

规划设计条件告知书

案卷编号: ZK2018TJ0033

申请单位: 惠州市国土资源局仲恺高新区分局

项目地点: 东江产业园东兴片区 ZKFDX-05-03 地块

发卷日期: 2018.9.21

主管部门: 惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

编制单位: 深圳市鹏之艺建筑设计有限公司



目 录

文本

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

图则

文 本

第一章 总则

第一条 应市国土资源局仲恺高新区分局的申请《仲恺高新区国土资源局关于出具东江科技园东兴片区 13711 m²国有建设使用权<规划设计条件告知书>的函》(惠仲国土资函[2018]680 号),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 2018 年 8 月 29 日经惠州仲恺高新区住房和城乡建设局规划评审 2018 年第 21 次会议审议通过。

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。

第四条 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》

惠州市城市规划委员会 2010 年第九次会议纪要

《惠州市高新科技工业园(东兴区)控制性详细规划》

第五条 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、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状情况

第六条 本用地位于陈江街道，地块编号为 ZKFDX-05-03，其具体位置详见《图则》。

第七条 本用地周边情况：东侧为规划道路红线宽度 18 米的城市道路；南侧现状为学校；西侧为规划道路红线宽度 12 米的城市道路；北侧为规划道路红线宽度 42 米的惠泽大道。

第三章 规划设计要求

第八条 用地规划要求

本用地须按计算指标用地界线所规定的范围统一规划，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》。

第九条 用地性质：B1/A2（商业/文化设施用地）。

第十条 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，容积率、建筑密度、计容积率建筑面积及其商业建筑面积取值均为上限；绿地率、文化设施建筑面积、机动车停车位配建标准取值均为下限。

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。

第十一条 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，则须按惠州市有关规定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《公共设施一览表》配套建设有关公共设施，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。

（三）本用地内的公共设施须与用地内的住宅、商业建筑统一规划、统一建设、同步投入使用。

公共设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑 规模 (m ²)	用地 规模 (m ² / 个)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	50~300	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于 50 m ² ，最高不超过 300 m ² 。宜设在 2 层以下。

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）、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93，2002 年版）、《惠州市城乡社区配套公共服务设施建设和管理实施办法（试行）》，纳入总平面规划设计方案统一规划，经审批后实施。

第十二条 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 个配置。地面停车数占总停车数的比例 $\leq 10\%$ 。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。

（四）场地规划及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

第十三条 建筑间距要求

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。

第十四条 建筑红线要求：临规划城市道路一侧多层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》。

第十五条 总平面规划要求

（一）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。

（二）合理安排《公共设施一览表》中所列各项设施，使之充分发挥服务功能。

第十六条 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。

(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) 临惠泽大道建筑的屋顶、商业裙房，以及十六层以上高层建筑须设计安装夜景灯光，夜景灯光设计方案须与单体建筑设计方案同步报审，同步验收。

(六) 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。实行集中供应热水的公共建筑应严格按照国家标准《民用建筑太阳能热水系统应用技术规范》（GB50364-2005），采用太阳能或其他高效节能热水系统与建筑一体化技术。节能热水系统须与单体建筑设计方案同步报审，同步验收。

第十七条 执行绿色建筑标准要求

对以下几类建筑项目须严格按照《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：1. 新建大型公共建筑和政府投资新建的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆以及其他公益性建筑；2. 新建保障性住房；3. 三旧改造项目及棚户改造；4. 计容积率总建筑面积超过 5 万平方米的新建住宅小区。

第十八条 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。

第四章 其他要求

第十九条 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。

第二十条 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）》要求进行规划和建设。

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，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》。

所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章。

（二）本用地总平面规划方案的图纸和电子文件必须分别绘制在惠州仲恺高新区住房和城乡建设局出具的道路、建筑红线图纸和相应的电子文件上，并符合本《告知书》要求。

（三）主要图纸要求：总平面图（须含停车场、库设置方案）、管线综合规划图（含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（含夜景灯光效果图）等。

（四）编制规划设计说明书。

第二十二条 项目报审要求：有关的规划设计图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。

第二十三条 本《告知书》一式 6 份，发申请单位 3 份，惠州仲恺高新区住房和城乡建设局存 3 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住房和城乡建设局。

