

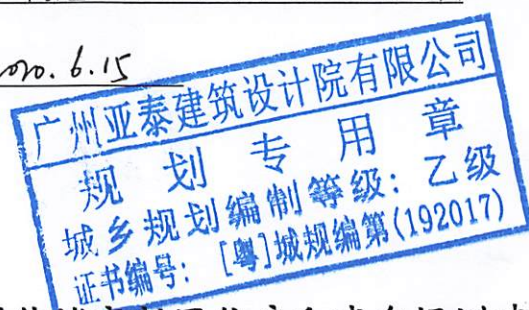
规划设计条件告知书

案卷编号：ZK2020TJ0053

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·ZKCDS02-10-03-01地块

发卷日期：2020.6.15



主管部门：惠州仲恺高新区住房和城乡建设局

编制单位：广州亚泰建筑设计院有限公司

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》（2016 年版）

《惠州仲恺高新区 357 创新产业带东升片区控制性详细规划》

《ZK2017TJ0038 规划设计条件告知书》

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、法规和技术规范标准等规定。

第二章 用地现状

第五条 本用地位于仲恺高新区陈江街道，地块编号为 ZKCDS02-10-03-01，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：北侧为规划道路红线宽度 32 米的东升南路；东侧为规划道路红线宽度 28 米的石泉岭路，南侧为在建厂房，西侧为未建设地。

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：M1（一类工业用地）。

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》。

开发强度规定的各项技术经济指标中，建筑系数、机动车停车位配建标准、容积率、计容积率建筑面积取值为下限；绿地率取值为上限。

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，则须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。

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：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 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《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。

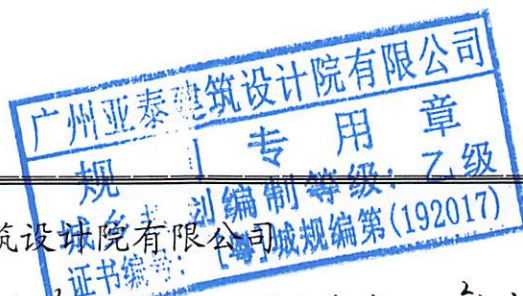
第十五条 本项目涉及人防、军事、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

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）》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。

