

规划条件告知书

流水号：SG2025000031

案卷编号：惠东自资规条字DL(2025)7

地块编号：DL-05-25-1

用地位置：大岭街道洪湖村名岗下、东洋地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025年4月30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，是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据，是国有土地使用权出让合同的组成部分。

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 提供本《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. 《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》
（自然资发〔2023〕72 号）
4. 《关于明确工业用地容积率的通知》（惠市自然资函〔2022〕980 号）
5. 《惠东产业转移工业园控制性详细规划》（2023 年调整）

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洪湖村石岗下、东洋地段，地块编号 DL-05-25-1，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：用地东侧为规划红线宽度 42 米的规划道路，西侧为规划红线宽度 20 米的规划道路，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、建筑系数、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：二类工业用地(100102)。

第九条 开发强度要求

本用地主要技术经济指标：宗地面积 18027.51 平方米，计算指标用地面积 18027.51

平方米，计容积率建筑面积 ≥ 28844.02 平方米，容积率 ≥ 1.6 ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度须符合惠州机场军航及民航相关管控要求。本宗地内项目开发强度应满足自然资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》要求，行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。项目若涉及有特殊工艺要求的，规划控制指标应参照相关行业规范、标准执行。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施（详见《图则》）。

第十条 配套设施要求

（一）本用地需按惠东县有关规定设置污水处理装置。在总平面规划送审时须在总平面图上示出污水处理装置的位置和范围。

（二）本用地的管线综合规划须与总平面规划设计同步进行、同步报审。

（三）工业项目（化工产业、数据中心、制鞋项目等特殊行业除外）原则统一按不低于 0.3 个/每 100 平方米计容积率建筑面积的标准配建机动车停车位，所需行政办公及生活服务设施原则统一按不低于 1 个/100 平方米计容积率建筑面积的标准配建机动车停车位。电动自行车停车位按相关规范配建。

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：本用地内建筑间距及本用地与周边用地建筑物的间距须符合《建筑设计防火规范》（GB 50016-2018）等相关规范的要求，本用地内建筑不得影响周边用地内建筑物的标准日照。

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

（一）功能布局：总平面设计应充分考虑营业与后勤储运功能的明确分区，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，体现工业建筑的特质。

（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。

(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 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》。

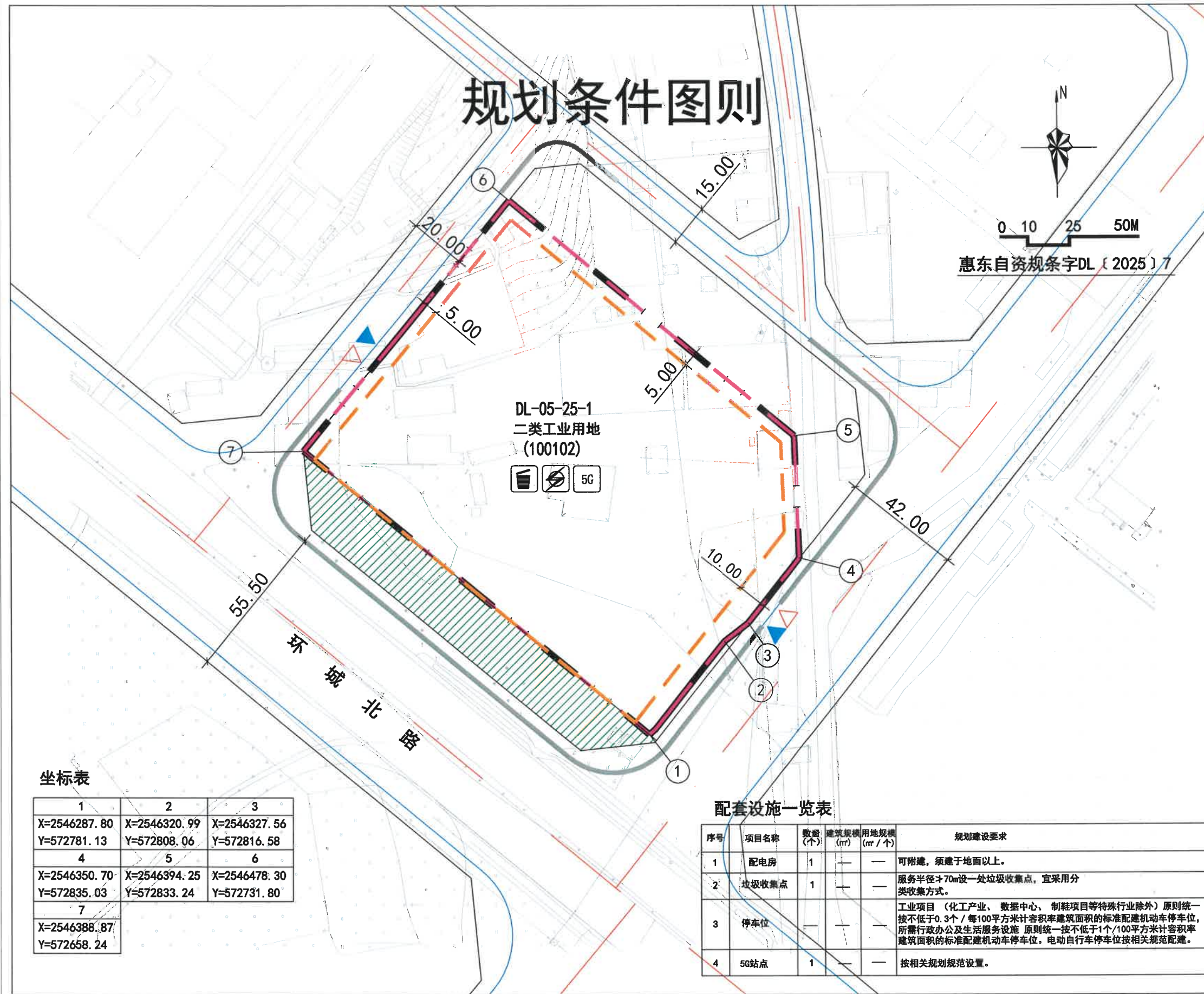
(二) 主要图纸要求：总平面图、管线综合规划图(含工业“三废”、无动力微型生活污水处理装置)；建筑设计平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.3 节规定编制总平面及建筑设计图纸。

