

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2021〕64号

关于淡水南站新城片区 DSNZ-03-13-01 号地块的 建设用地规划条件

（仅适用于留用地落位或确权）

惠州市惠阳区淡水街道办事处发来《关于申请出具淡水街道古屋村吴屋、陂角经济合作社重新规整落位后 23190 平方米征地留用地〈建设用地规划条件〉的函》（淡办函〔2020〕1519 号）收悉。来文资料显示：地块位于淡水街道古屋村地段，用地面积为 23190 平方米，属惠州市惠阳区淡水街道古屋村吴屋、陂角经济合作社的征地留用地。经查，该用地位于《惠州市惠阳区淡水南站新城片区控制性详细规划》DSNZ-03-13 和 DSNZ-03-14 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《惠州市惠阳区淡水南站新城片区控制性详细规划》《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）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: 23190 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: 23190 平方米;
计容积率建筑面积: ≤ 57975 平方米;
居住建筑面积: ≤ 52177.5 平方米;
商业服务业设施建筑面积: ≤ 5797.5 平方米;
(商业服务业设施占 10%, 不得建设服务型公寓)
容积率: ≤ 2.5 ;
建筑密度: $\leq 22\%$;
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:

商业及配套设施的停车位应集中独立区域设置。住宅、商业及配套设施按每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 1.0 个, 不计容的公共配套设施停车位按每 100 平方米建筑面积 ≥ 0.45 个配建 (不含学校、幼儿园); 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 DSNZ-03-13-01 号, 在开发建设时须

与地块 DSNZ-03-13-02、DSNZ-03-13-03 统一规划、统一设计，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 ≥ 750 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。

该地块配套设施中文化活动站、物业管理用房、消防控制室、配电站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、垃圾收集站、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系统。其他技术标准未尽事宜须按照《惠州市城乡规划管理技术规定》相关要求执行。

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、根据《惠州市惠阳区淡水南站新城片区控制性详细规划》该地块位于 SPD 特别意图区高线公园绿道系统的分支系统，规划应结合分支系统的建设，建立通达的活力平台层主通道，力求保证街区内地块间的可达性和景观通达性，打造以居住、休闲为主的现代化的生态居住社区，积极推动高线公园绿道系统的落地。分支系统包括鼓励连接到主干系统上的地块及其通道和连廊，主干通道的连廊由相连两个地块平均分担建设费用，分支系统的连廊由其连接的地块负责建设。相关管控要求如下：

1、完成公共绿化平台建设且预留连廊连通道；公共绿化平台层贡献开放空间的面积不少于平台层投影面积的 10%；贡献公共开放空间的绿化植被比例应不小于 65%，覆土厚度不小于 0.9m，且满足海绵城市建设要求；架空公共绿化平台、公园绿地广场等开敞空间和设施之间通过连廊或垂直交通设施等实现连接，连廊接口处须设置垂直交通设施。公共绿化平台贡献开放空间应对公众 24 小时无偿开放。

2、完成分支系统建设，且三级通道宽度不小于 7m；建设与地块 03-12 的连廊且宽度不小于 4m，连廊面积计入公共绿化平台贡献面积。预留连接 03-14 的连廊通道宽度不小于 7m。

3、平台绿地面积占平台面积的比例不低于 35%。

4、平台净空高度依据廊道和实际建设而定，若平台下设置商业、公共交通设施，则平台底至地面的最小净高应不少于 5 米，不高于 12 米；若平台下仅设置停车设施和其他公共服务设

施，则平台底至地面的最小净高应不少于 3 米，不高于 12 米。

5、公共绿化平台的地坪标高认定为±0，平台以下用作公共交通设施、停车设施的建筑面积不计入容积率，用作商业及其他设施用途的建筑面积须计入容积率计算。

6、建筑密度、建筑限高在认定为地坪标高±0 所在的公共绿化平台进行计算。

7、绿地率=（地面附属绿地+公共绿化平台的绿化面积）/地块用地面积*100%。

非公共绿化平台的绿化折算和停车场绿化折算按照《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年版）第三节第十二条执行。

8、通道步行系统应与地面慢行系统、公共交通站点建立便捷的联系。公共绿化平台上的商业和服务设施应尽量多地通过垂直交通设施建立与地面步行系统的连接，且应在各连接点设置显著标识。各层步行系统及其立体衔接部分均须进行连续的无障碍步行设计，设计应符合《城市道路和建筑物无障碍设计规范》。

六、该地块商业服务业设施不得建设服务型公寓；为优化住宅底商的空间布局，住宅配建的商业应集中设置，并独立占地，沿街首层底商展开面总长不得超过地块沿街面建筑红线总长的 50%。

