

广东省城市

单位名称: 惠州

业务范围: 业务

证书编号: 自资

有效期至: 202

规划设计条件告知书

惠城区
城乡规划
专

案卷编号: HCTJ20250022

项目地点: 青塘湖片区 JD-116-24-01 地块

发卷日期: 2025年6月12日

主管部门: 惠州市自然资源局

编制单位: 惠州市规划设计研究院

目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求

附图

- 1. 图则
- 2. 给水、雨水、污水工程规划图
- 3. 电力、燃气、通信工程规划图

文 本

第一章 总则

第一条 本《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，是对本用地进行项目策划、总平面图设计、建筑设计、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》和《附图》两部分，必须同时使用。

第二条 编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《广东省城乡规划条例》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《广东省绿色建筑条例》

《惠州市城乡管理技术规定(2023年)》

《惠州市水口青塘湖片区控制性详细规划》(惠府函〔2017〕178号)

《惠州市推进5G基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市绿色建筑发展专项规划》(2016-2035)

第三条 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、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第四条 本用地位于青塘湖片区，地块编号为JD-116-24-01，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：西侧为现状住宅楼和厂房，东侧为现状红岭二路，南侧为现状新联东路，北侧为规划联发东路。

第三章 规划设计要求

第六条 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》

第七条 规划用地性质:0901(商业用地),用地兼容性 070102(二类城镇住宅用地)。

第八条 开发强度及相关要求

计算指标用地面积为 34441 平方米,计容积率建筑面积 \leq 96434 平方米(其中住宅建筑面积 \leq 28930 平方米,配套设施建筑面积 $>$ 280 平方米),容积率 \leq 2.8,建筑密度 $<$ 38%,绿地率 \geq 25%。(详见《图则》)。

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间,其面积不计入计容积率建筑面积,但其建筑高度和层数须计入建筑高度和层数指标;建筑物的地下室如用作停车、人防和配套设备用房,其面积不计入计容积率建筑面积。

第九条 配套设施要求

(一) 市政基础设施设计要求:

1. 本用地的排水设计应实施雨污分流,污水按要求接入市政污水管网排至污水处理厂处理,若市政污水管网未完善,则须设置污水处理设施并达标排放。给排水、电力、电信、燃气等管线须与城市市政管网衔接,管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

2. 本地块在开发建设时,应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》(DBJ/T 15-190-2020)及通信主管部门相关要求开展 5G 通信基站机房及配套设施等通信基础设施建设或预留。

(二) 本用地须严格按照《配套设施一览表》配套建设有关设施,《配套设施一览表》中所列的配套设施不得减少数量和压缩规模,并应在总平面及建筑设计方案中明确具体位置。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (处)	建筑面积 (m ² / 处)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二，且最低不少于 50 平方米，最高不超过 300 平方米。宜设在 2 层以下，由取得本地块的土地使用权者负责配建。
2	邮政所	1	150	1. 邮政所应设在建筑首层，且人流集中的场所，便于车辆出入及识别。 2. 宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置。由取得 JD-116-24-01 地块的土地使用权者负责配建并无偿移交
3	配电网开关站	1	≥60	1. 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
4	5G 通信基站机房及配套设施	2	≥35	1. 通信基站机房宜附设在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。

注：其余未提及的配套设施，可根据社会需求并结合《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》，统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

第十条 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，充分考虑必要的物流场地。

（三）机动车停车位配建标准：每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个，商业配建停车位应不低于总停车位的 20%建设充电设施或预留建设安装条件。地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。住宅配建停车位必须 100%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）自行车（含电动）停车配建标准：商业每 100 平方米建筑面积≥2 个，住宅每户≥0.5 个。其中，电动自行车停车位配建标准按照《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）执行。

（五）室外地坪与临近市政道路中心线标高的高差不大于 0.6 米。

（六）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

第十一条 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。

第十二条 建筑设计要求

（一）建筑立面设计：防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生等要求）；附着于建筑外墙上的抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统宜与建筑有机结合，协调统一；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（二）新建大型公共建筑在符合公共安全的要求下，鼓励建造屋顶花园，并与主体建筑统一设计、统一施工、统一验收。屋顶绿化应符合《种植屋面工程技术规程》要求。

