

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕309号

关于惠州市惠阳区淡水白云北部片区 DSBB-13-02 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《关于出具秋长街西湖村边水经济合作社 88515 平方米留用地规划条件的函》(秋办函〔2020〕242 号)收悉。来文资料显示：为解决秋长街西湖村边水经济合作社征地留用地问题，根据惠州市惠阳区建设用地领导小组办公室 2020 年第五次建设用地领导小组成员会议的会议精神(惠阳建用字〔2020〕5 号)，会议原则同意将边水经济合作社 124295 平方米留用地按照 2.4 容积率计算的权益建筑面积，以叠容的方式选址安排在惠阳惠良工业实业有限公司无偿提供的淡水街道白云坑规划片区面积为 88515 平方米的土地上。此 88515 平方米建设用地由六宗用地组成，单元地块编号分别为 DSBB-07-01 地块(16387 平方米)、DSBB-12-01-01 地块(12131 平方米)、DSBB-12-01-02 地块(12908 平方米)、DSBB-13-02 地块(14011 平方米)、DSBB-15-02 地块(16028 平方米)、DSBB-16-02 地块(17050 平方米)。现申请出具此六宗用地的《建设用地规划条件》。

依据《惠州市惠阳区人民政府关于同意惠州市惠阳区淡水白

云北部片区（DSBB）局部地块控制性详细规划调整方案（草案）的批复》（惠阳府函〔2020〕58号），其中第13条：DSBB-07-01地块用地性质为商务设施用地（B2），计算指标用地面积16387平方米，计容积率建筑面积50799平方米，容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 38\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，配套30%二类居住。第30条：DSBB-12-01-01地块用地性质为商务设施用地（B2），计算指标用地面积12131平方米，计容积率建筑面积48526平方米，容积率 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 38\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，配套30%二类居住。第31条：DSBB-12-01-02地块用地性质为二类居住用地（R2），计算指标用地面积12908平方米，计容积率建筑面积40016平方米，容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 38\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，配套设施：文化活动站、社区服务站、社区警务室、居住小区级商业设施、老年人日间照料中心、社区健康服务中心，配套5%商业服务业设施。第34条：DSBB-13-02地块用地性质为二类居住用地（R2），计算指标用地面积14011平方米，计容积率建筑面积43433平方米，容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 38\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，配套5%商业服务业设施。第41条：DSBB-15-02地块用地性质为商务设施用地（B2），计算指标用地面积16028平方米，计容积率建筑面积64112平方米，容积率 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 38\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，配套设施：邮政所、社会停车场，配套30%二类居住。第43条：DSBB-16-02地块用地性质为二类居住用地（R2），计算指标用地面积17050平方米，计容积率建筑面积52855平方米，容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 38\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，配套设施：9班幼儿园，配套5%商业服务业设施。

根据《惠州市惠阳区淡水白云北部片区（DSBB）局部地块控制性详细规划调整方案（草案）》《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 DSBB-13-02 地块《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

用地面积：14011 平方米；
用地性质：二类居住用地（R2）。

二、规划指标（详见附图）：

计算指标用地面积：14011 平方米；
计容积率建筑面积： ≤ 43433 平方米；
居住建筑面积： ≤ 41261 平方米；
商业服务业设施建筑面积： ≤ 2172 平方米；
（商业占比为 5%，商业服务业设施须独立占地，不得建设服务型公寓）
容积率： ≤ 3.1 ；
建筑密度： $\leq 38\%$ ；
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、须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：小区活动场地（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）独立占地，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、地块 DSBB-07-01、DSBB-12-01-01、DSBB-12-01-02、DSBB-13-02、DSBB-15-02、DSBB-16-02、DSBB-13-03 须统一做城市设计, 该《建设用地规划条件》仅适用于用地确权, 开发建设时须重新出具规划条件。

六、该用地为统征留用地, 现已认定为国有土地, 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) 相关规定, 边水经济合作社 124295 平方米留用地按照 2.4 容积率计算的其原始权益, 原总计容积率建筑面积为 298308 平方米 (其中居住建筑面积 178090 平方米, 商业服务业设施建筑面积 120218 平方米)。

DSBB-07-01 地块、DSBB-12-01-01 地块、DSBB-12-01-02 地块、DSBB-13-02 地块、DSBB-15-02 地块、DSBB-16-02 地块《建设用地规划条件》的总计容积率建筑面积为 298308 平方米（其中居住建筑面积 178090 平方米，商业服务业设施建筑面积 120218 平方米）。两者相比，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，且各地块总计容积率建筑面积、居住建筑面积、商业服务业设施建筑面积均未发生变化。

