

规划条件告知书

流水号：SG2024000011

案卷编号：惠东自资规条字 GK[2024]2

地块编号：02-02-02

用地位置：港口滨海旅游度假区东山海地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2024年1月28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. 《港口滨海旅游度假区东山海地区控制性详细规划》（01-13、02-03 等地块）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 本用地位于港口滨海旅游度假区东山海地段，地块编号为02-02-02，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 8 米的市政道路，西侧为规划红线宽度 30 米的县道 X213，东侧为其他用地。

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：科研用地（0802）。

第九条 开发强度要求

本用地主要技术经济指标：宗地面积 17724.36 平方米，计算指标用地面积 17724.36 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 53173.08 平方米，容积率 $\leq$ 3.0，建筑密度 $\leq$ 35%，绿地率 $\geq$ 25%，建筑限高 80 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：污水处理设施 1 个、配电房 1 个、垃圾收集点 1 个、5G 站点 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 GK[2024]2

区域位置示意图

图例

- 02-02-02 宗地编号
- 建筑控制线
- 宗地界线
- 道路中心线
- 道路侧石线
- 机动车禁止开口路段
- 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
- 防护绿地
- 配电房
- 5G站点
- 垃圾收集点
- 污水处理设施

说明:

- 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；
- 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；
- 该宗土地须按照国家、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。

坐标表

1	2	3
X=2503272.04 Y=593629.06	X=2503275.07 Y=593656.08	X=2503255.6 Y=593686.97
4	5	
X=2503049.7 Y=593599.48	X=2503101.89 Y=593510.26	

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	污水处理设施	1	—	—	按相关规范设置。
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	配电房	1	—	—	应建设在临面，可附建。
4	5G站点	1	—	—	按相关规范设置。

地块规划控制指标一览表

宗地编号	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)
02-02-02	科研用地(0802)	17724.36	17724.36	≤3.0	≤35%	≥25%	≤53173.08	80

图名	规划条件_图则
流水号	SG2024000011
案卷编号	惠东自资规条字 GK[2024]2
用地位置	港口滨海旅游度假区东山海地段
发卷机关	惠东县自然资源局
制图日期	2024年1月28日