

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕269号

建设用地规划条件

惠州市惠阳区人民政府秋长街道办事处：

贵办发来《关于出具秋长街道白石村大石经济合作社10032平方米留用地规划条件的函》（秋办函〔2020〕204号）收悉。来文资料显示：地块位于秋长白石村地段，用地面积为10032平方米，属惠州市惠阳区秋长街白石村大石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局部地块控制性详细规划》QCBN-65-07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局部地块控制性详细规划》《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）结合《惠州市人民政府关于同意惠阳区秋长白石南部片区局部地块控制性详细规划（调整）的批复》（惠府函〔2017〕414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: 10032 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: 10032 平方米;

计容积率建筑面积: ≤ 32102.4 平方米;

居住建筑面积: ≤ 28892.2 平方米;

商业服务业设施建筑面积: ≤ 3210.2 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: ≤ 3.2 ;

建筑密度: $\leq 35\%$;

住宅建筑密度: $\leq 22\%$;

绿地率: $\geq 30\%$ 。

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, 沿市政道路一侧建筑退让线范围内不得设置永久性停车位; 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:

序号	名称	配建面积 (m ²)	强制性规划建设要求	弹性规划建设要求	主管部门	产权归属	是否计容
4	文化活动站	≥ 600	可联合建设。宜结合或靠近绿地、社区室外活动场所设置。	结合周边情况建议设置于地块的西边。	社区居委会	全体业主	是
5	小区活动场地	用地面积 ≥ 300 /个居住街坊	(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 1000 m ² 。	宜结合集中绿地或架空层设置户外健身设施场地、游泳池或儿童活动场所等	-	-	-

			(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。				
7	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	-	-	-	-
9	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；可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式；采用混合收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于5 m²；采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于10 m²。	-	-	-	-
10	垃圾收集站	≥ 80	宜独立占地,条件不具备时可联合建设。	结合周边情况建议设置于地块的西边。	-	全体 业主	是
13	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
15	配电网配电站	≥ 70	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	是			
16	物业管理用房	≥ 3% 且 ≤ 300	-	是			
17	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、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、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。

六、本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019），须执行一星级及以上绿色建筑标准。

七、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管理技术规定》关于海绵城市相关要求进行规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于65%。

八、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。

九、该地块进行方案设计时，给水、雨水、污水、中水、燃气、电源、通讯应接至对应周边市政管网。设计方案中须设置无

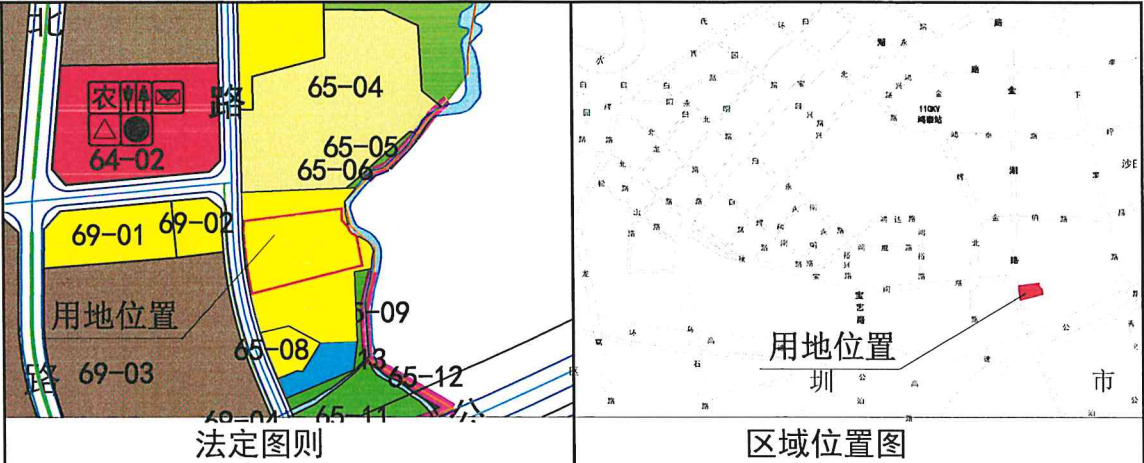
动力生活污水处理装置,若周边市政管网未接至污水处理厂或未完善,则须在无动力生活污水处理装置的基础上增加有动力污水处理装置,并达标排放。

十、来函显示,白石村大石经济合作社须解决 13376 平方米的留用地权益,根据地块的规整及报批情况,实际可安排留用地的使用面积为 10032 平方米。并申请将其余 3344 平方米留用地原始权益叠加到 10032 平方米土地上。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,基准容积率均为 2.4,13376 平方米征地留用地的原计容总建筑面积 32102.4 平方米(其中居住建筑面积 28892.2 平方米,商业服务业设施建筑面积 3210.2 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。上述 3344 平方米用地将按相关政策无偿净地移交秋长街道办管理及土地储备中心入库。

