

# 规划设计条件告知书

广东省城市  
单位名称: 惠州  
业务范围: 业  
证书编号: 自  
有效期至: 20

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: 2030年12月11日

案卷编号: HZTJ20260025

项目地点: 金山湖片区 JSH-A04-08-01、JSH-A04-10、  
JSH-A04-11 地块

发卷日期: 2026.6.10

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

# 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. 周边道路竖向规划图
- 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）》

《惠州市金山湖片区 JSH-A04-08、JSH-A04-10、JSH-A04-11 地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2026〕119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暂行办法的通知》（惠府办〔2021〕15号）

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《惠州市区 2026 年度住宅用地规划管理的若干措施》

**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** 本地块位于金山湖片区，地块编号为 JSH-A04-08-01、JSH-A04-10、JSH-A04-11，其具体位置详见《图则》。

**第五条** 本地块周边情况：北侧为规划新屋路，南侧为湖心路，西侧为湖滨中路，东侧为金山湖东路。

### 第三章 规划设计要求

#### 第六条 地块规划要求

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。本地块的规划设计要求详见《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；建筑物的地下室如用作停车、面积，人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

#### 第七条 配套设施要求

（一）市政基础设施设计要求：

1. JSH-A04-08-01、JSH-A04-11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. JSH-A04-08-01 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）JSH-A04-08-01、JSH-A04-11 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）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》。

（四）JSH-A04-08-01 地块新建、改扩建的高层建筑须按照《广东省高层建筑消防安全全链条综合治理工作方案》及国家、省现行技术规范规划建设公共消防基础设施。

#### 第八条 道路交通要求

（一）出入口控制：本地块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-A04-08-01 地块每 100 平方米计容积率建筑面积  $\geq 1$  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。

(四) 自行车(含电动)停车位配建标准按照《惠州市城乡规划管理技术规定(2023 年)》《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) 场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)的要求。

**第九条 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,并结合建设地块的实际情况确定。

#### **第十条 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。

(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**

**第十一条** 本项目须按照《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。

**第十二条** 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，不影响地块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地块红线，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。