（三）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建设要求。

（四）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）、《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函〔2023〕11号）的要求执行，并应满足广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163-2019）的规定。

第四章 其他要求

第十三条 本地块须按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房和城乡建设部印发）、《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

本地块海绵城市控制指标：可渗透地面面积比例 $\geq 40\%$ ，年径流总量控制率 $65\% \sim 75\%$ ，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 50\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 20\%$ 。

除可渗透地面面积比例、年径流总量控制率外，其余指标只是引导性指标，实际设计时，在保证径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

第十四条 新建住宅小区不得建设小区围墙，形成封闭住宅小区。因治安管理等原因需要设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式，并应满足以下要求：

（一）围护设施的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

(二) 围护设施应在总平面图中标示范围和位置。围护设施的基础及地上部分均不得逾越用地红线，临城市道路部分不得逾越建筑红线。

(三) 围护设施应保持通透性，且底部实体部分高度不得超过0.4米，主体高度不得大于1.5米。

第十五条 绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地。集中绿地应按照《城市居住区规划设计标准》相关要求建设。应当沿城市道路在建筑红线内设置“开放式公园”，并24小时免费向公众开放。

第十六条 建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开敞空间，应服从城市规划建设的需要。JD-116-24-01地块临规划城市道路一侧建筑红线与计算指标界线之间的用地由土地权属单位自建，应与建设用地同时设计和建设，建成后政府统一监管。

第十七条 新建民用建筑（包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑），应按照《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）有关要求及国家相关技术规范执行。

第十八条 本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

第十九条 项目用地位于机场高度管控范围内，地块的规划建设要严格满足净空审核要求，根据限高要求征求有关部门审查同意。

第二十条 JD-116-24-01 地块内有现状 110kV 架空高压线穿过，架空线两侧各控制 15 米为高压走廊范围，范围内用地按照架空电力线路保护区进行控制。高压线拆除或迁移前，高压走廊范围内的用地禁止建设，高压线具体位置以实测为准。

第二十一条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

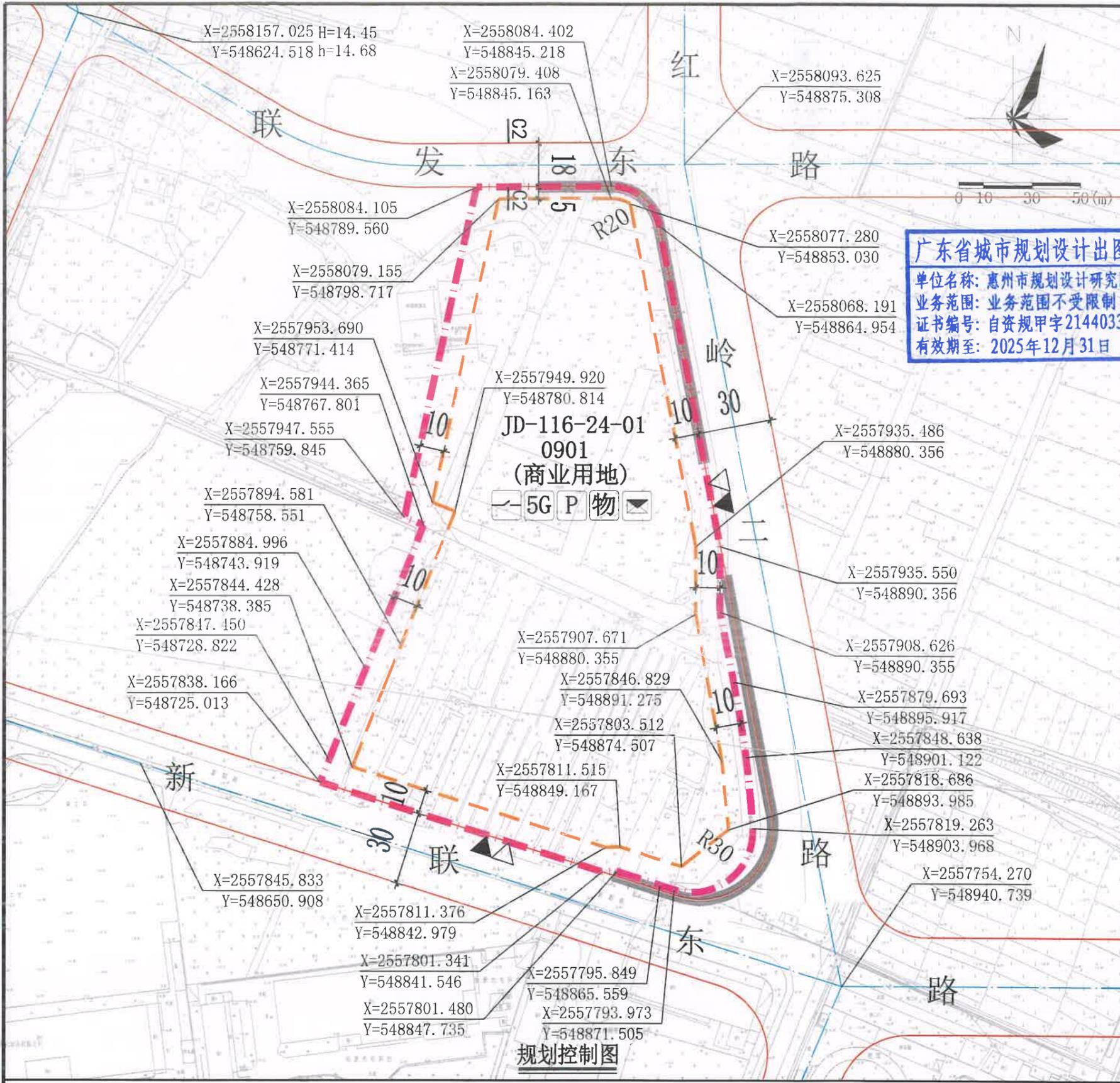
第二十三条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市自然资源局核
实后方可使用。

