

国昇设计有限责任公司

规划设计条件告知书

城乡规划编制等级：乙级
证书编号：[陕]城规编第(20172004)

惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

案卷编号：ZK2019TJ0058

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 ZKB-012-01-01 地块

发卷日期：2019.10.14

主管部门：惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

编制单位：国昇设计有限责任公司



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》）。本《告知书》已于 2019 年 9 月 16 日经仲恺高新区国土资源分局 2019 年第 11 次会审审议通过。

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》

《惠州市城市规划标准与准则》（2016 年版）

《惠州仲恺高新区五一北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、法规和技术标准的规定。

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 ZKB-012-01-01，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：东侧为规划道路红线宽度为 42 米的陈江大道，北侧及西侧为规划道路红线宽度为 18 米的观田路，南侧为未建设地。

2	社区体育活动场地	1	200~1500	—	室内人均建筑面积不低于 0.1 m ² 或室外人均用地不低于 0.3 m ² 。
3	老年人日间照料中心	1	1000	—	应配建日间照料室、淋浴间、餐厅、医疗保健室、康复训练室；宜与社区级其它养老服务设施或者社区卫生站合并设置。
4	社区服务站	1	400	—	宜设置社会救助、社区的便民利民服务。宜与社区居委会及其他非独立占地的社区公共设施组合设置，与城市道路有独立出入口。

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）纳入总平面规划设计方案统一规划，经审批后实施。

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 个。地面停车数占总停车数的比例≤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）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

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）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《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。

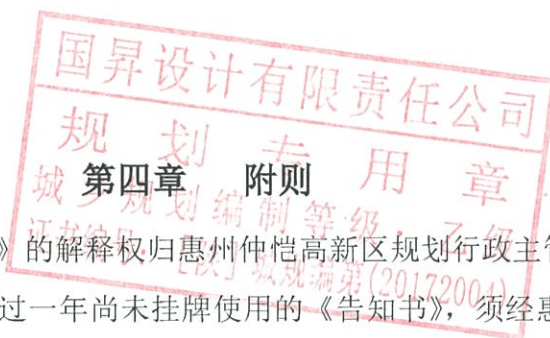
第十五条 本项目涉及人防、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播

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。



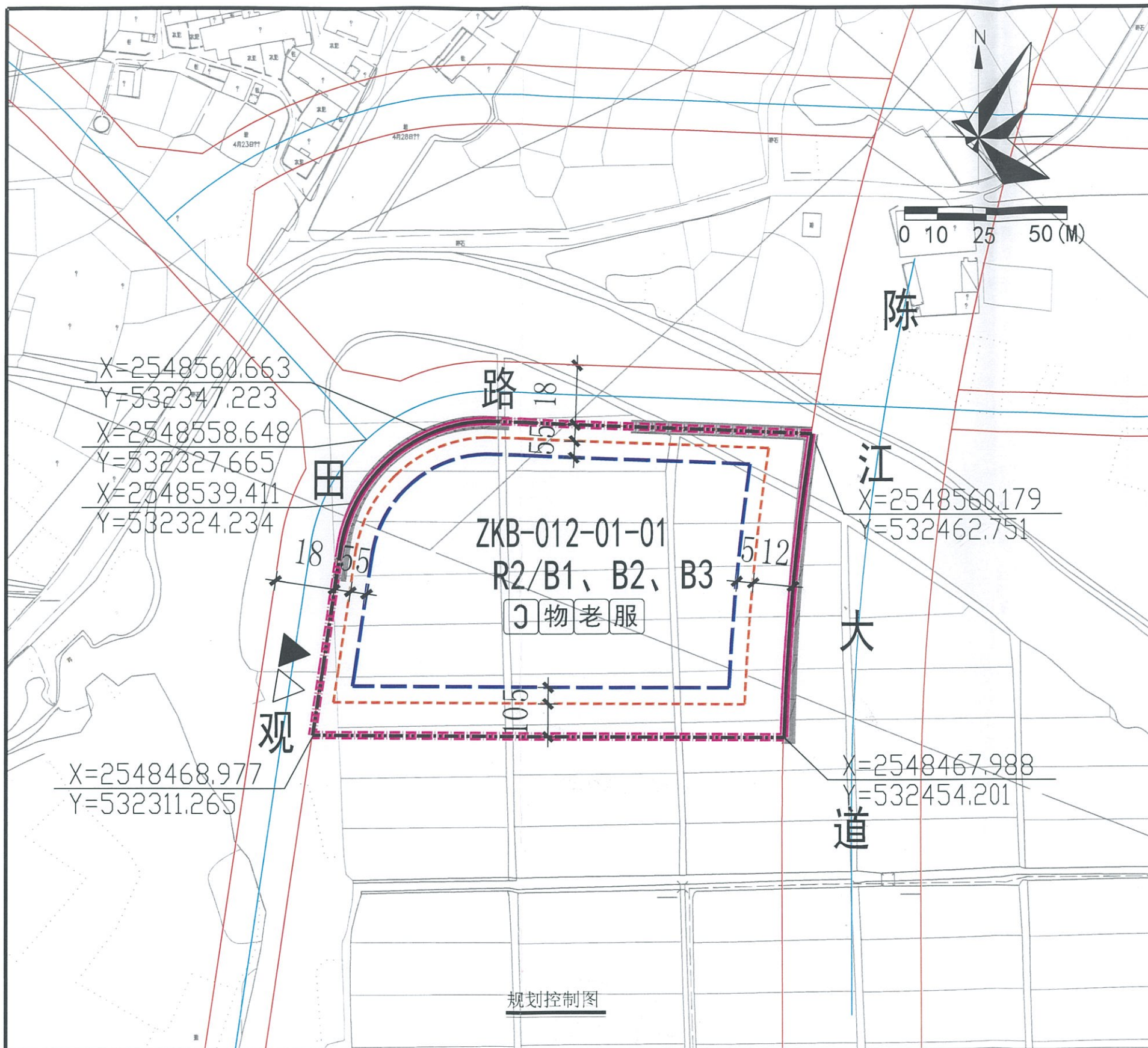
编制单位：国昇设计有限责任公司

审定：祝爱君 2019年10月11日 项目负责：祝爱君 2019年10月11日

审核：李星平 2019年10月11日 设计：邓智行 2019年10月11日

初审：陶余炎 2019年10月11日 校对：陶余炎 2019年10月11日

建设



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
- 申请用地界线
- 计算指标用地界线
- 多层建筑红线
- 高层建筑红线
- 社区体育场地
- 老年人口照料中心
- 物业服务用房
- 社区服务站

说明：
1、本图则尺寸均以米计；
2、本图则采用1954北京坐标系；
3、如ZKB-012-01-01地块和ZKB-012-01-02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。

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
ZKB-012-01-01	R2/B1、B2、B3	12839	12839	≤3.0	≤30	≤38517	≥25	每100平方米计容积率 建筑面积≥1个
						其中商业建筑面积 (m ²)		
						1926~3852		

国昇设计有限责任公司				惠州市国土资源局仲恺高新区分局			
资质等级：乙级 证书编号：[陕]城规编第(20172004)号				项目名称：陈江街道ZKB-012-01-01地块规划设计条件告知书			
项目负责人	祝爱君	注册师	陶余炎	业务号	ZK2019TJ0058		
设计	邓智行	审核	李星平	图别	图则		
制图	邓智行	审定	祝爱君	编号			
校对	陶余炎	院长	吴小尧	日期	2019.9.11		