

规划条件告知书

流水号：SG2025000013

案卷编号：惠东自资规条字 RS（2025）2

地块编号：RS-S-0913-2

用地位置：稔山镇大埔屯地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025 年 2 月 13 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. 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
4. 《惠东县稔山镇海滨城片区控制性详细规划》(RS-S-0102、RS-S-0501、RS-S-0711、RS-S-0718 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 本用地位于稔山镇大埔屯地段,地块编号为RS-S-0913-2,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 米的县道 X210,南侧为规划红线宽度 20 米的规划道路,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:二类城镇住宅/商业用地(070102/0901)。

第九条 开发强度要求

宗地面积 31881.21 平方米,计算指标用地面积 31881.21 平方米,计容积率建筑面积 ≤ 76514.90 平方米(其中 3825.74 平方米 $\leq$ 商业建筑面积 ≤ 11477.23 平方米,其余为二类城镇住宅建筑面积),容积率 ≤ 2.4 ,建筑密度 $\leq 30\%$,绿地率 $\geq 30\%$,建筑限高 100 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) 配套服务设施要求:配电房 1 个、生活垃圾收集点 1 个、公共厕所 1 个、物业

服务用房 1 个、配套停车 ≥ 766 个、5G 站点 1 个、室外健身器械 1 处、邮件和快件送达设施 1 个、非机动车停车场 1 个、儿童、老年人活动场地 1 处、养老服务设施 1 处。该项目建设时需为用地北侧的 RS-S-0913-3、RS-S-0913-4 地块预留出入口。建设单位须承担地块东侧 RS-S-0912 地块幼儿园（15 班）的建设。承担建设的幼儿园及地块内配建的养老服务设施须与本宗地首期住宅项目同步设计、同步建设、同步验收交付使用，竣工验收合格后须无偿移交给政府部门。

（二）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，地上停车位比例不超过总停车位的 15%；固定停车位不低于 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 道路交通要求

（一）出入口控制：本用地出入口位置及有关限制详见《图则》。

（二）宜优先采用人车分流的交通组织方式。

（三）机动车停车位配建标准：项目内至少配备停车位 766 个。停车位设计须符合《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）的要求。

（四）场地规划及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的要求。

（五）本规划确定的公共空间须对社会公众开放，并保持其贯通，公共空间范围内禁止建设围墙等影响公共空间通达性的构筑物。

第十二条 建筑间距要求：

（一）本用地内住宅建筑之间、住宅建筑和非住宅建筑之间以及其他建筑之间的间距必须符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）第 4.0.9 条规定和《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 总平面规划要求：应充分考虑各不同功能区的合理布置。小区绿地宜集中布置，创造规划布局合理、安全、卫生、方便、环境优美的宜居空间。合理安排居住区的公共服务设施，使之充分发挥服务功能。

第十五条 建筑设计要求

（一）建筑造型、色彩：综合考虑建筑周边背景及地方特色，整体造型应美观、大方，体现商业、居住建筑特质。注重与周边建筑色彩协调，保证街道色彩整体感。

（二）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）；建筑外墙抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统宜与建筑有机结合，协调统一；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（三）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。建筑层数为六层以下的新建居住建筑宜采用太阳能或其它高效节能热水系统与建筑一体化技术。



(四) 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。

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: 在不影响消防的情况下, 应结合总平面规划预留足够的绿化空间。地面停车应采用绿化式停车位。

(二) 本项目须按照《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市海绵城市建设工作方案的通知》(惠府办[2016]22 号) 的要求同步进行海绵建筑与小区的设计、施工。

(三) 标识: 须注重标识的设计, 做到清晰、规范、明确, 并且提供夜间照明。

(四) 排水方式须采用雨、污水分流制, 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。

第十九条 项目若属于滨海、山地等地质灾害易发区, 依据《地质灾害防治条例》的规定, 应当在建设工程项目申请用地前进行地质灾害危险性评估、水土保持。

第五章 附则

第二十条 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》。所有方案图纸必须由设计单位按规定签字、盖章。