编制单位：惠州市规划设计研究院有限公司

审定： 2025年06月12日 审核：许奇峰 2025年06月12日

项目负责：黄志英 2025年06月12日 校对：吴翠娥 2025年06月12日

设计：刘雪亮 周盟 2025年06月12日



广东省城市规划设计出图专用章
 单位名称: 惠州市规划设计研究院有限公司
 业务范围: 业务范围不受限制
 证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
 有效期至: 2025年12月31日

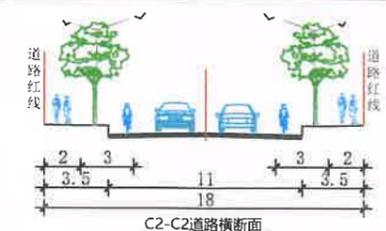


图例

	计算指标用地界线		建筑红线		道路中心线		道路红线
	道路中心线		机动车禁止开口路段		用地边界		现状标高
	机动车出入口		人行出入口		坐标		5G通信基站机房及配套设备
	道路断面符号		配电网开关站		配套停车		邮政所

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(处)	建筑规模(m²/处)	规划建设要求
1	物业服务用房	1	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二,且最低不少于50平方米,最高不超过300平方米。宜设在2层以下,由取得本地块的土地使用权者负责配建。
2	邮政所	1	150	1. 邮政所应设在建筑首层,且人流集中的场所,便于车辆出入及投递。 2. 宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置,由取得JD-116-24-01地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
3	配电网开关站	1	≥60	1. 独立设置,条件受限时可附设于其他建筑物内,但不应设置在建筑物负楼层。 2. 由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
4	5G通信基站机房及配套设备	2	≥35	1. 通信基站机房宜附设在建筑内,条件困难时可设置在室外公共区域。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设位置,宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。