**第十三条** 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。

**第十四条** 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%。位于城市重要区域和主干道两侧的住宅建筑外立面应进行公建化设计。

**第十五条** 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。

**第十六条** 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。

**第十七条** 本《告知书》的解释权归惠州市自然资源局。

**第十八条** 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。

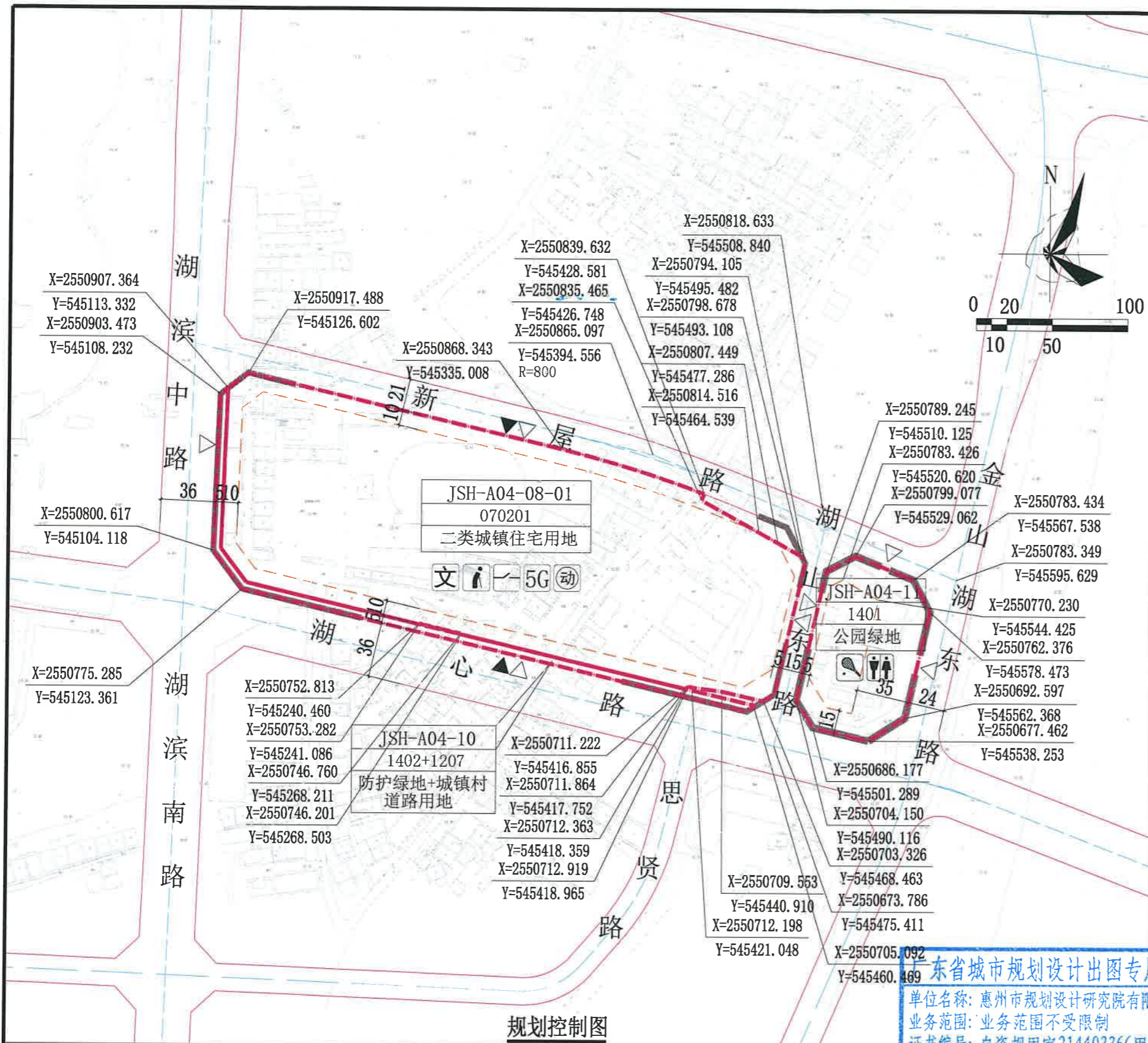
---

编制单位：惠州市规划设计研究院有限公司

审定：高雷 2026年6月9日 审核：许奇峰 2026年6月9日

项目负责：侯例雅 2026年6月9日 校对：黄彩英 2026年6月9日

设计：侯例雅 戴芳 周盟 2026年6月9日



### 图例

	机动车出入口		机动车禁止开口路段		文化活动站
	行人出入口		道路红线		5G通信基站机房及配套设施
	多层建筑控制线		道路中心线		社区体育场地
	计算指标用地界线		配电网开关站		老年日间照料中心
	公共厕所		儿童、老年人活动场地		

### 配套设施一览表

序号	项目名称	建筑面积 (m²/个)	用地面积 (m²/个)	数量 (个)	所在地块编号	规划建设要求
1	配电网开关站	≥60	-	1	JSH-A04-08-01	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体顶层。 2. 项目建设时同步配建并无偿移交。
2	5G通信基站机房及配套设施	≥35	-	2	JSH-A04-08-01	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. 接相关技术规范预埋天线架收物位置, 宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。
3	老年日间照料中心	≥450	-	1	JSH-A04-08-01	1. 以每百户不低于20m²的标准配建养老服务设施, 最低套内面积不低于100m², 且原则要求设置在首层, 有独立的对外出入口。 2. 应配建日间照料室、淋浴室、餐厅、医疗保健室、康复训练室。
4	文化活动站	300-750	-	1	JSH-A04-08-01	1. 宜结合或靠近居住区中心绿地设置, 应相对独立, 结合临街建筑物2层以下设置, 并预留对外出入口。 2. 宜配建书报阅览室、书画、文棋、健身、音乐欣赏、茶室等设施。
5	儿童、老年人活动场地	-	170-450	1	JSH-A04-08-01	宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施。
6	社区体育场地	-	800-1310	1	JSH-A04-11	1. 社区体育场地宜结合公共绿地等公共活动空间设置。 2. 体育设施设施依据《社区体育公园建设标准》(广东省标准DB/T15-225-2021)设置。
7	公共厕所	≥60	独立式公共厕所用地面积≥60	1	JSH-A04-11	设置独立式或附属式公共厕所, 独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于5米, 周围应设置不小于3米的绿化隔离带。附属式公共厕所不应影响主体建筑的功能, 并设置连接至城市道路的单独出入口。

