

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2019〕502号

建设用地规划条件

惠州市惠阳区人民政府淡水街道办事处：

贵办发来《关于出具淡水街洋纳村黄沙经济合作社(河背队) 2210 平方米征地留用地<建设用地规划条件>的函》(淡办函〔2018〕570号)收悉。来文资料显示：地块位于惠阳区淡水街道石桥村潘屋地段，用地面积为 2210 平方米，经查该项目位于《惠州市惠阳区淡水草洋南部片区控制性详细规划》40-10、40-11 地块内。此项目用地属惠阳区淡水街洋纳村黄沙经济合作社(河背队)的征地留用地。按国有土地使用权办理相关手续。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)》，提出《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

总用地面积：

2210 平方米；

用地性质：

二类居住用地(R2)。

二、规划标准（详见附图）：

计算指标用地面积：	2210 平方米；
计容积率建筑面积：	≤ 6055.4 平方米；
居住建筑面积：	≤ 5449.4 平方米；
商业服务业设施建筑面积：	≤ 606 平方米；
容积率：	≤ 2.74 ；
建筑密度：	$\leq 30\%$ ；
住宅建筑密度：	$\leq 22\%$ ；
绿地率：	$\geq 35\%$ 。

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，且住宅须执行 10%建成充电设备，90%预留用电负荷和设备用房的配置标准。

四、该地块属于零散地块，不宜独立开发，须与 40-01、40-02、40-03、40-04、40-05、40-06、40-07、40-08、40-09、40-11-02、40-12、40-13、40-14、40-15 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（建筑面积 ≥ 800 平方米）；
- 2、文化设施：文化活动站（建筑面积 ≥ 600 平方米）；
- 3、教育设施：12 班幼儿园（用地面积 ≥ 5400 平方米）；
- 4、体育设施：社区体育活动场地（用地面积 ≥ 1500 平方米）；
- 5、医疗卫生设施：诊所（医务室）（建筑面积 ≥ 200 平方米）；
- 6、福利设施：居家养老服务中心（建筑面积 ≥ 500 平方米）；
- 7、公用设施：垃圾收集站（建筑面积 ≥ 60 平方米）。



该地块无法独立配建中小学教育设施,社区用房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、该地块在开发建设时,须执行绿色建筑标准,并按相关要求进

六、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标准进行设计和建设。

七、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)》《惠州市城乡规划管理技术规定》关于海绵城市相关要求进

八、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。

九、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。

十、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，该地块基准容积率为2.4，原计容总建筑面积5304平方米（其中居住建筑面积4774平方米，商业服务业设施建筑面积530）。本《建设用地规划条件》与原计容总建筑面积相比，计容居住建筑面积增加675.4平方米，计容商业服务业设施建筑面积增加76平方米，以上变化部分按相关规定完善国土手续。

