

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2023〕48号

关于惠州市惠阳区淡水洋纳西-洋纳东片区 DSYX&YD-06-02、03、04地块的建设用地规划条件

淡水街道办事处发来《关于出具淡水街道洋纳村地段16385平方米土地〈建设用地规划条件〉的函》（淡办函〔2023〕1092号）收悉。来文资料显示：地块位于淡水街道洋纳村地段，用地面积为16385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-06-02、03、04；

总用地面积：16385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：16385平方米；

计容积率建筑面积： ≤ 32770 平方米；

居住建筑面积： ≤ 29493 平方米；

商业服务业设施建筑面积： ≤ 3277 平方米；

容积率： ≤ 2.0 ；

建筑密度： $\leq 32\%$ ；

住宅建筑密度： $\leq 22\%$ ；

绿地率： $\geq 30\%$ 。

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	养老服务设施	≥ 100	(1) 养老服务设施应配置在临街建筑物首层，并预留独立对外出入口。 (2) 养老服务设施按每百户不低于 20 平方米的标准配套建设，最低套内面积不低于 100 平方米。	区人民政府	否
2	社区体育活动场地(小型多功能运动/球类场地)	用地面积 ≥ 100	(1) 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； (2) 应配建篮球场 1 个、小广场 1 处、小舞台 1 个； (3) 宜配建乒乓球场地 2 处、门球场地 1 个、5 人制足球场、羽毛球场及儿童活动场地。	-	-

3	儿童、老年人活动场地	用地面积 ≥200 m²	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。		
4	文化活动站	≥300	(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、健身、音乐欣赏、茶座等设施。	全体业主	是
5	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	—	—
6	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	—	—
7	垃圾收集站	≥80	宜独立占地，与相邻建筑间距≥10 米。	全体业主	是
8	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。		
9	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。		
10	配电网配电站	≥70			
11	物业管理用房	—	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 m²，最高不超过 300 m²。宜设在 2 层以下。		
12	消防控制室	≥30	须符合相关规范		
该地块配套设施中文化活动站、物业管理用房、消防控制室、配电站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、垃圾收集站、公共厕所、物业管理用房、消防控制室不得分割转让。配建的养老服务设施，建成后须无偿移交给区人民政府，产权属区人民政府，由区人民政府委托相关主管部门接收、管理。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；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。如分期建设，以上配套设施应纳入首期建设，并与首期建设项目同时验收、同时交付使用。

六、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。

七、根据《惠州市惠阳区自然资源局关于商请在土地出让中落实公租房、人才房配建的复函》和惠阳区住房和城乡建设局《关于人才住房配建意见的复函》，该地块须配建人才房 20 套，计容建筑面积 ≤ 1300 平方米，户型面积应对照《惠阳区人才住房建设和管理暂行办法》“建筑面积 50 平方米左右的一房一厅户型占总套数的 30%；建筑面积 70 平方米左右的两房一厅户型占总套数的 65%；建筑面积 100 平方米以上的三房一厅占总套数的 5%”要求进行设置。配建人才房应全装修成品交房，人才住房参照装修标准《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，人才住房建成后移交区人民政府，产权归区人民政府。

八、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。

九、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，按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。

十、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%。

十一、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。

十二、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。

十三、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。若周边市政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。

