

规划设计条件告知书

惠州
城

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

案卷编号: HZTJ20250016

项目地点: 金山新城湖山片区 JSH-B04-30-01、02 地块

发卷日期: 2025.5.15

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 地块现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求

附图

- 1. 图则
- 2. 周边道路竖向规划图
- 3. 给水、雨水、污水工程规划图
- 4. 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）

《惠州市城乡规划建设管理规定（2023 年）》

《惠州市金山新城湖山片区 JSH-B04-19、JSH-B04-20 地块控制性详细规划（调整）》（惠府函〔2025〕93 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》

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 地块现状

第四条 本地块位于金山新城湖山片区，地块编号为 JSH-B04-30-01、JSH-B04-30-02，其具体位置详见《图则》。

第五条 本地块周边情况：北侧为翠竹一路，南侧为规划修竹一路，西侧为规划环湖二路，东侧为规划竹园路。

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》。

第七条 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. JSH-B04-30-01 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）本地块须严格按照图则中《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》。

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：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。

（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）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。

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》（GB50180-2018）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%。

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 2025 年 5 月 14 日 审核：郑雄志 2025 年 5 月 14 日
 项目负责：蔡慧菲 2025 年 5 月 14 日 校对：侯利雅 2025 年 5 月 14 日
 设计：蔡慧菲 周盟 2025 年 5 月 14 日



图 例					
	机动车出入口		人行出入口		道路中心线
	道路红线		建筑控制线		计算指标用地界线
	机动车禁止开口路段		居家养老服务中心		公共厕所
	社区体育活动场地		文化活动站		5G通信基站机房及配套设施
	配电网开关站		物业服务用房		
配套设施一览表					

序号	项目名称	地块编码	数量(处)	建筑面积(㎡)	用地面积(㎡)	规划建设要求
1	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,但不宜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。
2	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位置,宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。
3	公共厕所		1	≥60	-	1.设施宜集中布置,与相邻建筑物间距满足消防要求且≥5米。 2.设施应由取得本地块的土地使用权者按环卫部门的要求在项目首期建设,并无偿移交。 3.公共厕所应设置在人流集中处,并设置直接通至城市道路的单独出入口,须对外开放。
4	社区体育活动场地	JSH-B04-30-01	1	-	≥1000	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DB/T 15-225-2021)的要求。 2.由取得本地块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。
5	文化活动站		1	≥300	-	1.应结合沿街建筑物2层以下设置,并预留独立对外出入口。 2.宜与其它非独立占地的社区公共服务设施组合设置,由取得本地块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。
6	居家养老服务中心(含350㎡老年人日间照料中心)		1	≥1350	-	1.应配置在建筑物的首层或者首层的连续楼层,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。 2.由取得本地块的土地使用权者负责配建并无偿移交。 3.应配建休息室(可提供日间照料床位)、淋浴间、餐厅、医疗保健室、康复训练室、心理辅导室、书画阅览室、网络室、多功能活动室以及室外活动场地。 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。
7	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。

