

广东
单位名称
业务范围
证书编号
有效期

规划设计条件告知书

惠州

案卷编号: PB20220031

项目地点: 水口青塘湖片区 JD-122-12 地块

发卷日期: 2022年5月27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

第五条 本用地周边情况：东侧为道路红线宽度 30 米的规划红岭二路，南侧为洛塘渠，西侧为加油站和惠州水口思源自来水有限公司，北侧为龙湖大道，现状约 15 米，规划道路红线宽度 36 米。

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：070102(二类城镇住宅用地)，用地兼容性 0901、080404（商业用地、幼儿园用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：计算指标用地面积 30652 平方米，计容积率建筑面积 \leq 76630 平方米（其中商业建筑面积的比例 \leq 10%，配套设施建筑面积 $>$ 9745 平方米），容积率 \leq 2.5，建筑密度 \leq 30%（其中住宅建筑净密度 \leq 22%），绿地率 \geq 35%。（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，排水设计方案应当征求排水主管部门意见。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设计同步进行、同步报审。

2. 本用地在开发建设时，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)、《惠州市公众移动通信 5G 基站站址专项规划（2020-2024 年）》及通信主管部门相关要求开展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) 地块内配套幼儿园应与 JD-122-12 地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用，如 JD-122-12 地块分期建设，该幼儿园应纳入首期工程。在办理用地供地手续时，应将整个地块办理出让手续，在出让合同中明确由地块的土地使用权者按照规划要求和幼儿园建设标准完成配套幼儿园建设并无偿移交，不动产登记部门在办理分割登记时，将幼儿园办至惠城区教育局名下。

(四) 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 (个)	建筑 面积 (m ² / 个)	用地 面积 (m ² / 个)	规划建设要求	移交单位
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，由取得本用地的土地使用权者负责配建。	由建设单位代管，后期移交业主委员会，产权归全体业主。
2	幼儿园	1	≥5100	≥6400	15 班，规划仅控制幼儿园的用地和建设规模，具体位置可由取得本用地的使用权者结合总平面布局的需要进行调整，但不可临用地西侧的加油站设置	惠城区教育局
3	托儿所	1	≥800	—	3 班托儿所，宜与幼儿园组合设置。	惠城区教育局
4	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. 由取得本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。	街道办事处

5	社区体育活动场地		1	≥ 2000	--	<p>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》(DBJ/T 15-225-2021) 的要求。</p> <p>2. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。</p> <p>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。</p>	街道办事处
6	卫生服务中心		1	≥ 1000	—	<p>1. 卫生服务中心应配置在建筑一层, 并应有专用出入口。</p> <p>2. 文化活动站、社区警务室集中配置在临街建筑一层或二层; 配置在二层的, 应配套有宽度不小于 3 米、长度不大于 25 米的通道及独立出入口。</p>	街道办事处
7	社区警务室		1	≥ 50	—	<p>3. 非独立占地的社区公共服务设施宜组合设置, 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。</p>	派出所
8	文化活动站		1	≥ 600	-	<p>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。</p>	街道办事处
9	小区垃圾收集点		1	—	—	—	—
10	配电网开关站		1	≥ 60	—	<p>1. 宜独立设置, 条件受限时可附设于其他建筑物内, 但不宜设置在建筑物负楼层。</p> <p>2. 由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。</p>	惠州供电局
11	5G 通信基站	基站机房	1	≥ 35	—	<p>1. 天线架设物宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面, 外观应与城市景观相协调。</p> <p>2. 基站机房宜靠近天线架设物设置。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。</p> <p>3. 通信基站应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。</p>	工信部门
		天线架设物		—	—		

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》(2020 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：住宅和商业每 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。幼儿园、托儿所每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 0.3 个。

(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》（2020 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 建筑退让空间要求：临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。

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) 鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料，新建住宅不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

(三) 建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

(四) 临宽度 24 米及以上道路建筑的屋顶、商业裙房，以及 16 层以上高层建筑的屋顶须设计安装夜景灯光。夜景灯光须与本项目建筑物同步设计、同步建设、同步验收。

(五) 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。

(六) 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，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

第十四条 本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《惠州市住房和城乡建设局关于海绵城市建设管理的暂行办法》要求进行规划设计和建设。

