

规划设计条件告知书

案卷编号: HCTJ20250004

项目地点: 惠州市水口青塘湖片区 JD-106-01-01 地块

发卷日期: 2025年3月7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有限公司

广东
单位名称
业务类别
证书编号
有效期

惠州
城

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. 周边厌恶型设施分布图
- 3. 周边道路交通规划图
- 4. 给水、雨水、污水工程规划图
- 5. 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，是本地块土地使用权出让合同的组成部分，是对本地块进行项目策划、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）》

《惠州市水口青塘湖片区部分地块控制性详细规划调整》（惠府函〔2020〕213 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）

《惠州市区 2024-2025 年度新出让住宅用地规划管理的若干措施》

《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）

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 本地块位于惠城区水口街道青塘湖片区，用地编号为 JD-106-01-01，其具体位置详见《图则》。

第五条 本地块周边现状情况：东侧临红岭三路，南侧临青塘路，西侧临联和大道，北侧临水青路。

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。本地块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），土地使用兼容性为 09、0702、080404（商业服务业用地、城镇社区服务设施用地、幼儿园用地）。

第八条 开发强度及相关要求

本地块主要技术经济指标：计算指标用地面积 80769 平方米，计容积率建筑面积 ≤ 201922 平方米（其中商业建筑面积比例 ≤ 10%，配套设施建筑面积 > 2015 平方米，幼儿园建筑面积 ≥ 4004 平方米），容积率 ≤ 2.5，建筑密度 ≤ 22%，绿地率 ≥ 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. 本地块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）本地块须严格按照《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) JD-106-01-01 地块内配套幼儿园应与 JD-106-01-01 地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用,如 JD-106-01-01 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) 老年人日间照料中心的配建要求(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 (m ² /处)	用地 面积 (m ²)	规划建设要求
1	幼儿园	1	≥4004	≥6672	独立占地(12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 JD-106-01-01 地块使用权者结合总平面布局的需要进行调整。
2	托儿所	1	≥800	—	3班,宜与幼儿园统筹建设。当幼儿园与托儿所统筹建设时,需增加用地面积不小于1000平方米。
3	社区居委会	1	≥200	—	1.社区居委会应设置在临街建筑物首层,并预留单独对外出入口。 2.社区卫生服务站应配置在建筑一层,并应有专用出入口。
4	社区卫生服务站	1	≥200	—	3.非独立占地的社区公共服务设施宜组合设置,由取得 JD-106-01-01 地块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
5	室外综合健身场地(含老年户外活动场地)	1	—	≥150	1.老年人户外活动场地应设置休憩设施、附近宜设置公共厕所; 2.广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。 3.由取得 JD-106-01-01 地块的土地使用权者负责配建,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。
6	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 JD-106-01-01 地块的土地使用权者负责配建。
7	5G通信基站机房及配套设施	3	≥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。

8	老年人日间照料中心	1	≥ 450	—	1. 新建住宅区按每百户不低于 20 平方米的标准配建养老服务设施，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 JD-106-01-01 地块的土地使用权者负责配建并无偿移交给政府相关部门。 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。
9	配电网开关站	4	≥ 65	—	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 JD-106-01-01 地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。

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：住宅、商业每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个；幼儿园每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 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：每户 ≥ 0.5 个，商业每 100 平方米建筑面积 ≥ 1 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 建筑退让空间要求：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-106-01-01 地块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，建成后由政府统一管理，不得修建围墙、门房等建（构）筑物。

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 本用地须按照《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）、《惠州市城乡规划建设管理规定（2023 年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

本用地海绵城市控制指标：可渗透地面面积比例 $\geq 40\%$ ，年径流总量控制率 $\geq 70\%$ ，下凹式绿地率 $\geq 50\%$ ，透水铺装率 $\geq 60\%$ ，绿色屋顶率 $\geq 30\%$ 。

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 在保证宽度和道路通行能力的基础上，密路网的线位可结合实际情况进行调整。密路网（包括雨水管、污水管、电力电缆沟、通信管群及路灯和绿化等）须由取得JD-106-01-01地块土地使用权者负责建设，须与JD-106-01-01地块同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。建成后须无偿交给政府相关部门，并开放给公众使用。

第十九条 规划密路网下方的地下室建（构）筑物的顶标高距室外地坪的设计标高不得少于2米，需满足市政管网敷设和绿化种植的要求，其地下空间仅作为JD-106-01-01地块地下室连接通道使用，不得用于其他用途。

