

规划条件告知书

流水号: XG2023000014

案卷编号: 惠东自资规条字 BPZ[2023]2

地块编号: B02-08-06-1

用地位置: 白盆珠镇横江村地段

发卷机关: 惠东县自然资源局

日期: 2023年7月4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、《惠东县白盆珠镇双金片区及横江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 本用地位于白盆珠镇横江村地段，地块编号为 B02-08-06-1，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：用地北侧为省道 S356，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 100155.5 平方米，计算指标用地面积 100155.5 平方米，计容积率建筑面积≤160248.8 平方米（其中服务型公寓建筑面积≤96149.28 平方米，酒店建筑面积≥48074.64 平方米），容积率≤1.6，建筑密度≤40%，绿地率≥35%，建筑限高 50 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、公共厕所 1 个、

配套停车 ≥ 1069 个、5G 站点 1 个。

(二) 项目内配建的停车位应按配建停车位总数的 10%配建充电车位,其余停车位须预留充电设施安装条件。

(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》。

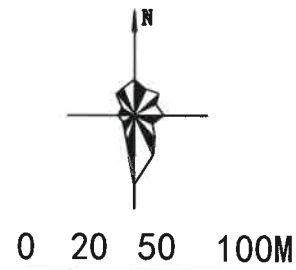
（二）主要图纸要求：总平面图、管线综合规划图；建筑设计平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.3 节规定编制总平面及建筑设计图纸。

（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。

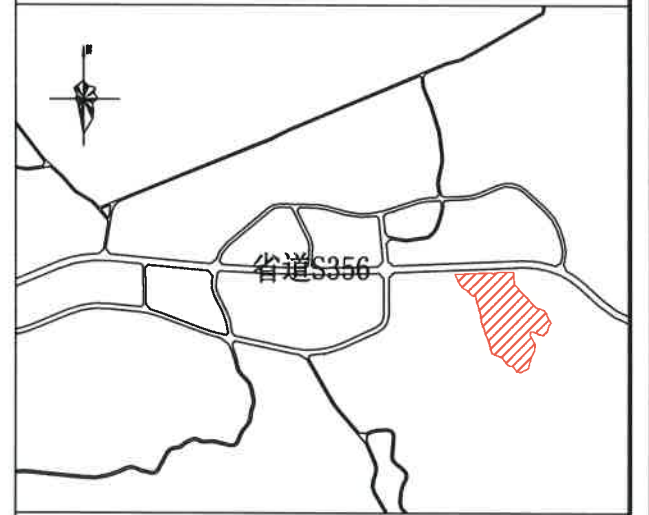
第二十条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，《告知书》的规划条件逾期未纳入国有土地使用权出让合同的，应申请延期或重新办理。

规划条件图则



惠东自资规条字：BPZ[2023]2

区域位置示意图



图例

- 图例
- B02-08-06-1 地块编号
 - 计算指标用地界线
 - 多层建筑控制线
 - 高层建筑控制线
 - 宗地界线
 - 机动车出入口
 - 道路中心线
 - 主要人流出入口
 - 道路红线
 - 防护绿地
 - 配电房
 - 垃圾收集点
 - 公共厕所
 - 5G 5G站点
 - 配套停车

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；
3. 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和标准进行设计和建设。