本用地海绵城市控制指标：地块年径流总量控制率 70%，下凹式绿地率 $\geq 60\%$ ，透水铺装率 $\geq 90\%$ 。

除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 etc 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）临城市道路一侧的围护设施的基础及地上部分须设在建筑红线内。

（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 优化住宅底商的空间布局，住宅配建的商业应集中设置，沿街首层建筑展开面总长不得超过地块沿街面建筑红线总长的 50%。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

第二十一条 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：李强 2022年5月27日

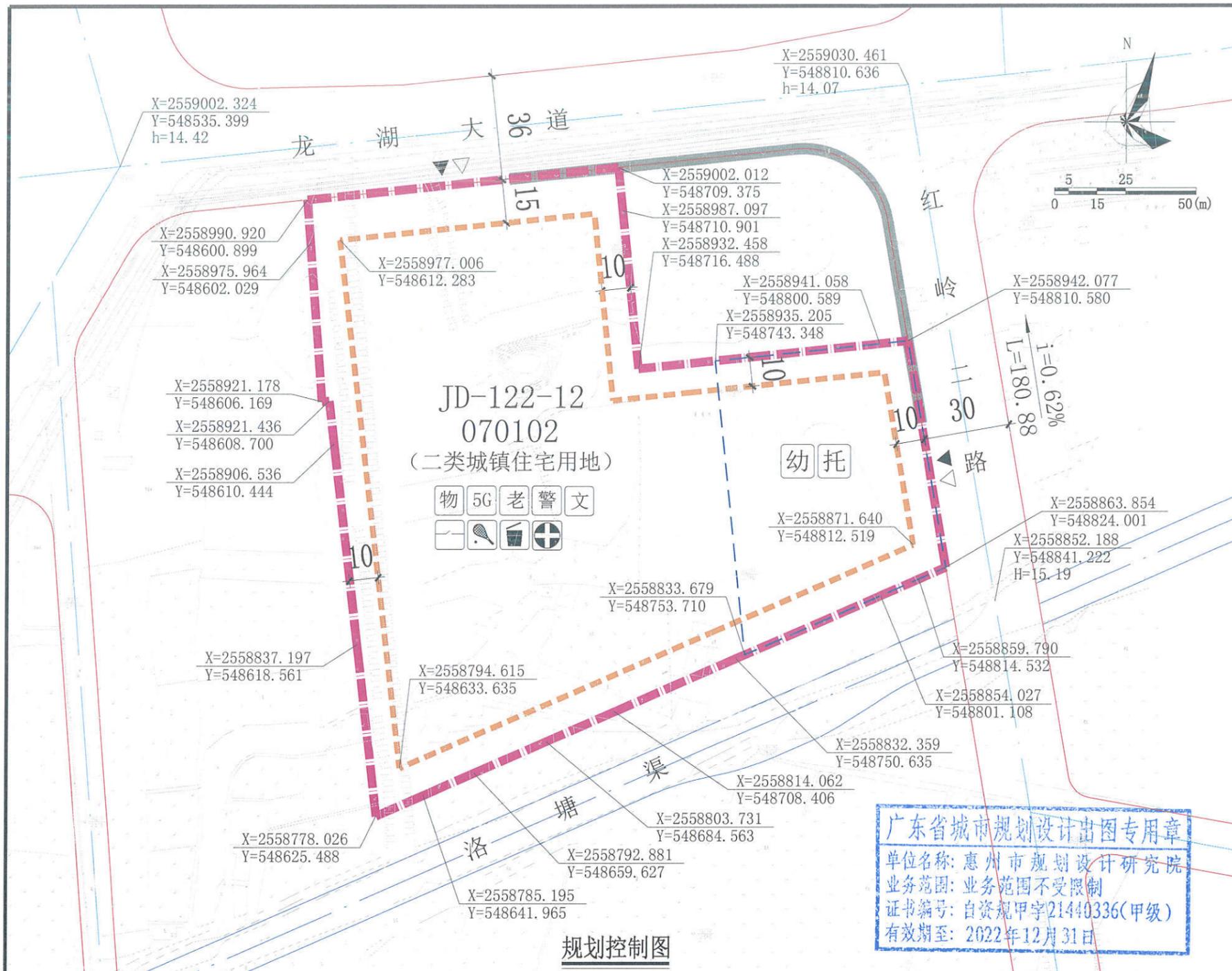
审核：张纪 2022年5月27日

初审：李强 2022年5月27日

项目负责： 年 月 日

设计： 2022 5 27 年 月 日

校对： 刘红玲 2022年5月27日



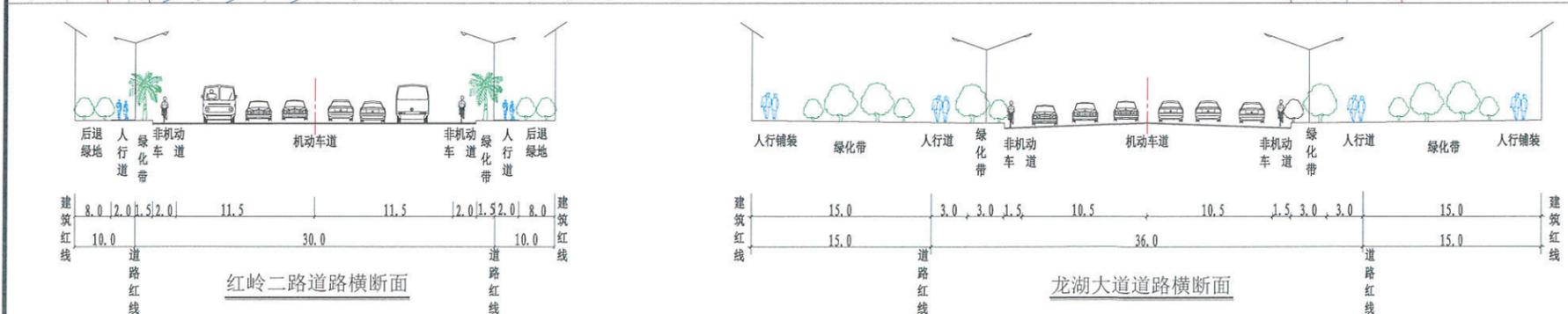
图例

▲	机动车出入口	——	计算指标用地界线	——	道路红线	H=15.19	规划标高
△	人流出入口	——	建筑红线	——	道路中心线	h=15.19	现状标高
——	幼儿园用地建议界线	——	机动车禁止开口路段	——	i=0.62% L=180.88	长度、坡度、坡向	
物	物业服务用房	幼	幼儿园	托	托儿所	5G	5G通信基站
老	养老服务设施	+	卫生服务中心	⊕	社区体育活动场地	文	文化活动站
电	配电网开关站	♻	小区垃圾收集点	警	社区警务室		

配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m²/个)	用地面积 (m²/个)	规划建设要求	移交单位
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。宜设在二层以下,由取得本用地的土地使用权者负责配建。	由建设单位代管,后期移交业主委员会,产权归全体业主。
2	幼儿园	1	≥5100	≥6400	15班,规划控制幼儿园的用地和建设规模,具体位置可由取得本用地的使用权者结合总平面布局的需要进行调整,但不可临用地西侧的加油站设置。	惠城区教育局
3	托儿所	1	≥800	—	3班托儿所,宜与幼儿园组合设置。	惠城区教育局
4	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,首层面积不得小于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.由取得本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。	街道办事处
5	社区体育活动场地	1	≥2000	—	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》(DBJ/T 15-225-2021)的要求。 2.由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。 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。	街道办事处
6	卫生服务中心	1	≥1000	—	1.卫生服务中心应配置在建筑一层,并应有专用出入口。 2.文化活动站、社区警务室集中配置在临街建筑一层或二层,配置在二层的,应配有宽度不小于3米、长度不大于25米的通道及独立出入口。 3.非独立占地的社区公共服务设施宜组合设置,由取得本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。	街道办事处
7	社区警务室	1	≥50	—	—	派出所
8	文化活动站	1	≥600	—	—	街道办事处
9	小区垃圾收集点	1	—	—	—	—
10	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.由取得本用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	惠州供电局
11	5G通信基站	1	≥35	—	1.天线架设施宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面,外观应与城市景观相协调。 2.基站机房宜靠近天线架设施设置,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。 3.通信基站应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。	工信部门