第二十条 地块需在现有建（构）筑物完全拆除并清理完毕后，方可进行后续开发建设活动。

第二十一条 当道路宽度 $>18-\leq 26$ 米时，临城市道路一侧地块的用地红线与建筑控制线之间的空间沿道路一侧需设置不小于2米的绿化带。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

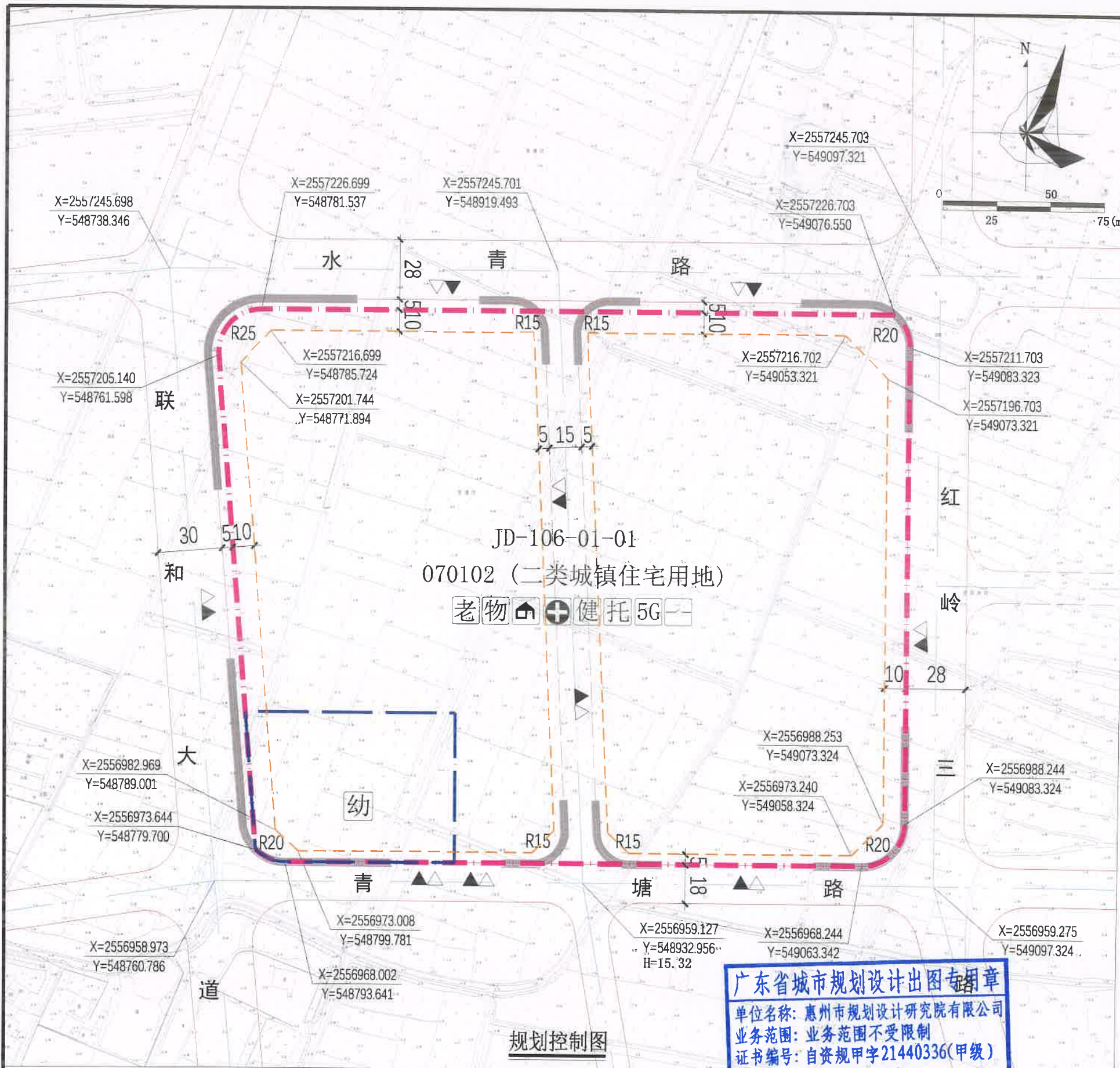
第二十五条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经惠州市自然资源局核实后方可使用。

