

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕367号

关于惠州市惠阳区秋长白石南部片区 QCBN-55 地块的建设用地规划条件

（仅适用于用地确权）

惠州市惠阳区人民政府秋长街道办事处：

贵办发来《关于出具白石村新屋经济合作社 28290.5 平方米留用地规划条件的函》（秋办函〔2020〕346 号）收悉。来文资料显示：地块位于秋长街道白石村地段，用地面积为 28290.5 平方米，属惠州市惠阳区秋长街白石村新屋经济合作社的征地留用地。经查，上述留用地位于《惠州市惠阳区秋长白石南部片区控制性详细规划》QCBN-55 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》（惠阳府办〔2017〕39 号），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，申请出具该留用地的《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区秋长白石南部片区控制性详细规划》《惠州市城乡规划管理技术规定》（2016 年版）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）》（惠阳府



办〔2017〕37号)。现提出该地块《建设用地规划条件》如下:

一、规模及性质:

总用地面积: 28290.5 平方米;
用地性质: 二类居住用地(R2)+城市规划道路(S1)
二类居住用地面积: 25320 平方米;
城市规划道路面积: 2970.5 平方米。

二、规划指标:

计算指标用地面积: 25320 平方米;
计容积率建筑面积: ≤ 67897.2 平方米;
居住建筑面积: ≤ 61107.5 平方米;
商业服务业设施建筑面积: ≤ 6789.7 平方米;
(商业建筑面积的比例 $\leq 10\%$, 不得建设服务型公寓)
容积率: ≤ 2.68 ;
建筑密度: $\leq 38\%$;
住宅建筑密度: $\leq 22\%$;
绿地率: $\geq 30\%$;
建筑限高: ≤ 80 米。

三、机动车停车位配建标准: 住宅、商业及配套设施按每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 1.0 个, 其中商业及配套设施的停车位应集中独立区域设置; 须 100% 建设充电设施或预留建设安装条件。

四、该地块用地编码为 QCBN-55-01, 依据规划指引, 在开发

建设时须与地块 QCBN-55-02 统一规划、统一设计。须共同配建以下公共服务设施：

- 1、文化设施：文化活动站（计容建筑面积 ≥ 400 平方米）；
- 2、体育设施：儿童、老年人活动场地（用地面积 ≥ 1000 平方米）；
- 3、公用设施：垃圾收集站（计容建筑面积 ≥ 80 平方米，用地面积 ≥ 120 平方米），公共厕所（计容建筑面积 ≥ 60 平方米），配电网配电站（计容建筑面积 ≥ 70 平方米）。
- 4、应配置邮件和快件送达设施、生活垃圾收集点、物业管理用房及消防控制室。

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。设计方案中须设置生活污水处理装置。其他公共配套设施未尽事宜须按照《惠州市城乡规划建设技术规定》《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

五、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）及《惠州市惠阳区城乡规划建设联审小组2019年第一次会议》精神“关于惠州市惠阳区历史征地留用地商住比界定的议题”等相关规定，该地块基准容积率为2.4，原计容总建筑面积67897.2平方米（其中居住建筑面积61107.5平方米，商业服务业设施建筑面积6789.7平方米）。本《建设用地规划条件》与其原始权益计容总建筑面积相比，计容居住建筑面积及计容商业服务业设施建筑面积均未发生变化。