十四、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。

十五、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。

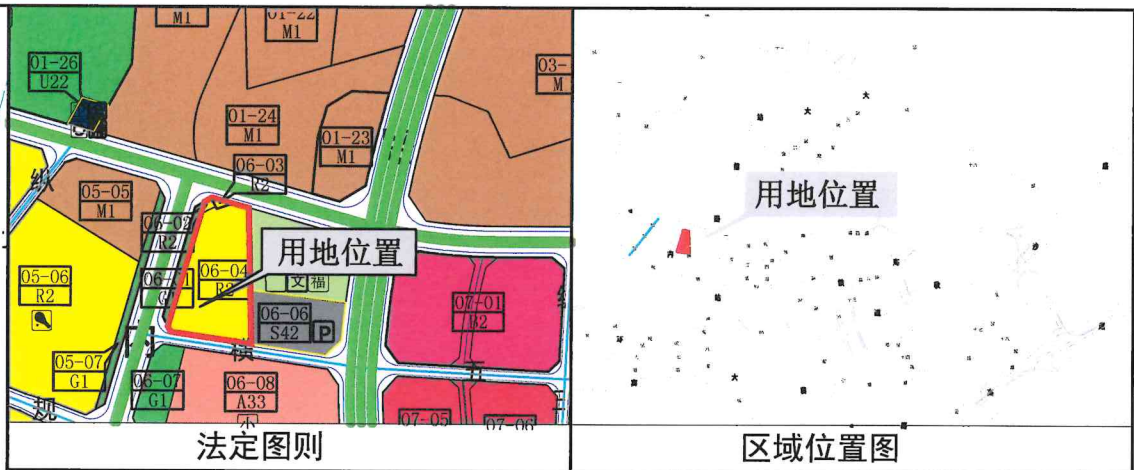
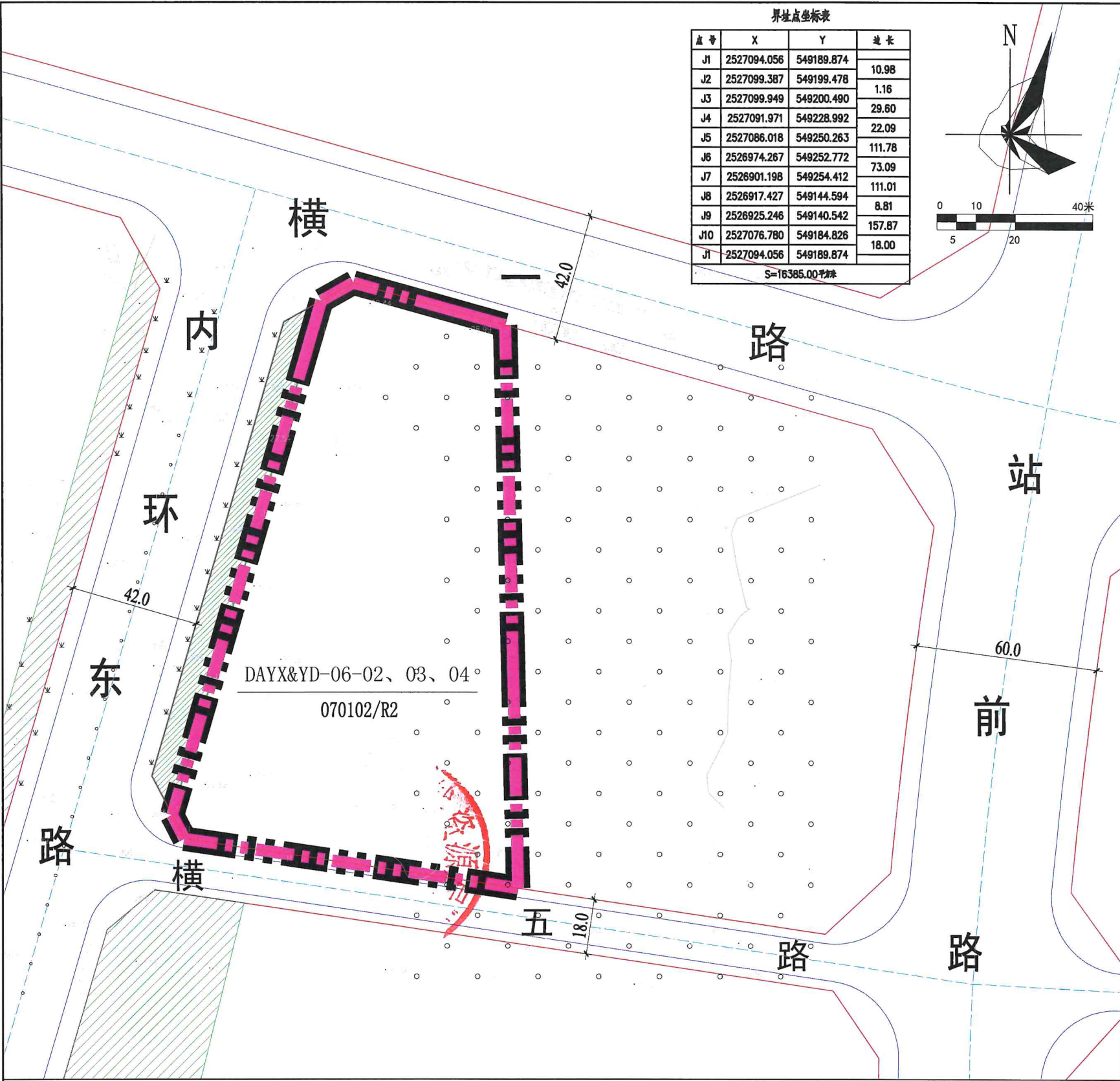
十七、本《建设用地规划条件》自批准日期起一年内未使用的，须经区自然资源局核实后方可继续使用。