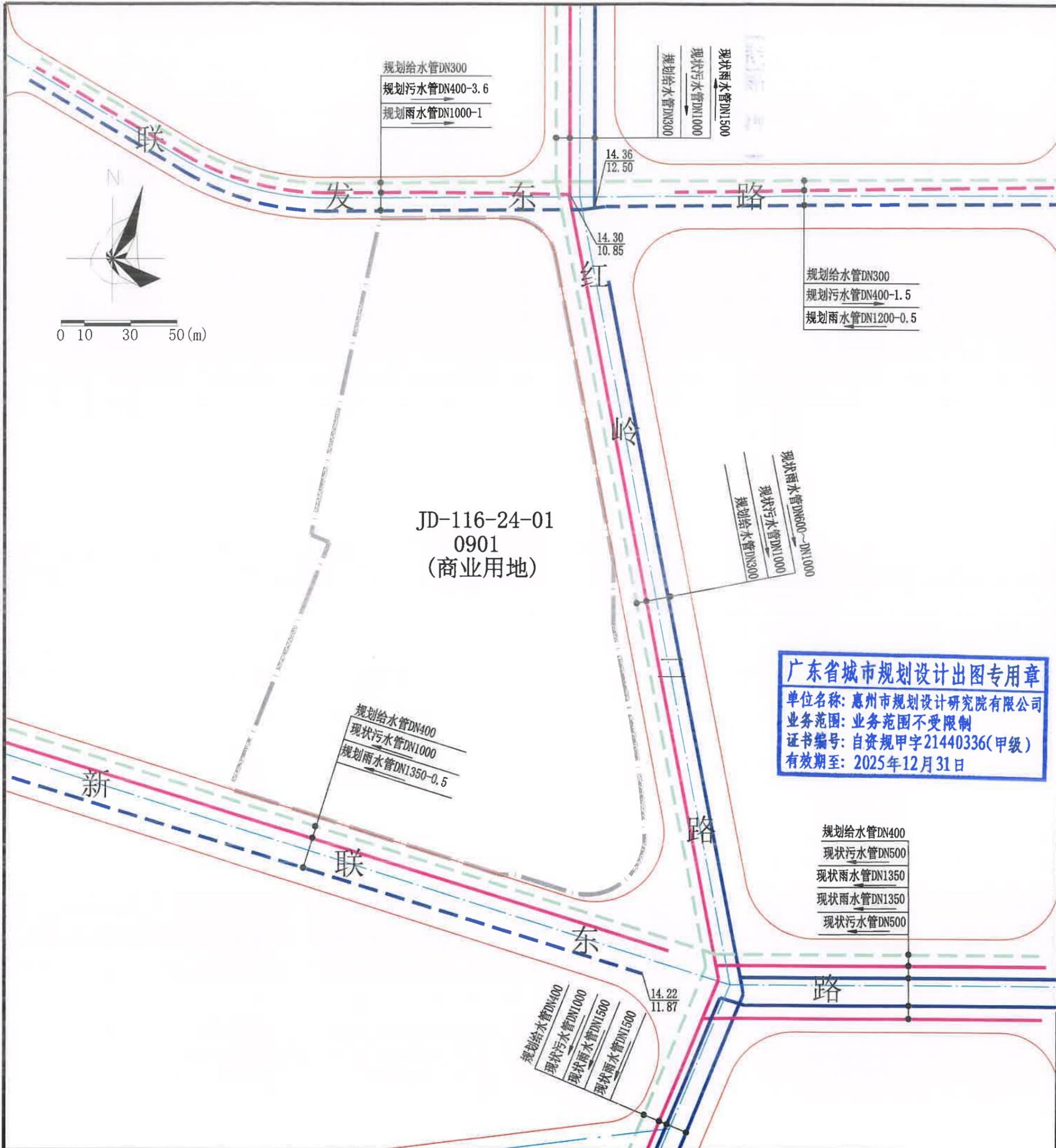
说明:

1. 图则尺寸单位均以米计, 坐标系为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
2. 项目开工建设前需取得生态环境部门等政府相关部门审批意见。
3. 红岭二路、新联东路为现状道路, 具体道路标高以实测为准。
4. 建筑红线退让城市道路红线用地属于城市公共开放空间, 应服从城市规划建设的需要, JD-116-24-01地块临规划城市道路一侧建筑红线与计算指标界线之间的用地由土地权属单位自建, 应与建设用地同时设计和建设, 建成后政府统一监管。
5. 项目用地位于机场高度管控范围内, 地块的规划建设要严格落实净空审核要求, 根据限高要求征求有关部门审查同意。
6. JD-116-24-01地块内有现状110kV架空高压线穿过, 架空线两侧各控制15米为高压走廊范围, 范围内用地按照架空电力线路保护区进行控制。高压线拆除或迁移前, 高压走廊范围内的用地禁止建设, 高压线具体位置以实测为准。