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。
- JSH-A04-10地块属于城市公共开放空间, 除用于城镇道路建设和设置出入口以外, 其余用地沿道路一侧应根据用地宽度栽植树木, 至少栽植一排, 应保证路段内植物栽植和绿道遮阴的连续性, 宜采用乔木、灌木、地被复层栽植形式, 且不得用于停车, 由相邻地块权属单位配建。
- 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。JSH-A04-08-01地块临城市道路红线一侧建筑红线与计算指标用地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。
- 湖滨中路、湖心路、金山湖东路为现状道路, 其标高以实测为准。
- 为保证临水(包括江、河、湖、库等)景观资源的公共性, JSH-A04-08-01地块东侧界面的建筑布局应开敞通透, 避免建设对景观遮挡严重的板式建筑, 建筑间口率(建筑总面积/基地面积)应当控制在50%以下。
- JSH-A04-11地块内除公共厕所等配套设施外, 不可建设其他建筑物。

<b>惠州市规划设计研究院有限公司</b>		项目名称	惠州市金山湖片区JSH-A04-08-01、JSH-A04-10、JSH-A04-11地块规划设计条件告知书	
审定	高雷	图 纸 内 容	业务号	HZTJ20260025
审核	许春峰		图别	
校对	曾志英		图号	1
			日期	2026.06

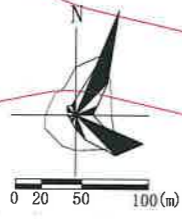
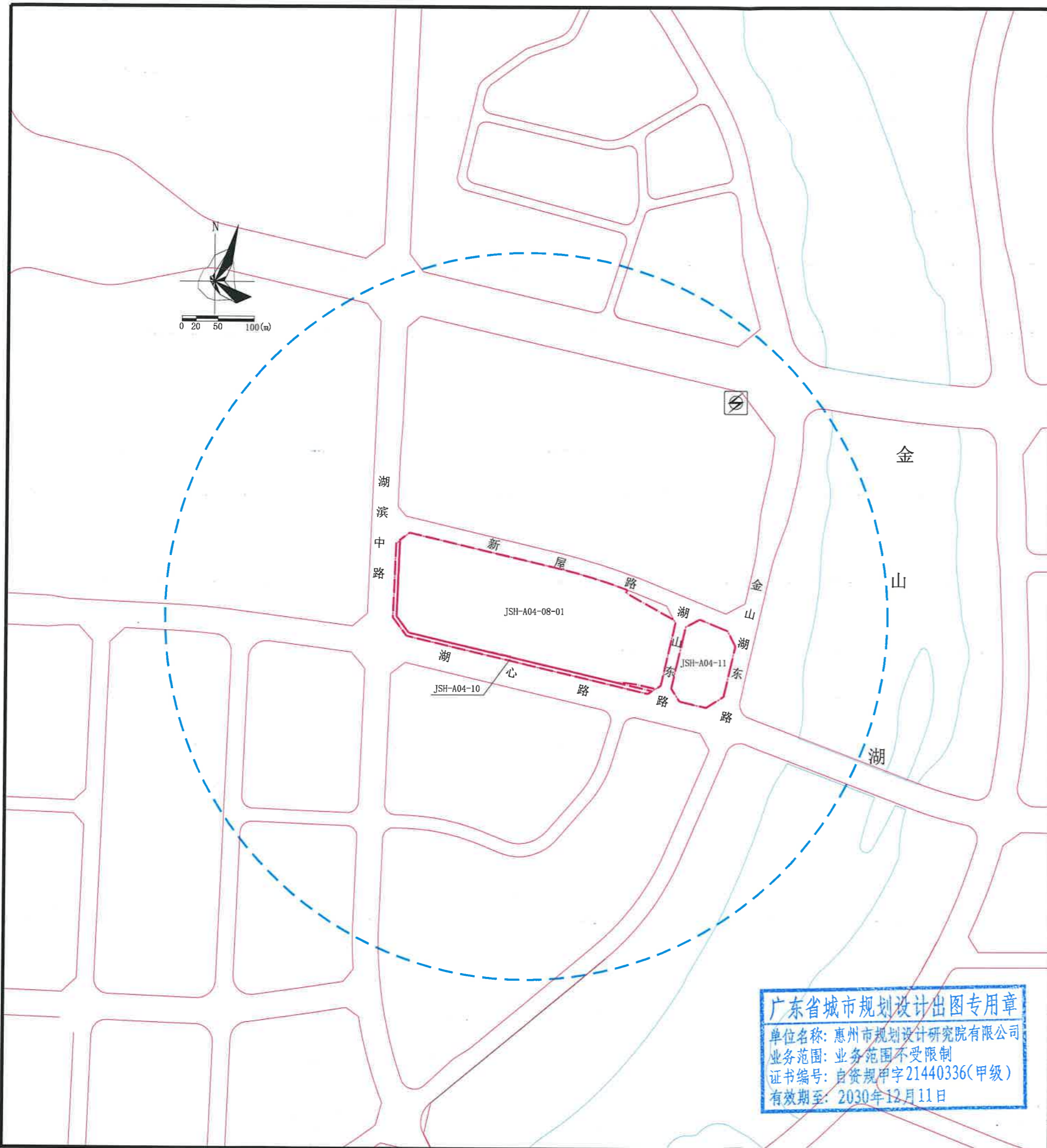
### 地块控制要求一览表

