《龙门县中心城区（龙城街道）控制性详细规划》（LM07-02-40等地块调整）

规划调整对比图则

调整后方案

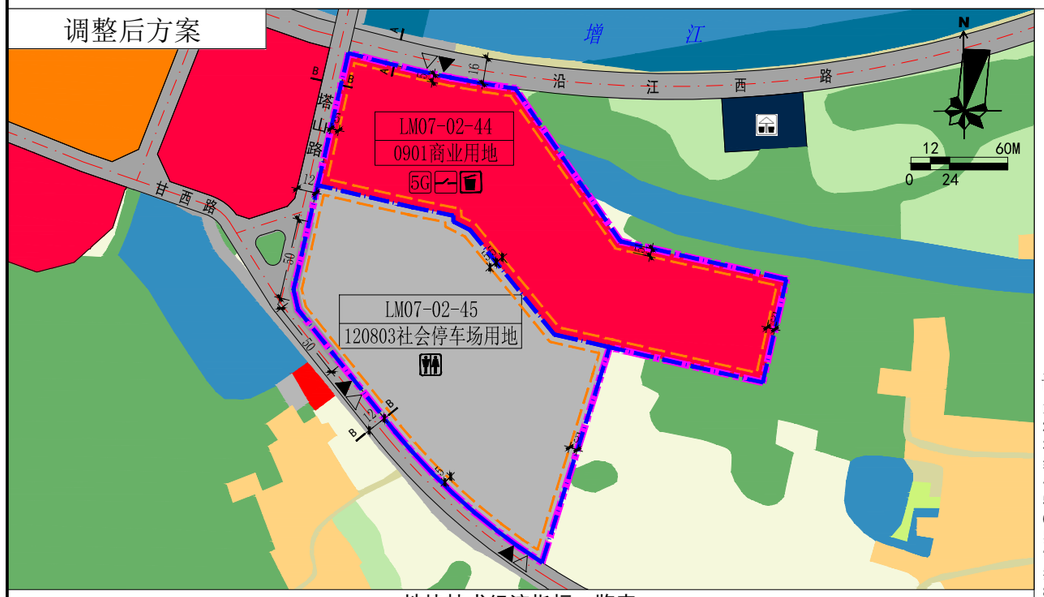


图 例

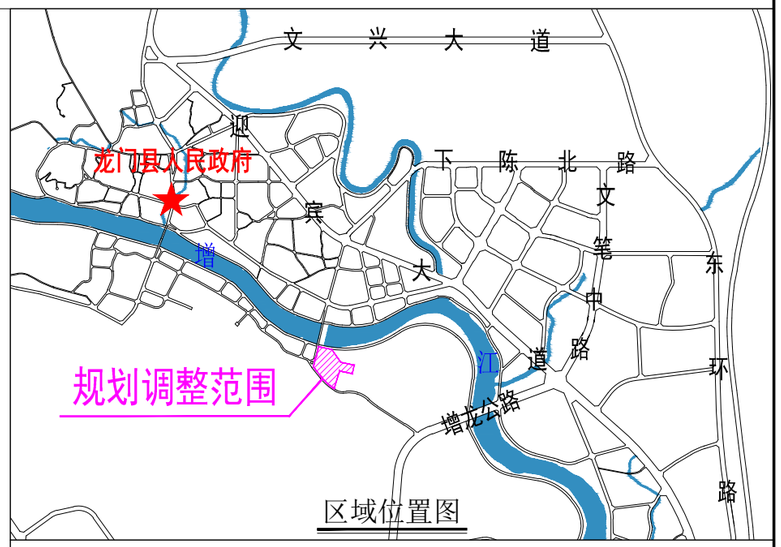
旅馆用地
社会停车场用地
文化用地
环卫用地
城镇村道路用地
农村宅基地
农业设施建设用地
林地
耕地
草地
园地
河流水面
LM07-02-44 地块编码
建筑红线
计算指标用地界线
规划调整范围
道路红线
禁止机动车开口路段
道路中心线
B B 道路横断面标注
尺寸标注
建议机动车出入口方位
建议人流出入口方位
5G 5G通信基站机房及配套设施
配电网开关站
生活垃圾收集点
垃圾转运站
公共厕所