编制单位：惠州市规划设计研究院有限公司

审定：高雷 2025年3月7日 项目负责：黄英 2025年3月7日

审核：高雷 2025年3月7日 设计：黄英 2025年3月7日

初审：邱俊 2025年3月7日 校对：吴翠妮 2025年3月7日



图例	
▲ 机动车出入口	物 物业服务用房
△ 人流出入口	☑ 老年人日间照料中心
— 计算指标用地界线	☑ 配电网开关站
— 多层建筑控制线	☑ 5G通信基站机房及配套设施
— 道路中心线	☑ 室外综合健身场地
— 密路网	☑ 托儿所
☑ 幼儿园	
☑ 社区卫生服务站	
☑ 社区居委会	

序号	项目名称	数量 (处)	建筑面积 (㎡/处)	用地面积 (㎡/处)	规划建设要求
1	幼儿园	1	≥1001	≥6672	独立占地(12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JD-106-01-01地块使用权者结合总平面布局的需要进行调整
2	托儿所	1	≥800	-	3班, 宜与幼儿园统筹建设。当幼儿园与托儿所统筹建设时, 需增加用地面积不小于1000平方米。
3	社区居委会	1	≥200	-	1. 社区居委会应设置在临街建筑物首层, 并预留单独对外出入口。 2. 社区卫生服务站应配置在建筑一层, 并应有专用出入口。
4	社区卫生服务站	1	≥200	-	3. 非独立占地的社区公共服务设施宜组合设置, 由取得JD-106-01-01地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。
5	室外综合健身场地 (含老年户外活动场地)	1	-	≥150	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。 1. 老年人户外活动场地应设置休憩设施、附近宜设置公共厕所。 2. 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。 3. 由取得JD-106-01-01地块的土地使用权者负责配建, 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。
6	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JD-106-01-01地块的土地使用权者负责配建。
7	老年人日间照料中心	1	≥450	-	1. 新建住宅区按每百户不低于30平方米的标准配套养老服务设施, 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JD-106-01-01地块的土地使用权者负责配建并无偿移交交给政府相关部门。 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。
8	5G通信基站机房及配套设施	3	≥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。
9	配电网开关站	4	≥65	-	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。 2. 由取得JD-106-01-01地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。

说明:

- 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, 高程系统为黄海高程系统。
- 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或公共空间, 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。
- JD-106-01-01地块配套设施的具体建设位置可在满足用地面积的前提下, 结合总平面布局的需要进行调整。
- 配套设施应与JD-106-01-01地块同步规划设计、同步建设、同步验收交付使用; 如JD-106-01-01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设施建设并无偿移交, 不动产登记部门在办理分期登记时, 将幼儿园办至惠城区教育局名下。
- 在保证宽度和道路通行能力的基础上, 密路网的线位可结合实际情况进行调整。密路网(包括雨水管、污水管、电力电缆沟、通信管群及路灯和绿化等)须由取得JD-106-01-01地块土地使用权者负责建设, 须与JD-106-01-01地块同步规划、同步设计、同步施工、同步验收, 建成后须无偿交给政府相关部门, 并开放给公众使用。
- 联合大道、红岭三路和水青路为现状道路, 道路标高均以实测为准。
- 地块需在现有建(构)筑物完全拆除并清理完毕后, 方可进行后续开发建设活动。

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

地块技术经济指标一览表

地块编码	用地用海分类代码	用地性质	土地使用兼容性	计算指标用地面积(㎡)	计容积率建筑面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	机动车停车位配建标准	适建性
JD-106-01-01	070102	二类城镇住宅用地	09、0702、080404(商业服务业用地、城镇社区服务设施用地、幼儿园用地)	80769	≤201922 其中 商业建筑面积比例≤10% 配套设施建筑面积≥2015 幼儿园建筑面积≥4004	≤2.5	≤22	≥35	住宅、商业每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个; 幼儿园每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	住宅、商业、幼儿园及配套设施

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市水口青塘湖片区JD-106-01-01地块规划设计条件告知书	
审定	高雷	项目负责	黄家英	图则
审核	高雷	设计	黄家英	图别
初审	邱俊	校对	关翠妮	图号
				日期
				2025.3