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	计容积率建筑面积 (m²)		建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	机动车停车位配建标准	适建性
						其中	商业建筑面积比例≤5%					
JSH-A04-08-01	070102	二类城镇住宅用地	0901 (商业用地)	49637	≤2.0	≤99274		≤30	≥30	≤80	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	住宅、商业及配套设施
JSH-A04-10	1402+1207	防护绿地+城镇村道路用地	-	2392	-	-	-	-	-	-	-	-
JSH-A04-11	1401	公园绿地	0805 (体育用地)	7686	-	-	-	-	-	-	-	公园、体育活动场地及配套设施

广东省城市规划设计院出图专用章  
 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: 2030年12月11日

出图  
院制  
0336  
日

然



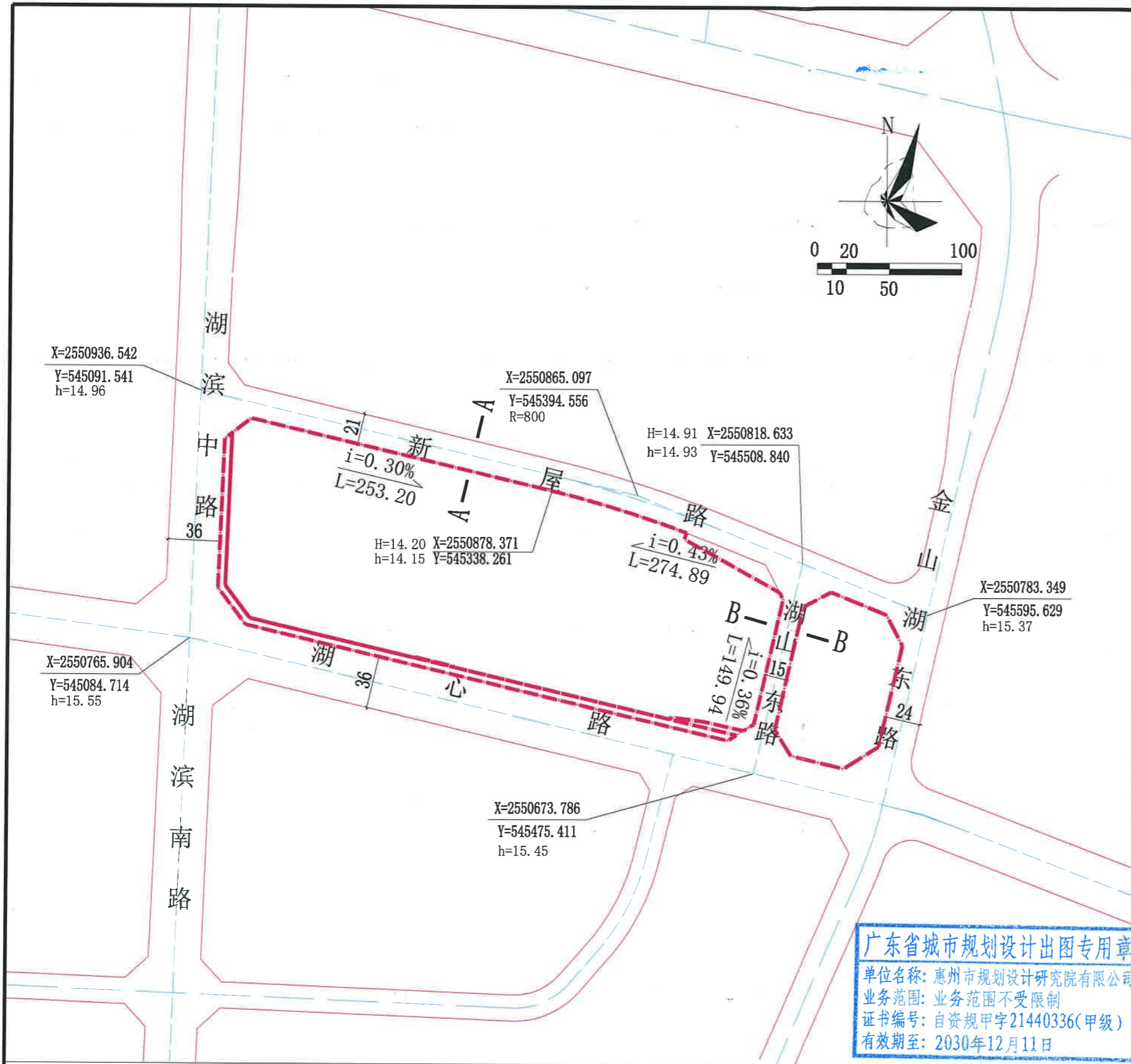
区域位置图

图例

- 道路红线
- 计算指标用地界线
- JSH-A04-08-01地块500米范围示意界线
- 110KV变电站

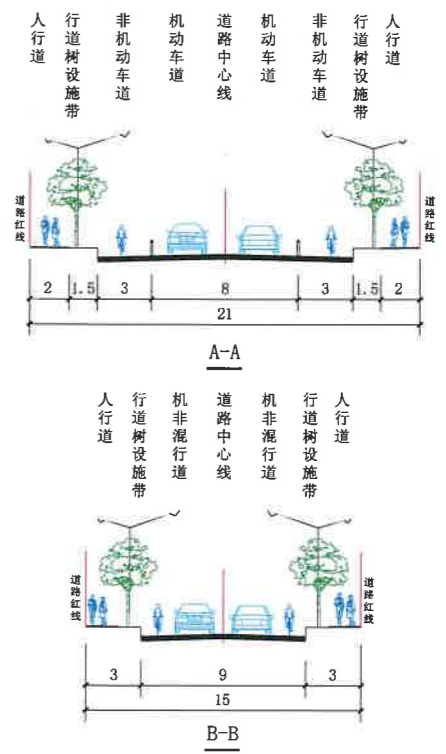
**广东省城市规划设计出图专用章**  
 单位名称: 惠州市规划设计研究院有限公司  
 业务范围: 业务范围不受限制  
 证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)  
 有效期至: 2030年12月11日

		惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称		惠州市金山湖片区JSH-A04-08-01、JSH-A04-10、JSH-A04-11地块规划设计条件	
审定	高雷	项目负责	许春峰	设计	侯伟雄	业务号	HZTJ20260025
审核	侯伟雄	设计	侯伟雄	周边厌恶型设施分布图		图别	
校对	侯伟雄	设计	侯伟雄			图号	2
						日期	2026.06