说明

1、本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2、本规划计算指标用地面积确定：临城市道路的用地算至道路红线，其他按用地划分边界线计算。
3、本图则中的规划用地性质、规划用地兼容性、计算指标用地面积、计容积率建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高和市政公用设施等内容为强制性内容。
4、场地竖向设计应因地制宜，统筹考虑片区地形，尽量保持土方平衡，妥善处理好场地防洪排涝。
5、本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑要求。
6、LM07-02-44地块总平面设计阶段，需对片区整体风貌进行综合考虑，加强与周边地块建筑的衔接，保持沿街界面及空间的和谐统一，保证天际线优美、高低错落。
7、LM07-02-44地块内可结合实际开发建设需求配建一定比例的旅馆，该部分功能用房的机动车停车位配建标准按照1个客房不少于0.4个执行。
8、电动汽车、电动自行车充电基础设施及机动车停车位配建标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）和《惠州市电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》（惠市自然资函〔2024〕2124号）要求配置。
9、规划调整范围周边道路塔山路、甘西路为现状道路，沿江西路为规划道路，其道路宽度、道路的线位、标高、断面形式及交叉口形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。
10、项目地块在开发建设时，应按照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023年)及通信主管部门要求开展通信基础设施建设或预留。
11、图则中建筑后退城市道路红线及相邻地块建筑控制线仅为最小退让距离，实际退让距离应在综合考虑建筑防火、日照、安全等要求的前提下进行合理加退。
12、规划调整范围内部分用地暂未落实城镇建设规模，该部分用地未调入城镇建设用地规模前不得用于开发建设。
13、本图则未明确的技术经济指标，及未详细规定的内容，按照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）以及国家、广东省、惠州市相关技术规范执行。

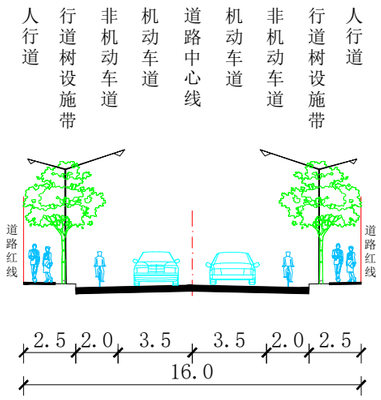
地块技术经济指标一览表

地块编码	规划用地性质代码	规划用地性质	规划用地兼容性	计算指标用地面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）	兼容建筑面积兼容性比例	机动车停车位配建标准	市政公用设施 项目	市政公用设施 一般规模（㎡/处） 建筑面积	市政公用设施 一般规模（㎡/处） 用地面积	备注
LM07-02-44	0901	商业用地	0903（娱乐用地）	23371.52	≤28045.82	≤1.2	≤40	≥20	≤36	娱乐设施建筑面积占总计容积率建筑面积≤10%	商业、娱乐设施按每100m²计容积率建筑面积≥1.0个	5G通信基站机房及配套设施	≥35	—	适建商业、娱乐及配套设施
												配电网开关站	60-100	—	
												生活垃圾收集点	≥10	—	
LM07-02-45	120803	社会停车场用地	0901（商业用地）	24033.22	≤2403.32	≤0.10	≤15	≥20	≤24	商业建筑面积≤2000m²	商业建筑按每100m²计容积率建筑面积≥1.0个，配建的社会停车场地面小汽车车位≥500个	社会停车场	—	—	适建社会停车场、商业及配套设施
												公共厕所	60-120	独立式公共厕所用地面积80-170m²	