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),统一纳入总平面设计,经审批后实施。

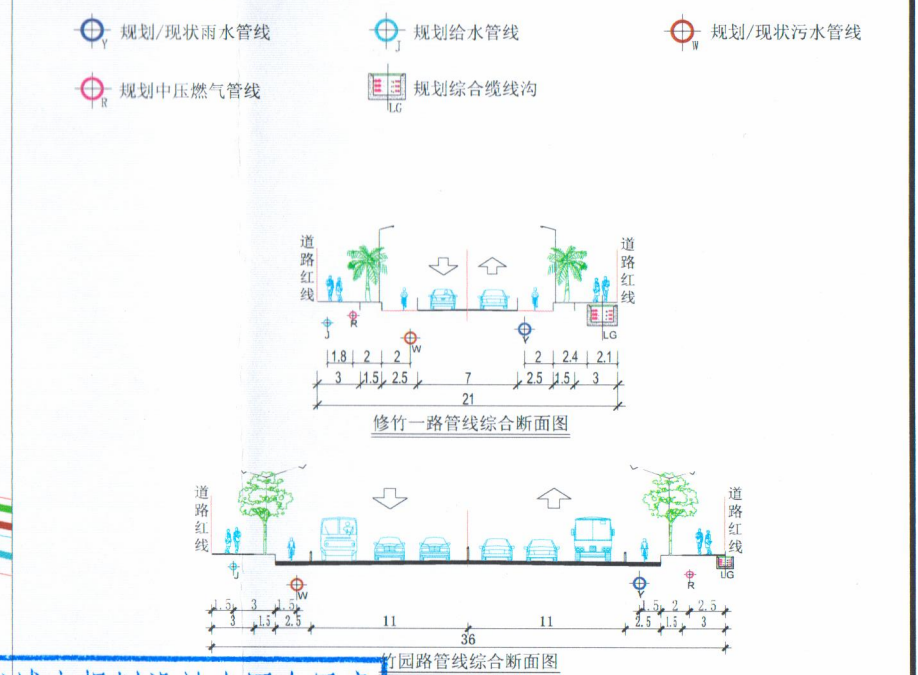
