

规划条件告知书

流水号：XG20200000036

案卷编号：惠东自资规条字 PS[2020]16

地块编号：PS-85-0102-1

用地位置：平山街道沙公坳地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2020 年 7 月 27 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. 《中小学校设计规范》(GB50099-2011)
4. 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
5. 《惠东县城沙公坳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 本用地位于平山街道沙公坳地段,地块编号为 PS-85-0102-1,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 15 米的市政道路,南侧为规划 24 米的市政道路,西侧为规划 36 米的市政道路,北侧为规划 30 米的市政道路。

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: A33(中小学用地)。

第九条 开发强度要求

本用地主要技术经济指标:宗地面积 104148.11 平方米,计算指标用地面积 104140.5 平方米,计容积率建筑面积 $\leq$ 156210.75 平方米,容积率 $\leq$ 1.5,建筑密度 $\leq$ 45%,绿地率 $\geq$ 35%,建筑限高 45 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。

(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《中小学校设计规范》(GB 50099-2011) 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《中小学校设计规范》(GB 50099-2011) 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《中小学校设计规范》(GB 50099-2011)，并严格执行国家和省建筑节能标准实施细则及绿色建筑标准。

(五) 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 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。

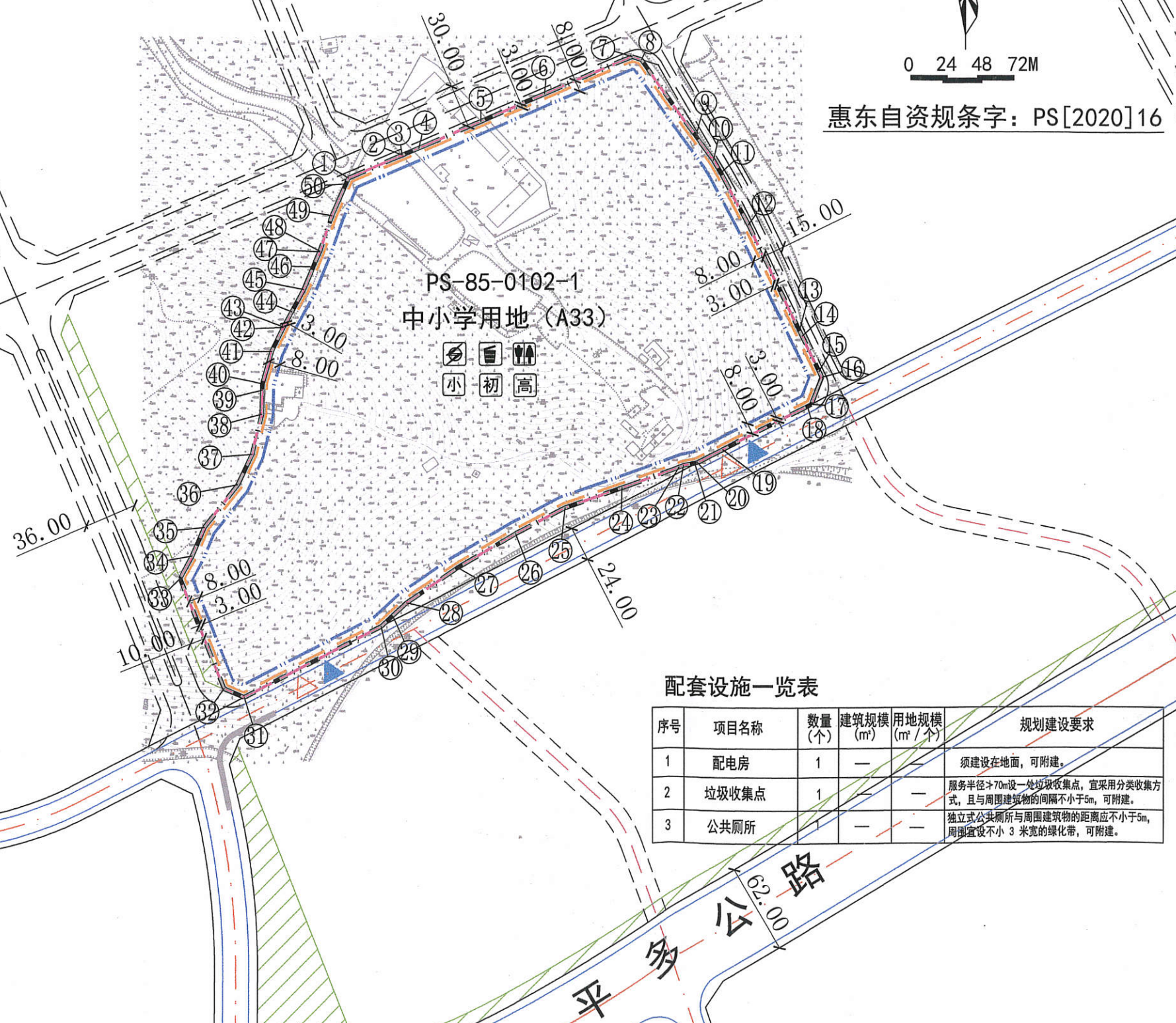
第二十条 项目报审要求：有关的设计方案图纸和相应的电子文件必须同时上报，居住、商业服务业设施项目还须提供符合《建设工程规划管理电子报批系统》要求的电子文件，否则不予受理。

