

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2023〕53号

关于惠州市惠阳区淡水洋纳西-洋纳东片区 DSYX&YD-09-06-01 地块的建设用地规划条件

三和街道办事处发来《关于出具〈建设用地规划条件〉的函》收悉。来文资料显示：地块位于三和街道铁门扇村寨背村小组迎宾大道南侧地段，用地面积为41659平方米，现拟挂牌出让，申请出具《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区淡水洋纳西-洋纳东片区控制性详细规划》《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）《惠州市惠阳区居住区配套设施规划管理细则》（惠阳自然资〔2021〕129号），出具该地块《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

地块编号：DSYX&YD-09-06-01；

总用地面积：41659平方米；

用地性质：二类居住用地（070102/R2）。

二、规划标准（详见附图）：

计算指标用地面积：41659平方米；

计容积率建筑面积： ≤ 124977 平方米；

居住建筑面积： ≤ 112479.3 平方米；

商业服务业设施建筑面积： ≤ 12497.7 平方米；

容积率： ≤ 3.0 ；

建筑密度：≤30%；

住宅建筑密度：≤22%；

绿地率：≥30%。

三、停车位配建要求：机动车停车位配建，住宅、商业及配套设施按每100平方米计容建筑面积≥1.0个；住宅套型建筑面积≤90平方米，按每100平方米计容建筑面积≥0.7个。商业及配套设施的停车位宜集中独立区域设置，其中不计容的公共配套设施停车位按每100平方米建筑面积≥0.45个配建（不含学校、幼儿园）；须100%建设充电设施或预留建设安装条件。

四、本项目自行车（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。电动自行车充电及换电设备建设要求按《惠阳区深化电动自行车领域消防安全综合治理工作方案》及相关规定执行。

五、该地块在开发建设时须配建以下公共服务设施：

序号	名称	配建面积 (m ²)	规划建设要求	产权 归属	是否 计容
1	社区卫生服务站	≥500	(1) 可联合建设，主入口须沿街对外设置； (2) 宜与社区老年人日间照料中心相邻，不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻。 (3) 应安排在建筑首层或带有首层的连续楼层，如设置于连续楼层时，首层面积不应少于200平方米，且应设置电梯等无障碍设施。 (4) 09-06-02地块须配建≥500平方米。	区人民政府	否
2	社区服务站	≥600	(1) 可联合建设，主入口须沿街对外设置； (2) 社区服务站含便民服务大厅、社区警务室、社区居委会、综合信访维稳工作站等。 (3) 宜与文化活动的站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、商业网点等联合设置，形成社区综合服务中心。 (4) 应安排在建筑首层或带有首层的连续楼层，如设置于连续楼层时，首层面积不应少于200-300平	区人民政府	否

			方米，且应设置电梯等无障碍设施。 (5) 09-06-02 地块须配建 ≥ 600 平方米。		
3	12 班幼儿园	用地面积 ≥ 5240， 建筑面积 ≥ 4100	(1) 应独立占地，设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段； (2) 宜设 12 班以上，服务半径不宜大于 300 米； (3) 应设室外活动场地，其中每班应设转用室外活动场地人均面积不应少于 2 m^2，全园共用活动场地人均面积不应少于 2 m^2； (4) 生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少 3h 的标准；活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准建筑日照阴影线之外。	区人民政府	是
4	托儿所	建筑面积 ≥ 800	(1) 托儿所宜与幼儿园统筹建设，每班宜为 10-20 座。 (2) 托儿所建设参照幼儿园执行。	区人民政府	是
5	社区老年人日间照料中心	≥ 750	(1) 应临近社区卫生服务站；宜与其它养老服务设施合并设置； (2) 应设老年户外活动场地，面积 $150-750 \text{ m}^2$，场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所； (3) 应安排在建筑首层或带有首层的连续楼层，如设置于连续楼层时，首层面积不应少于 300 平方米，且应设置电梯等无障碍设施； (4) 须满足日照要求。 (5) 09-06-02 地块须配建 ≥ 750 平方米。	区人民政府	否
6	社区体育活动场地（小型多功能运动/球类场地）	用地面积 ≥ 770	沿街设置作为对外开放空间或“开放式公园”；宜临近公共厕所。	-	-
7	儿童、老年人活动场地	用地面积 $\geq 200/\text{处}$	宜结合集中绿地或架空层设置户外健身设施场地或游泳池或儿童活动场所等，并宜设置休憩设施。		