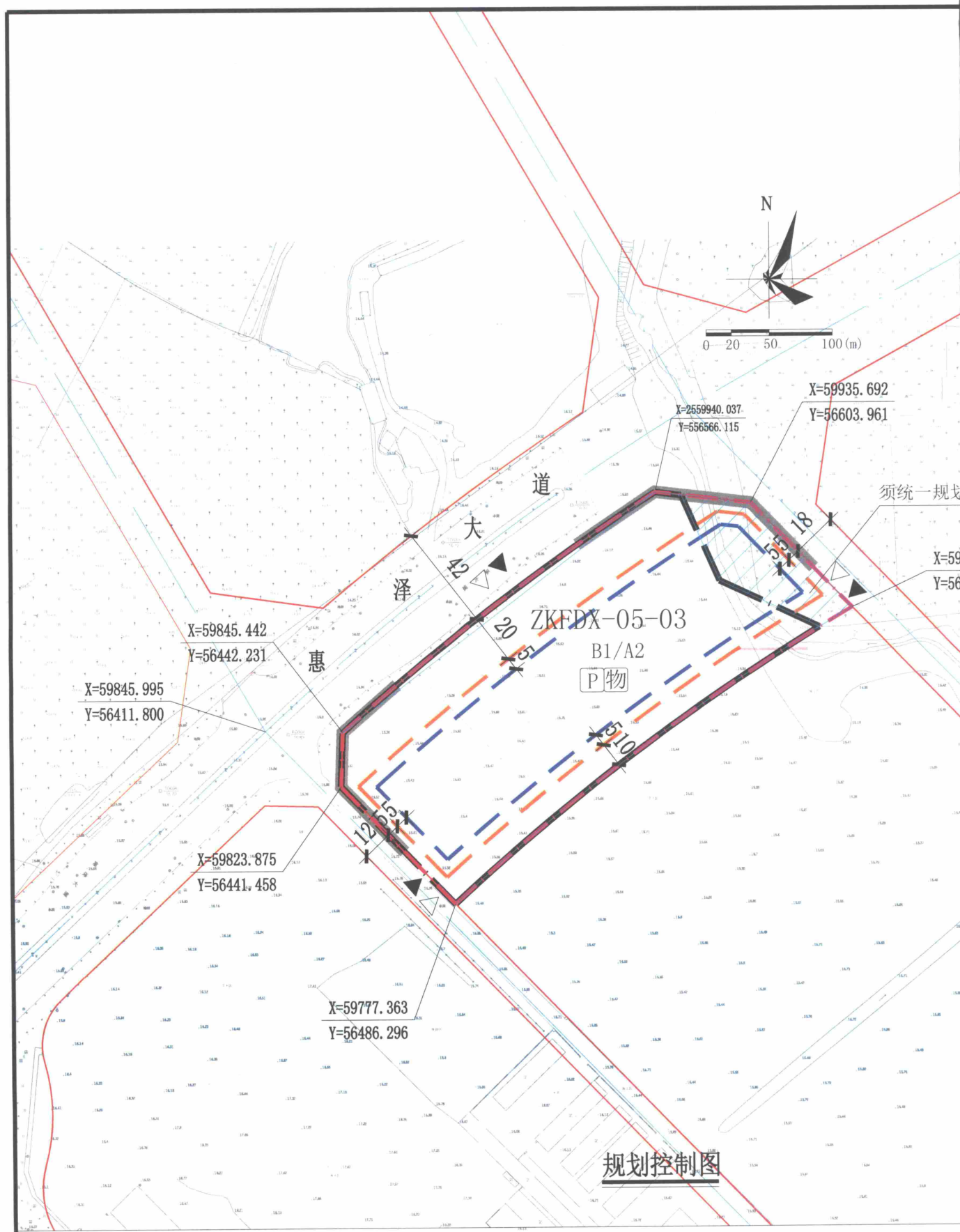
第二十五条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，逾期应申请延期或重新办理。