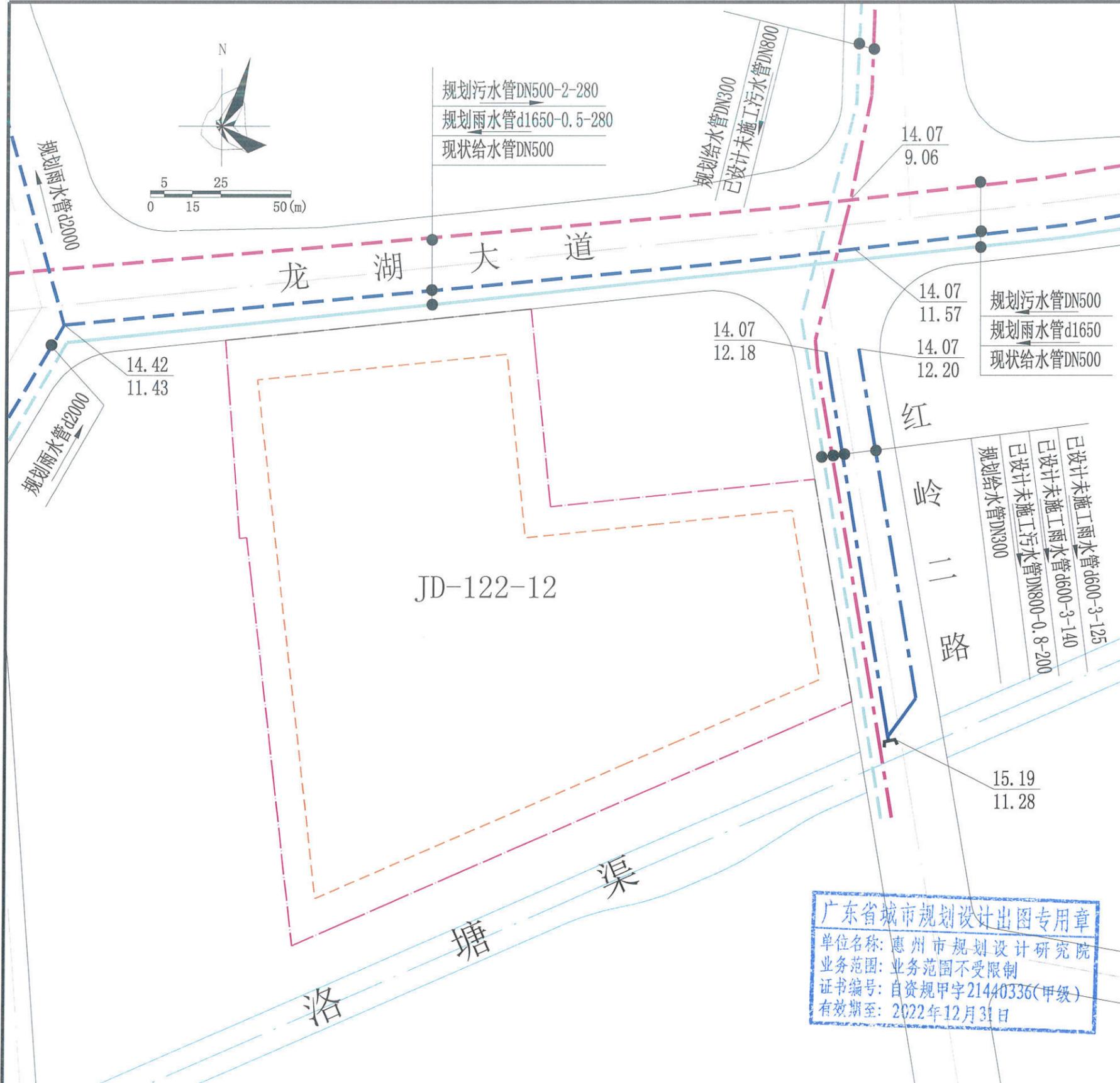
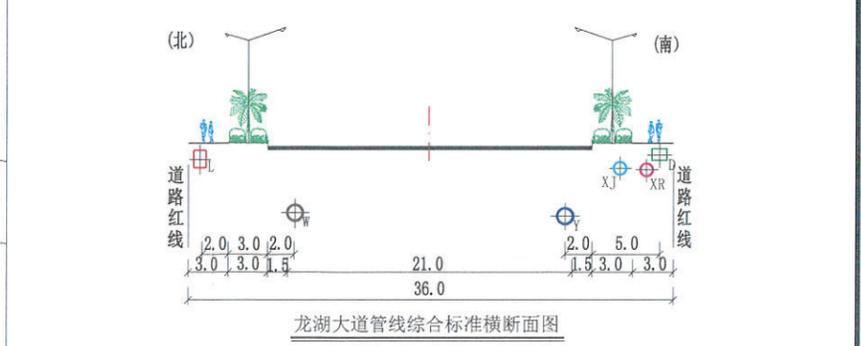
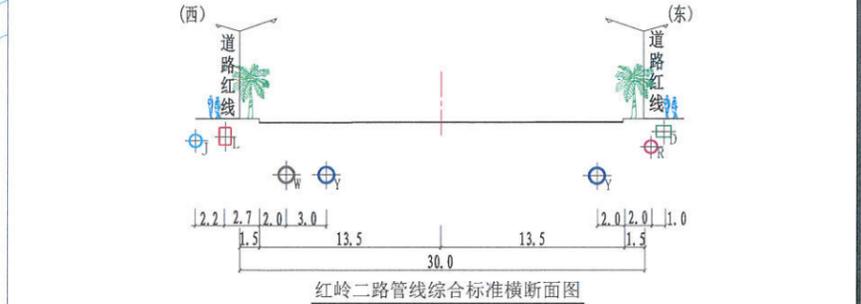
广东省城市规划设计出图专用章
 单位名称: 惠州市规划设计研究院
 业务范围: 业务范围不受限制
 证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
 有效期至: 2022年12月31日



