

规划条件告知书

流水号：SG2025000067

案卷编号：惠东自资规条字AD（2025）2

地块编号：AD-ZQ-03-1401

用地位置：安墩镇宝家楼地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025年10月14日



文 本

第一章 总则

第一条 本《规划条件告知书》（下称《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、方案设计、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：

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》
- 2、《广东省城乡规划条例》
- 3、《惠东县安墩镇中心区控制性详细规划》（AD-ZQ-03-14 局部地块）修改

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、法规和规范的规定。

第二章 用地现状

第五条 本用地位于安墩镇宝安村地段，地块编号为 AD-ZQ-03-1401，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：东侧为规划红线宽度 32 米的环镇路，南侧为规划红线宽度 12 米的安大街，西侧、北侧为其他地块。

第三章 规划要求

第七条 用地规划要求

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范围详见《图则》。

第八条 用地性质：商业用地（0901）。

第九条 开发强度要求

本用地主要技术经济指标：宗地面积 18361.92 平方米，计算指标用地面积 18361.92 平方米，计容积率建筑面积 ≤44068.61 平方米（可配建服务型公寓，建筑面积占比不超过 40%），容积率 ≤2.4，建筑密度 ≤50%，绿地率 ≥25%，建筑限高 50 米。（详见《图则》）

建筑架空层如为公共停车或公共开敞空间，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。严格按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）要求计算各项技术经济指标。

第十条 配套公共服务设施要求

（一）该项目需配建如下服务设施：配电房 1 个、垃圾收集点 1 个、5G 站点 1 个、公

共厕所 1 个。

(二) 停车位配建标准：按每 150 平方米计容积率建筑面积至少配备 1 个标准停车位,且地上停车位比例不得超过总停车位的 20%;按照固定车位不低于 10%的比例建设充电设施,剩余车位 100%预留安装条件。电动自行车停车位按相关规范配建。

(三) 本用地需按惠东县有关规定设置污水处理装置,在总平面图上示出污水处理装置的位置和范围。管线综合规划须与总平面规划同步进行、同步报审。

第十一条 出入口控制要求：本用地主要出入口位置及有关限制详见《图则》。

第十二条 建筑间距要求：

(一) 本用地内建筑之间的间距必须符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)等相关规范的要求。

(二) 本用地内建筑与周边用地内相邻建筑之间的间距,按本条第(一)款执行。

第十三条 建筑红线要求：详见《图则》。

第十四条 (一) 功能布局：总平面设计应充分考虑功能的明确分区,避免内外车辆及人流相互交叉。

(二) 环境规划：标识的设置应清晰、规范、明确,并且须提供夜间照明。

第十五条 建筑设计要求

(一) 建筑造型：应美观、大方,建筑形式应与城市空间环境相协调。

(二) 建筑色彩：应与周边建筑色彩协调,保证色彩整体感。

(三) 视觉卫生要求：建筑外墙不宜采用大面积玻璃幕墙;防盗网须设于窗内(须同时满足消防救援与逃生要求);建筑外墙排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露;标识牌、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。

第十六条 场地设计要求

(一) 场地竖向设计应依山就势,不得对山体进行破坏性开挖;尽可能保护自然山体和植被,创造符合自然环境特征的建筑环境。

(二) 场地设计要处理好防洪排涝,应将影响本规划的山体汇水纳入防洪排涝规划设计中,保障用地防洪排涝的安全性及合理性。

(三) 临山面须按国家、省、市和惠东县有关规范、标准设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施,并构建与绿色植被等生物措施相结合的综合防洪体系。

(四) 应充分考虑高压线对区内建筑的影响,规划设计必要的安全防护措施。

第四章 其他要求



第十七条 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。

第五章 附则

第十八条 方案设计要求

（一）建设单位（个人）必须委托具有相应资质建筑设计单位进行方案设计（总平面规划和建筑设计），设计单位必须严格遵守本《告知书》。

（二）主要图纸要求：总平面图、管线综合规划图；建筑设计平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.3 节规定编制总平面及建筑设计图纸。

