

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕363号

关于惠州市惠阳区秋长白石南部片区 QCBN-57-01 地块的建设用地规划条件

(仅适用于用地确权)

秋长街道办事处发来《关于出具白石村下屋股份经济合作社11024.26平方米留用地规划条件的函》(秋办函〔2020〕349号)收悉。来文资料显示:惠州市惠阳区秋长街道白石村下屋股份经济合作社的征地留用地位于秋长街道白石村地段,用地面积为11024.26平方米,扣除规划道路占用及未报批土地共1450.26平方米外,剩余可确权发证面积为9574平方米。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-57-01地块内,该地块符合批次用地面积9642平方米。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: 11024.26 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: 9574 平方米;
城市规划道路面积: 950.26 平方米。

二、规划指标:

计算指标用地面积: 9574 平方米;
计容积率建筑面积: ≤ 26458.2 平方米;
居住建筑面积: ≤ 23812.4 平方米;
商业服务业设施建筑面积: ≤ 2645.8 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: ≤ 2.76 ;
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-57-01-01,依据规划指引,在

开发建设时须与地块 QCBN-57-01-02 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26458.2平方米（其中居住建筑面积23812.4平方米，商业服务业设施建筑面积2645.8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。

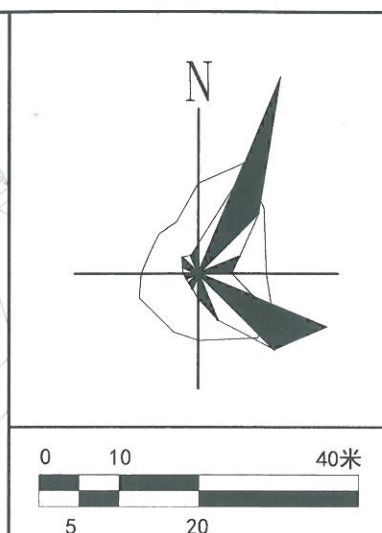
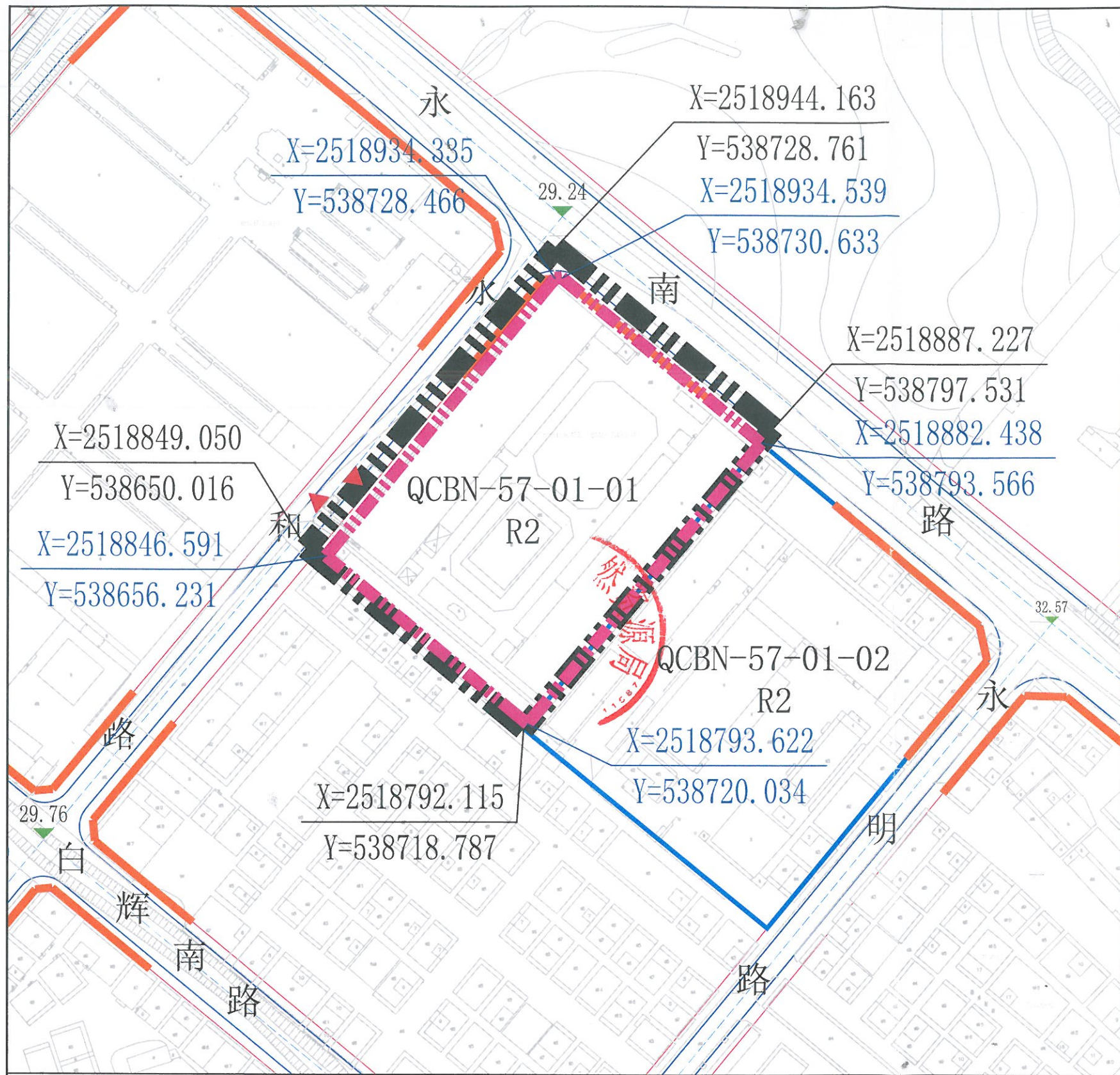
六、办理相关用地手续时，须放弃城市规划道路占用的950.26平方米建设用地。城市规划道路占用的950.26平方米建设用地计算容积率建筑面积2280.6平方米（按基准容积率2.4）已计入可确权发证面积9574平方米建设用地内。我局将按相关政策将该950.26平方米建设用地收回。