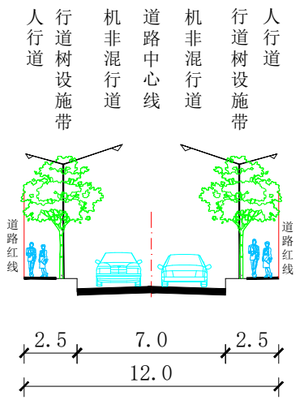


区域位置图

道路横断面示意图



A-A道路横断面示意图



B-B道路横断面示意图

政府批准的原规划

图 例

商业用地
社会停车场用地
文化用地
环卫用地
公路用地
农村宅基地
农业设施建设用地
园地
草地
林地
耕地
河流水面
LM07-02-40 地块编码
道路红线
道路中心线
低、多层建筑退让线
高层建筑退让线
计算指标用地界线
规划调整范围
B B 道路横断面标注
尺寸标注

说明

1、用地性质代码参照《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）；
2、计算指标用地面积以用地红线计，已出《规划设计条件告知书》和《建设用地规划许可证》地块，其用地面积以已出的《规划设计条件告知书》和《建设用地规划许可证》为准；
3、各地块建筑后退红线距离参照文本有关规定，应严格控制道路两侧的建筑退线，图中标注的退让道路红线距离为下限指标；由于历史原因造成的退让距离不足的以实际退让距离为准，并需满足消防要求；由于市政道路新建、扩建、改建等原因占用原已出让地块用地，退让道路红线距离以规划道路红线和合法现状建筑物（构筑物）、批复方案的实际距离为准；
4、图则中标注的建筑退让用地红线距离均按照低层及多层、中高层及高层主要朝向的情况表达，为下限指标，需同时满足消防与日照要求；若建筑层数、朝向与本图则表达情况不符时，则按照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）中相关要求执行；相邻地块同步申报修建性详细规划（或总平面规划）时，在满足各自用地规划条件、相关规范要求、双方签订有关协议的前提下，可在地块相邻处按同一地块计算地上建筑间距，无需按用地界线规划地上建筑后退用地界线距离，地下空间可共墙规划；
5、对于规划区内私人自建自用房用地，在未来进行改建、重建时，按照合法现状建筑物（构筑物）的实际退让距离进行退让道路红线与用地红线控制，并需满足消防要求；
6、地块不能满足禁止开口段要求时可根据实际情况适当降低标准，以满足地块开口要求；如地块四面与市政路网都不接壤，地块的出入口要与周边地块统筹考虑，当图则建议主要出入口位置与设计条件主要出入口位置有冲突时以设计条件为准；
7、河道管理范围内的建设活动，应符合河道管理条例的相关要求；
8、城镇开发边界外布局建设项目在规划实施过程中，应符合《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）和广东省自然资源厅确定的《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》；若不符合，应在城镇开发边界调整并启用实施后，方可按本规划实施。

地块技术经济指标一览表

地块编码	规划用地性质代码	规划用地性质	规划用地兼容性	计算指标用地面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）	机动车停车位配建标准	配套设施 项目	配套设施 规模（㎡）	备注
LM07-02-40	0901	商业用地	—	5718.28	≤17154.84	≤3.0	≤35	≥25	≤54	≥1.0车位/100m²计容积率建筑面积	—	—	—
LM07-02-41	120803	社会停车场用地	—	20179.56	—	—	—	—	—	—	社会停车场	—	—

