

规划设计条件告知书

案卷编号: HN2020 TJ003

申请单位: _____

项目地点: 惠南高新科技产业园二期 SM-08-3-2 号小区

发卷日期: 2020 年 7 月 6 日

仲恺高新区惠南高新科技产业园管委会

目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状情况
- 第三章 规划设计条件
- 第四章 其他要求
- 第五章 附则

图则

- 1. 区域位置图
- 2. 规划控制图
- 3. 地块规划控制指标一览表

文 本

第一章 总则

第一条 现根据国家、省、市有关规定，编制本《规划设计条件告知书》（下称《告知书》）。本《告知书》经 2020 年 7 月 1 日经仲恺高新区惠南高科技产业园规划评审委员会会审通过，同意按下列规划设计条件进行修建性详细规划和建筑方案设计。

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，是对本地块进行项目策划、修建性详细规划编制、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》，如果确需调整或修改，必须按规定程序重新审定。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》的主要依据：

《中华人民共和国城乡规划法》

《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》

《惠州市城市总体规划（2006～2020）》

《惠州市城乡规划管理技术规定》（2016 年版）

《惠州仲恺高新技术产业开发区惠南高科技产业园二期控制性详细规划（调整）》

《工业项目建设用地控制指标》

惠南高科技产业园规划评审委员会工作会议纪要（惠南规委纪[2020]5 号）

惠州市政府颁布的有关规划建设文件

第五条 本《告知书》未明确的相关内容应符合现行的国家、省、市有关的法律、法规、规范和技术标准的规定。

第二章 用地现状情况

第六条 本用地位于惠南高新科技产业园二期 08-3-2 号小区，地块编号为SM-08-3-2，具体位置等详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：东侧为规划供电用地，南侧为规划道路红线宽度 18 米的木沥路，西侧为木沥河，北侧现状为空地。

第三章 规划设计条件

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整体规划、统一开发建设。

依照惠州市的有关规定，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为21903平方米，具体范围详见《图则》。

工业用地内所需行政办公及生活服务设施占用土地面积不得超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的 20%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

第九条 用地性质：M1（一类工业用地）。可在用地适建要求许可的范围内按有关规定建设。

第十条 开发强度要求：本地块各项经济技术指标的控制详见《图则》。

开发强度规定的各项经济技术指标中，容积率、建筑密度、计容积率建筑面积取值均为下限，绿地率取值为上限。

建筑架空层如为停车或公共开敞空间，可不计入容积率指标，但须计入建筑高度和层数指标；建筑物的地下室如为停车、人防和配套的设备用房不计入容积率指标。

第十一条 配套设施要求：

（一）市政管线设计：

1、本用地需按惠州市有关规定设置工业“三废”处理装置和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。

2、“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；工业污水需按环保要求处理达标后再排入市政污水管网。

3、各管线接口必须按园区要求接驳；

4、小区内应按有关规定布置消防水池。在总平面规划设计方案送审时须在总平面规划设计图上标出消防水池的位置和范围。

（二）围墙、门卫房设计

1、厂区沿道路部分的围墙必须为通透式围墙，通透围墙底部实墙部分为 50 厘米，通花围墙的高度为 1.8 米，围墙柱高为 2.2 米；

2、厂区与厂区之间可采用实体围墙，实体围墙高度要求与通透式围墙相同，实体围墙靠园区道路一侧需保留三跨做通透式围墙。

3、围墙颜色、款式必须考虑与相邻厂区相协调；必须设置围墙灯；

4、门卫房不允许凸出建筑红线建造。

（三）小区园林景观设计

1、小区内园林小品的设置不应影响园区主要道路的视线、景观；不应影响围墙的通透性；

2、小区沿园区道路围墙内侧的绿化带至少应种植一排乔木；

第十二条 道路交通要求：

（一）出入口控制：本地块主要出入口位置及有关限制详见《图则》。

（二）宜优先采用客货分流的交通组织方式。

第十三条 建筑间距要求：

本用地内建筑间距及本用地内的建筑与周边用地内相邻建筑间距除了需满足防火间距、日照间距外，仍需符合国家相关规范和《惠州市城乡规划管理技术规定》（2016 年版）的要求。