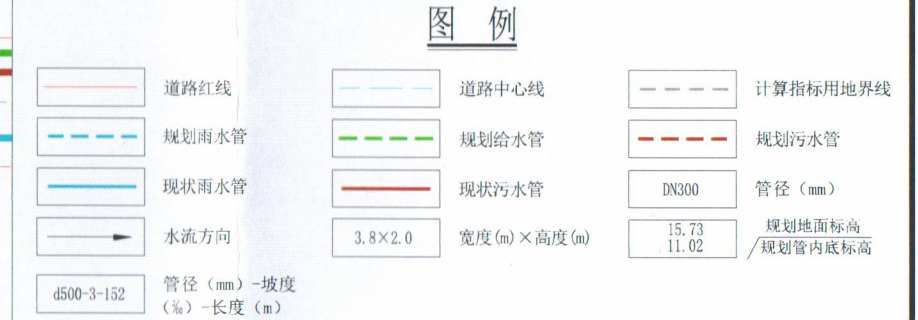
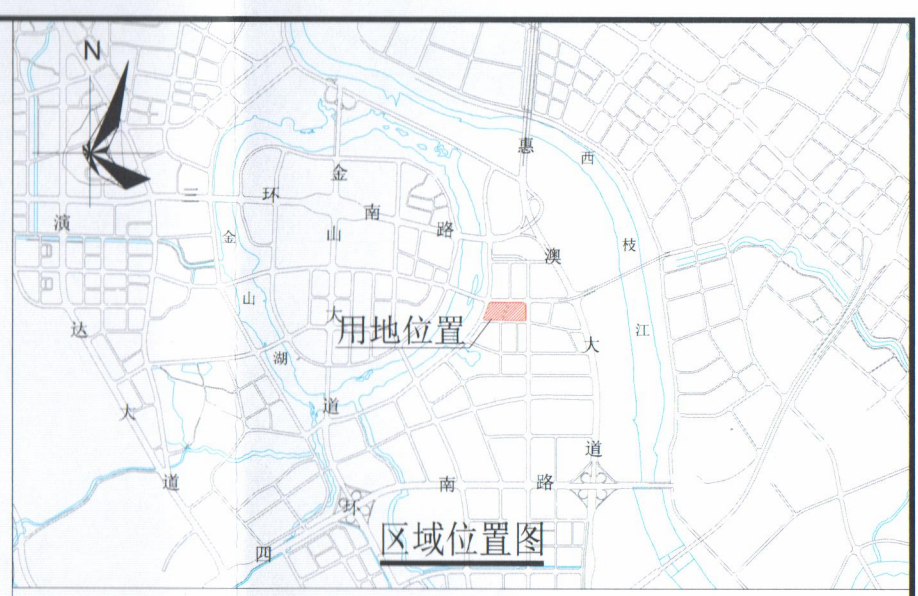
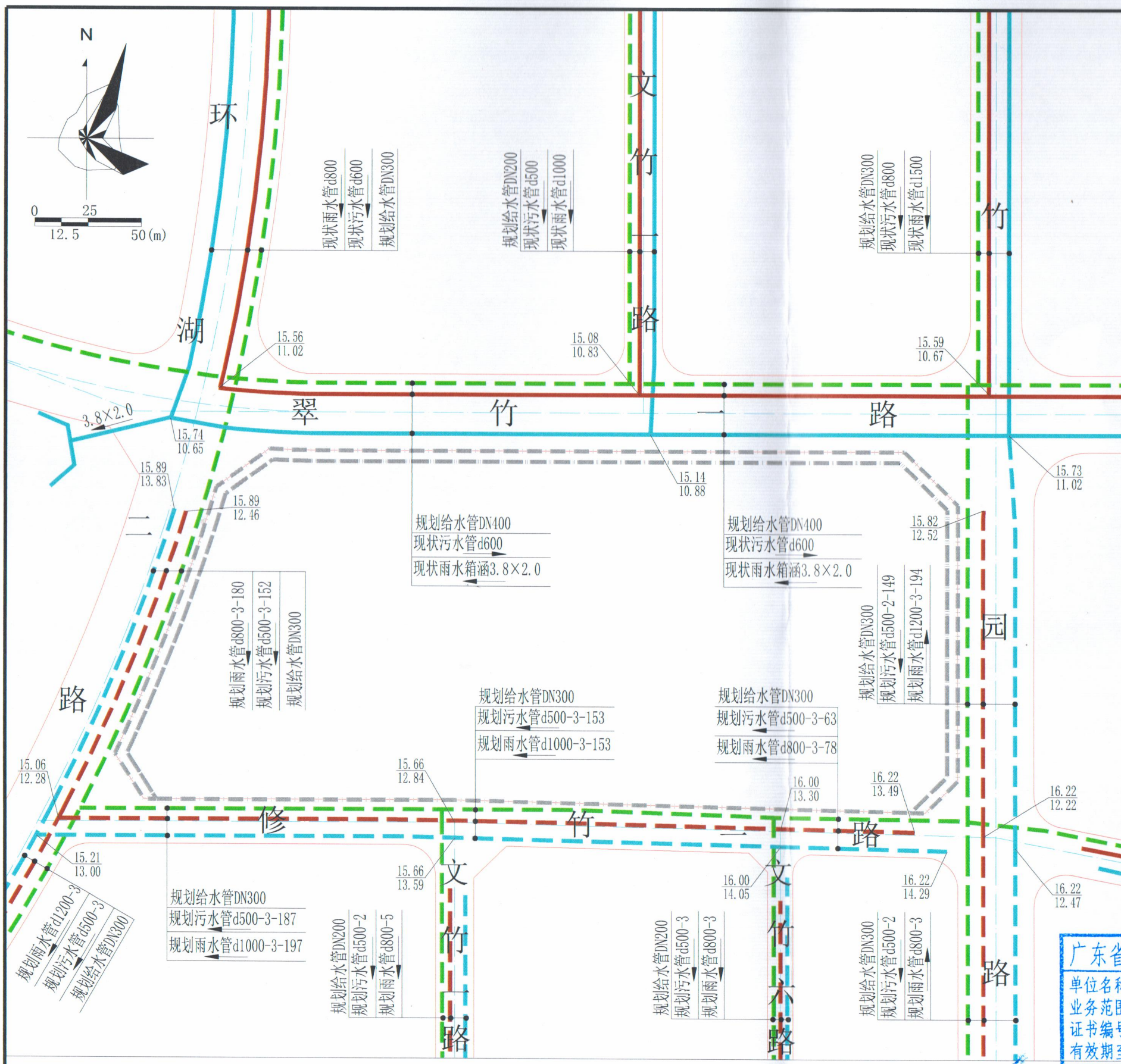
说明:

