

# 规划条件告知书

流水号：SG2025000065

案卷编号：惠东自资规条案 DL (2025) 14

地块编号：03-03

用地位置：太岭街道太洲村板桥地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025 年 10 月 14 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、《惠东县城新区(大洲片区)控制性详细规划》(05-23、05-25 等 46 个局部地块)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** 本用地位于大岭街道大洲村板桥地段，地块编号为 03-03，其具体位置详见《图则》。

**第六条** 本用地周边情况：用地东侧为规划红线宽 50 米的财山东路，用地南侧为规划红线宽 21 米的建议性道路，用地西侧为规划红线宽 21 米的规划道路，用地北侧为规划红线宽 43 米的教育路。

## 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：批发市场用地 (090102)/商务金融用地 (0902)。

**第九条** 开发强度要求

本用地主要技术经济指标：宗地面积 28709.32 平方米，计算指标用地面积 28709.32 平方米，计容积率建筑面积≤57418.64 平方米（其中：商务金融建筑面积不超过 27%），容积率≤2.0，建筑密度≤55%，绿地率≥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：配电房 1 个、垃圾收集点 1 个、5G 站点 1 个、公共厕所 1 个、批发市场 1 个。

(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,且地上停车位比例不得超过总停车位的 15%；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。

(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。

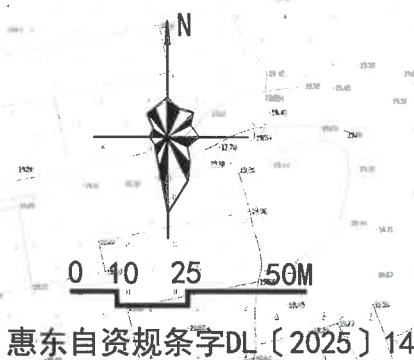
（三）按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.2 节规定编制设计方案说明书。

**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



区域位置示意图

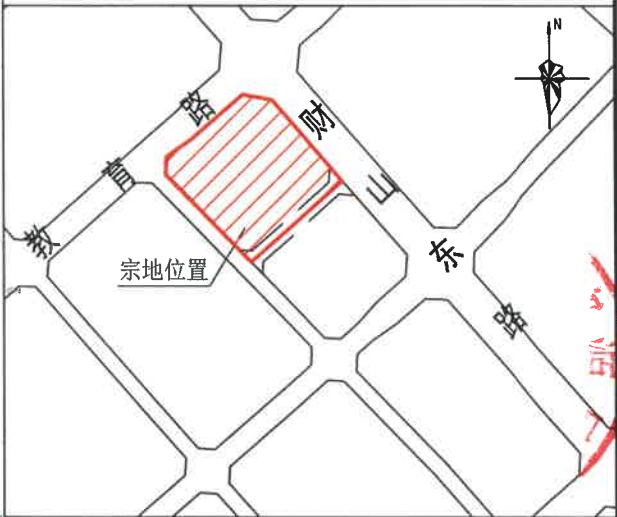


图 例

- 03-03 地块编号

建筑控制线

宗地界线

道路中心线

道路红线

建议性道路红线

配电房

配套停车

公共厕所
- 计算指标用地界线

机动车出入口

主要人流出入口

机动车禁止开口路段

道路侧石线

垃圾收集点

5G 5G站点

批发市场

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2018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. 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得超过总停车位的15%；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。

坐标表

|                             |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1                           | 2                           | 3                           |
| X=2543679.51<br>Y=571055.04 | X=2543763.25<br>Y=571155.89 | X=2543756.38<br>Y=571194.37 |
| 4                           | 5                           | 6                           |
| X=2543648.38<br>Y=571288.62 | X=2543541.03<br>Y=571166.35 | X=2543657.08<br>Y=571054.12 |

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15%；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     | —        | —          | 按相关规范设置。                                                                                         |
| 6  | 批发市场  | 1     | —        | —          |                                                                                                  |

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)                      | 建筑限高(m) |
|-------|------------------------------|----------|--------------|-------|---------|--------|-----------------------------------|---------|
| 03-03 | 批发市场用地/商务金融用地(090102)/(0902) | 28709.32 | 28709.32     | ≤ 2.0 | ≤ 55    | ≥ 25   | ≤ 57418.64<br>(其中：商务金融建筑面积不超过27%) | 80      |

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 图 名   | 规划条件 图则           |
| 流 水 号 | SG2025000065      |
| 案卷编号  | 惠东自资规条字DL〔2025〕14 |
| 用地位置  | 大岭街道大洲村板桥地段       |
| 发卷机关  | 惠东县自然资源局          |
| 制图日期  | 2025年10月14日       |