惠州市惠阳区自然资源局

2023年8月22日



公开方式：依申请公开



图例

	申请用地界线		申请用地坐标		道路中心线
	计算指标用地界线		计算指标用地坐标		道路红线
	绿地与广场用地				

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	养老服务设施	≥100	按照《惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法的通知》及相关规定执行。	区人民政府	否
2	社区体育场地 (小型多功能运动/球类场地)	用地面积≥100	(1) 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； (2) 应配建篮球场1个、小广场1处、小舞台1个； (3) 宜配建乒乓球场地2处、门球场1个、5人制足球场、羽毛球场及儿童活动场地。	-	否
3	儿童、老年人活动场地	用地面积≥200m²/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所等。	-	-
4	文化活动站	≥300	(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
5	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	-	-
6	生活垃圾收集点	-	可采用放置垃圾容器的方式，服务半径不应大于70m，应采用分类收集，宜采用密闭的方式。	-	-
7	垃圾收集点	≥80	可采用放置垃圾容器的方式，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
8	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。	-	是
9	配电开关站	≥60	宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不宜设置在建筑物负楼层。	-	是
10	配电配电站	≥70		-	是
11	物业管理用房	-	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
12	消防控制室	≥30	须符合相关规范	-	是

“*” 依政府相关政策执行

该地块配套设施中文化活动站、物业管理用房、消防控制室、配电站须计入居住建筑面积，其余可计入商业服务设施建筑面积。文化活动站、垃圾收集站、公共厕所、物业管理用房、消防控制室不得分割转让。配建的养老服务设施，建成后须无偿移交区人民政府。产权属区人民政府，由区人民政府委托相关主管部门接收、管理。

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，结构完整、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；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。如分期建设，以上配套设施应纳入首期建设，并与首期建设项目同时验收、同时交付使用。

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-06-02、03、04	二类居住用地 (070102/R2)	16385	16385	≤32770	≤29493	≤3277	≤2.0	≥30	≤32	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	住宅和商业服务设施

说明

- 本图中尺寸均以米计，坐标系统为大地2000坐标系。
- 本图中竖向标高为规划标高，应以实测为准。
- 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。
- 依据《广东省国土空间规划条例》(2021年11月1日起施行) 第二十条，不得建设封闭小区。
- 本项目建筑应符合《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)、《广东省绿色建筑专项规划》(2016-2035年)的要求，按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。
- 本项目应采取海绵城市建设措施，年径流总量控制率应大于等于70%。
- 本项目的配套设施建设要求按照《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设施建设管理办法 (试行)》及相关规定执行。
- 该项目的配套设施建设应按照《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。
- 该地块进行方案设计时，给水、雨水、污水、中水、燃气、电力、通信应接至对应周边市政管网。设计方案中须设置无动力生活污水处理装置，若周边市政管网未接至污水处理厂或未完善，则须在无动力生活污水处理装置的基础上增加有动力污水处理装置，并达标排放。
- 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。
- 本项目须按照《惠州市住房和城乡建设局 惠州供电局关于加强变电站、开关站及配电房消防风险管控的通知》(惠市住建〔2019〕165号)设置配电开关站。
- 本项目须按照《惠州市加快推进全市光伏发电工作方案》(惠市能能〔2021〕116号)配合有关部门开展屋顶分布式光伏发电。
- 根据《惠州市惠阳区住房和城乡建设局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)，该地块在建设方案设计审查阶段，须参照《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T141-2010)及相关要求开展交通影响评价工作，提供交通影响评价专题报告。
- 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淡水街道办事处	惠州市惠阳区建设用地规划条件	附图
制图时间	2023年8月22日		