污水处理设施，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。

ZKC-007-15-02 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	5G通信基站机房及配套设施	1	≥35	—	每处基站建筑面积≥35m ²

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：按每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.5 个。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 总平面规划要求

(一) 功能分区合理，洁污路线清楚，避免或减少交叉感染。

(二) 建筑布局紧凑，交通便捷，管理方便。

第十五条 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《广东省绿色建筑条例》、《惠州市绿色建筑发展专项规划（2016-2035）》要求执行绿色建筑标准。

第十六条 本项目涉及人防、军事、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。

第十七条 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

第十八条 本《告知书》的解释权归惠州仲恺高新区规划行政主管部门。

第十九条 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。

同创工程设计有限公司

城乡规划编制出图章

自资规甲字21330433

有效期至：2022年12月31日

编制单位：同创工程设计有限公司

审定：夏石 2022年12月7日

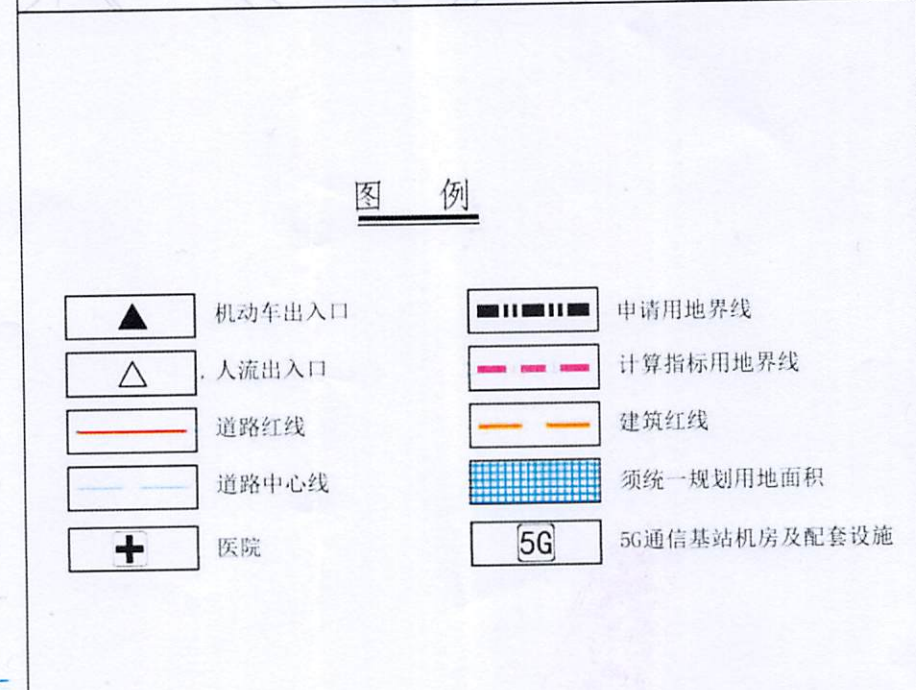
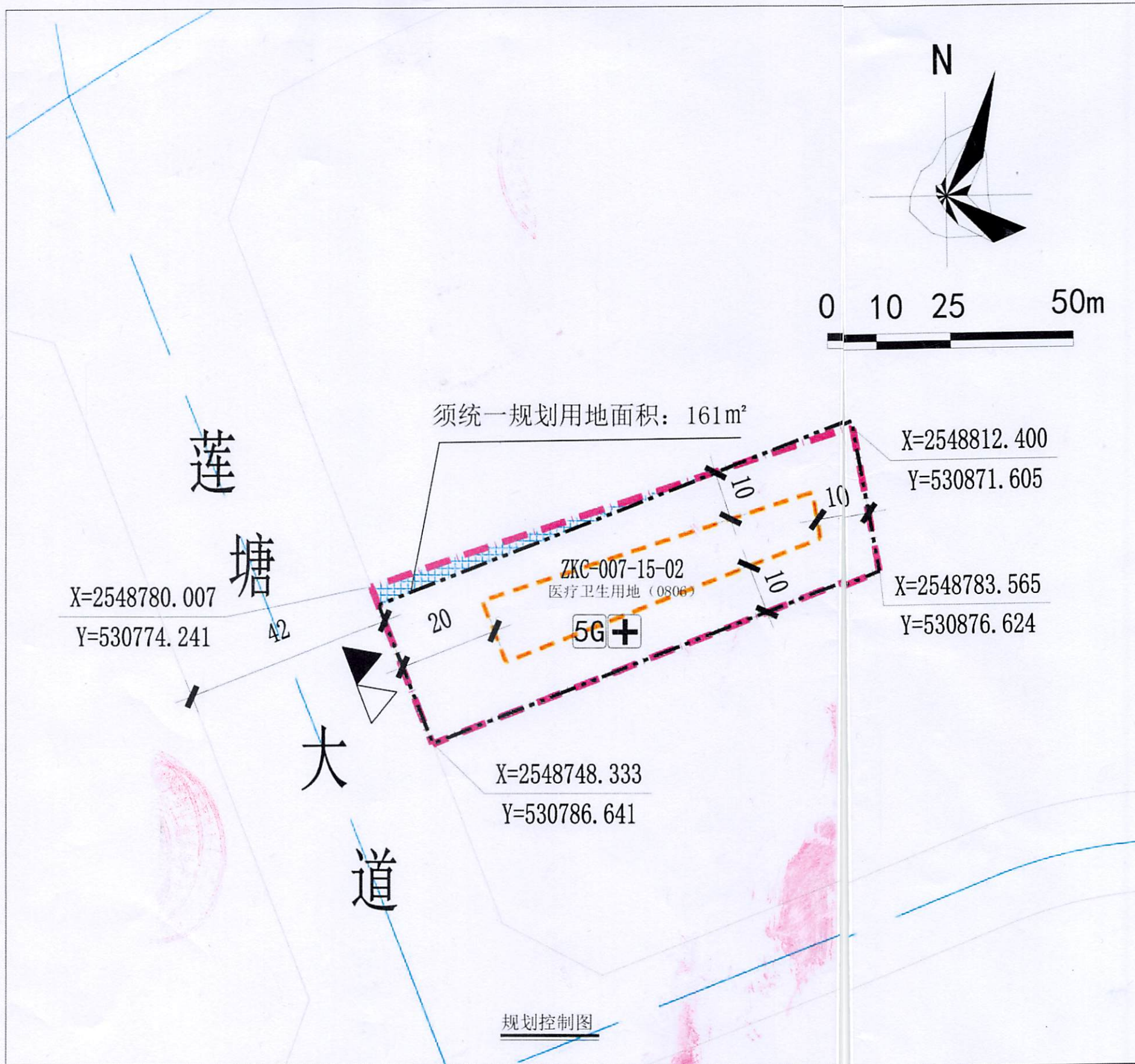
项目负责人：顾原武 2022年12月7日

审核：夏石 2022年12月7日

设计：臧凌云 2022年12月7日

初审：蔡娟 2022年12月7日

校对：李强 2022年12月7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敞空间,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、本图则红线退让城市道路红线≥35米的,高层建筑红线无需加退5米,其他情况下均需加退至少5米;
- 6、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。

同创工程设计有限公司		申请人	惠州市国土资源局仲恺高新区分局建设用地科	
资质等级: 甲级 证书编号: 自资规甲字21330433		项目名称	惠州仲恺高新区潼侨片区及陈江观田片区ZKC-007-15-02地块规划设计条件告知书(草案)	
项目负责人	注册师	业务号	ZK2022TJ0083	
设计	审核	图别	图则	
制图	审定	编号		
校对	院长	日期	2022.12.7	

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(m²)	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(m²)	绿地率(%)
ZKC-007-15-02	医疗卫生用地(0806)	3000	3144	≤3.2	≤30	≤10061	≥35

机动车停车位配建标准	备注
每100平方米计容积率建筑面积≥1.5个	-