《龙门县中心城区（龙城街道）控制性详细规划》（LM07-02-40等地块调整）

图则

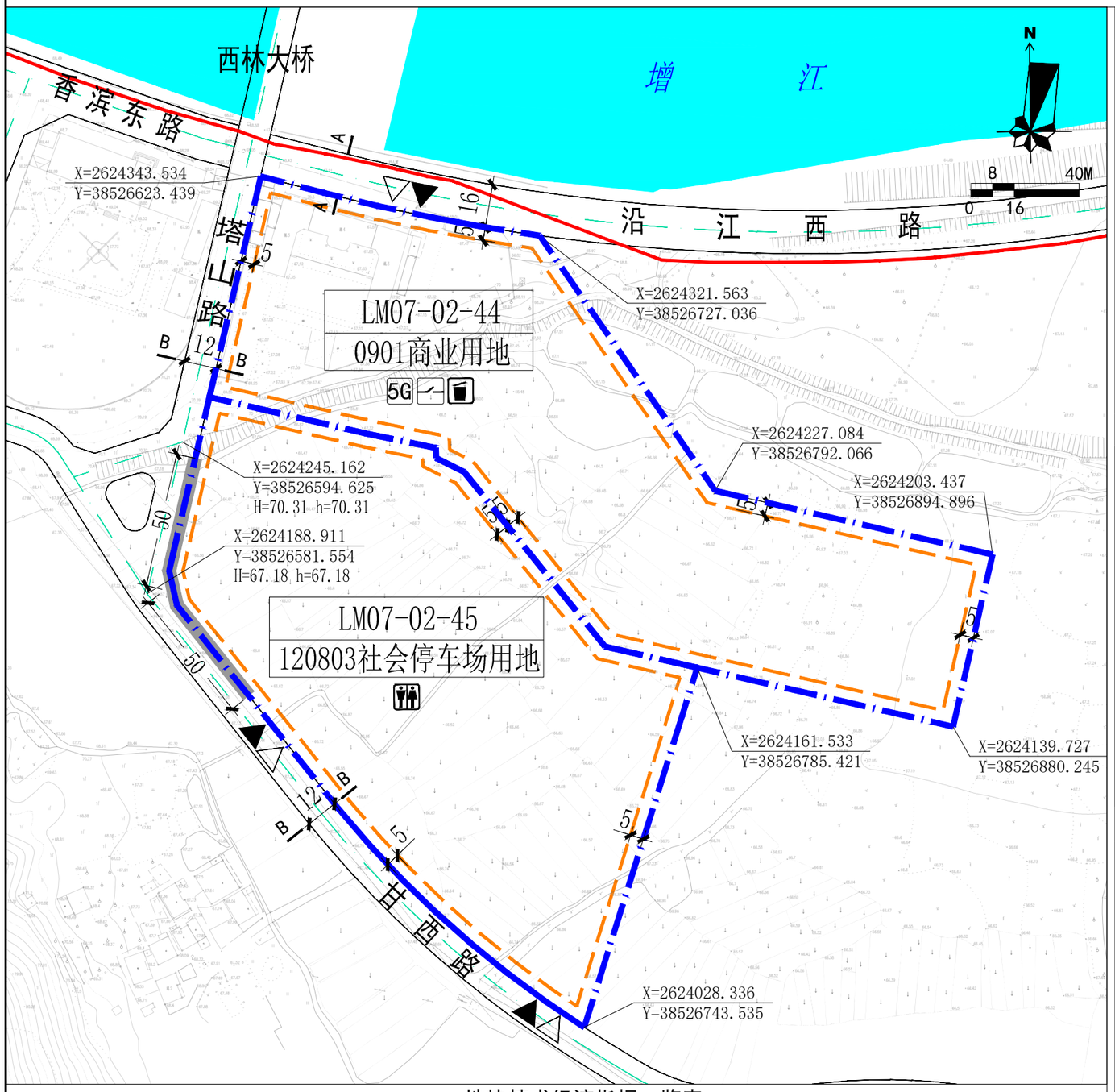
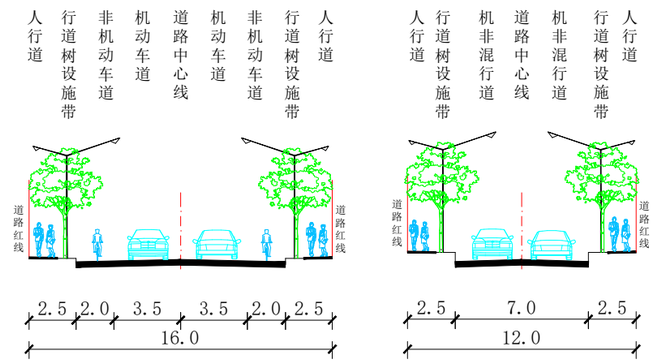