（三）按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.2 节规定编制设计方案说明书。

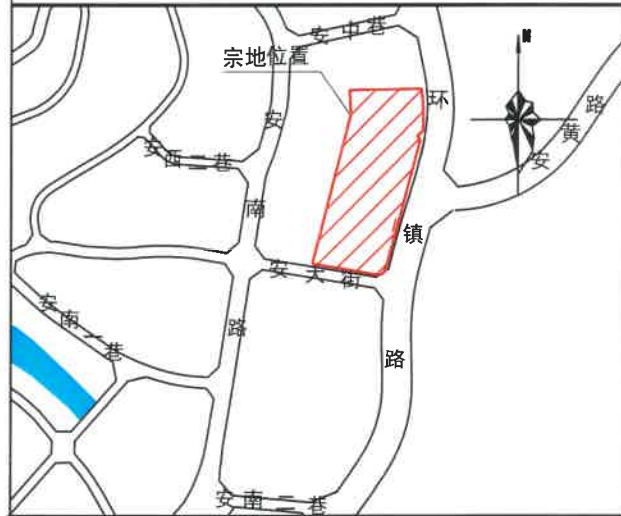
第十九条 项目报审要求：有关的设计方案图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。

第二十条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，《告知书》的规划条件逾期未纳入国有土地使用权出让合同的，应申请延期或重新办理。

规划条件图则

惠东自资规条字AD〔2025〕2

区域位置图



图例

- | | |
|--------------------|----------|
| AD-ZQ-03-1401 地块编号 | 计算指标用地界线 |
| 建筑控制线 | 机动车出入口 |
| 宗地界线 | 主要人流出入口 |
| 道路红线 | 道路中心线 |
| 机动车禁止开口路段 | 防护绿地 |
| 配电房 | 垃圾收集点 |

说明:

1. 本图建筑控制线(多层、高层)为建筑退让各类红线后的最低要求;
2. 本图坐标采用2000国家大地坐标系,仅为示意,坐标数据详见土地权属宗地图,地形图为2021年测绘数据;
3. 该宗地须按照国家、省、市有关海绵城市、绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准进行设计和建设;
4. 按每150平方米计容积率建筑面积至少配备1个标准停车位,且地上停车位比例不得超过总停车位的20%;按照固定车位不低于10%的比例建设充电设施,剩余车位100%预留安装条件。电动自行车停车位按相关规范配建。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m²)	用地规模(m²/个)	规划建设要求
1	配电房	1	—	—	须建设在地面,可附建。
2	垃圾收集点	1	—	—	服务半径<70m设一处垃圾收集点,宜采用分类收集方式,且与周围建筑物的间隔不小于5m,可附建。
3	5G站点	1	—	—	按相关规范设置。
4	公共厕所	1	—	—	按相关规范设置。
5	配套停车	—	—	—	按每150平方米计容积率建筑面积至少配备1个标准停车位,且地上停车位比例不得超过总停车位的20%;按照固定车位不低于10%的比例建设充电设施,剩余车位100%预留安装条件。电动自行车停车位按相关规范配建。

坐标表

1	2	3
X=2566116.38 Y=602422.25	X=2566118.43 Y=602506.02	X=2566069.23 Y=602508.30
4	5	6
X=2566064.09 Y=602501.92	X=2566059.80 Y=602505.86	X=2565905.33 Y=602465.93
7	8	9
X=2565901.21 Y=602459.83	X=2565914.37 Y=602381.00	X=2566088.40 Y=602423.99

地块规划控制指标一览表

地块编号	用地性质	宗地面积(m²)	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建筑面积(m²)	建筑限高(m)	备注
AD-ZQ-03-1401	商业用地(0901)	18361.92	18361.92	≤2.4	≤50%	≥25%	≤44068.61	50	可配建服务型公寓,建筑面积占比不超过40%。

图名 规划条件图则

流水号 SG2025000067

案卷编号 惠东自资规条字AD〔2025〕2

用地位置 惠东县安墩镇宝安村地段

发卷机关 惠东县自然资源局

制图日期 2025年10月14日