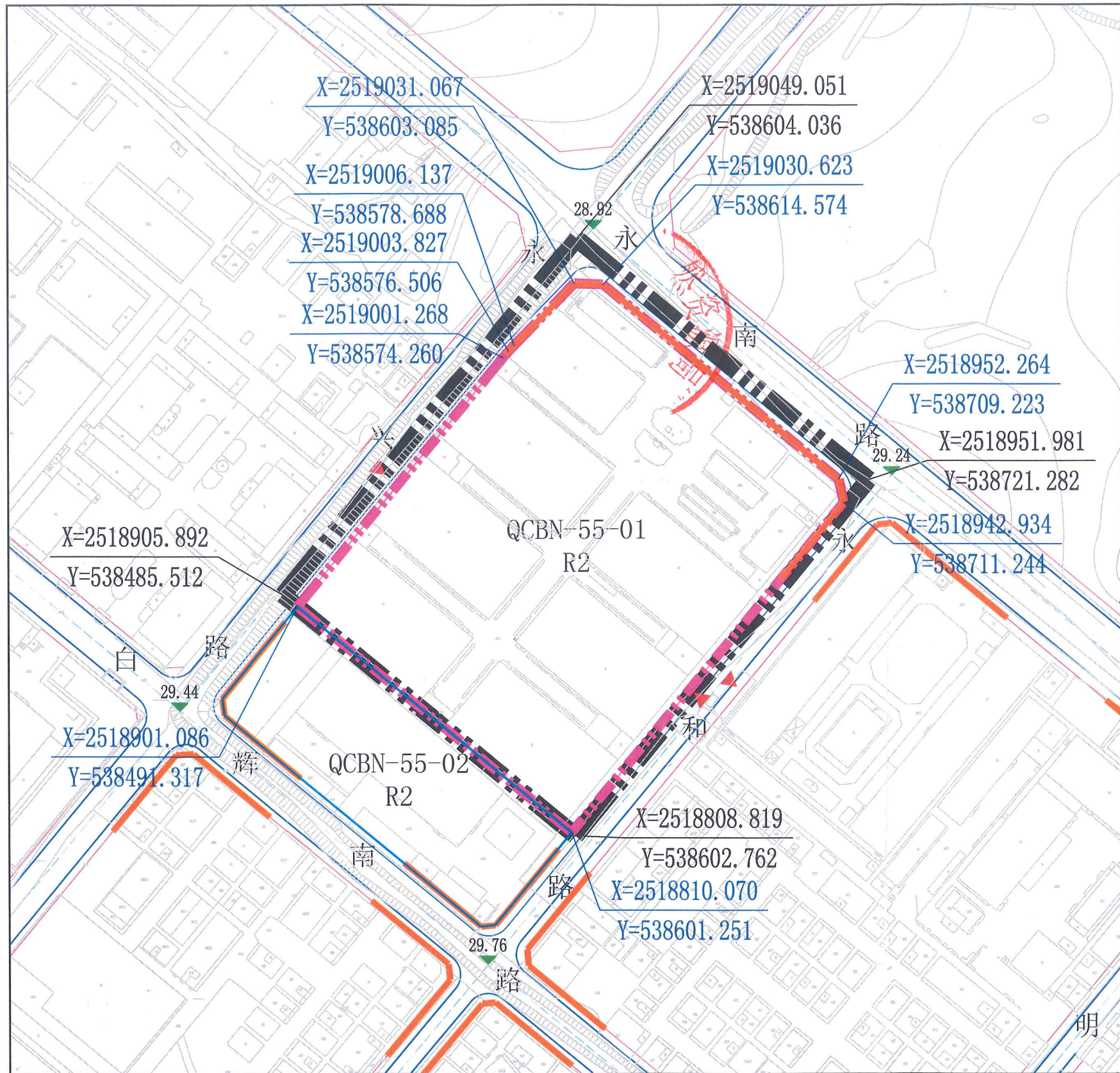
六、该用地确权办证面积24560平方米，剩余3730.5平方米建设用地计算容积率建筑面积8953.2平方米（按基准容积率2.4）已计入剩余24560平方米建设用地内。须按相关规定将该3730.5平方米建设用地收回。

七、本《建设用地规划条件》仅适用于土地确权，不作为土地开发强度的依据。在开发建设时必须按照城乡规划要求重新申请建设用地规划条件。自批准日期起一年内未按规定完善土地相关手续，自行失效。