地块控制要求一览表

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(m²)	机动车停车位配建标准	绿地率(%)	适建性	备注
JD-116-24-01	0901	商业用地	070102(二类城镇住宅用地)	34441	≤2.8	<38	≤96434 其中住宅建筑面积≤28930 配套设施建筑面积>280	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥25	商业、住宅及配套 设施	商业用地 不得建设 服务型公寓

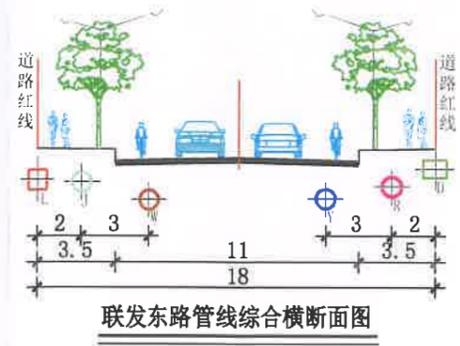
惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市青塘湖片区JD-116-24-01地块规划设计条件告知书		
审定		图	图则		
审核	许奇峰	项目负责			黄志英
校对	吴翠娥	设计			刘雪亮
		图则	业务号	HCTJ20250022	
			图号	1	
			日期	2025.06	



图例

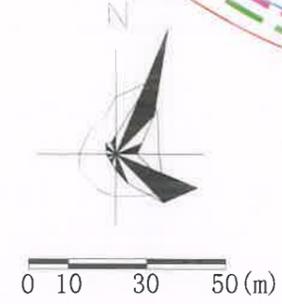
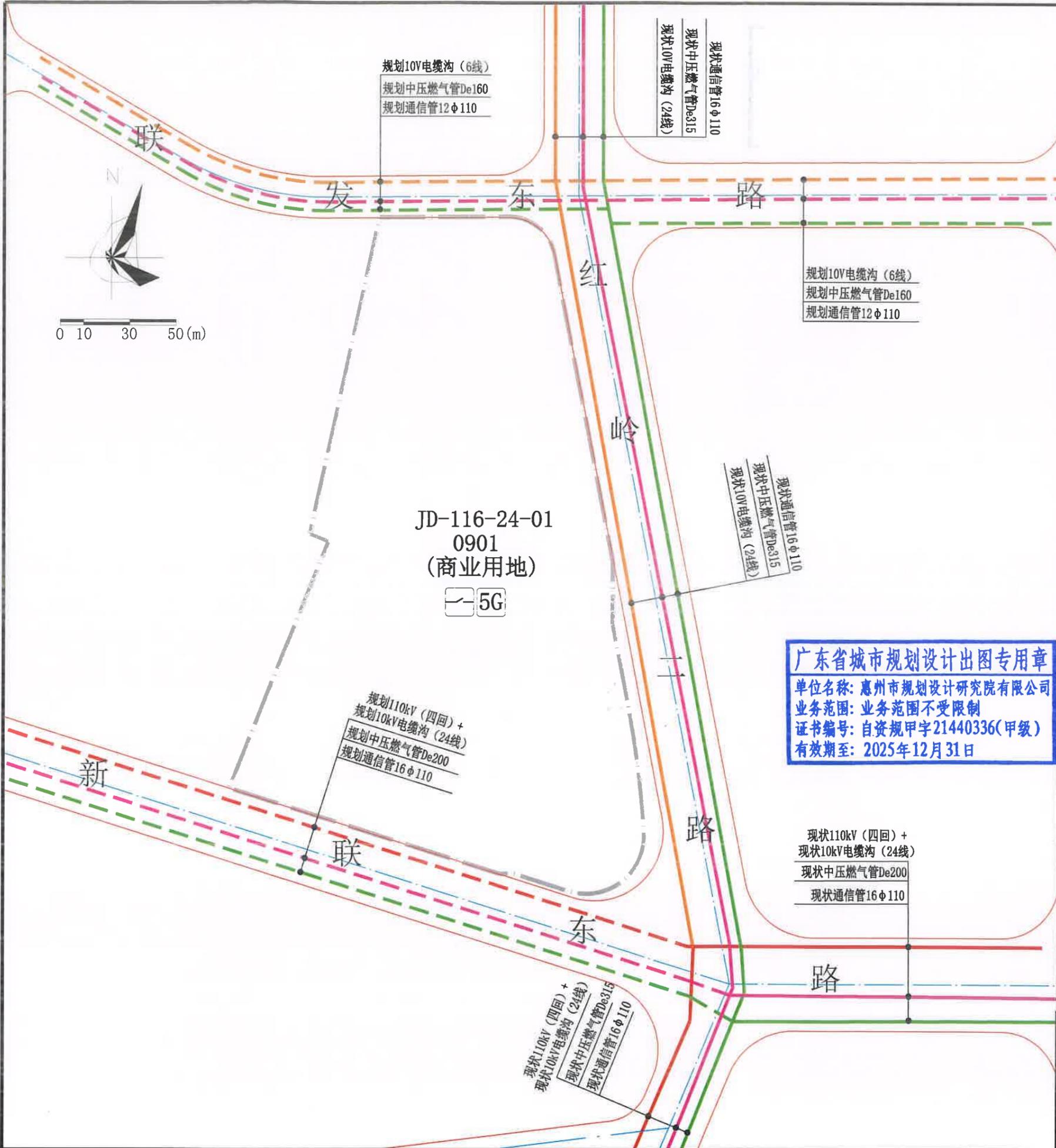
	道路红线		道路中心线		计算指标用地界线
	现状污水管		规划雨水管		现状雨水管
	规划污水管		规划给水管		水流方向
	管径 (mm)		地面标高/管内地标高		管径(mm)-坡度(%)
	规划给水管线		规划污水管线		规划通信管线
	规划中压燃气管线		规划雨水管线		规划10kV电缆沟