七、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。

八、本项目建筑应按照《绿色建筑评价标准》（GB/T

50378-2019) 及《惠州市绿色建筑发展专项规划》(2016-2035 年) 要求执行。

九、本项目应采取海绵城市建设相关措施, 年径流总量控制率应大于等于 70%。

十、本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》(惠府办〔2019〕10 号) 的要求执行。

十一、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。

十二、依据《关于申请出具淡水街道古屋村吴屋、陂角经济合作社重新规整落位后 23190 平方米征地留用地建设用地规划条件的函》, 吴屋村小组征地留用地的原权益面积为 12540 平方米, 陂角村小组征地留用地的原权益面积为 11616 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) 和《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, 留用地的基准容积率为 2.4, 上述两宗留用地原计容总建筑面积共 57975 平方米 (其中居住建筑面积 52177.5 平方米, 商业服务业设施建筑面积 5797.5 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,计容居住建筑面积和计容商业服务业设施建筑面积均未变化。

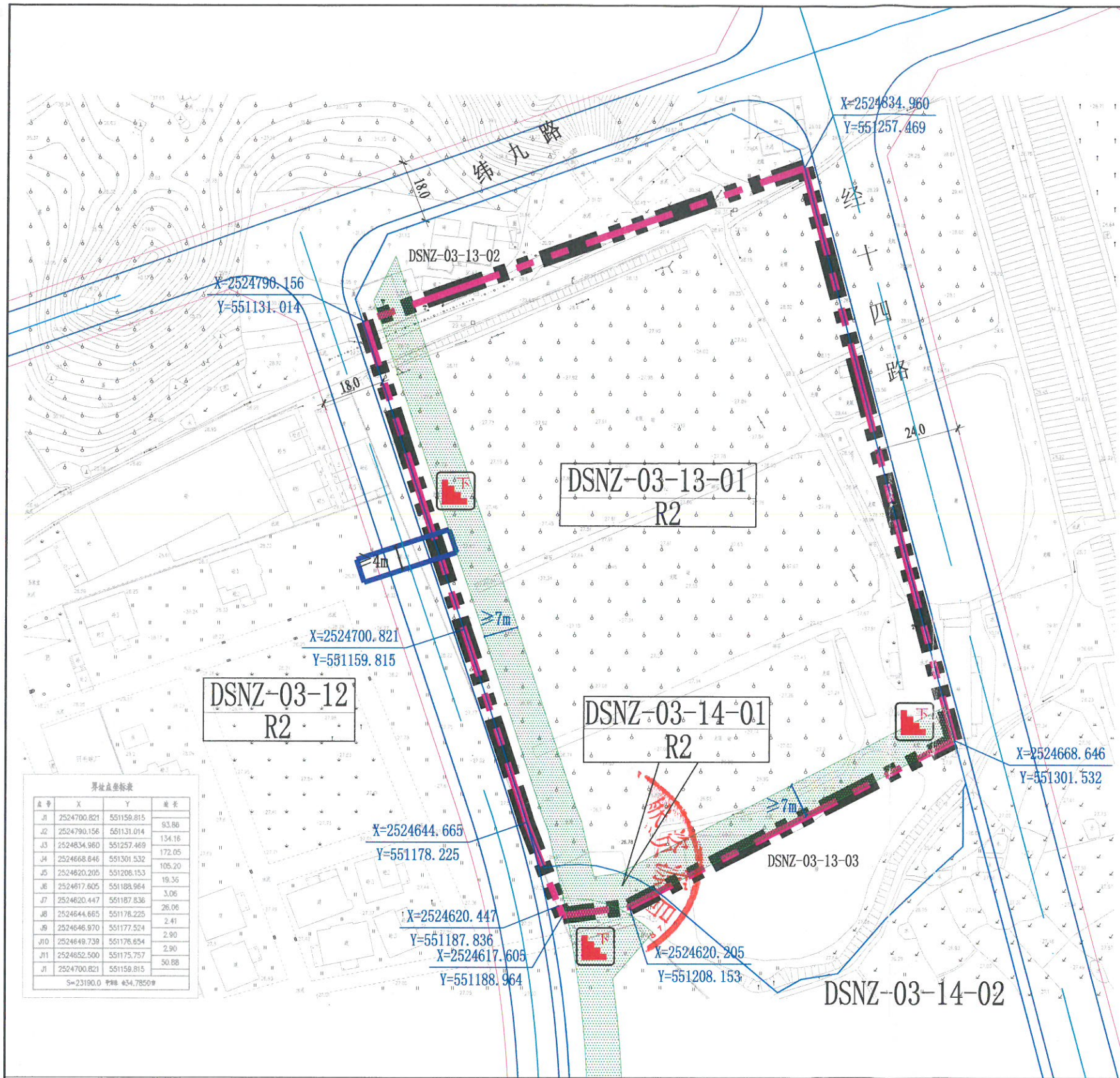
十三、本《建设用地规划条件》仅适用于留用地落位或确权,在留用地挂牌转让时,若留用地政策发生重大调整,需重新核定本规划条件再挂牌转让。自批准日期起一年内未按规定完善国土相关手续的,自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