第十四条 建筑红线要求：详见《图则》。

第十五条 总平面规划设计要求：

（一）功能布局：合理规划功能分区，生产和配套用房宜分开布置，与周边用地环境和建筑相协调。

（二）建筑布局：建筑物主要立面应与地块周边市政道路平行布置。

（三）沿市政道路的建筑物应距离围墙 10 米进行设计，同时靠围墙至少有宽度为 3 米的绿化用地；

第十六条 场地设计要求：

厂区竖向设计需参照周边道路规划控制高程，在道路高程的基础上适当提高 0.3 米 -0.5 米（最高不应超过道路高程 1 米）。厂区地面标高若高于围墙的实体部分，应距围墙 5 米外设护坡坡向围墙。厂区出入口处地面标高与其相对出的园区道路标高高差不应大于 0.5 米。

第十七条 建筑设计要求：

(一) 建筑造型：建筑造型应和谐、美观，在整体上应与城市空间环境相协调。

(二) 建筑色彩：建筑色彩应与周边建筑色彩相协调，以浅色调为主，保证街道色彩整体感并力求美观。

(三) 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。节能系统须与单体建筑设计方案同步报审、同步验收。

第十八条 环境设计与建设要求：

(一) 绿化：应结合总平面规划设计适当预留空间，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和工艺。地面停车场宜采用绿化式停车位。

(三) 标识：需注重标识的设计，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、市政、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。

第二十条 本用地海绵城市控制指标：年径流总量控制率 $\geq 65\%$ ，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 50\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 20\%$ 。除年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

第五章 附则

第二十一条 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，所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章。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》。

(二) 本地块总平面规划方案的图纸和电子文件必须分别绘制在仲恺高新区惠南高新科技产业园出具的建设用地红线界限图和相应的电子文件上，并符合本《告知书》要求。

(三) 图纸要求：总平面图（包括停车场设置方案）、竖向规划图、排水规划图（含工业“三废”、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、整体效果图等。

(四) 编制规划设计说明书。

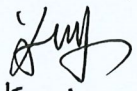
第二十二条 项目报审要求：建设单位在报审方案时必须将设计图纸和电子文件同时上报。

第二十三条 本《告知书》一式 6 份，发仲恺国土资源分局 3 份，建设单位 1 份，档案室存档 2 份；项目报审时必须附本《告知书》。

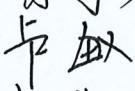
第二十四条 本《告知书》的解释权归惠州仲恺高新区惠南高新科技产业园管委会。

第二十五条 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惠南高新科技产业园管委会核实后方可使用。

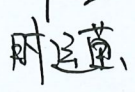
编制单位：惠州仲恺高新区惠南高新科技产业园管委会

审定： 

2020年7月6日

审核： 

2020年7月6日

设计： 

2020年7月6日



惠州仲恺高新区惠南科技产业园用地规划控制图



地块规划控制指标一览表

地块编号	用地性质	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	计容积率建筑面积 (m ²)	机动车停车位配建标准	适建性
SM-08-3-2	M1	21903	2.0~3.5	≥30	15~20	43806~ 76660.5	每100平方米计容积率建筑 面积≥0.3个	一类工业厂房及配套设施

SM-08-3-2

区域位置图



图例

	宗地使用界线		S-1-1 用地编号
	计算指标用地界线		M1 用地性质代码
	规划道路红线		禁开口路段
	道路中心线		机动车出入口
	建筑控制线		人行出入口
	围墙线		P 配套停车

说明：
1、本图中尺寸均以米计，坐标系为北京54坐标系。
2、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。
3、高层建筑应加退建筑红线不小于5米。

编号 HN2020TJ003

项目名称 惠南高科技产业园SM-08-3-2地块
用地规划控制图

图纸内容 图则

制图时间 2020.7.6

比例 1:2000

制图 时运道

审核 卡叙

审定 李明