- 1.图例尺寸均以米计,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.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-B04-30-01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,不得修建围墙、门房等建(构)筑物。临修竹一路一侧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。
- 3.翠竹一路为现状道路,其标高以实测为准。
- 4.如JSH-B04-30-01地块和南侧JSH-B04-23-01地块为同一权属单位取得, JSH-B04-30-01地块的居家养老服务中心与南侧JSH-B04-23-01地块的社区卫生服务中心可考虑统筹布置。
5. JSH-B04-30-02地块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的宽度栽植树木,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,绿化部分用地应大于65%,宜采用乔木、灌木、地被复层栽植形式,且不得用于停车。建设主体由市政园林事务中心或相邻地块权属单位配建(须在土地出让时明确)。
- 6.为保证临水(包括江、河、湖、库等)景观资源的公共性,地块一线临水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,建筑间开率(建筑总面宽/基地滨水宽度)应当控制在50%以下。
- 7.地块临水一侧沿规划建筑控制线布置的建筑不宜超过54米,如在规划建筑控制线的基础上加退10米,建筑高度可在单体报建时进行研究论证。
8. JSH-B04-30-01地块内建筑物首层(整层或局部)作为停车场(层高不超过4.5米),不计入计容建筑面积,首层停车场屋面可作为小区共享绿化平台,地坪标高认定为建筑±0.0,消防车登高操作场地位于共享绿化平台的,可将住宅塔楼首层室内地坪认定为建筑±0.0。建筑密度、建筑高度可在认定为地坪标高建筑±0.0所在的共享绿化平台进行计算。
- 9.其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定(2023年)》及相关规范要求。