**图例**

	计算指标用地界线		道路红线		道路中心线
	控制点坐标		坡度、坡长		规划道路标高
					现状道路标高

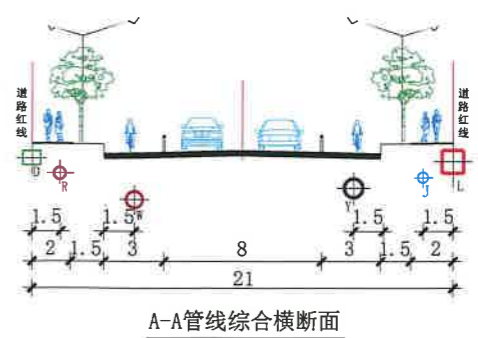
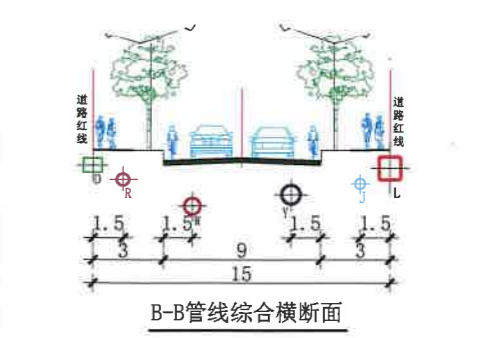
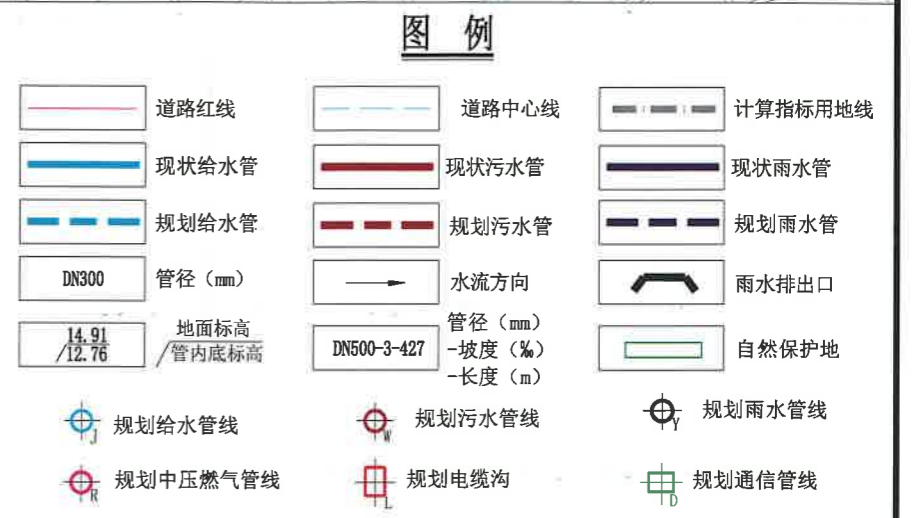
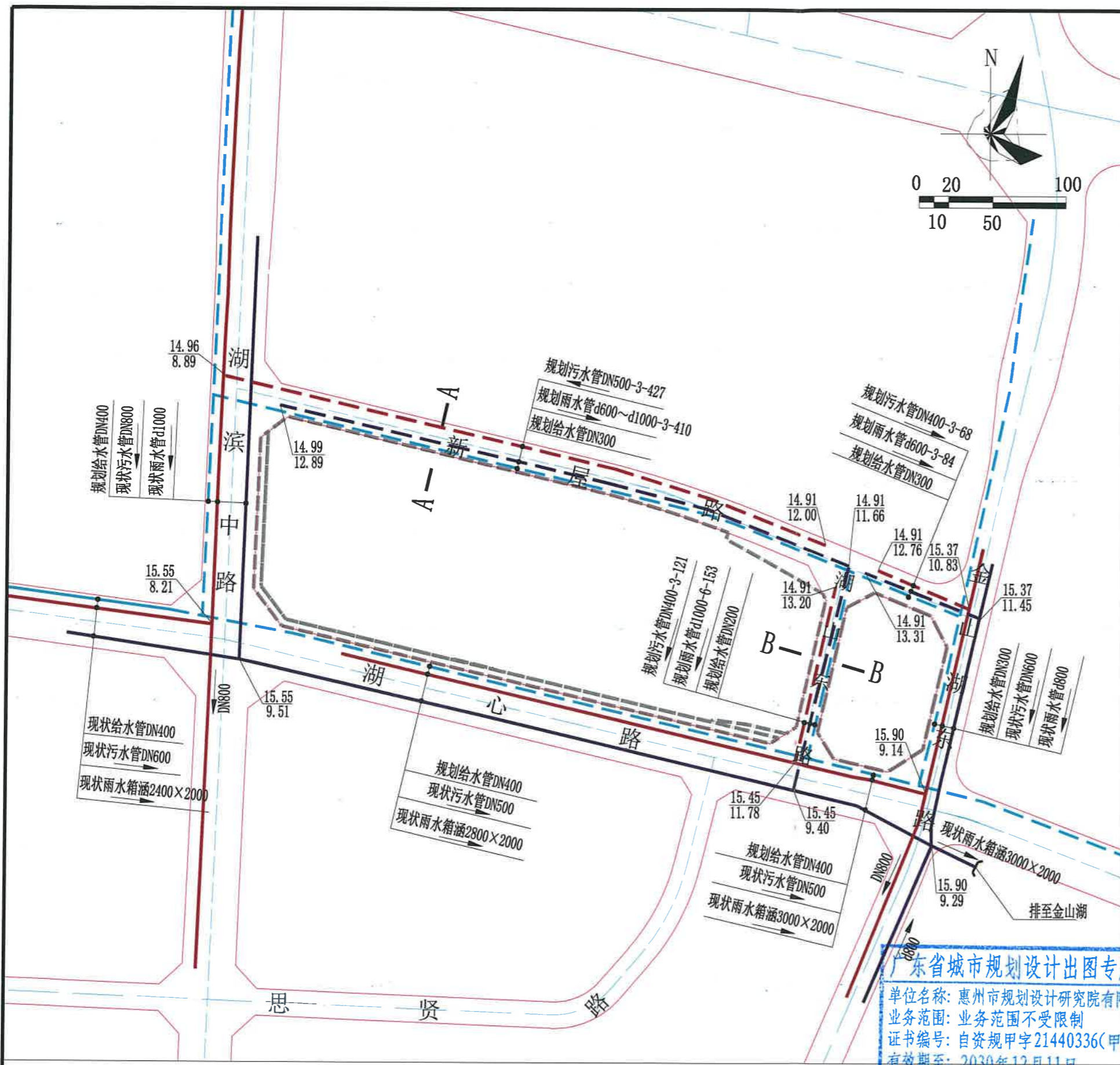