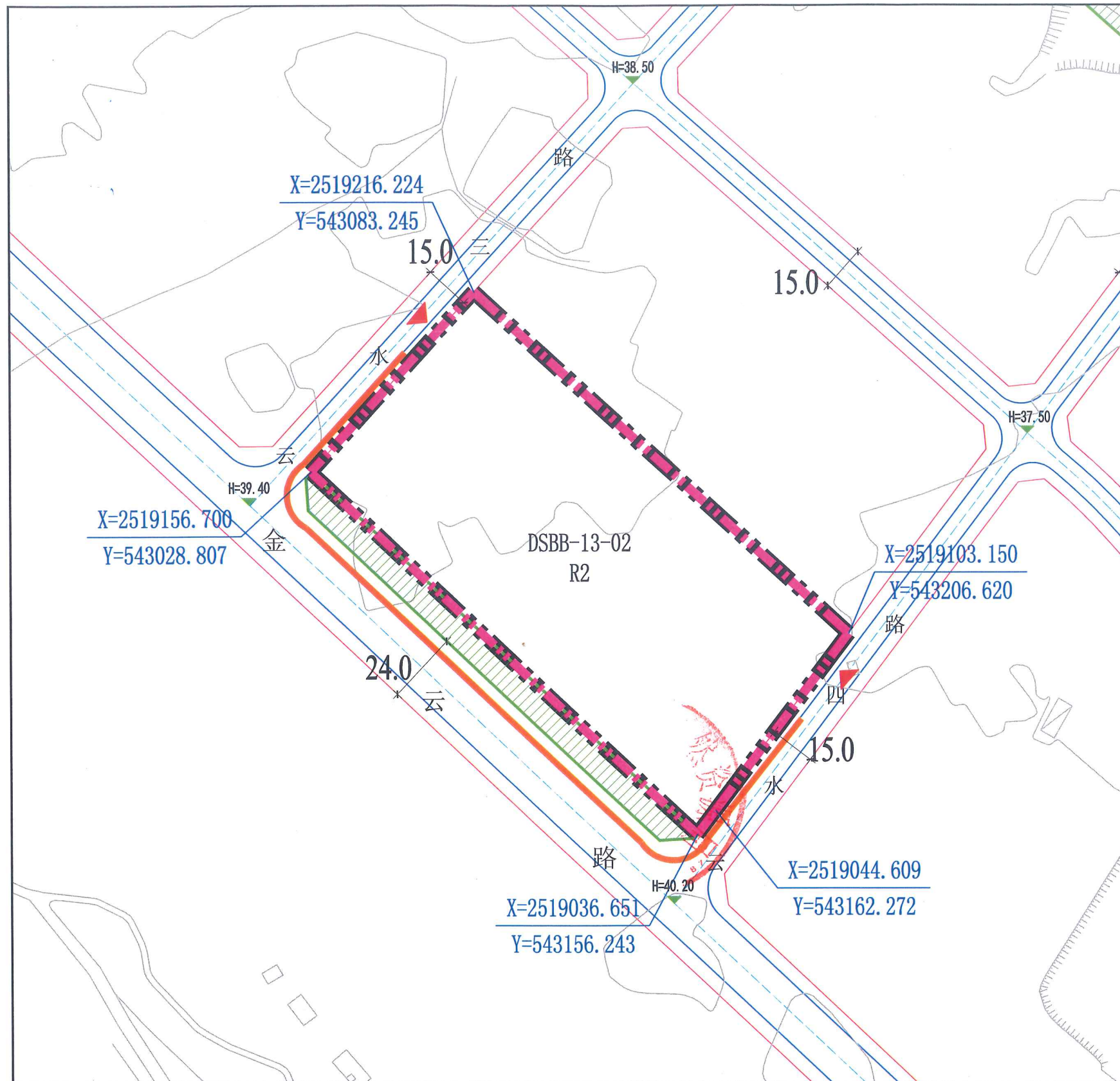
七、建设单位取得本《建设用地规划条件》后，应当在一年内向我局申请完善用地手续，需要延期的，应当在本《建设用地规划条件》有效期届满三十日前向我局申请办理延期手续。一年内未申请用地的或者经申请未获得用地的或者申请延期未批准的，本《建设用地规划条件》自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