8	文化活动站	≥ 500	1) 可联合建设, 宜结合绿地、社区室外活动场所等公共空间统筹布局; (2) 结合临街建筑物两层以下设置, 并预留独立对外出入口; (3) 宜配置书报阅览、书画、文娱、建设、音乐欣赏、茶座等设施。	社区居委会	
9	邮件和快件送达设施	-	智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所; 宜设置于小区入口旁或住宅架空层	-	-
10	生活垃圾收集点	-	居民生活垃圾投放。服务半径不应大于 70m, 应采用分类收集, 宜采用密闭的方式	-	-
11	垃圾收集站	≥ 80	宜独立占地, 与相邻建筑间距 ≥ 10 米。		
12	环卫工人作息室	≥ 60	可联合建设, 宜靠近垃圾收集站、公共厕所、垃圾转运站、再生资源回收站点等设置。		
13	再生资源回收站点	≥ 100	可联合建设, 宜与垃圾转运站、公共厕所、环卫工人作息站组合设置。		
14	公共厕所	≥ 60	可联合建设, 宜设置于人流集中处, 宜结合配套设施及活动场地设置。		
15	配电网开关站	≥ 60	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。		
16	配电网配电站	≥ 70	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。		
17	物业管理用房	≥ 250	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 m ² , 最高不超过 300 m ² 。宜设在 2 层以下。		
18	消防控制室	≥ 30	须符合相关规范		

该地块公共服务设施中文化活动站、物业管理用房、配电站、消防控制室须计入居住建筑面积, 其余可计入商业服务业设施建筑面积。文化活动站、环卫工人作息室、公共厕所、物业管理用房、消防控制室不得分割转让。配建的公共服务设施社区服务站、社区卫生服务中心、幼儿园、社区老年人日间照料中心, 建成后须无偿移交给区人民政府, 产权属于区人民政府, 由区人民政府委托相关主管部门接收、管理。其他技术规定未尽事宜须按照《惠州市城乡

规划管理技术规定》执行。

以上配套设施不得安排在地下层、半地下层或夹层（由于场地高差位于半地下层、地下层但满足直接对外服务的情况除外）；建设标准应符合国家有关建筑工程质量要求，结构规整、室内净高不小于3米，室内简单装修，配备独立供水、供电、通信、卫生及排污等基本设施；分期实施的项目，须纳入首期建设与建设项目同时设计、同时建设、同时验收、同时交付使用。

五、该地块商业建筑面积 $\leq 10\%$ ，不得建设服务型公寓；为优化住宅底商的空间布局，住宅配建的商业宜集中设置。原则上用地面积大于20000平方米单独开发的地块沿街设置商业的，其底商总长不得超过地块沿街面红线总长的50%。

六、根据《惠州市惠阳区自然资源局关于征求在拟出让地块配建公租房、人才房需求意见的函》、惠阳区委组织部《回复意见》和惠阳区住房和城乡建设局《关于在拟出让地块配建公租房、人才房需求的回复意见》，该地块须配公租房30套，计容建筑面积 ≥ 1800 平方米；人才房20套，计容建筑面积 ≥ 1300 平方米。人才房户型面积按照《惠阳区人才住房建设和管理暂行办法》的规定和比例进行设置，室内精装交付使用，参照《深圳市人才住房户内装修及配置指引》执行，综合单价约1000元/平方米；公租房户型以不超过60平方米两房户型为准，室内简装交付使用，装修标准参考山语龙庭公租房执行，综合单价约900元/平方米。为便于后期管理维护，人才房、公租房以相对集中独立楼栋、楼层为宜。人才房、公租房建成后移交区人民政府，产权归区人民政府。

七、依据《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号），不得建设封闭小区。

八、本项目建筑应符合《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《广东省绿色建筑条例》及《惠州市绿色建筑发展专

项规划》(2016-2035 年)的要求,按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。

九、本项目应采取海绵城市建设相关措施,年径流总量控制率应大于等于 70%。

十、该项目装配式建筑应按照《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)及惠州市住房和城乡建设局《关于进一步明确我市装配式建筑监管工作中有关问题的函》的要求执行。

十一、根据《惠州市惠阳区住房和城乡建设局关于开展惠阳区建设项目交通影响评价的通知》(惠阳规建〔2018〕64 号),该地块在建设工程设计方案审查阶段,须参照《建设项目交通影响评价技术标准(CJJ/T141-2010)》开展交通影响评价工作,提供交通影响评价专题报告。