编制单位：深圳市鹏之艺建筑设计有限公司

项目负责：李平 2018 年 9 月 18 日 设计：吴佩贤 2018 年 9 月 18 日

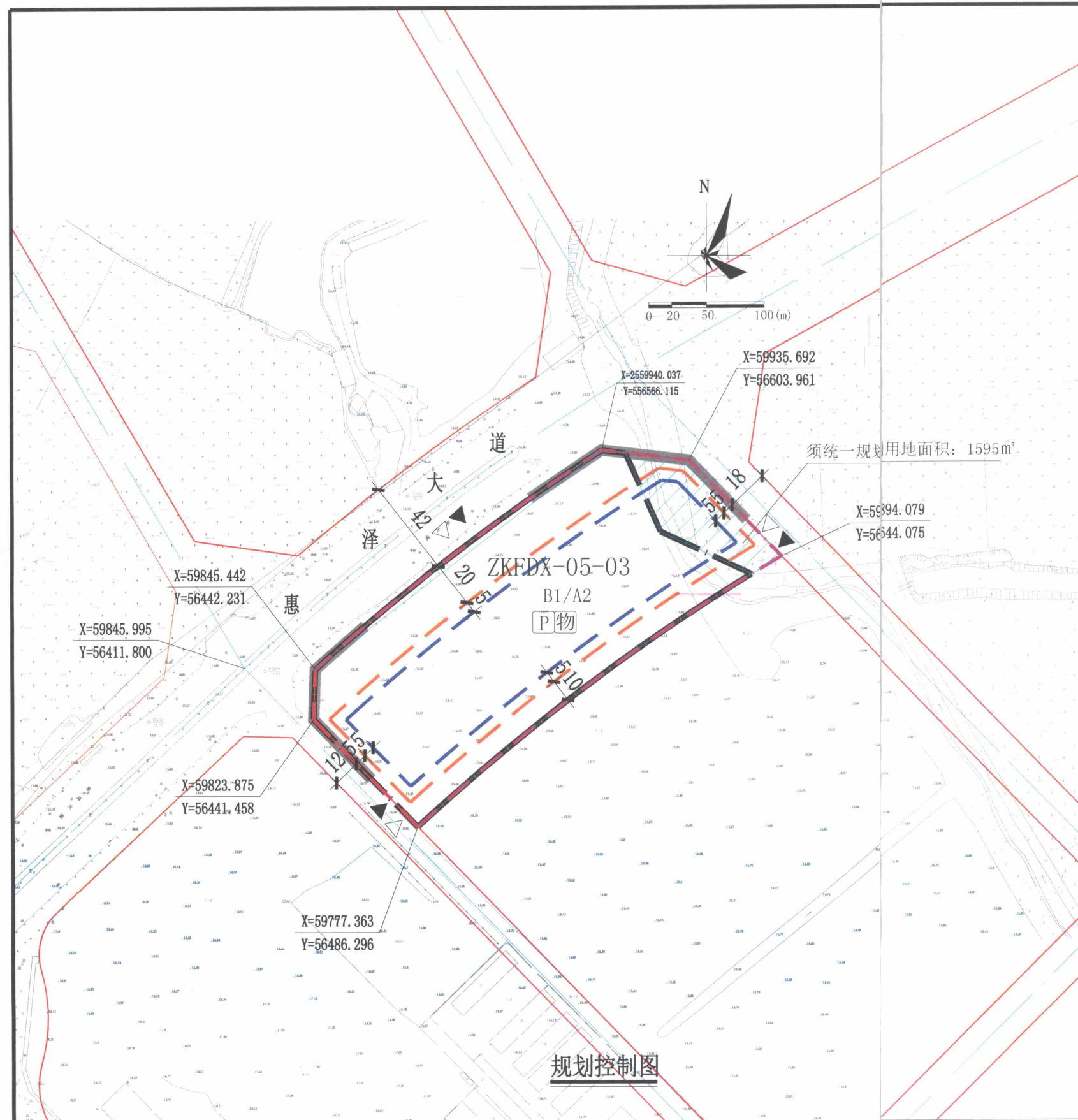
制图：吴佩贤 2018 年 9 月 18 日

审核：李平 2018 年 9 月 18 日 校对：谭浩声 2018 年 9 月 18 日



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)		建筑高度 (米)	绿地率 (%)
ZKFDX-05-03	B1/A2	13711	15302	须统一规划用地 面积:1595	≤2.4	≤25	≤36725	其中	<100	≥30
								商业建筑面积<33725 文化设施建筑面积≥3000		



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 (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)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	适建性
ZKFDX-05-03	B1/A2	13711	15302	须统一规划用地 面积:1595	≤2.4	≤25	≤36725	其中 商业建筑面积<33725 文化设施建筑面积≥3000	<100 ≥30 商业、文化设施。 其中须配建酒店,其建筑面 积不少于商业总建筑面积的 50%。

用地位置

区域位置图

图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 道路中心线
- 禁止机动车开口路段
- 申请规划的用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 高层建筑红线
- P 配套停车
- 物 物业服务用房

说明: 1、本图则尺寸均以米计;
2、本图则采用1954北京坐标系;

出图章

惠州市国土资源局仲恺高新区分局

建设单位

东江产业园东兴片区ZKFDX-05-03地块
规划设计条件告知书

项目

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 深圳市鹏之艺建筑设计有限公司
业务范围: 城乡规划编制乙级
资质证书编号: [粤]城规编(14202)号
有效期至: 2019年12月30日

图则

图别

日期 2018.9.18

设计 吴伟民

校对 李伟
会审专用章
项目负责人

专业负责人 李伟

审核 李伟

审定 李伟

业务号 ZK2018TJ0033

设计号 版次

深圳市鹏之艺
建筑设计有限公司
Shen Zhen PENGZHIYI Architecture Design CO., LTD.

建筑·规划·市政