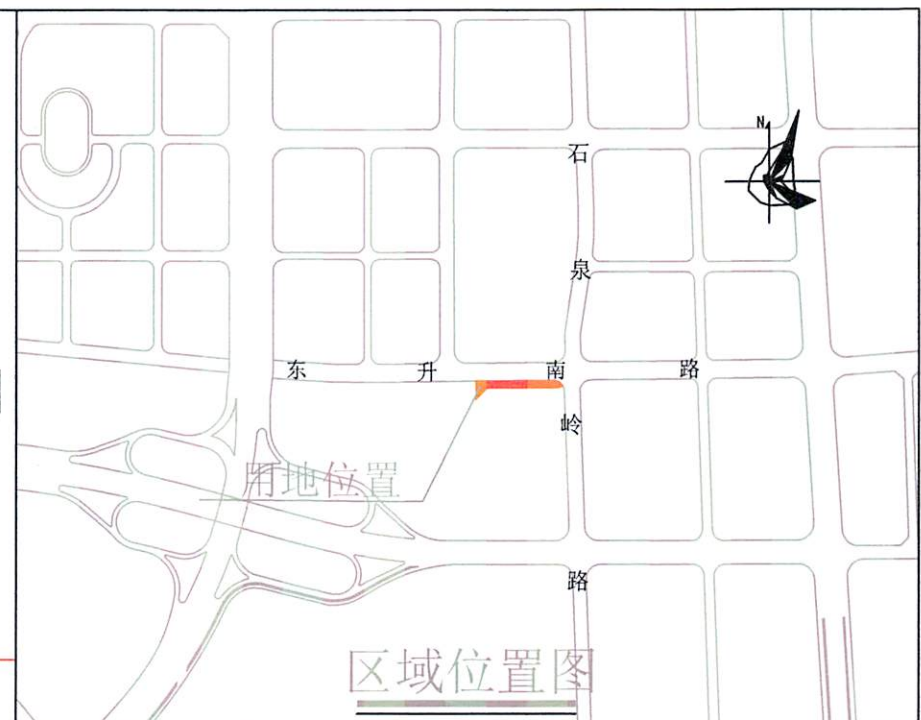
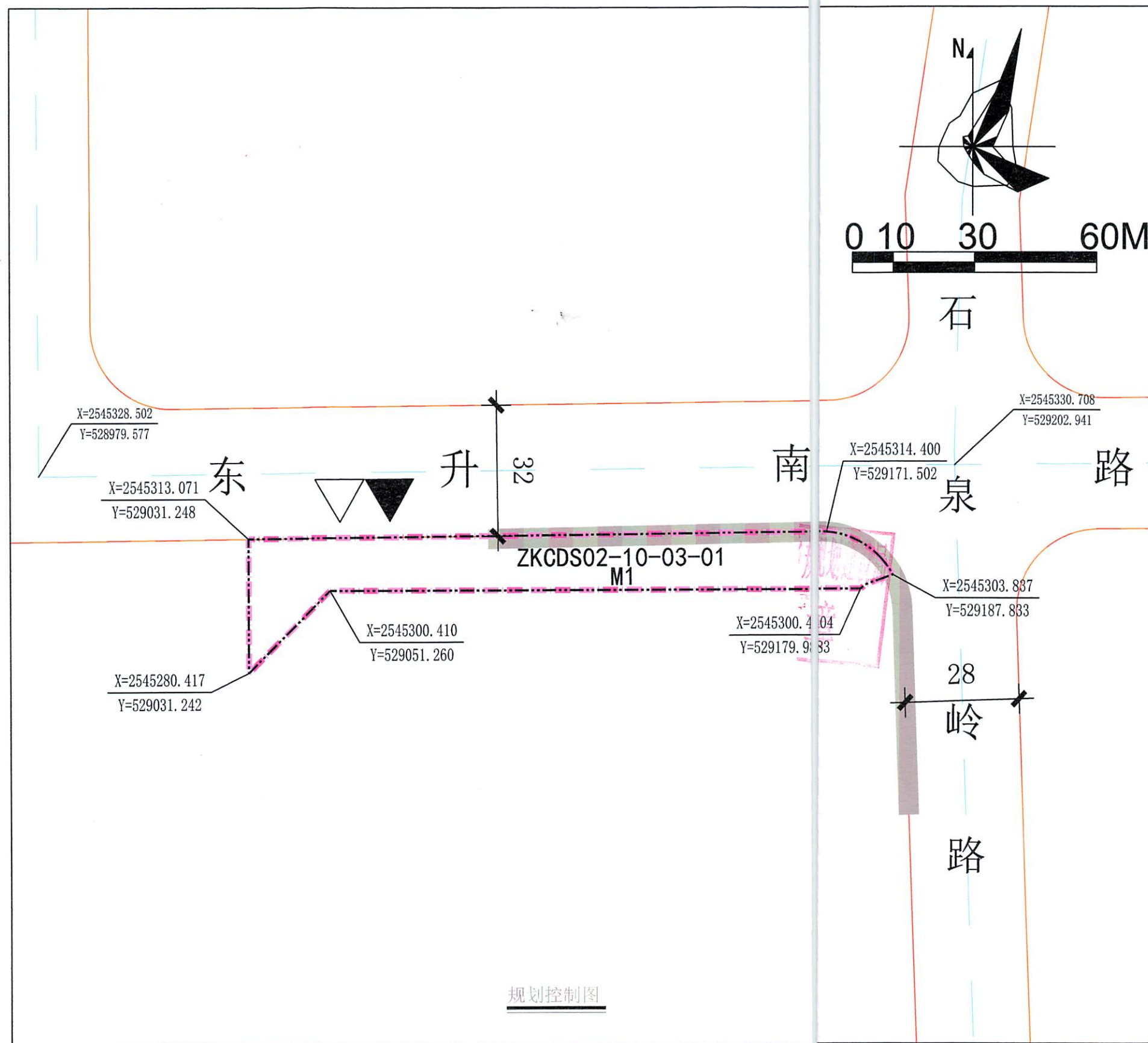


编制单位：广州亚泰建筑设计院有限公司

审定：刘洋 2020年6月15日 项目负责：刘洋 2020年6月15日

审核：邱志琼 2020年6月15日 设计：邱志琼 2020年6月15日

初审：邱志琼 2020年6月15日 校对：谭强 2020年6月15日



图例

- ▲ 机动车出入口
- △ 人流出入口
- 道路红线
- 申请用地界线
- 计算指标用地界线
- 道路中心线

广州亚泰建筑设计院有限公司
规划专用章
城乡规划编制等级：乙级
证书编号：[粤]城规编第(192017)

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、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、技术规范标准及政策等规定。

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	建筑系数 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	备注
ZKCDS02-10-03-01	M1	2233	2233	≥1.4	≥30	≥3126	≤20	每100平方米计容积率建筑面积≥0.2个	依据已出具告知书ZK2017TJ0038地块退让红线范围，与相邻地块统一开发建设

广州亚泰建筑设计院有限公司				申请单位	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：[粤]城规编第（192017）号				项目名称	仲恺高新区陈江街道ZKCDS02-10-03-01号地块规划设计条件告知书		
项目负责人	刘子	注册师	刘子			业务号	ZK2020TJ0053
设计	邱志臻	审核	邱志臻			图别	图则
制图		审定	刘子			编号	
校对		谭鹏	院长			谭鹏	日期