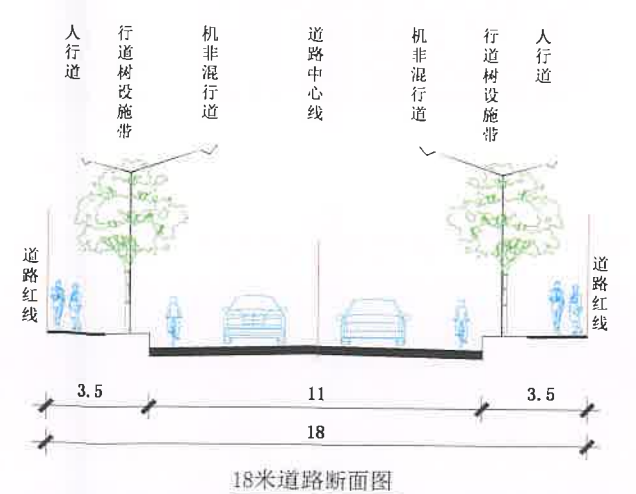
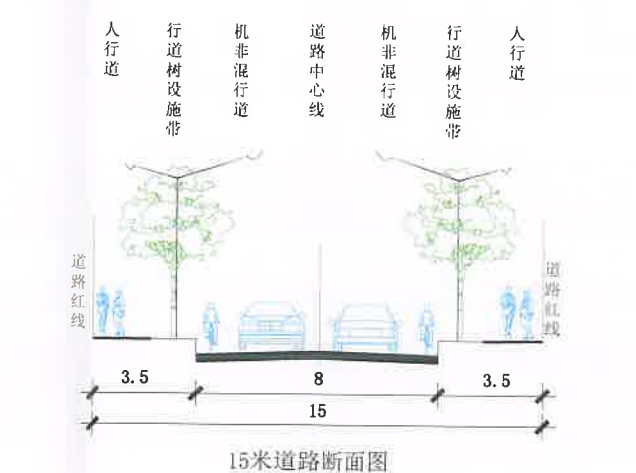
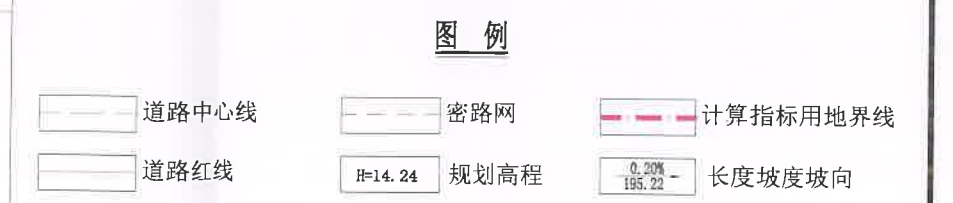
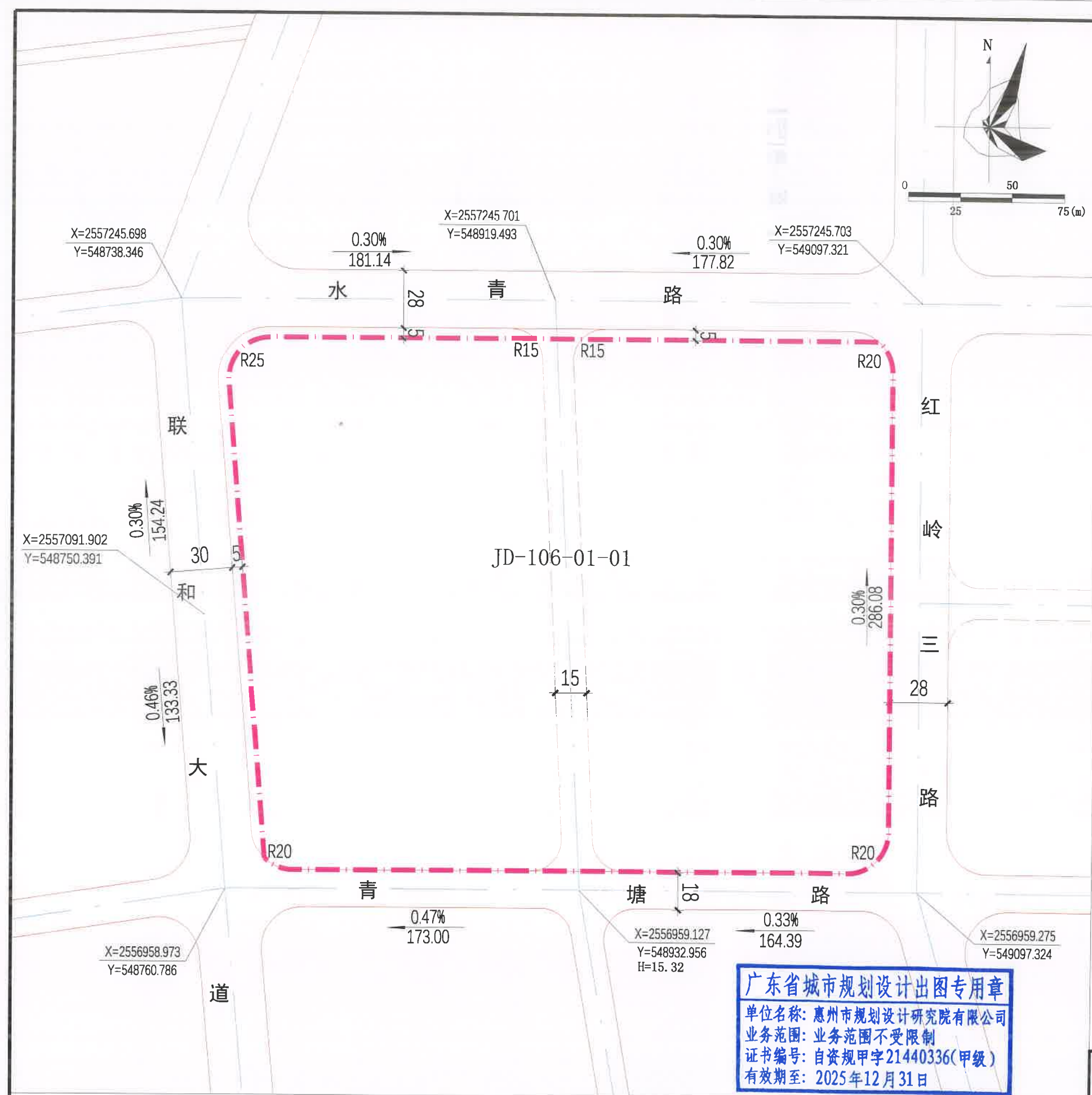
图例