十二、该地块进行方案设计时,水、电、燃气、通讯等市政设施应接至对应周边市政管网。若周边污水管网未接至污水处理厂或未完善,则须设置有动力污水处理装置,并达标排放。

十三、该项目的配套教育设施要求按照《惠州市自然资源局 惠州市教育局关于惠州市住宅项目配套教育设施建设管理办法(试行)》及相关规定执行。

十四、本项目需按照《惠州市加快推进全市光伏发电工作方案》(惠市能重〔2021〕116 号)配合有关部门开展屋顶资源光伏建设。

十五、本项目须按照《惠州市住房和城乡建设局 广东电网有限责任公司惠州供电局 关于加强变电站、开关站及配电房防洪防涝风险管控的通知》(惠市住建函〔2019〕165 号)设置配电网开关站。

十六、本项目须按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》及《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》设置 5G 通信基站。

十七、本地块需与 DSYX&YD09-06-02 地块统一规划，若两个地块为同一开发主体，在开发建设时须配建的公共服务设施可统筹建设。

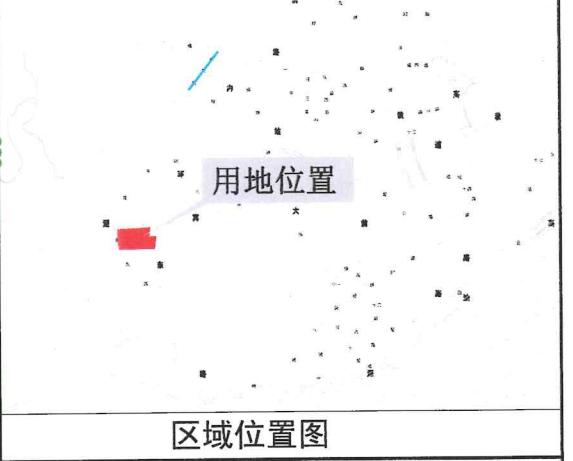
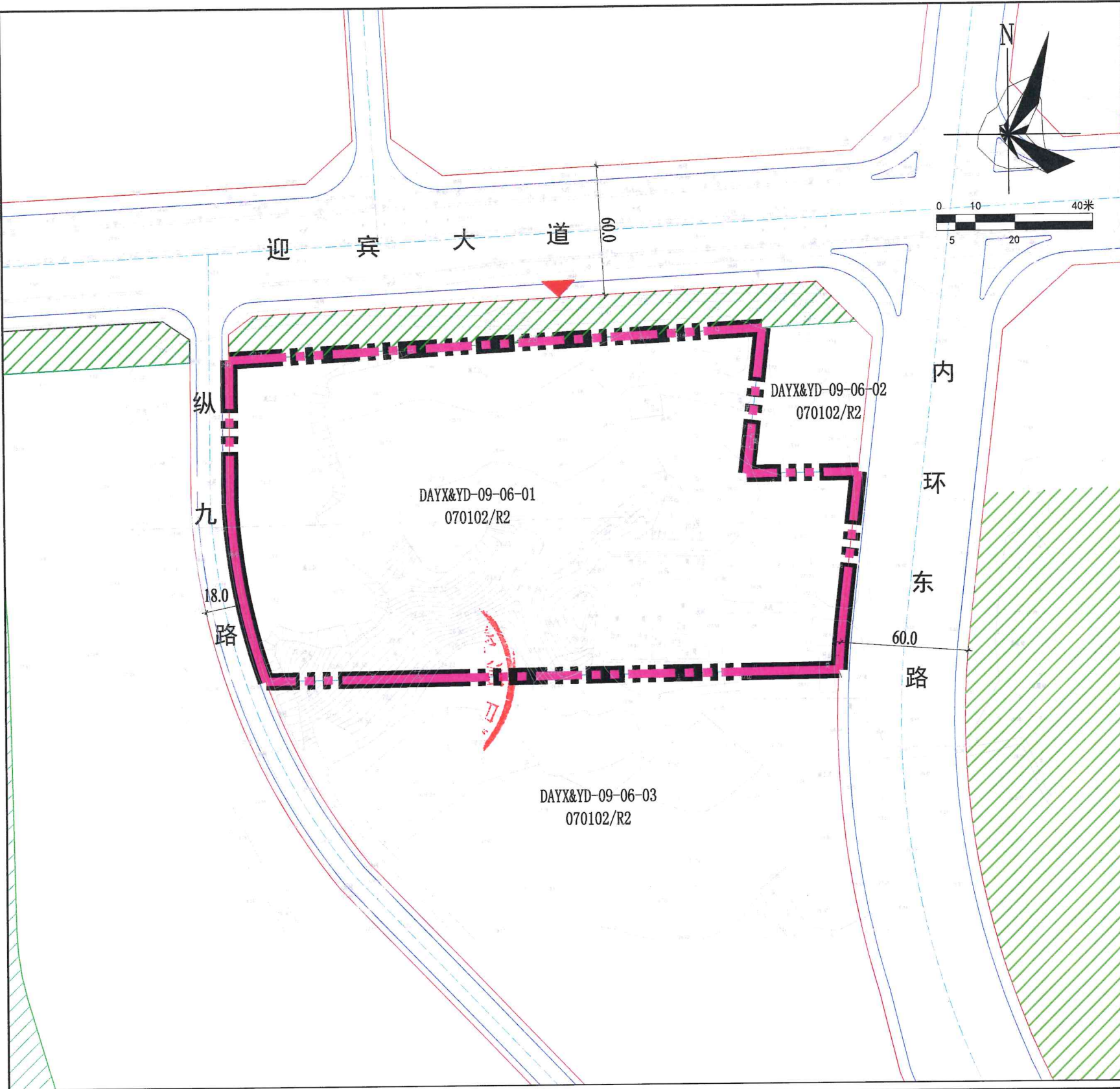
十八、本《建设用地规划条件》自批准日期起一年内未使用的，须经区自然资源局核实后方可继续使用。