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

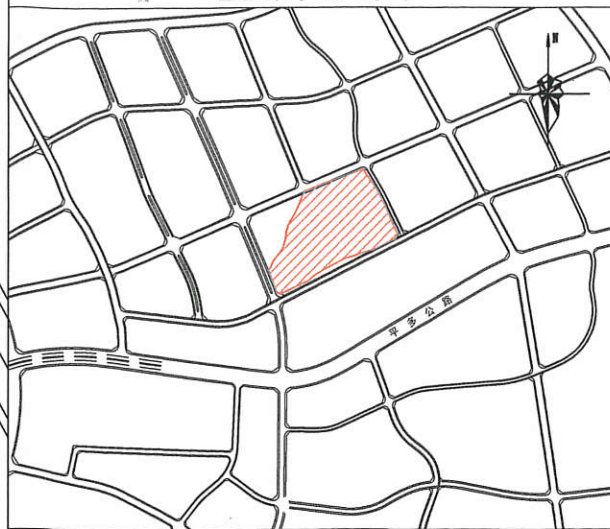
坐标表

1	2	3
X=2542602.19 Y=578178.96	X=2542617.85 Y=578216.12	X=2542633.51 Y=578253.28
4	5	6
X=2542622.75 Y=578227.74	X=2542640.86 Y=578270.72	X=2542658.97 Y=578314.88
7	8	9
X=2542685.07 Y=578375.62	X=2542683.19 Y=578382.14	X=2542630.58 Y=578420.59
10	11	12
X=2542613.60 Y=578433.00	X=2542604.83 Y=578438.16	X=2542569.06 Y=578457.31
13	14	15
X=2542496.06 Y=578492.59	X=2542492.23 Y=578494.14	X=2542467.73 Y=578506.28
16	17	18
X=2542463.73 Y=578508.22	X=2542445.47 Y=578500.82	X=2542443.85 Y=578498.23
19	20	21
X=2542414.00 Y=578439.43	X=2542404.95 Y=578421.61	X=2542404.58 Y=578419.64
22	23	24
X=2542403.08 Y=578411.56	X=2542401.98 Y=578408.43	X=2542387.67 Y=578367.60
25	26	27
X=2542374.14 Y=578328.13	X=2542356.47 Y=578293.93	X=2542333.17 Y=578253.72
28	29	30
X=2542309.12 Y=578218.39	X=2542300.09 Y=578208.57	X=2542292.66 Y=578200.49
31	32	33
X=2542244.37 Y=578105.46	X=2542250.35 Y=578091.56	X=2542326.48 Y=578061.23
34	35	36
X=2542342.07 Y=578069.54	X=2542361.70 Y=578077.98	X=2542390.90 Y=578101.41
37	38	39
X=2542441.87 Y=578111.31	X=2542439.69 Y=578118.30	X=2542456.27 Y=578118.62
40	41	42
X=2542460.63 Y=578118.73	X=2542482.93 Y=578125.18	X=2542499.41 Y=578133.26
43	44	45
X=2542400.81 Y=578133.46	X=2542510.10 Y=578139.21	X=2542525.36 Y=578147.75
46	47	48
X=2542541.02 Y=578154.32	X=2542551.43 Y=578158.69	X=2542551.86 Y=578158.90
49	50	
X=2542576.41 Y=578167.53	X=2542598.28 Y=578177.22	



惠东自资规条字：PS[2020]16

区域位置图



图例

- PS-85-0102-1 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

禁止开口路段

- 配电房

垃圾收集点

公共厕所

小学

初中

高中

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	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	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，周围宜设不小3米宽的绿化带，可附建。

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. 本图坐标系采用1954北京坐标系；
3. 该项目须配建27班高中、27班初中、36班小学。

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)
PS-85-0102-1	A33	104148.11	104140.5	≤1.5	≤45%	≥35%	≤156210.75	45

图名	规划条件图则
流水号	XG2020000036
案卷编号	惠东自资规条字PS[2020]16
用地位置	平山街道沙公坳地段
发卷机关	惠东县自然资源局
制图日期	2020年07月27日