- 计算指标用地界线
- 道路红线
- 道路中心线
- 公用设施用地界线
- JD-106-01-01地块半径500米范围示意界线
- 再生资源回收站
- 110KV变电站

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:
本图中周边厌恶设施均依据《惠州市水口青塘湖片区控制性详细规划》和《惠州市水口青塘湖片区部分地块控制性详细规划调整》(惠府函〔2020〕213号)中的相关设施规划。

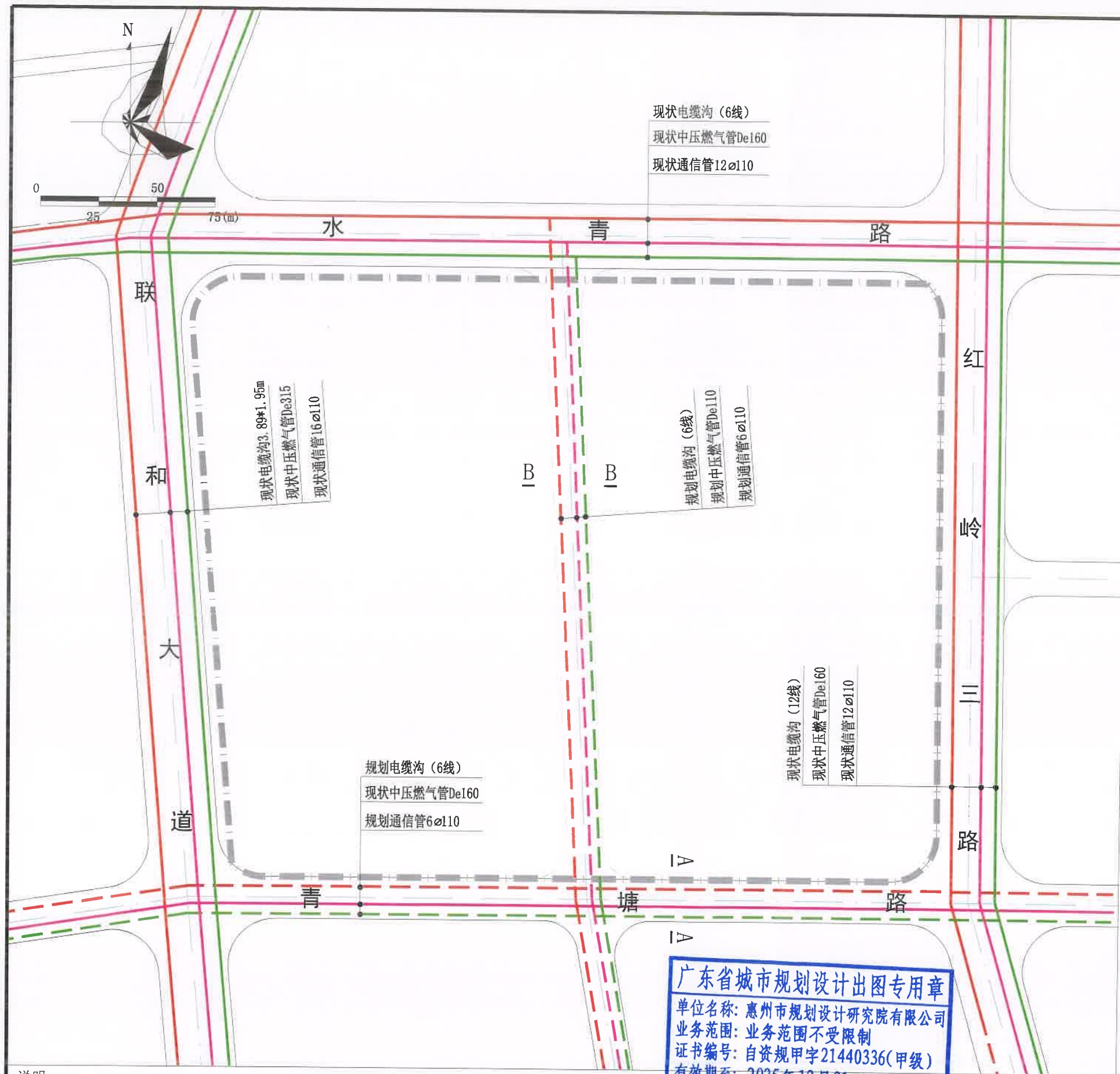
惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市水口青塘湖片区JD-106-01-01地块 规划设计条件告知书		
审定	高雷	项目负责人	黄东英	图别	业务号 HCTJ20250004
审核	高雷	设计	黄东英	图号	2
初审	邱俊	校对	吴翠妮	日期	2025.3



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, 高程系统为黄海高程系统。
2. 联合大道、红岭三路和水青路为现状道路, 道路标高均以实测为准。
3. 本图内容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	惠州市水口青塘湖片区JD-106-01-01地块 规划设计条件告知书		