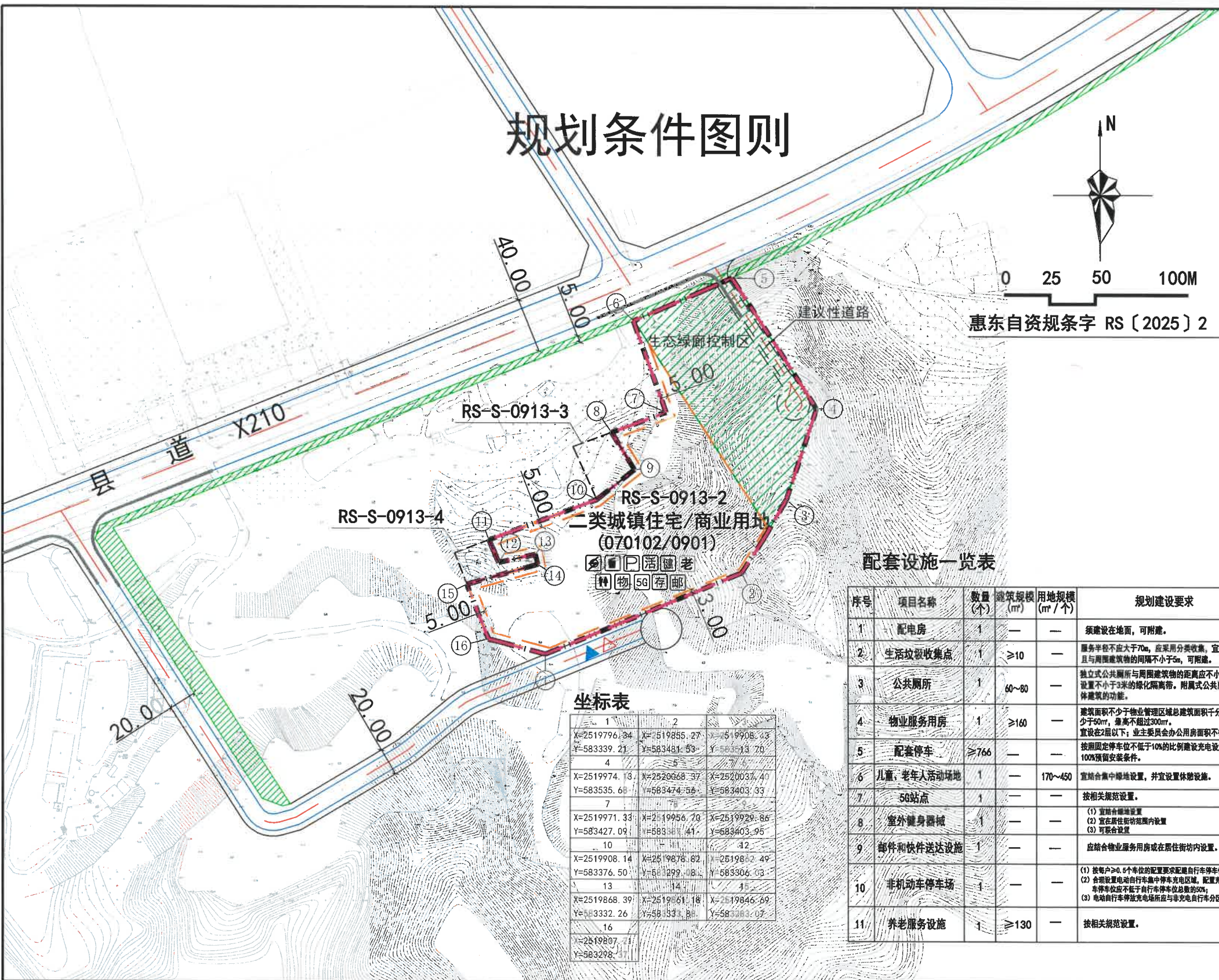
(二) 主要图纸要求: 总平面图、管线综合规划图(含无动力微型生活污水处理装置); 建筑设计平面图、立面图、剖面图、整体效果图(含夜景灯光效果图) 等。按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.3 节规定编制总平面及建筑设计图纸。

(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。

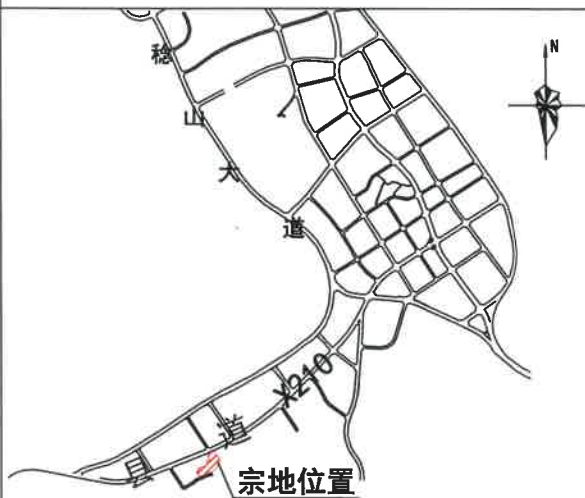
第二十一条 项目报审要求: 有关的设计方案图纸和相应的电子文件必须同时上报, 居住、商业服务业设施项目还须提供符合《建设工程规划管理电子报批系统》要求的电子文件, 否则不予受理。