惠州市惠阳区自然资源局

2023年9月14日



公开方式：依申请公开



图例

申请用地界线

计算指标用地界线

防护绿地

申请用地坐标

计算指标用地坐标

道路中心线

道路红线

公共服务设施一览表

序号	名称	配建面积 (m²)	规划建设要求	产权归属	是否计容
1	社区卫生服务站	≥500	(1) 可联合建设, 主入口须沿街对外设置。 (2) 宜与社区老年人日间照料中心相邻, 不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻。 (3) 应安排在建筑首层或带有首层的连续楼层, 如设置于连续楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯等无障碍设施。 (4) 09-06-02地块须配建≥500平方米。	区人民政府	否
2	社区服务站	≥600	(1) 可联合建设, 主入口须沿街对外设置。 (2) 社区服务站含便民服务站、社区警务室、社区居委会、综合信访维稳工作站等。 (3) 宜与文化站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、商业网点等联合设置, 形成社区综合服务中心。 (4) 应安排在建筑首层或带有首层的连续楼层, 如设置于连续楼层时, 首层面积不应少于200-300平方米, 且应设置电梯等无障碍设施。 (5) 09-06-02地块须配建≥600平方米。	区人民政府	否
3	幼儿园	用地面积≥5240, 建筑面积≥4100	(1) 应独立占地, 设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段。 (2) 宜设12班以上, 服务半径不宜大于300米; (3) 应设室外活动场地, 其中每班应设专用室外活动场地人均面积不应少于2m², 全园共用活动场地人均面积不应少于2m²; (4) 生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少3h的标准; 活动场地应有不少1/2的活动面积在标准建筑日照阴影线之外。	区人民政府	是
4	托儿所	建筑面积≥800	(1) 托儿所宜与幼儿园统筹建设, 每班宜为10-20座。 (2) 托儿所建设参照幼儿园执行。	区人民政府	是
5	社区老年人日间照料中心	≥750	(1) 应靠近社区卫生服务站, 宜与其它养老服务设施合并设置。 (2) 应设老年户外休闲场地, 面积150-750m², 场地应设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所; (3) 应安排在建筑首层或带有首层的连续楼层, 如设置于连续楼层时, 首层面积不应少于300平方米, 且应设置电梯等无障碍设备; (4) 须满足日照要求。 (5) 09-06-02地块须配建≥750平方米。	区人民政府	否
6	社区体育活动场地 (小型多功能运动/球类场地)	用地面积≥770	沿街设置作为对外开放空间或“开放式公园”; 宜临近公共厕所;	-	否
7	儿童、老年人活动场地	用地面积≥200/处	(1) 每个五分钟生活圈居住区按户数划分为若干个居住街坊, 每个居住街坊配建1个小区活动场地, 总用地面积不宜小于1000m²。 (2) 宜结合集中绿地或架空层设置户外健身设施场地或游泳池或儿童活动场等。	-	-
8	文化站	≥500	(1) 可联合建设, 宜结合绿地、社区室外活动场所等公共空间统筹布局; (2) 结合临街建筑物两层以下设置, 并预留独立对外出入口; (3) 宜配置书报阅览、书画、文娛、健身、音乐欣赏、茶座等设施。	全体业主	是
9	邮件和快件递送设施	-	智能快递箱、智能邮包箱等可接收邮件和快件的设施或场所, 宜设置于小区入口或住宅架空层	-	-
10	生活垃圾收集点	-	可采用设置垃圾容器的方式, 服务半径不应大于70m, 应采用分类收集, 宜采用密闭的方式。	-	-
11	垃圾分类站	≥80	可采用设置垃圾容器的方式, 服务半径不应大于70m, 应采用分类收集, 宜采用密闭的方式。	-	是
12	环卫工人休息室	≥60	可联合建设, 宜靠近垃圾收集站、公共厕所、垃圾转运站、再生资源回收站等设置。	-	-
13	再生资源回收站	≥100	可联合建设, 宜与垃圾收集站、公共厕所、环卫工人休息站组合设置。	全体业主	是
14	公共厕所	≥60	可联合建设, 宜设置于人流集中处, 宜结合配套设施及活动场地设置。	-	-
15	配电房/变电站	≥60	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。	-	是
16	配电房/变电站	≥270	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。	-	是
17	物业管理用房	≥250	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50m², 最高不超过300m², 宜设在2层以下。	-	是
18	消防控制室	≥30	须符合相关要求	-	是

