规划设计条件告知书

广东省
单位名称
业务范围
证书编号
有效期至

惠州
城乡

案卷编号：HZTJ20240004

项目地点：金山湖 JSH-B06-09-3-2-01、02 地块

发卷日期：2024年9月10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. 厌恶型设施的分布图

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》

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023 年)

《惠州市金山湖片区概念性城市设计与控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2018〕102 号）

《广东省人民政府办公厅印发〈关于加强广东省全民健身场地设施建设 发展群众体育的实施意见〉的通知》（粤府办〔2021〕53 号）

《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法的通知》（惠府办〔2021〕15 号）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市民政局关于进一步加强社区配套公共服务设施建设和管理的指导意见》（惠民发〔2020〕46 号）

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

2023 年第六次市建设用地领导小组会议纪要（惠建用字〔2023〕6 号）

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　本用地位于金山湖片区，用地编号分别为 JSH-B06-09-3-2-01、JSH-B06-09-3-2-02 地块，其具体位置详见《图则》。

第五条　本用地周边现状情况：东临现状竹园路，南侧、西侧和北侧均为现状居住小区。

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　JSH-B06-09-3-2-01 地块规划用地性质为 070102(二类城镇住宅用地)，用地兼容性 09（商业服务业用地）；JSH-B06-09-3-2-02 地块规划用地性质为 1402+1207（防护绿地+城镇村道路用地）。

第八条　开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：JSH-B06-09-3-2-01 地块计算指标用地面积 10968 平方米，计容积率建筑面积≤21936 平方米（其中商业服务业建筑面积的比例≤5%，配套设施建筑面积＞195 平方米），容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%；

JSH-B06-09-3-2-02 地块计算指标用地面积 561 平方米。（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. JSH-B06-09-3-2-01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. JSH-B06-09-3-2-01 用地在开发建设时，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。

（三）养老服务设施的配建要求（位置、室内净高）、移交标准等详见《惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法》。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(处)	建筑面积(㎡/处)	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	物业服务用房	1	—	JSH-B06-09-3-2-01	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 JSH-B06-09-3-2-01 用地的土地使用权者负责配建。	产权归全体业主
2	养老服务设施	1	≥100		1. 新建住宅区按每百户不低于 20 平方米的标准配套建设养老服务设施，最低套内面积不低于 100 平方米。 2. 应配置在建筑物的首层或者带首层的连续楼层，如设置于连续楼层，首层面积不得低于 100 平方米，不得安排在建筑物地下层、半地下层和夹层，并预留独立对外出入口。 3. 由取得 JSH-B06-09-3-2-01 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 4. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。如用地分期建设，应安排在首期建设和验收。	镇/街道

3	社区体育活动场地	1	—	JSH-B06-09-3-2-01	1. 室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米。场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》(广东省标准 DBJ/T 15-225-2021）的要求。 2. 由取得 JSH-B06-09-3-2-01 用地的土地使用权者负责配建。 3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，不得挪用或侵占。	镇/街道
4	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 JSH-B06-09-3-2-01 用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局
5	5G 通信基站机房及配套设施	1	≥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。	政府相关部门

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）《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），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。

（三）机动车停车位配建标准：JSH-B06-09-3-2-01 用地每 100 平方米计容积率建筑面积≥1 个。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，商业配建停车位应不低于 20%建设充电设施或预留建设安装条件。

（四）自行车（含电动）停车配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）执行。

新建住宅小区应合理设置电动自行车集中充电区域，配置充电设施的自行车停车位应不低于自行车停车位总数的 50%。电动自行车停放充电场所应与非充电自行车分区停

放，宜独立设置在室外方便居民使用的位置；确有困难而按附建式建设的，在满足消防要求的前提下，可在主体建筑首层、架空层、半地下及地下一层设置。

（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。JSH-B06-09-3-2-01 用地临城市道路红线一侧建筑红线与计算指标界线之间的用地由用地权属单位自建，应与建设用地同时设计和建设，不得修建围墙、门房等建（构）筑物，建成后由政府统一管理。

第十三条 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）新建大型公共建筑及商住综合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。

第四章 其他要求

第十四条 JSH-B06-09-3-2-01 用地须按照住房和城乡建设部印发的《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》和《惠州市住房和城乡规划建设局关于海绵城市建设管理的暂行办法》等相关文件要求进行规划设计和建设。

JSH-B06-09-3-2-01 用地海绵城市控制指标：可渗透地面面积比例≥40%，年径流总量控制率 65%-75%，下凹式绿地率≥50%，透水铺装率≥60%，绿色屋顶率≥30%。