十二、本《建设用地规划条件》自批准日期起一年内未按规定办理国土相关手续的,自行失效。



公开方式：依申请公开

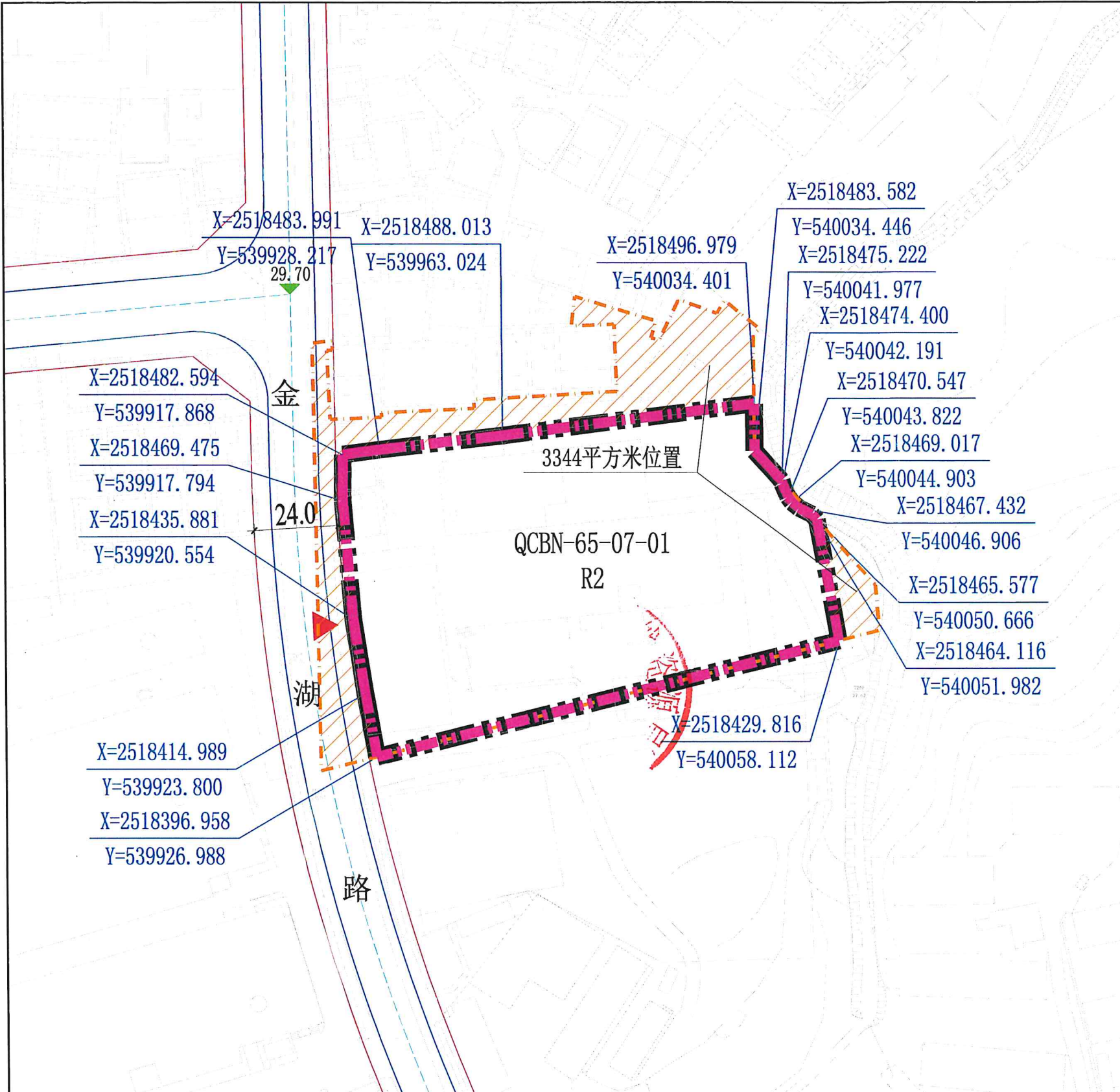


图例

--- 申请用地界线	X=2530250.102 Y=497442.310 申请用地坐标	--- 道路中心线
--- 计算指标用地界线	X=2530253.574 Y=497423.496 计算指标用地坐标	--- 道路红线
绿地与广场用地	建议机动车开口方向	禁止机动车开口线
34.88 规划道路标高	配 配电网开关站、配电站	
文 文化活动站		
垃圾收集站	公共厕所	

公共服务设施一览表							
序号	名称	配建面积 (m²)	强制性规划建设要求	弹性规划建设要求	主管部门	产权归属	是否计容
1	文化活动站	≥600	可联合建设。宜结合或靠近绿地、社区室外活动场所设置。	结合周边情况建设设置于地块的西北边。	社区居委会	全体业主	是
2	小区活动场地	用地面积≥300/个居住街坊	(1) 每个五分钟生活圈居住街坊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地等。	宜结合集中绿地或架空层设置户外健身设施场地、游泳池或儿童活动场地等。			
3	邮件和快递送达设施		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				
4	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; 可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式; 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于5m²; 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于10m²。				
5	垃圾收集站	≥80	宜独立占地, 条件不具备时可联合建设。	结合周边情况建设设置于地块的西北边。		全体业主	是
6	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
7	配电配电站	≥70	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
8	物业管理用房	≥3%且≤300					是
9	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、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, 结构完整、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。							

- 说明**
- 1、本图中尺寸均以米计, 坐标系为大地2000坐标系。
 - 2、本图中竖向标高为规划标高, 应以实测为准。
 - 3、沿市政道路一侧建筑退让线范围内不得设置永久性停车位。须100%预留安装充电设施接口。
 - 4、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。
 - 5、本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019), 须执行一星级及以上绿色建筑标准。
 - 6、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)》《惠州市城乡规划管理技术规定》关于海绵城市相关要求, 进行规划设计、建设和验收, 年径流总量控制率应大于等于65%。
 - 7、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。
 - 8、该地块进行方案设计时, 给水、雨水、污水、中水、燃气、电源、通讯应接至对应周边市政管网。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, 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。
 - 9、其它未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)执行。



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-65-07-01	二类居住用地 (R2)	10032	10032	≤32102.4	≤28892.2	≤3210.2	≤3.2	≥30	≤35	每100m²计容积率建筑面积≥1.0个	住宅和商业服务业设施