图 例

LM07-02-44	地块编码	▲	建议车行出入口方位
120803	用地用海分类代码	△	建议人流出入口方位
h=70.31	现状道路标高		禁止机动车开口路段
H=70.31	规划道路标高	X=2624203.437 Y=38526894.896	主要控制点坐标
	道路红线	5	尺寸标注
	道路中心线	5G	5G通信基站及配套设施
	计算指标用地界线		配电网开关站
	建筑红线		生活垃圾收集点
	河流管理范围		公共厕所
A A	横断面编号		河流水面

区域位置图

道路横断面示意图



A-A道路横断面示意图　　B-B道路横断面示意图

备注说明

1、本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2、本规划计算指标用地面积确定：临城市道路的用地算至道路红线，其他按用地划分边界线计算。
3、本图则中的规划用地性质、规划用地兼容性、计算指标用地面积、计容积率建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高等内容为强制性内容。
4、场地竖向设计应因地制宜，统筹考虑片区地形，尽量保持土方平衡，妥善处理好场地防洪排涝。
5、本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑要求。
6、LM07-02-44地块总平面设计阶段，需对片区整体风貌进行综合考虑，加强与周边地块建筑的衔接，保持沿街界面及空间的和谐统一，保证天际线优美、高低错落。
7、LM07-02-44地块内可结合实际开发建设需求配建一定比例的旅馆，该部分功能用房的机动车停车位配建标准按照1个客房不少于0.4个执行。
8、电动汽车、电动自行车充电基础设施及机动车停车位配建标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）和《惠州市电动自行车集中充电和停放场所规划配建标准》（惠市自然资函〔2024〕2124号）要求配置。
9、规划调整范围周边道路塔山路、甘西路为现状道路，沿江西路为规划道路，其道路宽度、道路的线位、标高、断面形式及交叉口形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。
10、项目地块在开发建设时，应按照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023年)及通信主管部门要求开展通信基础设施建设或预留。
11、图则中建筑后退城市道路红线及相邻地块建筑控制线仅为最小退让距离，实际退让距离应在综合考虑建筑防火、日照、安全等要求的前提下进行合理加退。
12、规划调整范围内部分用地暂未落实城镇建设规模，该部分用地未调入城镇建设用地规模前不得用于开发建设。
13、本图则未明确的技术经济指标，及未详细规定的内容，按照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）以及国家、广东省、惠州市相关技术规范执行。

地块技术经济指标一览表

地块编码	规划用地性质代码	规划用地性质	规划用地兼容性	计算指标用地面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）	兼容建筑面积兼容性比例	机动车停车位配建标准	市政公用设施			备注
												项目	一般规模（㎡/处）		
													建筑面积	用地面积	
LM07-02-44	0901	商业用地	0903（娱乐用地）	23371.52	≤28045.82	≤1.2	≤40	≥20	≤36	娱乐设施建筑面积占总计容积率建筑面积≤10%	商业、娱乐设施按每100㎡计容积率建筑面积≥1.0个	5G通信基站机房及配套设施	≥35	—	适建商业、娱乐及配套设施
												配电网开关站	60-100	—	
												生活垃圾收集点	≥10	—	
LM07-02-45	120803	社会停车场用地	0901（商业用地）	24033.22	≤2403.32	≤0.10	≤15	≥20	≤24	商业建筑面积≤2000㎡	商业建筑按每100㎡计容积率建筑面积≥1.0个，配建的社会停车场地面小汽车车位≥500个	社会停车场	—	—	适建社会停车场、商业及配套设施
												公共厕所	60-120	独立式公共厕所用地面积80-170㎡	

龙门县人民政府龙城街道办事处