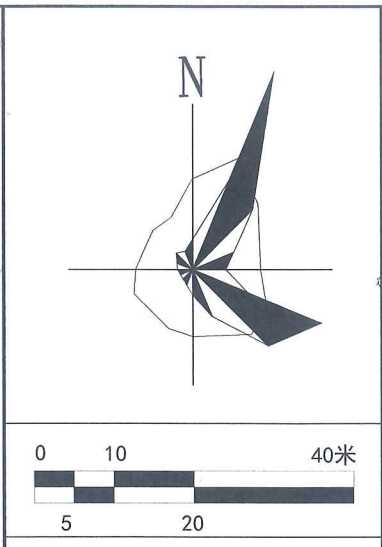
惠州市惠阳区自然资源局

2020年10月19日

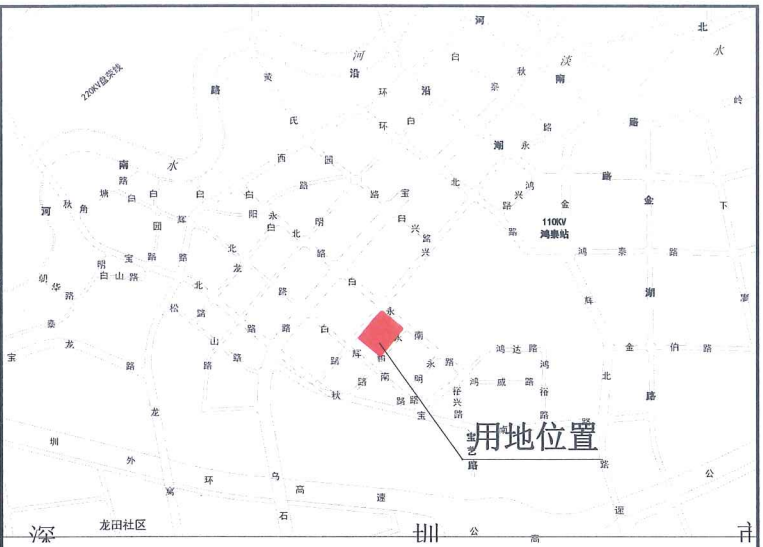
公开方式：依申请公开



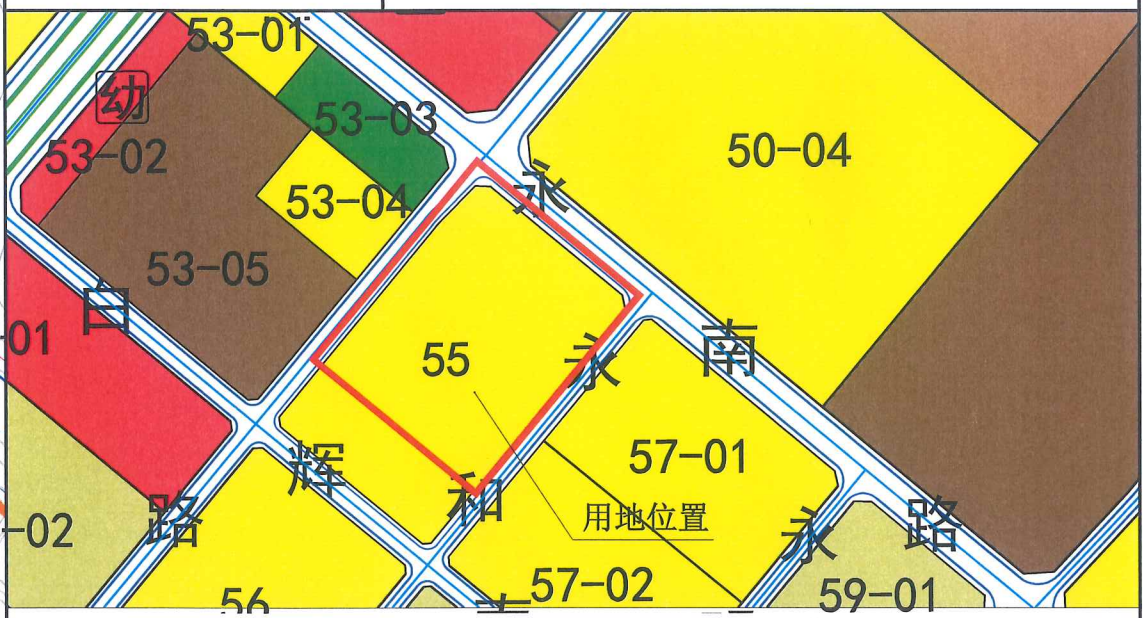
规划控制图



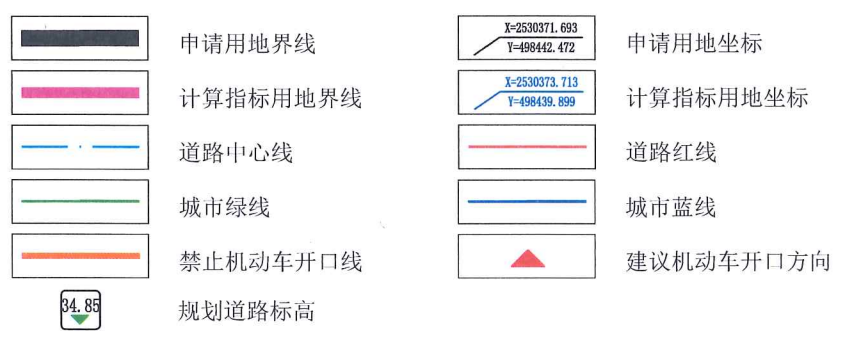
风玫瑰和比例尺



区域位置图



规划情况



图例

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
QCBN-55-01	二类居住用地 (R2)	28290.5	25320	≤67897.2	≤61107.5	≤6789.7	≤2.68	≥30	≤38	每100m²计容积率建筑面积≥1.0个	住宅和商业服务业设施

说明：
1、本图尺寸均以米计算；
2、本图采用大地2000坐标系；
3、竖向标高以实测为准。