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。

第十五条 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。

第十六条 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》相关要求进行建设。

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》的解释权归惠州市自然资源局。

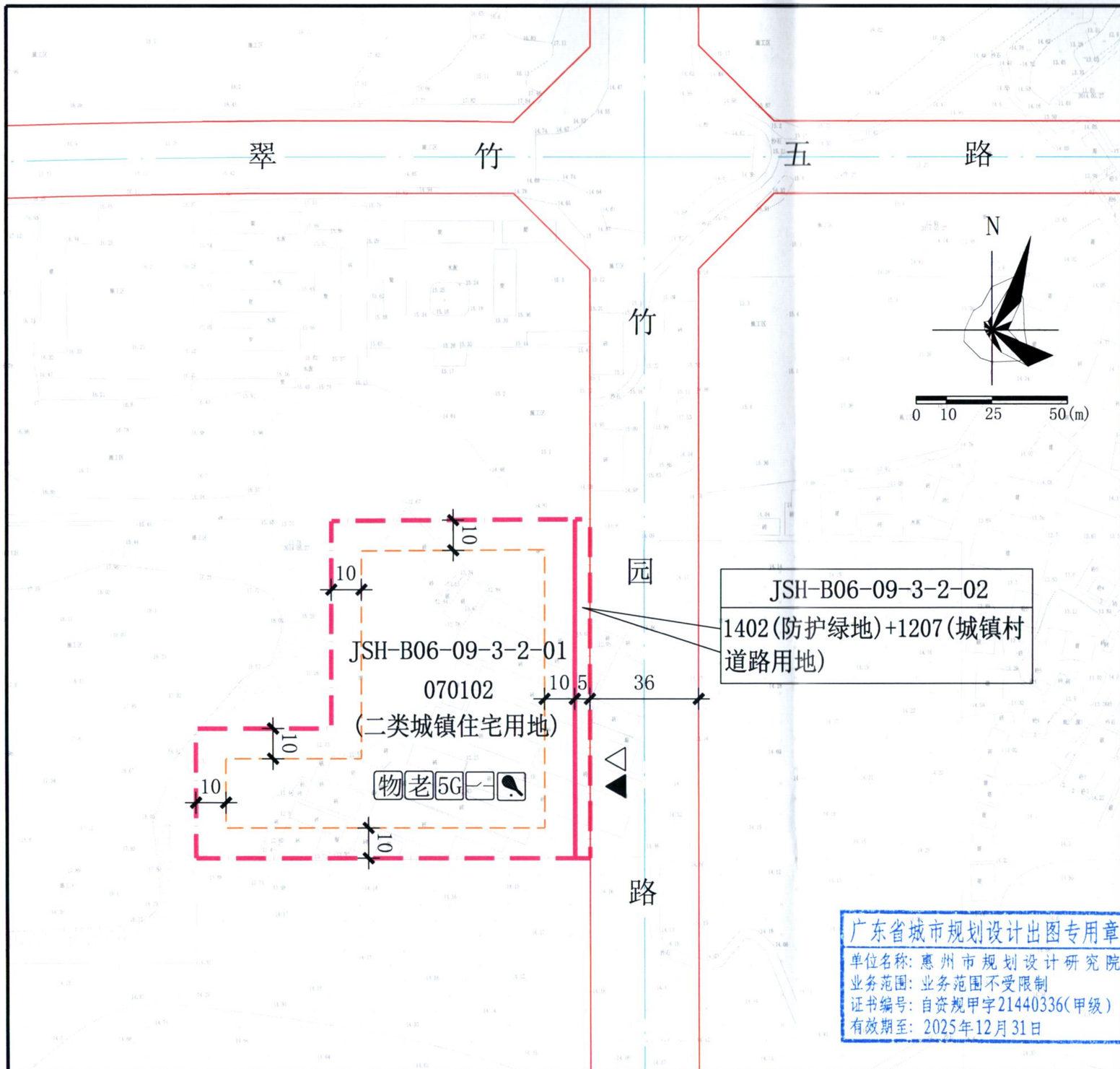
第十九条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市自然资源局核实后方可使用。

