

规划条件告知书

流水号: SG2025000011

案卷编号: 惠东自资规条字 JLF (2025) 3

地块编号: LX-01

用地位置: 九龙峰旅游区联新村地段

发卷机关: 惠东县自然资源局

日期: 2025年2月12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、《惠东县九龙峰旅游区联新村地段 LX-01、LX-02 等地块控制性详细规划修改》（2024 年调整）

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 本用地位于九龙峰旅游区联新村地段，地块编号为 LX-01，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：用地东侧为规划红线宽度 4 米的规划道路，其他方向为其他地块。

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 1200.11 平方米，计算指标用地面积 1200.11 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 2400.22 平方米，容积率 $\leq$ 2.0，建筑密度 $\leq$ 35%，建筑限高 24 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、污水处理设施 1 个、配套停车若干（电动自行车停车位按相关规范配建）、5G 站点 1 个、公共厕所 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。

第十七条 环境设计与建设要求

（一）绿化绿地的日照及种植环境宜结合教学、植物多样化等要求综合布置。合理配置灌木和地被植物，形成空间层次丰富、色彩搭配协调和季相变化多样的绿化景观效果。



（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。

（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

第十八条 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

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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 JLF〔2025〕3

区域位置示意图

联新村村界

宗地位置

图例

- LX-01 宗地编号
建筑控制线
宗地界线
道路中心线
计算指标用地界线
机动车出入口
主要人流出入口
道路红线
污水处理设施
配电房
公共厕所
垃圾收集点
5G 5G站点

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2023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 and 标准进行设计和建设;
4. 电动自行车停车位按相关规范配建。

图名 规划条件_图则

流水号 SG2025000011

案卷编号 惠东自资规条字 JLF〔2025〕3

用地位置 九龙峰旅游区联新村地段

发卷机关 惠东县自然资源局

制图日期 2025年2月13日

坐标表

1	2	3
X=2550849.99 Y=587263.74	X=2550849.99 Y=587277.49	X=2550845.13 Y=587277.44
4	5	6
X=2550825.61 Y=587274.15	X=2550805.25 Y=587274.88	X=2550804.24 Y=587276.64
7	8	
X=2550788.1 Y=587267.82	X=2550799.69 Y=587245.95	

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(㎡)	用地规模(㎡/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	污水处理设施	1	—	—	按相关规范设置。
5	公共厕所	1	—	—	要求独立占地,与周围建筑物的距离应不小于5m,周围宜设不小3米宽的绿化带。

地块规划控制指标一览表

宗地编号	用地性质	宗地面积(㎡)	计算指标用地面积(㎡)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建筑面积(㎡)	建筑限高(m)
LX-01	商业用地(0901)	1200.11	1200.11	≤2.0	≤35%	—	≤2400.22	24