

规划设计条件告知书

案卷编号：ZK2023TJ0079

申请人：惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局建设用地管理股

项目地点：惠州潼湖生态智慧区 ZKD-036-02-01、02、03 地块

发卷日期：2023.11.14

主管部门：惠州市自然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

规划编制出图章

自资规甲字21330433

有效期至：2023年12月31日

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 应惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局建设用地管理股的申请，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》（2020年版）

《惠州市人民政府关于同意惠州潼湖生态智慧区 ZKD-036-02 地块控制性详细规划的批复》（2022年6月9日批复，惠府函〔2022〕104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

第五条 本用地位于惠州仲恺高新区潼湖生态智慧区，地块编号为 ZKD-036-02-01、02、03，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：南侧为广龙高速；北侧、西侧、东侧为未建设的空地。

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：ZKD-036-02-01 地块为交通场站用地（1208），ZKD-036-02-02 地块为商业用地（0901），ZKD-036-02-03 地块为公用设施营业网点用地（090105）。

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。

ZKD-036-02-01 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 | 5G 通信基站机房及配套设施 | 3 | ≥35 | — | 1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面，外观应与城市景观相协调。 2. 基站机房宜靠近天线架设物设置。基站机房宜附设在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。 3. 通信基站应与主体建筑物“同步规划、同步设计、同步施工、同步验收”。 |
| 2 | 配电网开关站 | 1 | ≥65 | — | 1. 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 |

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：按《广东省高速公路服务设施设计和验收指南》配建。

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《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。

第十五条 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）》、《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：同创工程

审定：夏和 2023年11月14日

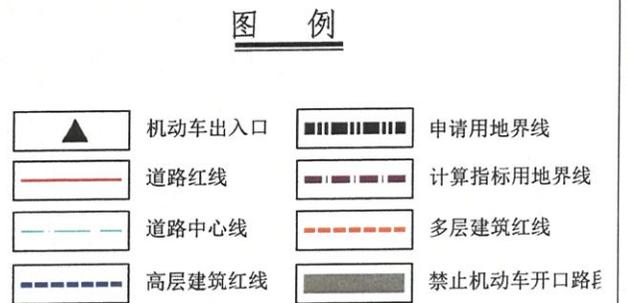
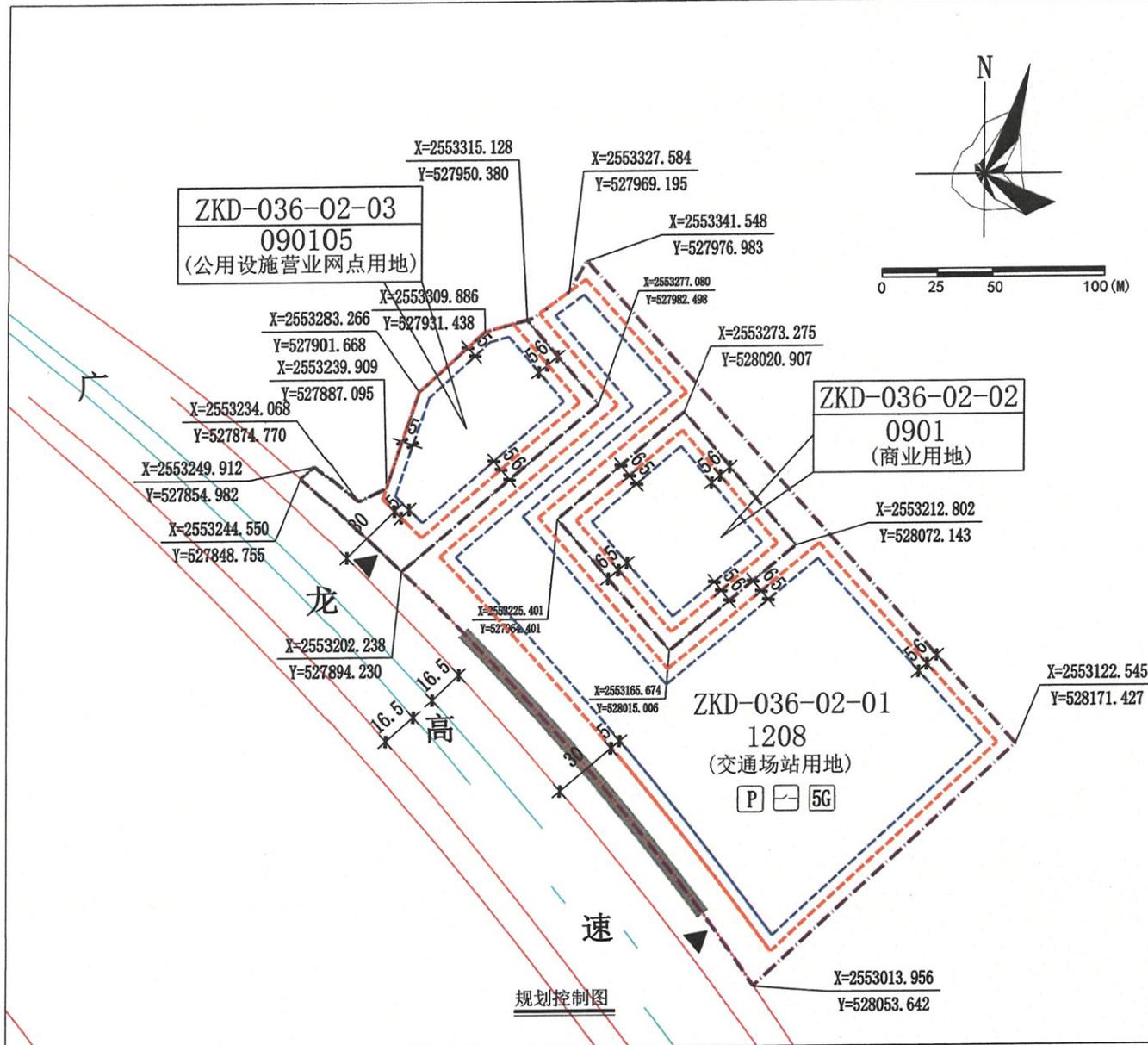
审核： 2023年11月14日

