

建设用地规划设计条件

LMTJ20250033 号

申请单位	建设用地管理股
用地编号	SJ-07-40
依据的控制性详细规划	《龙门县龙华镇镇区 SJ-07 单元部分地块控制性详细规划（调整）》（技术修正）
用地用海分类代码	0901
规划用地性质	商业用地

一、用地技术经济指标（详见图则）：
用地编号：SJ-07-40

计算指标用地面积（m ² ）	32063.44
容积率	≤1.00
计容积率建筑面积（m ² ）	≤32063.44
建筑密度（%）	≤50.00
绿地率（%）	≥10.00
机动车停车位配建标准	≥1.0 车位/100 m ² 计容积率建筑面积
建筑高度（m）	≤24.00

二、建筑退让红线及出入口要求

根据《龙门县龙华镇镇区 SJ-07 单元部分地块控制性详细规划（调整）》（技术修正），该地块建筑后退用地红线不小于 5 米。详见图则。

机动车出入口和人行出入口开设位置详见图则。

三、配套设施建设要求

（一）本用地须严格按照《配套设施一览表》配套建设有关设施，《配套设施一览表》中所列的配套设施不得减少数量和压缩规模，并应在总平面及建筑设计方案中明确具体位置。

配套设施一览表



序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(㎡/个)	用地面积(㎡/个)	规划建设要求	移交单位
1	公共厕所	—	60-120	独立式公共厕所用地面积80-170m ²	设置以附属式为主，独立式为辅；独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于5米，周围应设置不小于3米的绿化隔离带。附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，并设置直接通至城市道路的单独出入口。 配置规定： 居住用地的设置密度应为3-5座/km ² ；公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地以及道路与交通设施用地的设置密度宜为4-11座/km ² ；绿地与广场用地的设置密度应为5-6座/km ² ；工业用地、物流仓储用地和公用设施用地的设置密度应为1-2座/km ² 。	—

四、城市设计（建筑和景观设计）要求

本项目设计应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求执行，并符合《惠州市市区提升开发项目建设品质的管理细则（草案）》等现行有关法律法规、规范和技术标准的要求。

（一）场地设计与外环境设计

1. 建筑方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路设计、步行系统设计。室外地坪标高满足防洪和管线设置要求，室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于90cm。

2. 鼓励设置建筑公共开敞空间，鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施之间增加公共连廊，鼓励建筑物人行入口处增设雨蓬。

3. 建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动的干扰，减少环境光污染。

4. 场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的相关要求。

5. 因治安管理等需要设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式，并应满足以下要求：

①围护设施的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

②围护设施的基础及地上部分须设在建筑红线内。

③围护设施应保持通透性，且底部实体部分高度不得超过 0.4 米，主体高度不得大于 1.5 米。

（二）建筑设计

1. 建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。

多栋建筑组成建筑群时应高低错落。

2. 优化住宅底商的空间布局，住宅配建的商业应集中设置，沿街首层底商展开面总长不得超过地块沿街面建筑红线总长的 50%。

3. 临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高的原则控制建筑高度。避免建设对景观遮挡严重的板式建筑，临水地块的建筑间口率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应当控制在 50% 以下。

4. 建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、室外活动、太阳能利用等功能需求，屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。

5. 本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑建设要求。

6. 建筑物夜间景观照明设计要求：临宽度 24 米以上道路建筑的屋顶、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。夜景灯光照明工程应与本项目同时建设与投入使用。

7. 新建民用建筑（包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑），应按照《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27 号）有关要求及国家相关技术规范执行。

五、规划专项要求

（一）建筑退让空间要求

临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。

（二）充电桩设置要求（机动车、自行车）

自行车（含充电）停车配建标准按《惠州市城乡规划建设技术规定》（2023年）执行。

（三）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，并应满足广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163-2019）的规定。

（四）市政基础设施设计要求

1. 本用地的排水设计应实施雨污分流，排水设计方案应当征求排水主管部门意见。给排水、电力、电信、燃气等管线须与城市市政管网衔接，管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

2. 本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

（五）未尽事宜，按国家和省、市有关规定规范执行。

六、其他要求

（一）SJ-07-40 地块总平面设计阶段，须在地块内预留文物保护单位地块与周边的连接通道，且必须保证该通道对社会公众开放。

（二）取得 SJ-04-40 地块的权属单位，可采取近期保留现状建筑进行整体整治，远期整体拆除建设的方式进行开发建设。该地块远期建设时须按照本规划确定的技术经济指标以及建筑控制线进行建设。

（三）因 SJ-07-40 地块内近期以保留现状建筑进行整治为主，可建设空间相对比较局促，因此近期该地块内的机动车停车位配建可结合周边用地进行统筹设置；远期地块整体拆除重建时，须按照本规划确定的机动车停车位配建标准进行建设。

（四）SJ-07-40 地块内进行现状建筑整治以及局部新建项目，须与文物保护单位相协调，禁止破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物保护单位主管部门同意后，报自然资源主管部门批准。