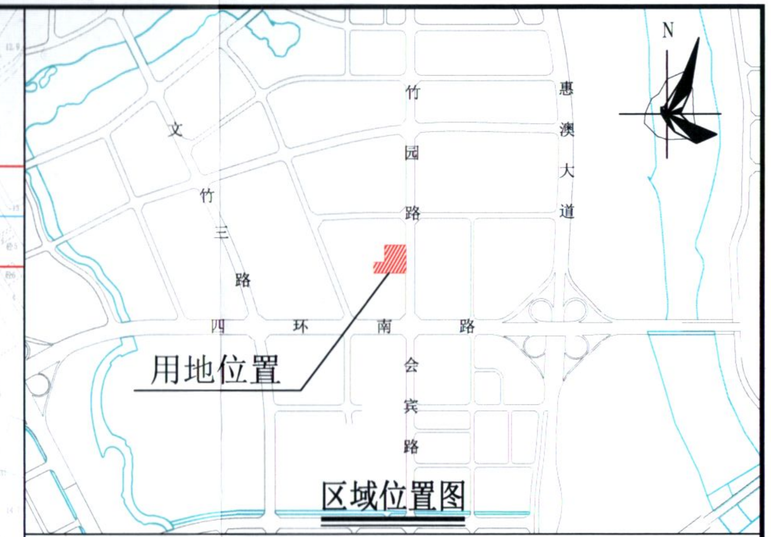
编制单位：惠州市规划设计研究院

审定：[illegible] 2024 年 4 月 9 日　　项目负责：[illegible] 2024 年 4 月 9 日

审核：[illegible] 2024 年 4 月 9 日　　设计：[illegible] 2024 年 4 月 9 日

初审：[illegible] 2024 年 4 月 9 日　　校对：[illegible] 2024 年 4 月 9 日





区域位置图

图例

机动车出入口	计算指标用地界线	道路中心线
人流出入口	建筑红线	养老服务设施
道路红线	配电网开关站	物业服务用房
5G通信基站	社区体育活动场地	

配套设施一览表

序号	项目名称	数量（处）	建筑面积（㎡/处）	所在用地编号	规划建设要求	移交单位
1	物业服务用房	1	—	JSH-B06-09-3-2-01	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JSH-B06-09-3-2-01用地的土地使用权者负责配建。	产权归全体业主
2	养老服务设施	1	≥100		1. 新建住宅区按每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施，最低套内面积不低于100平方米。 2. 应配置在建筑物的首层或者带首层的连续楼层，如设置于连续楼层，首层面积不得低于100平方米，不得安排在建筑物地下层、半地下层和夹层，并预留独立对外出入口。 3. 由取得JSH-B06-09-3-2-01用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 4. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。如用地分期建设，应安排在首期建设和验收。	镇/街道
3	社区体育活动场地	1	—		1. 室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米，场地规划、设计、建设、验收参照《社区体育公园建设标准》（广东省标准DBJ/T 15-225-2021）的要求。 2. 由取得JSH-B06-09-3-2-01用地的土地使用权者负责配建。 3. 必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，不得挪用或侵占。	镇/街道
4	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JSH-B06-09-3-2-01用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局
5	5G通信基站机房及配套设施	1	≥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。	政府相关部门

说明：

1. 图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2. 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。 JSH-B06-09-3-2-01用地临城市道路红线一侧建筑红线与计算指标界线之间的用地由用地权属单位自建，应与建设用地同时设计和建设，不得修建围墙、门房等建（构）筑物，建成后由政府统一管理。
3. 竹园路为现状道路，其标高以实测为准。

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
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