2021年3月3日



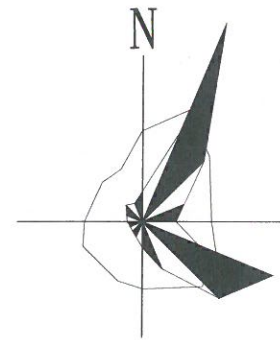
公开方式: 依申请公开



规划控制图

用地技术经济指标一览表

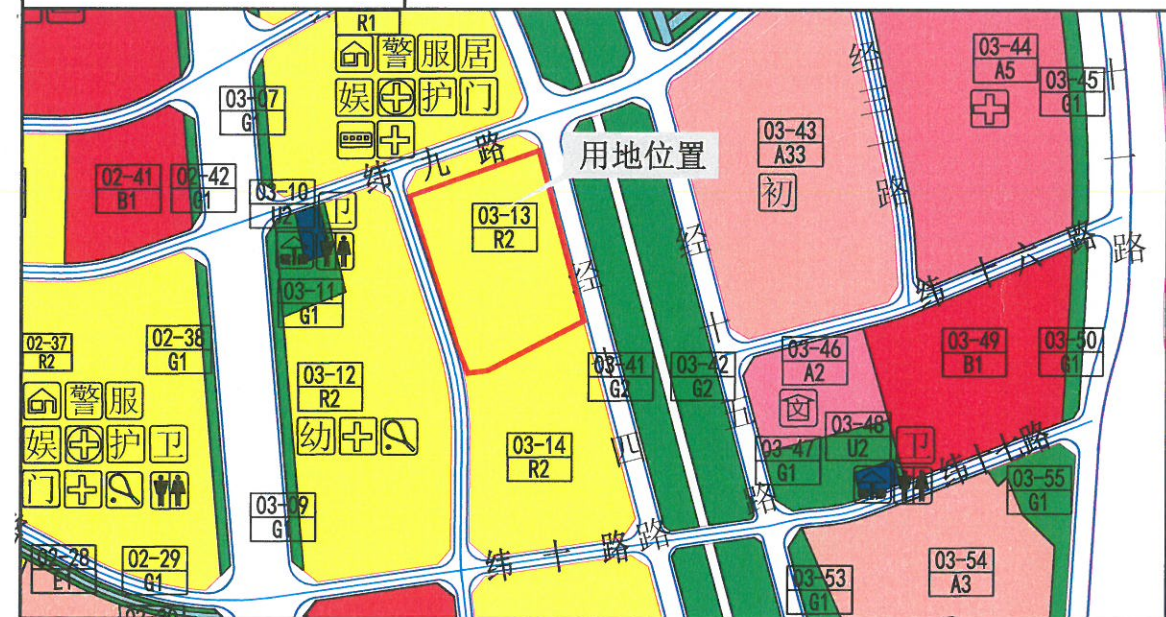
地块编号	用地性质	总用地面积 (m²)	计算指标用地 面积 (m²)	计容积率建筑 面积 (m²)	居住建筑面积 (m²)	商业服务业设施 建筑面积 (m²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	机动车停车位配建标 准	适建性
DSNZ-03-13-01 DSNZ-03-14-01	二类居住用地 (R2)	23190	23190	≤57975	≤52177.5	≤5797.5	≤2.5	≥30	≤22	每100m²计容积率 建筑面积≥1.0个	住宅和商业 服务业设施



风玫瑰和比例尺



区域位置图



规划情况

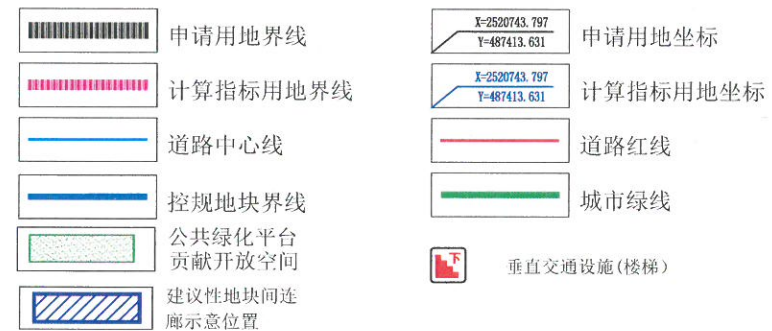


图 例

说明:

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

申请单位 惠阳区淡水街道办事处
制图时间 2021年2月25日

惠州市惠阳区建设用地规划条件

附图