

规划条件告知书



流水号：SG2025060055A

案卷编号：惠东自资规条字〔PS（2025）4

地块编号：PS-NZ-04-00201

用地位置：平山街道陈塘村委原G324线陈塘收费站地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025年9月18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，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据，是国有土地使用权出让合同的组成部分。

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 提供本《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. 《广汕铁路惠东车站站区控制性详细规划》（PS-NZ-04-04、PS-NZ-04-06等地块）修改
4. 《惠州市城乡管理技术规定（2023 年）》（印发稿）

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 本用地位于平山街道陈塘村地段，宗地编号 PS-NZ-04-06a01，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：用地西侧为规划红线宽度 60 米的惠东大道，南侧、东侧、北侧为其他规划地块。

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：物流仓储用地(1101)。

第九条 开发强度要求

本用地主要技术经济指标：宗地面积 38098.75 平方米，计算指标用地面积 38098.75

平方米，计容积率建筑面积 ≥ 45718.5 平方米，容积率 ≥ 1.2 ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。本宗地内规划兼容二类工业用地（100102），具体指标按相关规范要求执行。项目若涉及有特殊工艺要求的，规划控制指标应参照相关行业规范、标准执行。（详见《图则》）

第十条 配套设施要求

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

（二）本用地需按惠东县有关规定设置污水处理装置。在总平面规划送审时须在总平面图上标示污水处理装置的位置和范围。

（三）本用地的管线综合规划须与总平面规划同步设计、同步报审。

（四）物流仓储、工业项目原则统一按不低于 0.3 个 / 每 100 平方米计容积率建筑面积的标准配建机动车停车位，所需行政办公及生活服务设施原则统一按不低于 1 个/100 平方米计容积率建筑面积的标准配建机动车停车位。

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：本用地内建筑间距及本用地与周边用地建筑物的间距须符合《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等相关规范的要求，本用地内建筑不得影响周边用地内建筑物的标准日照。

第十三条 建筑红线要求：详见《图则》。

第十四条 总平面规划要求

（一）功能布局：总平面设计应充分考虑场地内的明确分区，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，体现工业建筑的特质。

（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。

（五）装配式建筑要求：本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配



式建筑的实施意见》（惠府办〔2019〕10号）的要求执行。

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》。

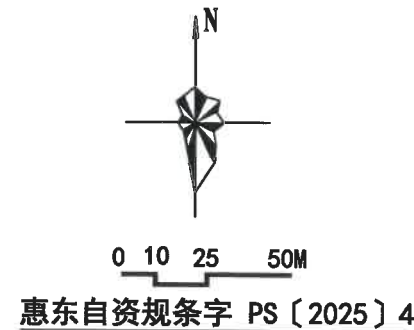
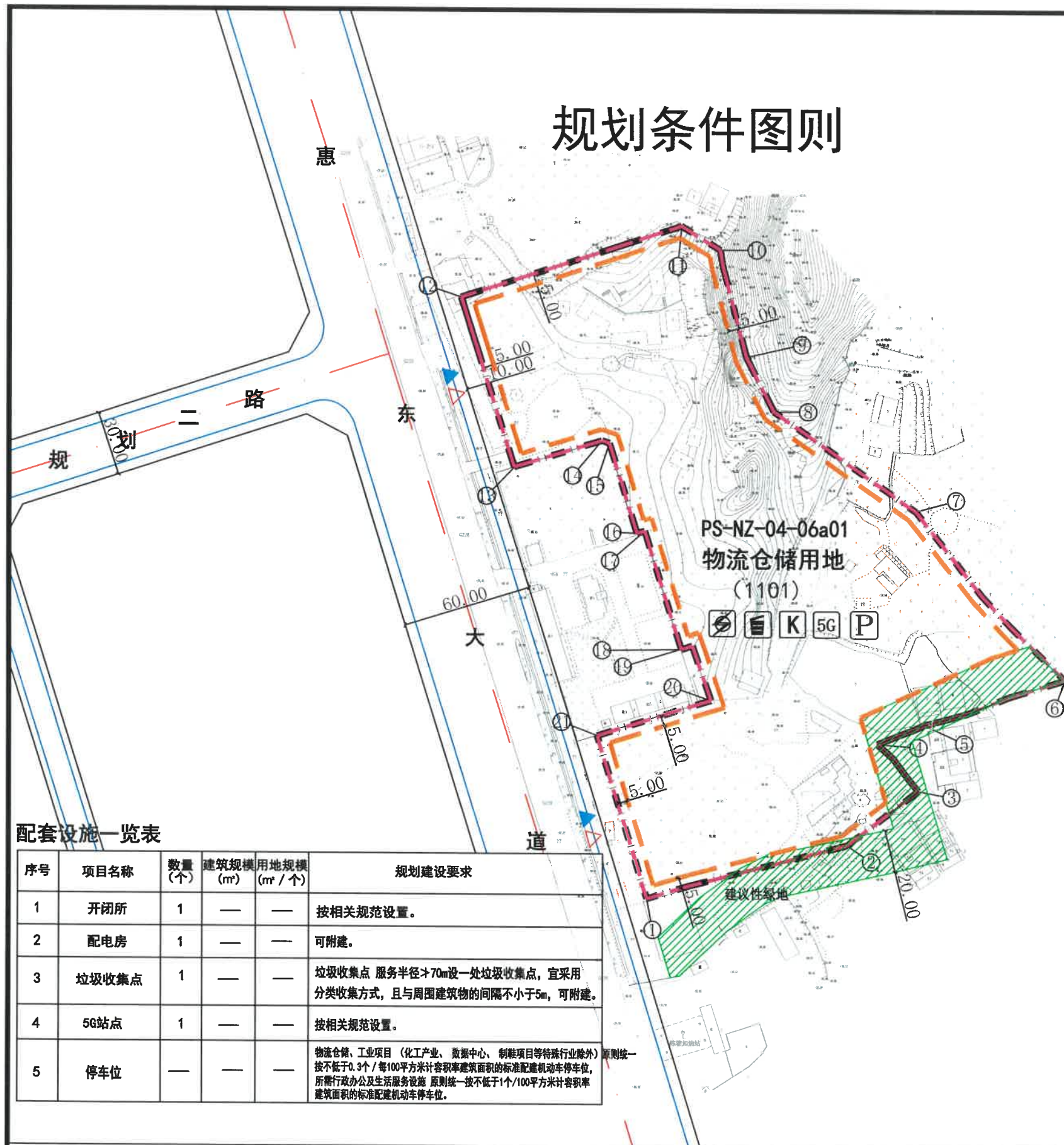
（二）主要图纸要求：总平面图、管线综合规划图（含工业“三废”、无动力微型生活污水处理装置）；建筑设计平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。按《建筑工程设计文件编制深度规定》第2.3节规定编制总平面及建筑设计图纸。

