

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2019〕491号

建设用地规划条件

惠州市惠阳区淡水街土湖村门楼经济合作社：

贵社发来关于出具建设用地规划条件的《申请书》收悉。来文资料显示：地块位于惠阳区淡水街道石桥村地段，用地面积为1135平方米，属惠州市惠阳区淡水街土湖村门楼经济合作社的征地留用地。按国有土地使用权办理相关手续。经查，该用地位于《惠州市惠阳区淡水草洋南部片区控制性详细规划》DSCY-39-06地块内。根据惠州市惠阳区人民政府办公室印发的《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》，为解决该村民历史征地留用地问题，便于后续村企项目合作，申请出具《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区淡水草洋南部片区控制性详细规划》《惠州市城乡规划管理技术规定》及《惠州市惠阳区城乡社区配套公共服务设施建设和管理实施细则（试行）》。现提出该地块《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

用地面积：	1135平方米；
用地性质：	二类居住用地(R2)+公园绿地(G1)；
二类居住用地面积：	882平方米；

公园绿地面积：253 平方米。

二、规划指标（详见附图）：

计算指标用地面积：882 平方米；
计容积率建筑面积： ≤ 3616.2 平方米；
居住建筑面积： ≤ 3254.6 平方米；
商业服务业设施建筑面积： ≤ 361.6 平方米；
容积率： ≤ 4.1 ；
建筑密度： $\leq 30\%$ ；
住宅建筑密度： $\leq 22\%$ ；
绿地率： $\geq 25\%$ 。

三、机动车停车位配建标准：住宅、商业按每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 1.0 个，且住宅须 100%预留安装充电设施接口。

四、该地块用地为零散用地编码为 DSCY-39-06，在开发建设时须与 DSCY-39-04、DSCY-39-05、DSCY-39-07、DSCY-39-08、DSCY-39-09、DSCY-39-10、DSCY-39-11、DSCY-39-12、DSCY-39-13 地块统一规划，整合开发须共同配建以下公共服务设施：

1、社区服务设施：社区用房（不计容建筑面积 ≥ 800 平方米），社区活动场地应按照每百户（套）不少于 30 平方米设置沿街对外开放空间或“开放式公园”，并免费向公众开放；

2、文化设施：文化活动站（建筑面积 ≥ 600 平方米）；

3、教育设施：9 班幼儿园（建筑面积 ≥ 3000 平方米，用地面积 ≥ 4050 平方米）；

4、体育设施：体育活动场地体育活动场地按人均用地面积

不低于 0.3 平方米设置户外健身场地，宜结合文化活动室或社区用法设置户外健身场地、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池、儿童活动场所等；

5、医疗卫生设施：门诊部（建筑面积 ≥ 400 平方米）；

6、福利设施：社区卫生服务中心（不计容建筑面积 ≥ 1000 平方米），老年人日间照料中心（建筑面积 ≥ 1000 平方米）空间位置宜结合医疗卫生设施设置；

7、公用设施：垃圾收集站（用地面积 ≥ 120 平方米）独立占地，再生资源回收站点（建筑面积 ≥ 150 平方米）。

该地块无法独立配建中小学教育设施，社区用房、社区卫生服务中心、幼儿园建成后须无偿移交给当地政府，设计方案中须设置生活污水处理系统。其他公共配套设施未尽事宜须按照《惠州市城乡规划管理技术规定》《惠州市惠阳区城乡社区配套公共服务设施建设和管理实施细则（试行）》等相关技术规定执行。

以上公共服务设施不得安排在地下层、半地下层或夹层；建设标准应符合国家有关建筑工程质量要求，结构规整、层高不小于 3 米，配备独立供水、供电、通信、卫生及排污等基本设施；且须与建设项目同时设计、同时建设、同时验收、同时交付使用。

五、2017 年 1 月 1 日起，政府投资新建建筑、建筑面积大于 2 万平方米的大型公共建筑等全面执行二星级及以上绿色建筑设计和运行标准；2019 年 7 月 1 日起，全市城镇新建民用建筑全面按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设，其中计容面积大于 10 万平方米的居住小区应按照二星级以上绿色建筑

筑标准进行设计和建设。

六、该地块在开发建设时，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）》《惠州市城乡规划建设技术规定》关于海绵城市相关要求进行规划设计和建设。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。

七、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）》及《深圳市建设项目交通影响评价技术指引》开展交通影响评价工作，提供交通影响评价专题报告。

八、该用地为统征留用地，现申请认定为国有土地，根据惠州市惠阳区人民政府办公室印发的《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）规定及《关于惠州市惠阳区历史留用地商住比界定的议题》相关规定，该地块原始权益为2.4，原计容总建筑面积2724平方米（其中居住建筑面积2451.6平方米，商业服务业设施建筑面积272.4）。本《建设用地规划条件》与其原始权益的计容总建筑面积相比，计容居住建筑面积增加803平方米，计容商业服务业设施建筑面积增加89.2平方米，以上变化部分按相关规定完善国土手续。

九、地块在完善相关手续时，须放弃公园绿地占用253平方米用地。公园绿地占用的253平方米用地计算容积率建筑面积607.2平方米（按其原始权益为2.4计算）已计入剩余882平方米用地内。我局将负责按相关政策将该253平方米建设用地

收回。

十、本《建设用地规划条件》自批准日期起一年内未按规定完善国土相关手续的，自行失效。



公开方式：依申请公开