十一、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。

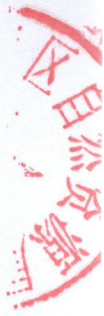
技术指南
管理技术
据《广东
》(粤国

于开展惠
] 64 号),
目交通影
目交通影
响评价专

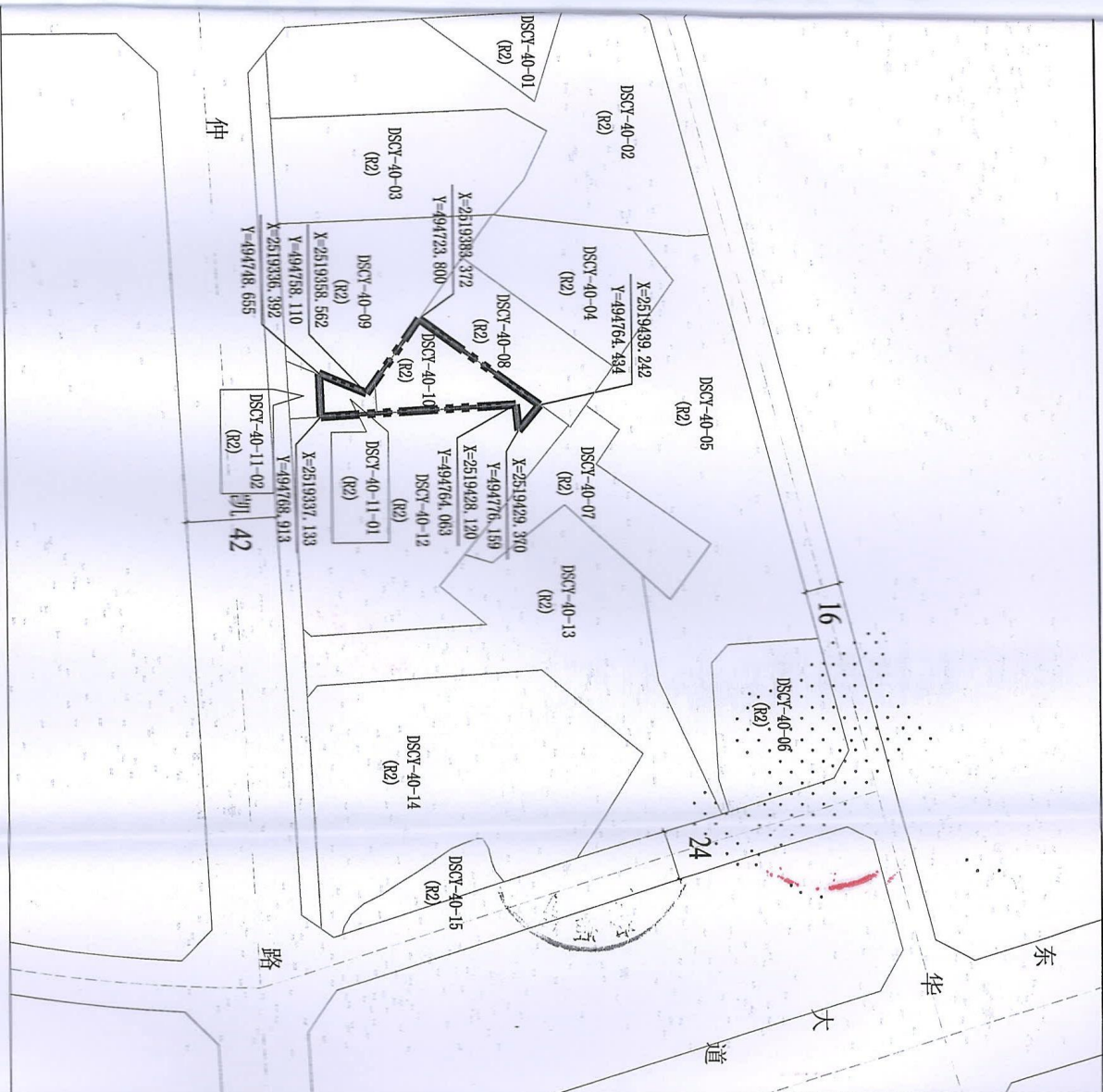
, 根据惠
征地留用
关于惠州
地块基准
居住建筑
《建设用
面积增加
平方米,

内未按规

惠州市惠阳区自然资源局
2019 年 9 月 23 日



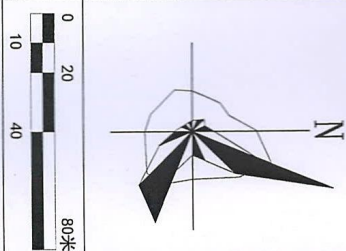
公开方式：依申请公开



规划控制图

用地技术经济指标一览表

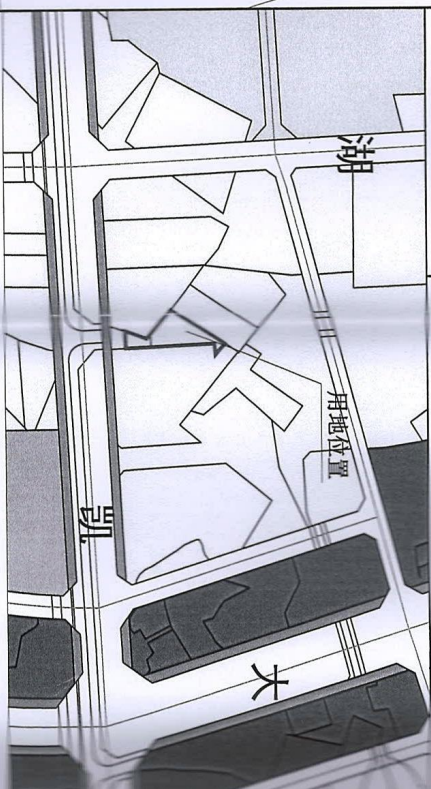
地块编号	用地性质	申请用地面积 (平方米)	计算指标用地面积 (平方米)	计容积率建筑 面积 (平方米)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	停车位 (个)	公共服务设施和市政基 础设施
DSCY-40-10、 DSCY-40-11- 01	二类居住用地 (R2)	2210	2210	≤6055.4	≤2.74	≥35	≤30	—	—



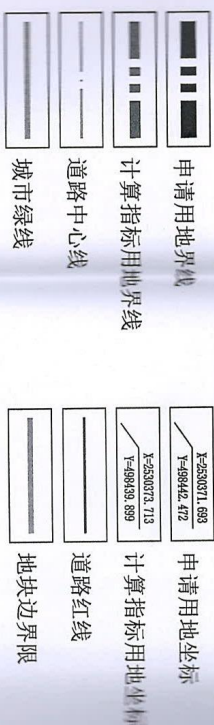
风玫瑰和比例尺



区域位置图



规划情况



图例

说明:

- 1、本图尺寸均以米计算;
- 2、本图采用西安80坐标系;
- 3、竖向标高以实测为准。

申请单位: 惠阳区人民政府淡水街道办事处
制图时间: 2018年7月27日

惠州市惠阳区建设用地规划条件

附图