第二十二条 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



区域位置示意图



图例

- | | | |
|-------------|---------|----------|
| RS-S-0913-2 | 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 | 机动车出入口 |
| — | 道路红线 | 主要人流出入口 |
| — | 防护绿地 | 机动车禁止开口线 |
| — | 生态绿廊控制区 | |

- | | | | |
|---|------------|----|-----------|
| ☎ | 配电房 | 🗑 | 生活垃圾收集点 |
| 🚻 | 公共厕所 | 🏠 | 物业服务用房 |
| P | 配套停车 | 🚗 | 非机动车停车场 |
| 👴 | 儿童、老年人活动场地 | 5G | 5G站点 |
| 🏃 | 室外健身器械 | 📧 | 邮件和快件送达设施 |
| 👵 | 养老服务设施 | | |

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;地下室建筑控制线可根据项目工程需要及周边建设情况合理确定。
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,地形图按2024年测绘数据。
3. 本项目须按海绵建筑、海绵小区的标准设计。
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,且地上停车位比例不超过总停车位的15%;固定停车位不低于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。
5. 该项目建设时需为用地北侧的RS-S-0913-3、RS-S-0913-4地块预留出入口。
6. 建设单位须承担地块东侧RS-S-0912地块幼儿园(15班)的建设。承担建设的幼儿园及地块内配建的养老服务设施须与宗地首期住宅项目同步设计、同步建设、同步验收交付使用,竣工验收合格后须无偿移交给政府部门。

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	≥10	—	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隔不小于5m,可附建。
3	公共厕所	1	60~80	—	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。附属式公共厕所不应影响主体建筑的功能。
4	物业服务用房	1	≥160	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二且最低不少于50m²,最高不超过300m²,宜设在2层以下;业主委员会办公用房面积不得小于10m²。
5	配套停车	≥766	—	—	按照固定停车位不低于10%的比例建设充电设施,剩余车位100%预留安装条件。
6	儿童、老年人活动场地	1	—	170~450	宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施。
7	5G站点	1	—	—	按相关规范设置。
8	室外健身器械	1	—	—	(1)宜结合集中绿地设置 (2)宜在居住街坊范围内设置 (3)可整合设置
9	邮件和快件送达设施	1	—	—	应结合物业服务用房或在居住街坊内设置。
10	非机动车停车场	1	—	—	(1)按每户≥0.5个车位的配置要求配建自行车停车位; (2)合理设置电动自行车集中停放充电区域,配置充电设施的自行车停车位应不低于自行车停车位总数的50%; (3)电动自行车停放充电场所应与非机动车分区停放。
11	养老服务设施	1	≥130	—	按相关规范设置。

坐标表

点号	1	2	3
X	2519796.34	2519855.27	2519908.13
Y	583339.21	5833481.53	5833413.70
4	5	6	7
X	2519974.13	2520068.37	2520037.40
Y	583335.68	5833474.56	5833403.33
8	9	10	11
X	2519971.33	2519956.70	2519929.86
Y	583427.09	583331.41	5833403.95
12	13	14	15
X	2519908.14	2519878.82	2519842.49
Y	583376.50	5833299.08	5833306.03
16	17	18	19
X	2519868.39	2519861.18	2519846.69
Y	583332.26	583333.88	5833283.07
20	21	22	23
X	2519807.21	2519807.21	2519807.21
Y	5833298.37	5833298.37	5833298.37

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)
RS-S-0913-2	二类城镇住宅/商业用地(070102/0901)	31881.21	31881.21	≤2.4	≤30	≥30	其中 3825.74≤商业建筑面积≤11477.23 其余为二类城镇住宅建筑面积	100

图名

规划条件_图则

流水号 SG2025000013

案卷编号 惠东自资规条字RS〔2025〕2

用地位置 稔山镇大埔屯地段

发卷机关 惠东县自然资源局

制图日期 2025年2月13日