

规划条件告知书



流水号：SG2025000041

案卷编号：惠东自资规条字 GK（2025）1

地块编号：GK-DY-04-22-2

用地位置：港口度假区新寮村地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2025年11月18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. 《港口滨海旅游度假区大园片区控制性详细规划》（GK-DY-04-22a 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 本用地位于港口度假区新寮村地段，宗地编号 GK-DY-04-22a2，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 18 米的规划二纵路，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：交通场站用地、城市轨道交通用地、商业用地（1208、1206、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 7344.25 平方米，计算指标用地面积 7344.25 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 14688.50 平方米（其中，商业建筑面积 $\leq$ 7246.56 平方米），容积率 $\leq$ 2.0，建筑密度 $\leq$ 60%，绿地率 $\geq$ 15%，建筑限高 30 米（详见《图则》）。

第十条 配套设施要求

(一) 配套服务设施要求：生活垃圾收集点 1 个。

(二) 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；固定停车位不低于 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》(GB50016-2014)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 and 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。

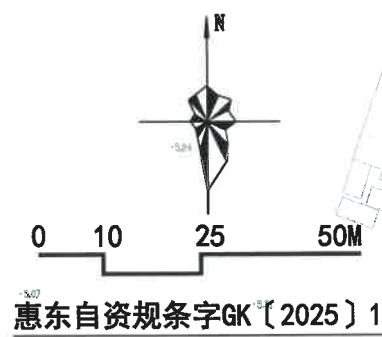
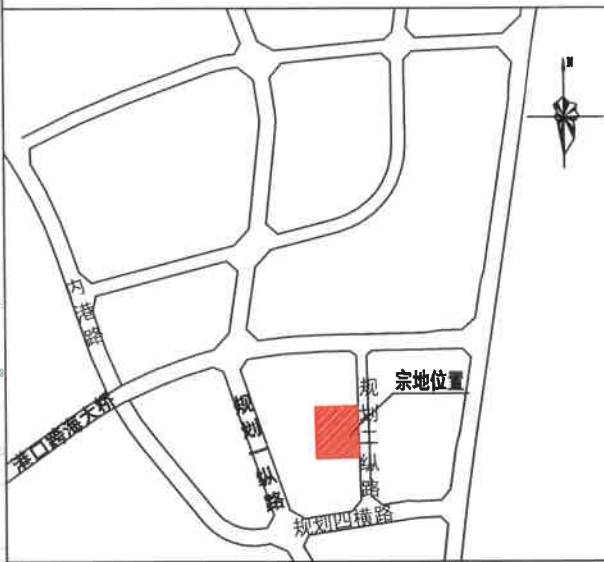
（三）按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.2 节规定编制设计方案说明书。

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

区域位置示意图



图例

- GK-DY-04-22a2 地块编号
- 计算指标用地界线
- 建筑控制线
- 机动车出入口
- 宗地界线
- 主要人流出入口
- 道路中心线
- 道路红线
- 道路侧石线
- 机动车禁止开口线

- 生活垃圾收集点
- 配套停车

说明:
1. 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。
2. 机动车停车位配建标准: 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; 固定停车位不低于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建。
3. 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和标准进行设计和建设。

坐标表

1	2
X=2499430.01 Y=592214.606	X=2499432.143 Y=592293.127
3	4
X=2499525.61 Y=592290.59	X=2499523.47 Y=592212.07

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	生活垃圾收集点	1	—	—	服务半径>70m设一处垃圾收集点, 宜采用分类收集方式。
2	配套停车	—	—	—	按照固定停车位不低于10%的比例建设充电设施, 剩余车位100%预留安装条件。

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)
GK-DY-04-22a2	交通场站用地、城市轨道交通用地 商业用地 (1208、1206、0901)	7344.25	7344.25	≤2.0	≤60%	≥15%	≤14688.50 其中 商业建筑面积≤7246.56	30

图名	规划条件_图则
流水号	SG2025000041
案卷编号	惠东自资规条字GK〔2025〕1
用地位置	港口度假区新寮村地段
发卷机关	惠东县自然资源局
制图日期	2025年07月18日