规划控制图											
用地技术经济指标一览表											
地块编号	用地性质	总用地面积 (m²)	计算指标用地面积 (m²)	计容积率建筑面积 (m²)	居住建筑面积 (m²)	商业服务业设施建筑面积 (m²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	机动车停车位配建标准	适建性
DAYX&YD-09-06-01	二类居住用地 (070102/R2)	41659	41659	≤124977	≤112479.3	≤12497.7	≤3.0	≥30	≤30	住宅、商业及配套设施按每100平方米计容建筑面积≥1.0个; 住宅套型建筑面积≤90平方米, 按每100平方米计容建筑面积≥0.7个。商业及配套设施的停车位应集中独立区域设置, 其中不计容的公共配套设施停车位按每100平方米建筑面积≥0.45个配建 (不含学校、幼儿园); 须100%建设充电设施或预留建设安装条件	住宅和商业服务业设施

说明

1. 本图中尺寸均以米计, 坐标系统为大地2000坐标系。

2. 本图中建筑高度为规划指标, 应以实测为准。

3. 住宅、商业及配套设施按每100平方米计容建筑面积≥1.0个; 住宅套型建筑面积≤90平方米, 按每100平方米计容建筑面积≥0.7个。商业及配套设施的停车位宜集中独立区域设置, 其中不计容的公共配套设施停车位按每100平方米建筑面积≥0.45个配建 (不含学校、幼儿园); 须100%建设充电设施或预留建设安装条件。

4. 依据《广东省国土空间规划条例》(2021年2月) 及《惠州市绿色建筑发展专项规划》(2016-2035年) 的要求, 按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。

5. 本项目建筑应符合《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019) 及《惠州市绿色建筑发展专项规划》(2016-2035年) 的要求, 按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。

6. 本项目应参照《惠州市绿色建筑发展专项规划》(2016-2035年) 及《惠州市绿色建筑发展专项规划》(2016-2035年) 的要求, 按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。

7. 该项目的配套设施建设按照《惠州市人民政府办公室关于惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》及《惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》的要求执行。

8. 该项目的配套设施建设按照《惠州市人民政府办公室关于惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》及《惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》的要求执行。

9. 该地块进行方案设计时, 水、电、燃气、通信等市政设施应直接对接市政管网, 若周边污水管网未接至污水处理厂或未完成, 则设置污水预处理设施, 并达标排放。

10. 本项目须按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》及《惠州市移动通信基础设施建设和智慧杆建设方案》设置5G通信基站。

11. 本项目须按照《惠州市住房和城乡建设局关于惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》及《惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》的要求执行。

12. 本项目须按照《惠州市住房和城乡建设局关于惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》及《惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》的要求执行。

13. 依据《惠州市住房和城乡建设局关于惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》及《惠州市住宅项目配套设施建设管理办法 (试行)》的要求执行。

14. 其它未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018) 执行。

申请单位

惠州市惠阳区人民政府三和街道办事处

制图时间

2023年9月14日

惠州市惠阳区建设用地图则条件

附图