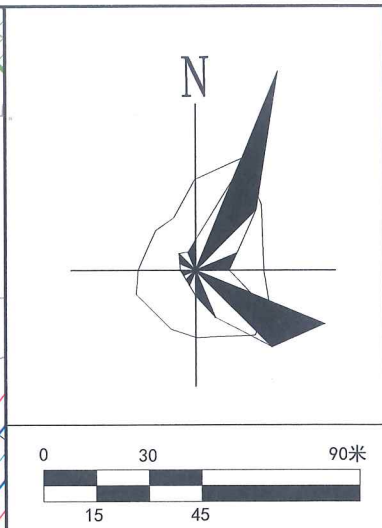
2020 年 9 月 8 日



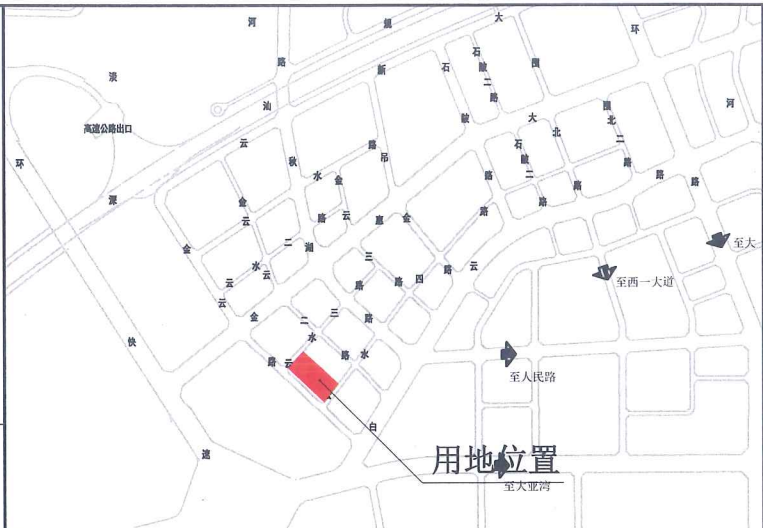
公开方式：依申请公开



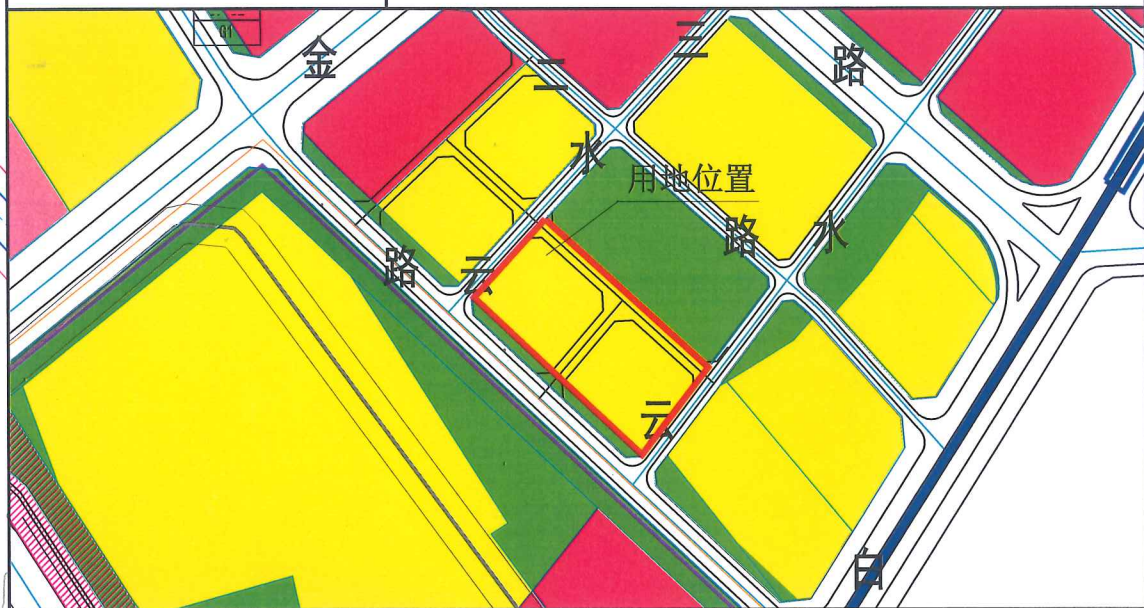
规划控制图



风玫瑰和比例尺



区域位置图



规划情况

- | | |
|----------|---|
| 申请用地界线 | 申请用地坐标
X=2530371.693
Y=498442.472 |
| 计算指标用地界线 | 计算指标用地坐标
X=2530373.713
Y=498439.899 |
| 道路中心线 | 道路红线 |
| 城市绿线 | 地块边界 |
| 禁止机动车出入口 | 规划道路标高
34.85 |

图例

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。

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
DSBB-13-02	二类居住用地用 地 (R2)	14011	14011	≤43433	≤41262	≤2172	≤3.1	≥35	≤38	每100m²计容积率 建筑面积≥1.0个	住宅和商业 服务业设施