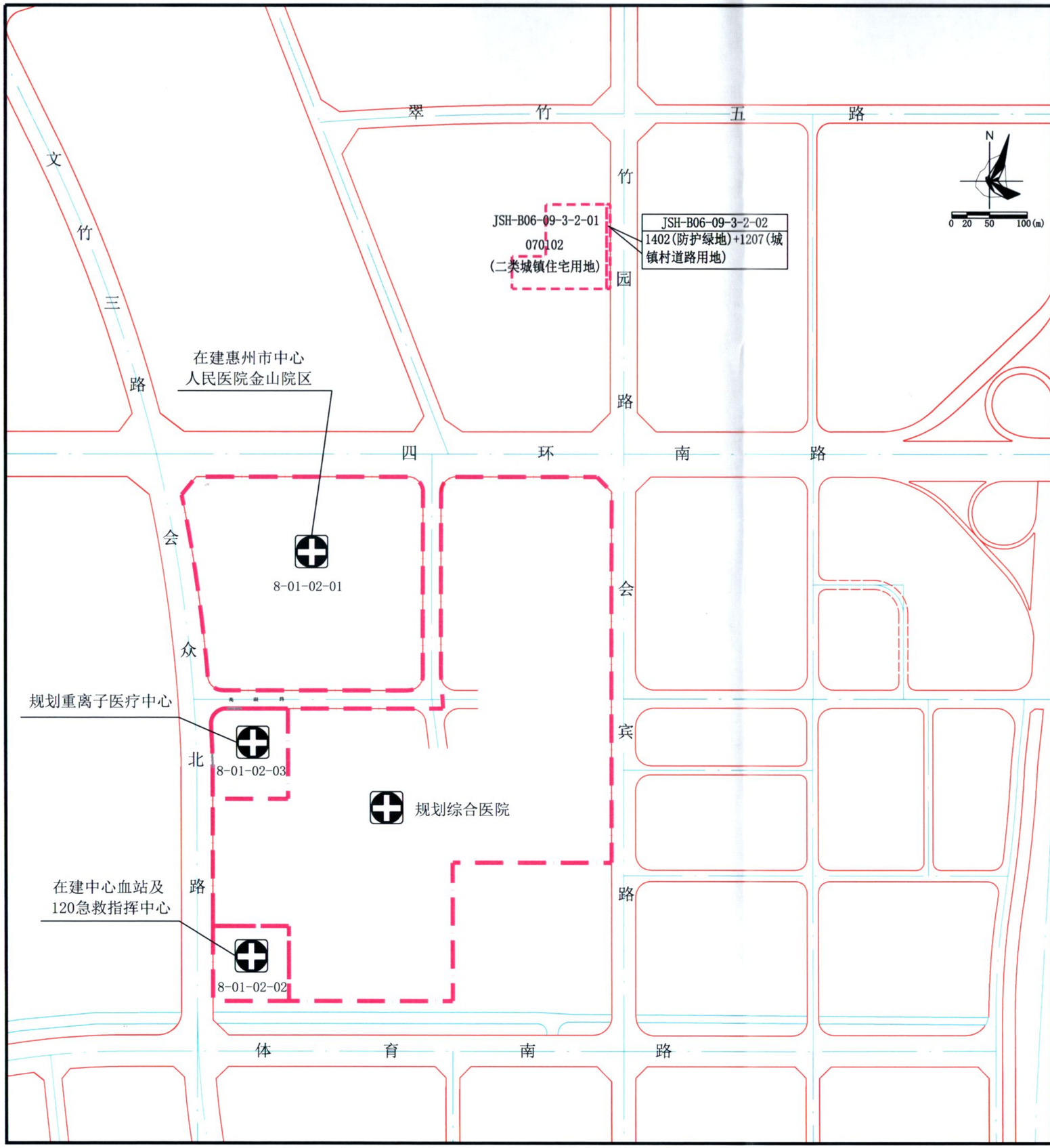
用地技术经济指标一览表

用地编号	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（㎡）	容积率	建筑密度（%）	计容积率建筑面积（㎡）		机动车停车位配建标准	绿地率（%）	适建性
JSH-B06-09-3-2-01	070102	二类城镇住宅用地	09（商业服务业用地）	10968	≤2.0	≤30	≤21936	其中：商业服务业建筑面积的比例≤5%；配套设施建筑面积＞195	住宅、商业服务业每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥30	住宅、商业服务业及配套设施
JSH-B06-09-3-2-02	1402+1207	防护绿地+城镇村道路用地	—	561	—	—	—		—	—	—

惠州市规划设计研究院			项目名称	金山湖JSH-B06-09-3-2-01、02地块规划设计条件告知书	
审定		项目负责		图则	业务号 HZTJ20240004
审核		设计			图别
初审		校对			图号 1
			图纸内容		日期 2024.04

计出
划设
受限
1440
31日

资计章



区域位置图

图 例

- 计算指标用地界线
- 道路红线
- 道路中心线
- 医疗卫生设施

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
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：

根据《惠州市金山湖片区概念性城市设计与控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2018〕102号），该地块南侧约300米处规划一处综合医院，西南侧约420米在建一处惠州市中心人民医院金山院区，西南侧约800米规划一处重离子医疗中心，西南侧约1000米处在建一处中心血站及120急救指挥中心。

惠州市规划设计研究院				项目名称	金山湖JSH-B06-09-3-2-01、02地块规划设计条件告知书		
审定		项目负责		图纸内容	周边厌恶型设施分布图	业务号	HZTJ20240004
审核		设计				图别	
初审		校对				图号	2
						日期	2024.04