（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



- 图例**
- PS-NZ-04-06a01 地块编号
 - 计算指标用地界线
 - 建筑控制线
 - 宗地界线
 - 道路中心线
 - 道路红线
 - 道路侧石线
 - 机动车禁止开口路段
 - 机动车出入口
 - 主要人流出入口
 - 建议性绿地
 - 配电房
 - 开闭所
 - 5G站点
 - 垃圾收集点
 - P 停车位

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	开闭所	1	—	—	按相关规范设置。
2	配电房	1	—	—	可附建。
3	垃圾收集点	1	—	—	垃圾收集点 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。
4	5G站点	1	—	—	按相关规范设置。
5	停车位	—	—	—	物流仓储、工业项目(化工产业、数据中心、制鞋项目等特殊行业除外)原则统一按不低于0.3个/每100平方米计容积率建筑面积的标准配建机动车停车位,所需行政办公及生活服务设施 原则统一按不低于1个/100平方米计容积率建筑面积的标准配建机动车停车位。

坐标表

1	2	3
X=2538524.76 Y=575786.98	X=2538549.93 Y=575880.43	X=2538575.37 Y=575913.61
4	5	6
X=2538597.04 Y=575894.56	X=2538606.14 Y=575916.37	X=2538627.32 Y=575981.98
7	8	9
X=2538705.43 Y=575912.49	X=2538751.83 Y=575846.00	X=2538777.14 Y=575833.34
10	11	12
X=2538827.10 Y=575821.06	X=2538838.11 Y=575803.07	X=2538804.70 Y=575700.33
13	14	15
X=2538725.70 Y=575725.15	X=2538738.05 Y=575765.68	X=2538736.88 Y=575769.19
16	17	18
X=2538694.94 Y=575782.23	X=2538695.99 Y=575785.90	X=2538640.83 Y=575803.15
19	20	21
X=2538642.54 Y=575808.37	X=2538617.17 Y=575817.02	X=2538600.60 Y=575763.52

说明:

- 本图建筑控制线为建筑退让各类红线后的最低要求,在项目开发建设时,须满足相关行业规范、技术标准及安全评价报告中的防护退让要求;
- 本图坐标采用2000国家大地坐标系,坐标数据详见土地权属宗地图;地形图为2024年的测绘数据;
- 规划兼容二类工业用地(100102),具体指标按相关规范要求执行。项目若涉及有特殊工艺要求的,规划控制指标应参照相关行业规范、标准执行。
- 本项目应按照国家、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;
- 本项目实施开发时须保障宗地外东北侧现状建筑进出通道,满足其日常生活及消防等需要。

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)	备注
PS-NZ-04-06a01	物流仓储用地(1101)	38098.75	38098.75	≥1.2	≥30%	≥20%	≥45718.5	兼容二类工业用地(100102)

图名	规划条件图则
流水号	SG2025000058
案卷编号	惠东自资规条字 PS〔2025〕4
用地位置	平山街道陈塘村委原G324线陈塘收费站地段
发卷机关	惠东县自然资源局
制图日期	2025年9月18日