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法定控制性详细规划重新申请建设用地规划条件。本《建设用地规划条件》用于土地出让（划拨），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

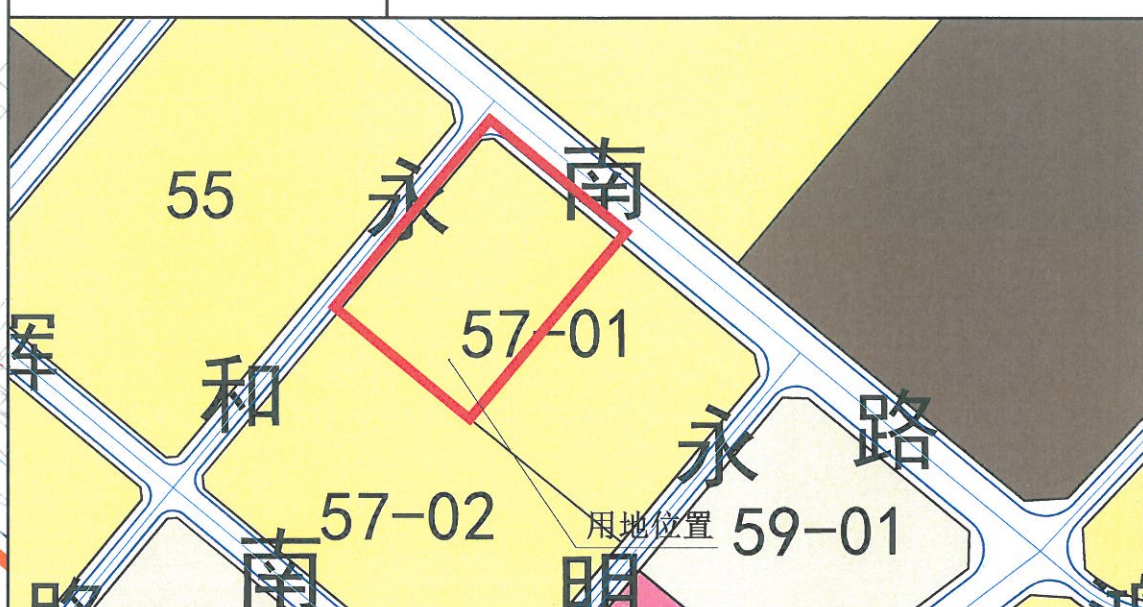
2020年10月19日



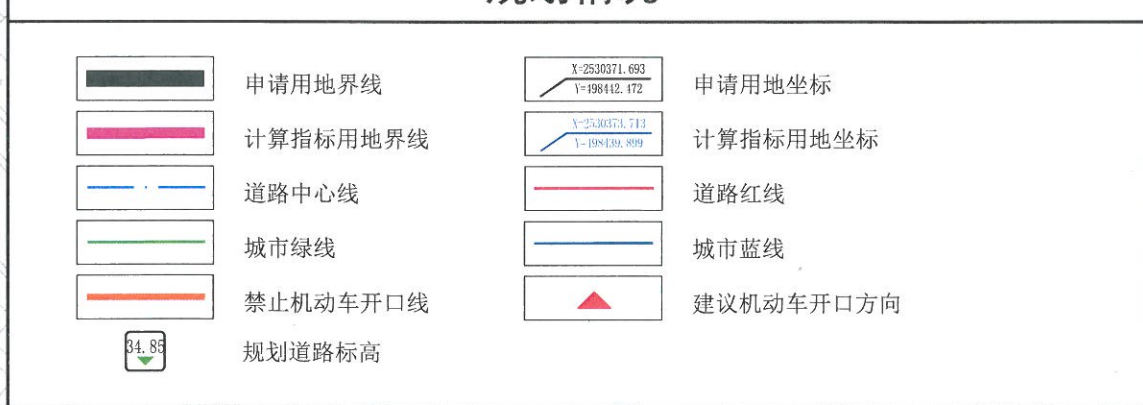


风玫瑰和比例尺

区域位置图



规划情况



图例

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
QCBN-57-01-01	二类居住用地 (R2)	11024.26	9574	≤26458.2	≤23812.4	≤2645.8	≤2.76	≥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。

申请单位	惠州市惠阳区人民政府秋长街道办事处	惠州市惠阳区建设用地规划条件	附图
制图时间	2020年11月10日		