

规划条件告知书

流水号：SG2025000064

案卷编号：惠东自资规条字 DL (2025) 13

地块编号：DL-13-0303-1

用地位置：大岭街道洪湖村下寮地段

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、《惠东县大岭街道中心区控制性详细规划》（DL-13-0303 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洪湖村下寮地段，地块编号为 DL-13-0303-1，其具体位置详见《图则》。

第六条 本用地周边情况：东侧、南侧为规划红线宽度 15 米的规划道路，西侧、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：商业用地（0901）。

第九条 开发强度要求

本用地主要技术经济指标：宗地面积 6744.09 平方米，计算指标用地面积 6744.09 平方米，计容积率建筑面积 ≤16185.82 平方米（可配建服务型公寓，建筑面积占比不超过 40%。），容积率 ≤ 2.4 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ （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。

(二) 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。

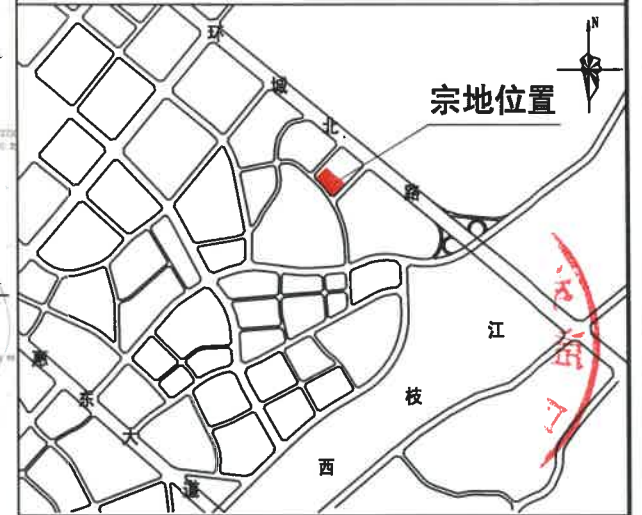
第二十条 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，《告知书》的规划条件逾期未纳入国有土地使用权出让合同的，应申请延期或重新办理。

规划条件图则

0 10 25 50M

惠东自资规条字 DL〔2025〕13

区域位置示意图



图例

- DL-13-0303-1 地块编号
建筑控制线
宗地界线
道路侧石线
机动车出入口
防护绿地
计算指标用地界线
道路中心线
道路红线
机动车禁止开口路段
主要人流出入口

- P 配套停车
配电房
公共厕所
垃圾收集点
5G 5G站点
加油站

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。

图名 规划条件图则

流水号 SG2025000064

案卷编号 惠东自资规条字 DL〔2025〕13

用地位置 大岭街道洪湖村下寮地段

发卷机关 惠东县自然资源局

制图日期 2025年10月14日

坐标表

1	2	3
X=2545627.06 Y=573207.22	X=2545618.68 Y=573198.66	X=2545614.83 Y=573202.73
4	5	6
X=2545555.97 Y=573254.16	X=2545547.72 Y=573260.02	X=2545546.76 Y=573272.63
7	8	9
X=2545595.06 Y=573319.37	X=2545632.33 Y=573274.84	X=2545660.87 Y=573241.24

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑规模(m ²)	用地规模(m ² /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	5G站点	1	—	—	按相关规范设置。
4	公共厕所	1	—	—	按相关规范设置。
5	配套停车	—	—	—	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。

地块规划控制指标一览表

地块编号	用地性质	宗地面积(m ²)	计算指标用地面积(m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建筑面积(m ²)	备注
DL-13-0303-1	商业用地(0901)	6744.09	6744.09	≤2.4	≤50%	≥25%	≤16185.82	可配建服务型公寓,建筑面积占比不超过40%。