

规划条件告知书



流水号：SG2025000049

案卷编号：惠东自资规条字PH（2025）4

地块编号：D03-01-01-1

用地位置：平海镇碧甲村长沙湾地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025年8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、《惠东县平海镇长沙湾片区控制性详细规划》

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 本用地位于平海镇碧甲村长沙湾地段,地块编号为 D03-01-01-1,其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况:用地南侧为规划红线宽度 12 米的道路,西侧为规划红线宽度 12 米的道路,东侧为规划红线宽度 24 米的道路,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: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 25252.95 平方米,计算指标用地面积 25252.95 平方米,计容积率建筑面积≤80809.44 平方米,容积率 ≤ 3.2 ,建筑密度 $\leq 35\%$,绿地率 $\geq 30\%$ (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) 机动车停车位配建标准：按每 100 平方米计容积率建筑面积至少配备 1 个标准停车位；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 PH〔2025〕4

区域位置示意图



图例

- D03-01-01-1

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
- 公园绿地
- ⚡

配电房
- ♿

公共厕所
- P

配套停车
- ▲

机动车出入口
- △

主要人流出入口
- 道路侧石线
- 机动车禁止开口路段
- 防护绿地
- 🗑

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和标准进行设计和建设。
4. 机动车停车位配建标准：按每100平方米计容积率建筑面积至少配备1个标准停车位；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	公共厕所	1	60-80	80-120	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。
4	配套停车	—	—	—	机动车停车位配建标准：按每100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超过总停车位的15%；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。
5	5G站点	1	—	—	按相关规范设置。

坐标表

1	2	3
X=2500489.53 Y=580256.65	X=2500482.45 Y=580268.92	X=2500518.52 Y=580403.49
4	5	6
X=2500524.64 Y=580407.03	X=2500634.94 Y=580377.48	X=2500649.98 Y=580363.27
7	8	9
X=2500653.22 Y=580328.05	X=2500673.22 Y=580301.21	X=2500672.53 Y=580273.07
10	11	
X=2500650.32 Y=580239.32	X=2500650.78 Y=580213.46	

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)
D03-01-01-1	商业用地(0901)	25252.95	25252.95	≤ 3.2	≤ 35%	≥ 30%	≤ 80809.44

图名	规划条件图则
流水号	SQ2025000049
案卷编号	惠东自资规条字PH〔2025〕4
用地位置	平海镇碧甲村长沙湾地段
发卷机关	惠东县自然资源局
制图日期	2025年8月18日