

本文

第一章

规划条件告知书

第二章

流水号: SG2021000064

案卷编号: 惠东自资规条字 PS[2021]9

地块编号: PS-52-0102

用地位置: 平山街道黄排社区地段

发卷机关: 惠东县自然资源局

日期: 2021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. 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ 39-2016）（2019 年版）
4. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
5. 《惠东县城黄排、青云及红岭片区控制性详细规划》（PS-52-0101、PS-52-0201 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 本用地位于平山街道黄排社区地段，地块编号为 PS-52-0102，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：用地西侧为规划 32 米的市政道路，南侧为规划 32 米的市政道路（建议性），东侧、北侧为其他规划地块。

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：幼儿园用地（080404）。

第九条 开发强度要求

本用地主要技术经济指标：宗地面积 5267.93 平方米，计算指标用地面积 5267 平方米，计容积率建筑面积 ≥ 4100 平方米，容积率 ≥ 0.8 （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。

(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 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) 场地设计须符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ 39-2016) (2019 年版) 和《无障碍设计规范》(GB 50763-2012) 的要求。

第十二条 建筑间距要求：应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况确定。

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：总平面设计须符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ 39-2016) (2019 年版) 和现行国家相关规范与技术标准的要求。

第十五条 建筑设计要求

(一) 建筑造型：综合考虑建筑周边环境，整体造型应美观、大方，体现学校建筑特质，应注重建筑第五立面（天面）的设计。

(二) 建筑色彩：应采用清新、淡雅的色彩，并注重与周边环境相协调。

(三) 建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

(四) 建筑设计须符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ 39-2016) (2019 年版)，并严格执行国家和省建筑节能标准实施细则及绿色建筑设计标准。

第十六条 环境设计与建设要求

(一) 绿化绿地的日照及种植环境宜结合教学、植物多样化等要求综合布置。合理配置灌木和地被植物，形成空间层次丰富、色彩搭配协调和季相变化多样的绿化景观效果。

(二) 铺装：尽量减少大面积的硬质铺装，必要的硬质铺装应尽量采用可渗透式的材料与工艺。地面停车应采用绿化式停车位。

(三) 标识：须注重标识的设计，做到清晰、规范、明确。

(四) 排水方式须采用雨、污分流制，有条件时应考虑中水利用。

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。

第十八条 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

第十九条 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。

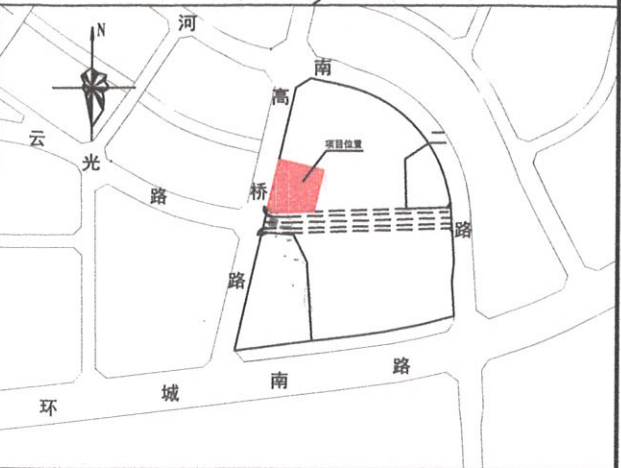
第二十条 项目报审要求：有关的设计方案图纸和相应的电子文件必须同时上报，居住、商业服务业设施项目还须提供符合《建设工程规划管理电子报批系统》要求的电子文件，否则不予受理。

第二十一条 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：PS[2021]9

区域位置图



图例

- PS-52-0102 地块编号
- 建筑控制线
- 宗地界线
- 道路中心线
- 计算指标用地界线
- 机动车出入口
- 主要人流出入口
- 道路红线
- 配电房
- 垃圾收集点

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. 本图坐标系采用2000国家坐标系；
3. 该项目须按照绿色建筑、海绵建筑、海绵小区的标准设计；
4. 该幼儿园办学规模为12班，由PS-52-0101-1地块使用权人承担建设，须与PS-52-0101-1地块同步设计、同步建设、同步验收。若地块分期开发的，该幼儿园须纳入首期工程。在办理用地划拨手续时，在划拨决定书中明确由取得PS-52-0101-1地块的土地使用权者按照规划要求和教育主管部门提出的建设标准完成幼儿园建设并无偿移交。
5. 该项目开发建设时计容积率建筑面积不得低于4100平方米。

坐标表

1	2	3
X=2540796.74 Y=575045.26	X=2540793.38 Y=575059.88	X=2540780.76 Y=575114.72
4	5	6
X=2540717.20 Y=575100.09	X=2540716.12 Y=575066.68	X=2540716.15 Y=575034.63
7		
X=2540722.71 Y=575028.21		

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	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。
2	配电房	1	—	—	须建设在地面，可附建。

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)
PS-52-0102	080404	5267.93	5267	≥0.8	—	—	≥4100

图名	规划条件_图则
流水号	SG2021000064
案卷编号	惠东自资规条字PS[2021]9
用地位置	平山街道黄排社区地段
发卷机关	惠东县自然资源局
制图日期	2021年10月14日