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 (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
JD-122-12	070102	二类城镇住宅用地	0901、080404 (商业用地、幼儿园用地)	30652	≤2.5	≤30 (其中住宅建筑净密度≤22)	≤76630	住宅和商业每100平方米计容积率建筑面积≥1个; 幼儿园、托儿所每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	≥35	住宅、商业、幼儿园、托儿所及配套设施

惠州市规划设计研究院		项目名称	水口青塘湖片区JD-122-12地块规划设计条件告知书	
审定	李理	项目负责人	李理	图则
审核	张永	设计	李理	业务号
初审	彭快	校对	李理	图号
				日期
				2022.5

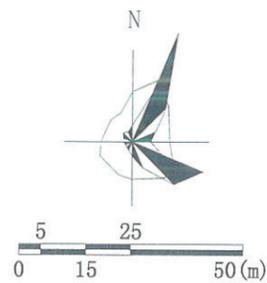


广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 惠州市规划设计研究院
业务范围: 业务范围不受限制
证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)
有效期至: 2022年12月31日

说明:

1. 本图中尺寸除管径按毫米计, 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1956黄海高程系统。
2. 本图依据《惠州市水口青塘湖片区控制性详细规划》、《惠城区东江湾高新技术产业园基础设施配套工程一岗洛四路、红岭二路、联和大道》施工图等资料编制。
3. 龙湖大道为现状道路, 其管线标高与地面标高以实测为准。红岭二路为已设计未施工道路, 其管线标高与地面标高以施工图或者建成后实测为准。
4. 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		项目名称	水口青塘湖片区JD-122-12地块 规划设计条件告知书	
审定	李伟斌	项目负责人	李伟斌	给水、雨水、污水 工程规划图
审核	李伟斌	设计	李伟斌	
初审	李伟斌	校对	李伟斌	
		图 纸 内 容	业务号	PB20220031
			图别	
			图号	2
			日期	2022.5