初审：蔡娟 2023年11月14日

项目负责：顾家武 2023年11月14日

设计：臧送云 2023年11月14日

校对：李聪 2023年11月14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、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。
- 5、ZKD-036-02-03地块汽车加油加气站内设施之间的防火间距、站内设备与站外建(构)筑物的安全间距应符合《汽车加油加气加氢站技术规范》(GB50156-2021)、《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014) (2018年版)等相关规范的要求, 且与周边道路、建筑等须满足相关防护要求。
- 6、ZKD-036-02-01地块须配建污水处理设施, 并且与主体建筑同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。出水标准应满足《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB 18918-2002)要求, 并做好与周边环境的污染防治工作。

用地技术经济指标一览表

| 用地编号 | 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 | 备注 |
|---------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|------|----------|----------------------------|---------|-------------------------|--------------|
| ZKD-036-02-01 | 交通场站用地(1208) | - | 33262 | ≤0.1 | ≤20 | ≤3326 其中配套设施建筑面积≥170 | ≥20 | 按《广东省高速公路服务设施设计和验收指南》配建 | 高速公路服务区及配套设施 |
| ZKD-036-02-02 | 商业用地(0901) | 5834 | 5834 | ≤0.3 | ≤50 | ≤1750 | ≥20 | 按《广东省高速公路服务设施设计和验收指南》配建 | 商业及配套设施 |
| ZKD-036-02-03 | 公用设施营业网点用地(090106) | 6000 | 6000 | ≤0.2 | ≤30 | ≤1200 | ≥20 | 按《广东省高速公路服务设施设计和验收指南》配建 | 加油加气站及配套设施 |

同创工程设计有限公司
 申请日期: 2023年12月5日
 项目地点: 惠州潼湖生态智慧区ZKD-036-02-01、02、03地块
 规划条件告知书

资质等级: 甲级 证书编号: 自资规甲字21330433

| | | | |
|------------|-----|----------------|-------------------|
| 项目负责人: 廖志斌 | 注册师 | 审核: 廖志斌 | 业务号: ZK2023TJ0079 |
| 制图: 甄廷云 | 审核 | 编号: 甄廷云 | 图例: 图例 |
| 校对: 甄廷云 | 院长 | 日期: 2023.11.14 | |