

规划条件告知书

流水号：XG2025000004

案卷编号：惠东自资规条字 RS（2025）10

地块编号：YPJ030101-1-1

用地位置：稔山镇船澳村地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025年7月21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. 《惠东县稔山镇亚婆角片区控制性详细规划》（YPJ010102、YPJ030109等地块）修改
4. 《惠东县人民政府办公室关于稔山镇船澳村地段 3675.53 平方米土地规划条件的批复》

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 本用地位于稔山镇船澳村地段，地块编号为 YPJ030111-1-1，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：用地北侧为规划红线宽度 40 米的环大亚湾快速路，东侧为规划红线宽度 20 米的规划支路，其他方向为其他规划地块。

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：公用设施营业网点用地（090105）。

第九条 开发强度要求

本用地主要技术经济指标：宗地面积 3607.68 平方米，计算指标用地面积 3607.68 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 3607.68 平方米，容积率 $\leq$ 1.0，建筑密度 $\leq$ 40%。该宗土地

用于建设加油加气站。（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、生活垃圾收集点 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。

（三）本用地用于建设加油加气站项目，站内建筑物、构筑物须满足《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB 50156-2021）的有关规定；建（构）筑物与站内外建筑之间的防火间距应符合《建筑设计防火规范》GB 50016 的有关规定。

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》。

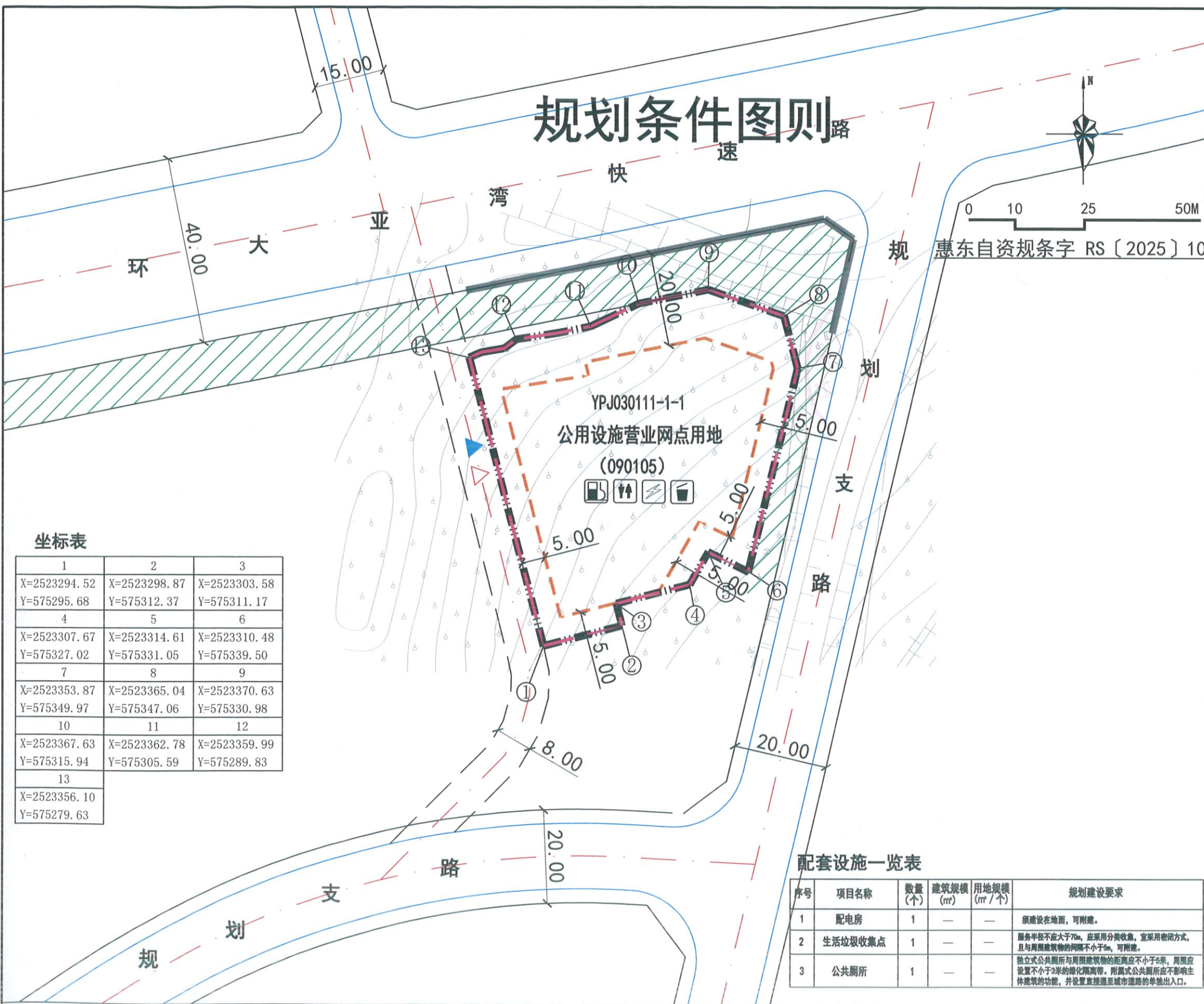
(二) 主要图纸要求：总平面图、管线综合规划图；建筑设计平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.3 节规定编制总平面及建筑设计图纸。

(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



坐标表

1	2	3
X=2523294.52 Y=575295.68	X=2523298.87 Y=575312.37	X=2523303.58 Y=575311.17
4	5	6
X=2523307.67 Y=575327.02	X=2523314.61 Y=575331.05	X=2523310.48 Y=575339.50
7	8	9
X=2523353.87 Y=575349.97	X=2523365.04 Y=575347.06	X=2523370.63 Y=575330.98
10	11	12
X=2523367.63 Y=575315.94	X=2523362.78 Y=575305.59	X=2523359.99 Y=575289.83
13		
X=2523356.10 Y=575279.63		

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	生活垃圾收集点	1	—	—	服务半径不应大于70m,应采用分类收集,宜采用密闭方式,且与周围建筑物的间距不小于5m,可附建。
3	公共厕所	1	—	—	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2米的绿化隔离带。附属式公共厕所不应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。

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)
YPJ030111-1-1	公用设施营业网点用地(090105)	3607.68	3607.68	≤1.0	≤40%	—	≤3607.68

区域位置示意图



图例

YPJ030111-1-1 地块编号	计算指标用地界线
建筑控制线	道路中心线
宗地界线	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
防护绿地	
公共厕所	配电房
生活垃圾收集点	加油加气站

说明:

1. 本图建筑控制线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2022年测绘数据。
3. 该宗土地用于建设加油加气站项目,站内建筑物、构筑物须满足《汽车加油加气站技术标准》(GB 50156-2021);站内建(构)筑物与站内外建筑之间的防火间距应符合《建筑设计防火规范》GB 50016的有关规定。
4. 该宗地内项目须按照国家、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、建设。

图名 规划条件_图则

流水号 XG2025000004

案卷编号 惠东自资规条字 RS〔2025〕10

用地位置 稔山镇船澳村地段

发卷机关 惠东县自然资源局

制图日期 2025年7月31日