**广东省城市规划设计出图专用章**  
 单位名称: 惠州市规划设计研究院有限公司  
 业务范围: 业务范围不受限制  
 证书编号: 自资规甲字21440336(甲级)  
 有效期至: 2030年12月11日

- 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, 高程系统为1985国家高程基准。
  - 2、本图参考《惠州市金山湖片区JSH-A04-08、JSH-A04-10、JSH-A04-11地块控制性详细规划(调整)》等资料编制。
  - 3、地块周边湖心路、湖滨中路、金山湖东路均为现状道路, 标高以实测为准。与现状道路的交叉口控制点标高采用现状道路标高(现状标高以实测为准), 其他交叉口控制点标高以规划标高为准。
  - 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。

		项目名称	惠州市金山湖片区JSH-A04-08-01、JSH-A04-10、JSH-A04-11地块规划设计条件告知书			
审定	高雷	项目负责	侯伟程	业务号	HZTJ20260025	
审核	许奇军			周边道路竖向	图别	
校对	黄若棠			规划图	图号	3
			设计	戴勇	日期	2026.06

用  
限公  
司



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: 2030年12月11日

说明:  
 1、图则尺寸除管径以毫米计以外, 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1985国家高程基准。  
 2、本图依据《惠州市金山湖片区JSH-A04-08、JSH-A04-10、JSH-A04-11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。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称 惠州市金山湖片区JSH-A04-08-01、 JSH-A04-10、JSH-A04-11地块规划设计条件告知书
审定 高雷	项目负责 侯利程	业务号 HZTJ20260025
审核 许奇军	设计 图盟	图别 给水、雨水、污水 工程规划图
校对 黄益		图号 4
		日期 2026.06