规划电缆沟 (12线)
现状燃气管DN200
规划通信管16ø110

已设计未施工电缆沟 (24线)
规划燃气管DN150
已设计未施工通信管16ø110

规划电缆沟 (12线)
现状燃气管DN200
规划通信管16ø110

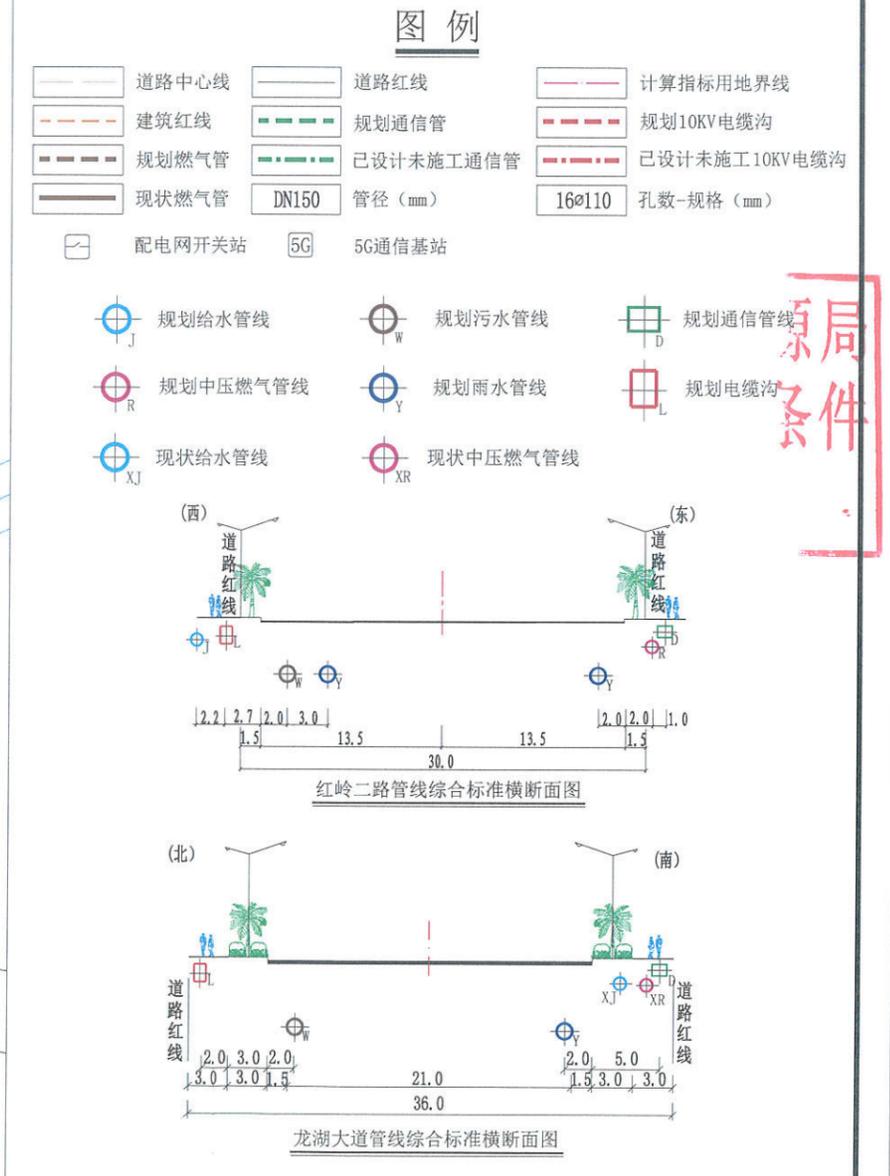
已设计未施工通信管16ø110
规划燃气管DN150
已设计未施工电缆沟 (24线)

JD-122-12

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: 2022年12月31日



专用章
研究院
(甲级)



原局条件

说明:

1. 本图中尺寸除管径按毫米计, 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1956黄海高程系统。
2. 本图依据《惠州市水口青塘湖片区控制性详细规划》、《惠城区东江湾高新技术产业园基础设施工程项目一岗洛四路、红岭二路、联和大道》施工图等资料编制。
3. 龙湖大道为现状道路, 其管线标高与地面标高以实测为准。红岭二路为已设计未施工道路, 其管线标高与地面标高以施工图或者建成后实测为准。
4. 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		项目名称	水口青塘湖片区JD-122-12地块 规划设计条件告知书	
审定	李伟	项目负责人	李伟	图 纸 内 容
审核	李伟	设计	李伟	电力、通信、燃气 工程规划图
初审	李伟	校对	李伟	
			业务号	PB20220031
			图别	
			图号	3
			日期	2022.5