(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。

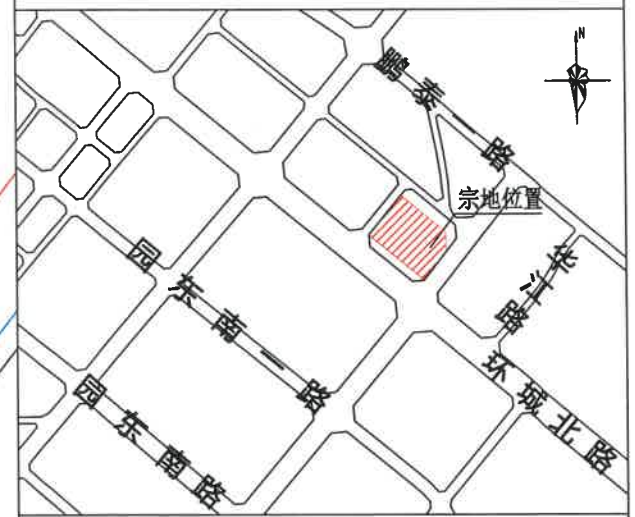
第二十条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，《告知书》的规划条件逾期未纳入国有土地使用权出让合同的，应申请延期或重新办理。

规划条件图则



惠东自资规条字DL〔2025〕7

区域位置示意图



图例

- DL-05-25-1 地块编号

建筑控制线

宗地界线

道路中心线

道路侧石线

防护绿地

配电房

5G 5G站点
- 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

机动车禁止开口路段

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, 在项目开发建设时, 须满足相关行业规范、技术标准中的防护退让要求。
2. 本图坐标采用2000国家大地坐标系, 坐标数据详见土地权属宗地图。地形图为2023年的测绘数据。
3. 本宗地内项目开发强度应满足自然资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》要求, 且行政办公及生活服务设施的用地面积不超过总用地面积的7%, 建筑面积不得超过项目总建筑面积的15%; 工业生产必需的研发设计、检测、中试设施, 可在行政办公及生活服务设施之外计算, 且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%, 并要符合相关工业建筑设计规范要求。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。项目若涉及有特殊工艺要求的, 规划控制指标应参照相关行业规范、标准执行。
4. 本项目应按照国家、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。
5. 本规划地块建筑高度须符合惠州机场军航及民航相关管控要求。

图 名	规划条件图则
流水号	SG2025000031
案卷编号	惠东自资规条字 DL〔2025〕7
用地位置	大岭街道洪湖村石岗下, 东洋地段
发卷机关	惠东县自然资源局
制图日期	2025年4月30日

坐标表

1	2	3
X=2546287.80 Y=572781.13	X=2546320.99 Y=572808.06	X=2546327.56 Y=572816.58
4	5	6
X=2546350.70 Y=572835.03	X=2546394.25 Y=572833.24	X=2546478.30 Y=572731.80
7		
X=2546388.87 Y=572658.24		

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	—	—	可附建, 须建于地面以上。
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。
3	停车位	—	—	—	工业项目 (化工产业、数据中心、制鞋项目等特殊行业除外) 原则统一按不低于0.3个/每100平方米计容积率建筑面积的标准配建机动车停车位, 所需行政办公及生活服务设施 原则统一按不低于1个/100平方米计容积率建筑面积的标准配建机动车停车位。电动自行车停车位按相关规范配建。
4	5G站点	1	—	—	按相关规划规范设置。

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	建筑系数	绿地率	计容积率建筑面积 (m²)
DL-05-25-1	二类工业用地 (100102)	18027.51	18027.51	≥1.6	≥40%	≤20%	≥28844.02