地块控制要求一览表											
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（m²）	计容积率建筑面积（m²）		容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	机动车停车位配件标准	适建性
JSH-B04-30-01	070102	二类城镇住宅用地	0901（商业用地）	57632	≤126790	其中 商业建筑面积比例≤5% 配套设施建筑面积>1840	≤2.2	≤22	≥35	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	住宅、商业及配套 设施
JSH-B04-30-02	1402+1207	防护绿地+城镇村道路用地	-	3340	-		-	-	-	-	-

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

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市金山新城湖山片区JSH-B04-30-01、JSH-B04-30-02地块规划设计条件告知书	
审定	高雷	图	业务号	HZTJ20250016
审核	陈伟雄	纸	图别	
校对	侯伟雄	内容	图号	1
			日期	2025.05



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

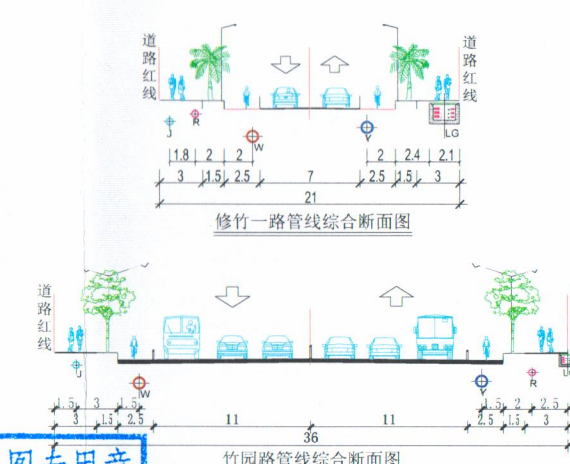
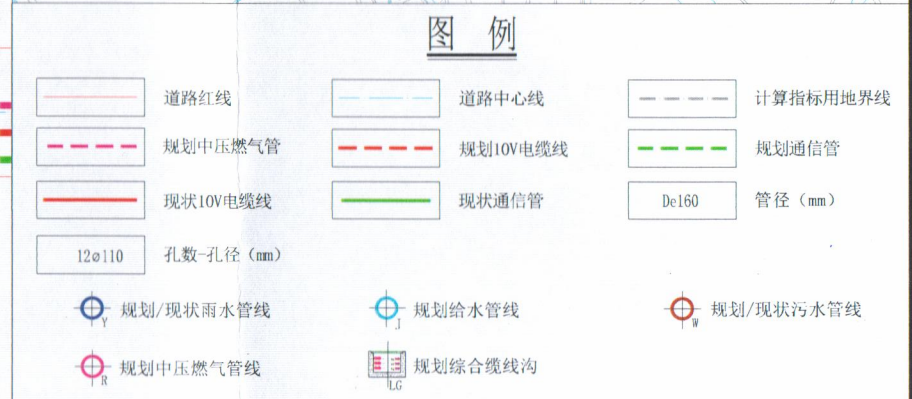
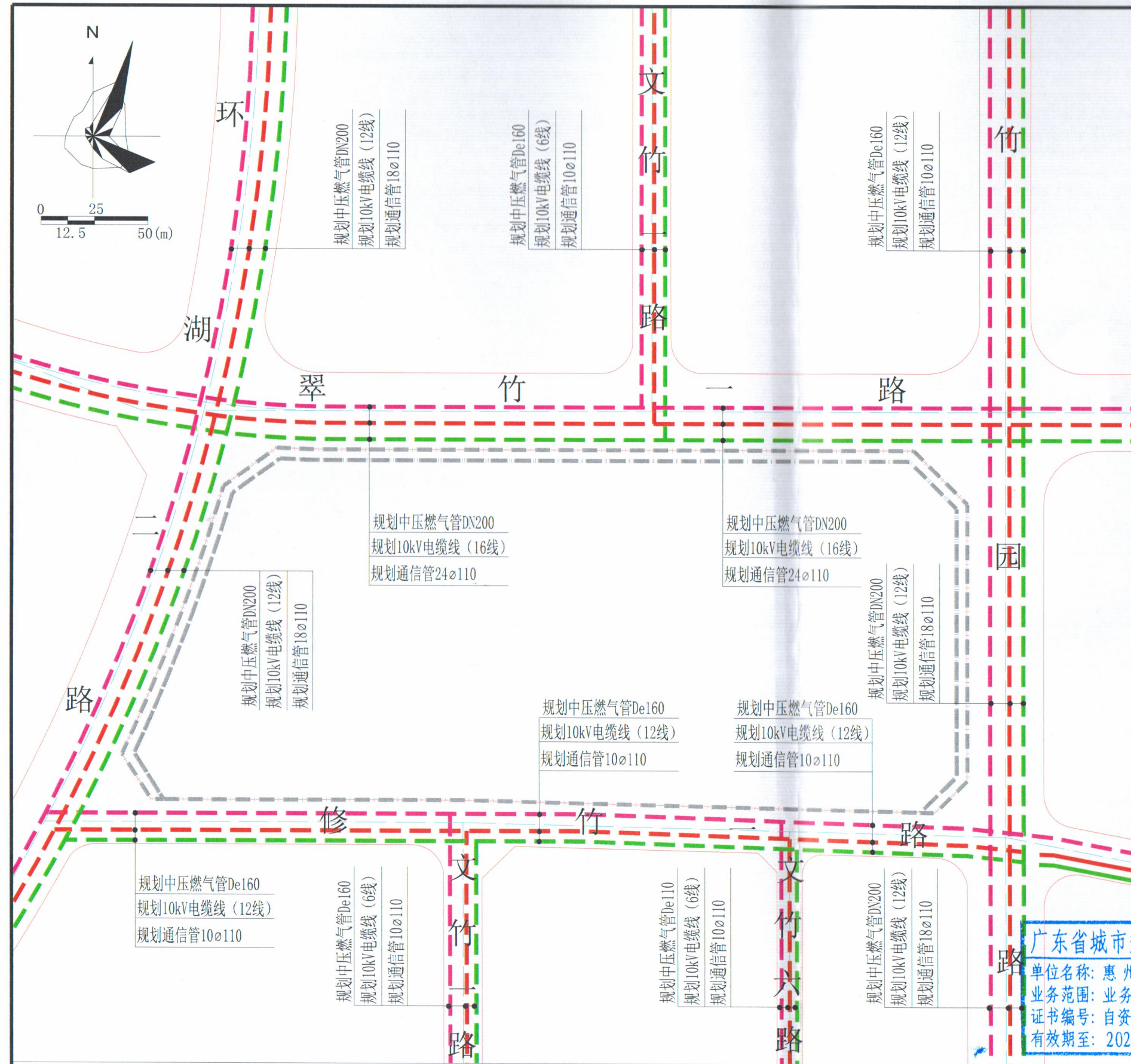
说明:

1、本图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、本图参考《惠州市金山新城湖山片区JSH-B04-19、JSH-B04-20地块控制性详细规划(调整)》等资料编制。

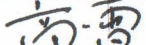
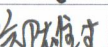
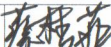
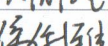
3、本图仅作为工程设计的参考依据, 下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整, 以相关部门批复的工程设计方案为准。

惠州市规划设计研究院有限公司		项目名称	惠州市金山新城湖山片区JSH-B04-30-01、JSH-B04-30-02地块规划设计条件告知书	
审定	高雷	图	给水、雨水、污水工程规划图	业务号 HZTJ20250016
审核	吴树树	项目负责	图	图别
校对	侯伟利	设计	图	图号 3
			图	日期 2025.05



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:
1、本图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、本图参考《惠州市金山新城湖山片区JSH-B04-19、JSH-B04-20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	惠州市金山新城湖山片区JSH-B04-30-01、JSH-B04-30-02 地块规划设计条件告知书		
审 定			图 纸 内 容	电力、燃气、通信 工程规划图	业 务 号	HZTJ20250016	
审 核		项目负责				图 别	
校 对		设 计				图 号	4
					日 期	2025.05	