广东省城市规划设计出图专用章
 单位名称: 惠州市规划设计研究院有限公司
 业务范围: 业务范围不受限制
 证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
 有效期至: 2025年12月31日



说明:
 1. 本图尺寸单位除管径以毫米计, 其余均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
 2. 本图依据《惠州市水口青塘湖片区控制性详细规划》等资料编制。
 3. 本图仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批复的工程设计方案为准。

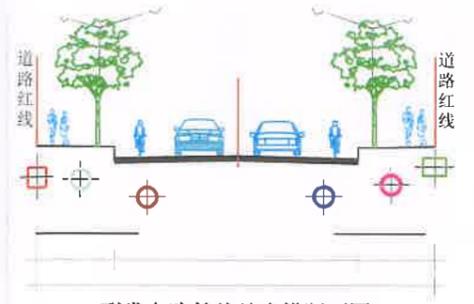
惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市青塘湖片区JD-116-24-01地块 规划设计条件告知书		
审定		图 纸 内 容	给水、雨水、污水 工程规划图	业务号	HCTJ20250022
审核	许东峰			图别	
校对	吴翠红			图号	2
		设计	刘雪亮	日期	2025.06



图例

	道路红线		道路中心线		计算指标用地界线
	现状中压燃气管		规划中压燃气管		现状通信管
	规划通信管		现状10kV电缆沟		规划10kV电缆沟
	现状110kV+ 10kV电缆沟		规划110kV+ 10kV电缆沟		管径(mm)
	16φ110 孔数φ孔径 (mm)		5G		5G通信基站机房及配套设施
	规划给水管线		规划污水管线		配电网开关站
	规划中压燃气管线		规划雨水管线		规划通信管线
	规划10kV电缆沟				

广东省城市规划设计出图专用章
 单位名称: 惠州市规划设计研究院有限公司
 业务范围: 业务范围不受限制
 证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
 有效期至: 2025年12月31日



说明:
 1. 本图尺寸除管径以毫米计, 其余均以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央子午线114度, 高程系统为1985国家高程基准。
 2. 本图依据《惠州市水口青塘湖片区控制性详细规划》等资料编制。
 3. 本图仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批准的工程设计方案为准。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市青塘湖片区JD-116-24-01地块 规划设计条件告知书	
审定		图 纸 内 容	业务号	HCTJ20250022
审核	许东军	项目负责	图 别	
校对	吴翠娥	设计	图 号	3
			日期	2025.06