审 定	高雷	项目负责	图 纸 内 容	周边道路 交通规划图	业务号	HCTJ20250004
审 核	高雷	设 计			图 别	
初 审	邱俊	校 对			图 号	3
					日 期	2025.3

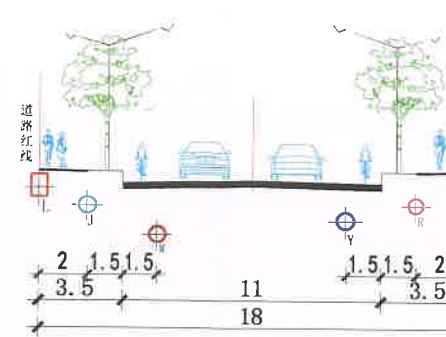
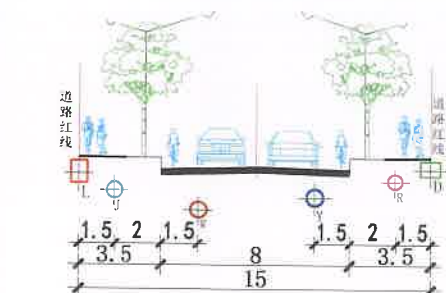


说明:

1. 本图尺寸单位除管径按毫米计外, 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, 高程系统为黄海高程系统。
2. 本图依据《惠州市水口青塘湖片区部分地块控制性详细规划(调整)》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。
4. 电缆沟实施阶段具体尺寸以供电局确定尺寸为准。



图例



惠州市规划设计研究院有限公司			项目名称	惠州市水口青塘湖片区JD-106-01-01地块 规划设计条件告知书		
审 定	高雷	项目负责	图 纸 内 容	电力、通信、燃气 工程规划图	业 务 号	HCTJ20250004
审 核	高雷	设 计			图 别	
初 审	邱俊	校 对			图 号	5
					日 期	2025.3