

规划条件告知书



流水号：SG2025000061

案卷编号：惠东自然资源序PS（2025）3

地块编号：PS-73-0103-1

用地位置：平山街道黄排社区云田村小组地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025年9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、《惠东县城城南新区控制性详细规划》（PS-73-0103 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 本用地位于平山街道黄排社区云田村小组地段，地块编号为PS-73-0103-1，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 100 米的环城南路，用地东侧为规划红线宽 30 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：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 7391.31 平方米，计算指标用地面积 7391 平方米，计容积率建筑面积≤22173 平方米，容积率≤3.0，建筑密度≤45%，绿地率≥20%，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）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 60-80 平方米、肉菜市场。

(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》。

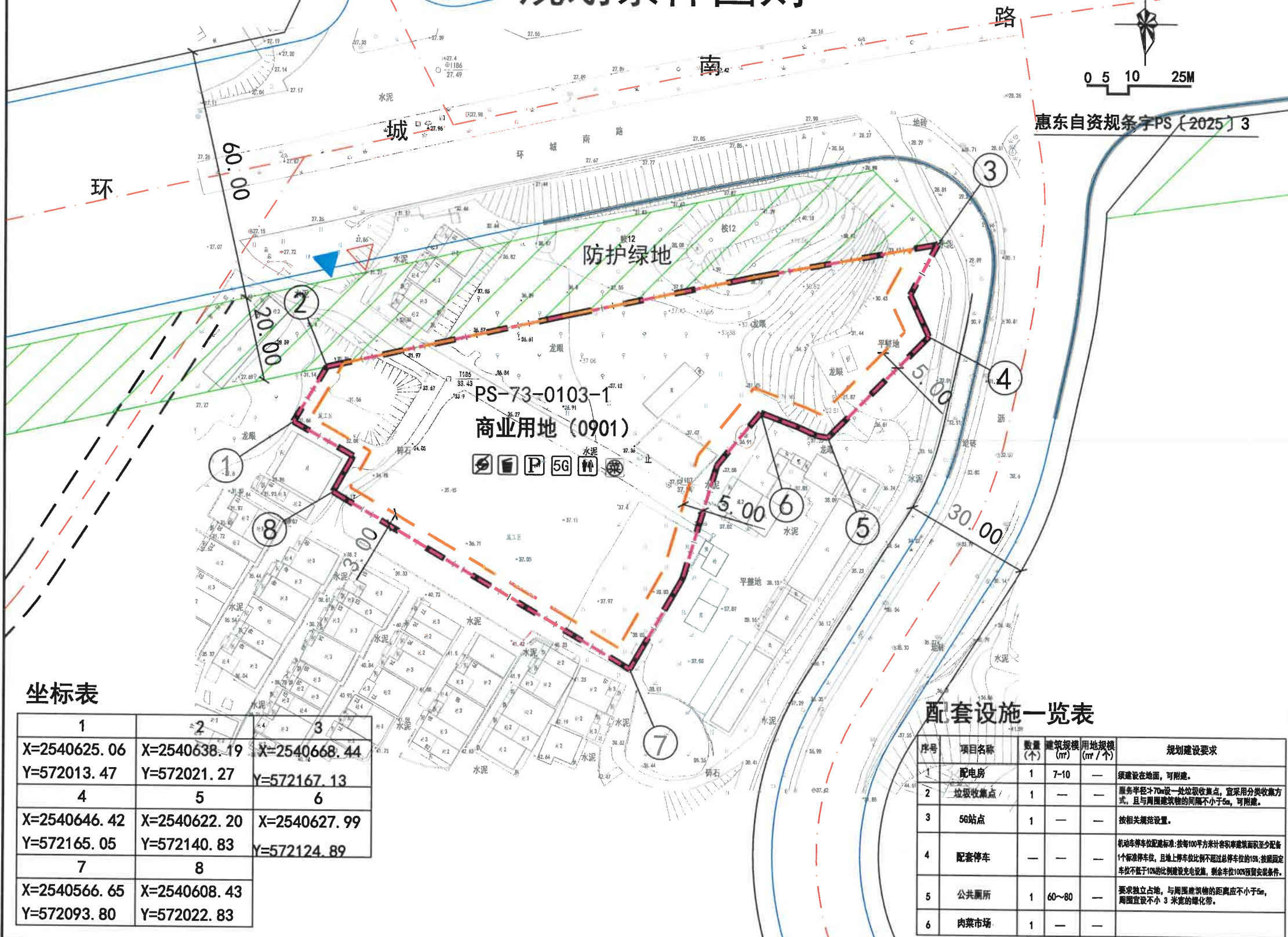
（二）主要图纸要求：总平面图、管线综合规划图；建筑设计平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.3 节规定编制总平面及建筑设计图纸。

（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



坐标表

1	2	3
X=2540625.06 Y=572013.47	X=2540638.19 Y=572021.27	X=2540668.44 Y=572167.13
4	5	6
X=2540646.42 Y=572165.05	X=2540622.20 Y=572140.83	X=2540627.99 Y=572124.89
7	8	
X=2540566.65 Y=572093.80	X=2540608.43 Y=572022.83	

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	7-10	—	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	5G站点	1	—	—	按相关规范设置。
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10%;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	公共厕所	1	60~80	—	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米宽的硬化带。
6	肉菜市场	1	—	—	

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)
PS-73-0103-1	商业用地 (0901)	7391.31	7391	≤3.0	≤45%	≥20%	≤22173	100

区域位置示意图



图例

PS-73-0103-1 地块编号	计算指标用地界线
建筑控制线	机动车出入口
宗地界线	主要人流出入口
道路中心线	道路侧石线
道路红线	机动车禁止开口路段
防护绿地	
配电房	垃圾收集点
配套停车	5G 5G站点
公共厕所	肉菜市场

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 and 标准进行设计和建设;
4. 电动自行车停车位按相关规范配建。

图名	规划条件图则
流水号	SG2025000061
案卷编号	惠东自资规条字PS〔2025〕3
用地位置	平山街道黄排社区云田村小组地段
发卷机关	惠东县自然资源局
日期	2025年9月28日