坐标表

1	2	3
X=2551561.50 Y=607957.07	X=2551566.59 Y=608077.61	X=2551568.46 Y=608121.89
4	5	6
X=2551565.51 Y=608123.42	X=2551563.94 Y=608125.78	X=2551562.77 Y=608130.87
7	8	9
X=2551561.75 Y=608134.61	X=2551561.59 Y=608134.84	X=2551561.59 Y=608132.77
10	11	12
X=2551561.82 Y=608134.88	X=2551566.61 Y=608133.22	X=2551568.92 Y=608132.77
13	14	15
X=2551571.51 Y=608193.91	X=2551571.75 Y=608206.48	X=2551571.41 Y=608219.06
16	17	18
X=2551569.65 Y=608219.82	X=2551546.07 Y=608220.18	X=2551529.80 Y=608222.15
19	20	21
X=2551512.77 Y=608226.21	X=2551508.13 Y=608233.22	X=2551487.98 Y=608248.41
22	23	24
X=2551472.83 Y=608262.94	X=2551460.07 Y=608277.00	X=2551436.12 Y=608297.89
25	26	27
X=2551409.06 Y=608325.10	X=2551404.83 Y=608343.05	X=2551395.64 Y=608360.91
28	29	30
X=2551382.26 Y=608370.21	X=2551372.06 Y=608371.81	X=2551363.96 Y=608376.11
31	32	33
X=2551341.26 Y=608390.01	X=2551340.75 Y=608389.55	X=2551340.64 Y=608389.62
34	35	36
X=2551331.62 Y=608381.33	X=2551299.62 Y=608372.58	X=2551286.54 Y=608355.55
37	38	39
X=2551288.54 Y=608336.47	X=2551297.72 Y=608320.25	X=2551302.48 Y=608305.25
40	41	42
X=2551299.53 Y=608296.28	X=2551293.97 Y=608295.74	X=2551291.40 Y=608295.45
43	44	45
X=2551286.36 Y=608294.96	X=2551268.05 Y=608304.83	X=2551245.65 Y=608317.80
46	47	48
X=2551244.50 Y=608317.72	X=2551244.45 Y=608317.75	X=2551216.93 Y=608315.89
49	50	51
X=2551191.59 Y=608302.79	X=2551165.72 Y=608294.39	X=2551134.91 Y=608287.32
52	53	54
X=2551117.71 Y=608250.24	X=2551122.00 Y=608235.08	X=2551146.03 Y=608215.88
55	56	57
X=2551145.61 Y=608203.78	X=2551150.72 Y=608195.43	X=2551161.49 Y=608185.19
58	59	60
X=2551185.54 Y=608176.72	X=2551192.41 Y=608174.52	X=2551204.68 Y=608120.53
61	62	63
X=2551222.22 Y=608115.72	X=2551256.06 Y=608108.12	X=2551293.50 Y=608091.28
64	65	66
X=2551314.22 Y=608086.25	X=2551331.36 Y=608078.53	X=2551347.43 Y=608073.36
67	68	69
X=2551358.80 Y=608073.30	X=2551377.99 Y=608070.53	X=2551413.63 Y=608060.74
70	71	72
X=2551435.56 Y=608054.38	X=2551461.74 Y=608047.14	X=2551464.74 Y=608045.06
73	74	75
X=2551464.56 Y=608044.55	X=2551464.05 Y=608040.98	X=2551464.22 Y=608035.57
76	77	78
X=2551468.60 Y=608028.07	X=2551470.28 Y=608025.31	X=2551479.07 Y=608021.31
79	80	81
X=2551487.75 Y=608009.70	X=2551498.93 Y=607991.66	X=2551517.03 Y=607977.40
82	83	84
X=2551543.38 Y=607964.14		

地块规划控制指标一览表

地块编号	用地性质	宗地面积 (m ²)	计算指标用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建筑面积 (m ²)		建筑限高 (m)
B02-08-06-1	商业用地 (0901)	100155.5	100155.5	≤ 1.6	≤ 40%	≥ 35%	≤ 160248.8	其中 服务型公寓建筑面积≤96149.28 酒店建筑面积≥48074.64	50

序号	项目名称	数量 (个)	建筑规模 (m ²)	用地规模 (m ²)	规划建设要求
1	配电房	1	—	—	须设置在地面，可附建。
2	垃圾收集点	1	—	—	服务半径≤70m设置一处垃圾收集点，宜采用分类收集方式，且与周围建筑物的距离不小于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5m，周围宜设置不小于3米宽的绿化带，可附建。
4	配套停车	≥1069	—	—	按配套停车位总数的10%配置充电车位，其余停车位须预留充电设施安装条件。
5	5G站点	1	—	—	根据《惠州市公共场所移动通信5G基站址专项规划（2020至2024年）》、《惠州市智慧杆专项规划（2020-2022年）》及相关行业标准配置5G站点。

图名 规划条件_图则

流水号 XG2023000014

案卷编号 惠东自资规条字BPZ[2023]2

用地位置 白盆珠镇横江村地段

发卷机关 惠东县自然资源局

制图日期 2023年7月4日