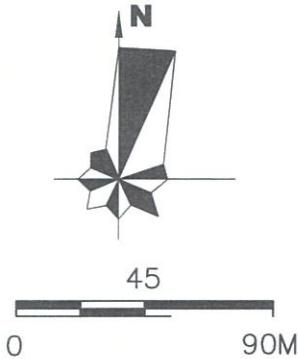
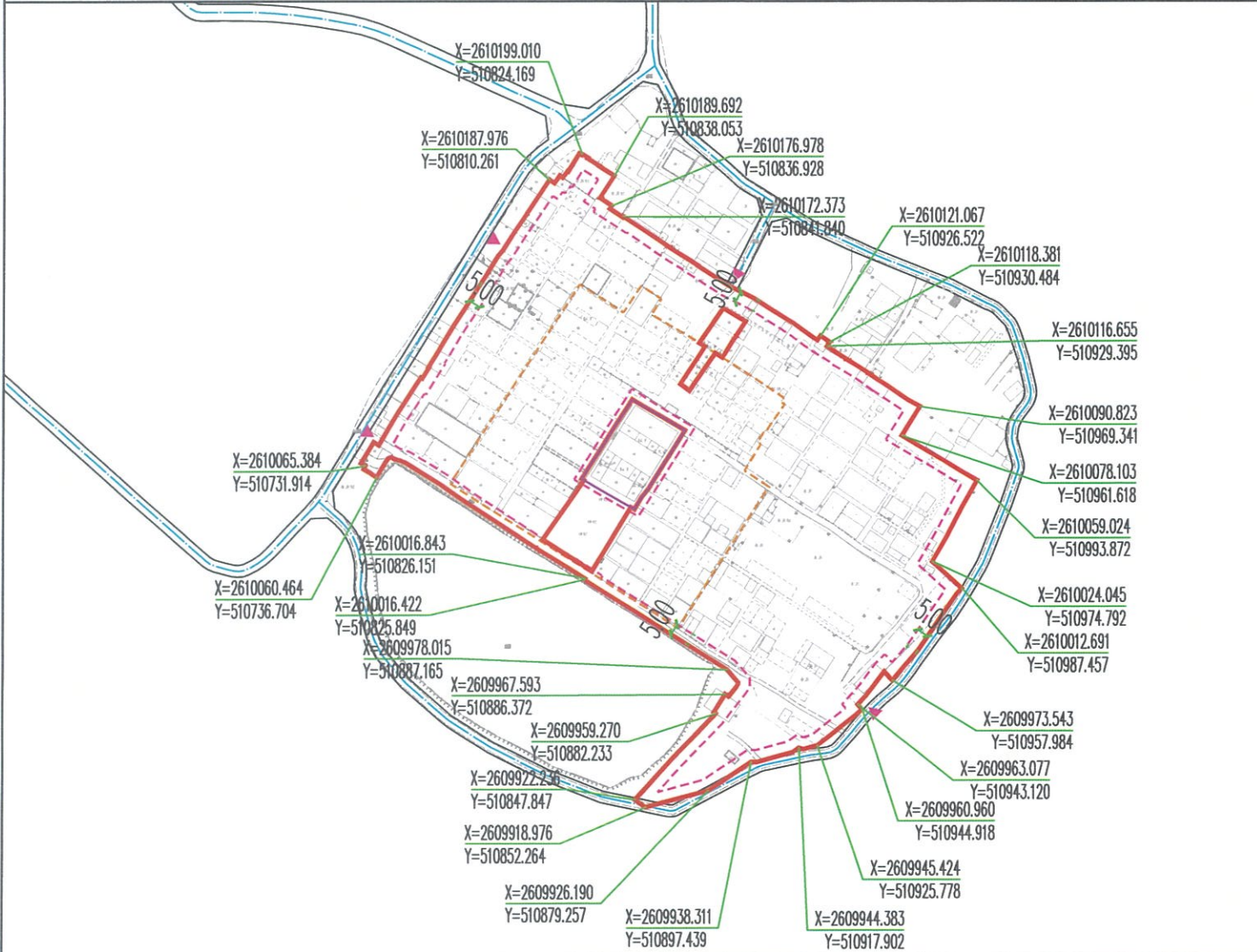
（五）未尽事宜，按《龙华镇长滩村传统村落活化利用项目修建性详细规划》执行。

（六）本《建设用地规划设计条件》文本应与图则结合使用，二者不可分割。

（七）本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内尚未使用的，须经县自然资源局核实后方可使用。



拟挂牌出让地块规划设计图则



图例:

- 道路红线
- 用地界线
- 建筑后退线
- 文物保护单位保护范围
- 文物保护单位建筑控制地带
- 道路转弯半径
- 建议地块出入口
- 控制点坐标
- 建筑后退线
- 禁止地块开口地段

说明:
1、本图则尺寸均以米计, 坐标系采用2000坐标系。

经济技术指标一览表

用地编号	计算指标用地性质	计算指标用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	计容积率建筑面积	停车位配建标准
SJ-07-40	商业用地 (0901)	32063. 44m²	≤1. 0	≤50%	≥10%	≤24M	≤32063. 44m²	≥1. 0车位/100m²计容积率建筑面积

项目名称	拟挂牌出让地块规划设计条件告知书		
案卷编号	LMTJ20250033	日期	2025. 03. 07
编制部门	龙门县自然资源局	图纸内容	图则

