

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕139号

建设用地规划条件

(仅适用于用地确权)

惠州市惠阳区淡水街土湖村松山下经济合作社：

贵社发来关于《重新出具国有征地留用地规划条件申请书》收悉。来文资料显示：地块位于惠阳区淡水街道石桥村地段，用地面积为9997.85平方米，不动产权证号为粤（2020）惠州市不动产权第3016265号，权利人惠州市惠阳区淡水街土湖村松山下经济合作社，权利性质为划拨，用途为其他商服用地、城镇住宅用地。经查，该用地位于《惠州市惠阳区淡水草洋南部片区控制性详细规划》DSCY-40-05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》，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，原区住建局于2019年9月23日出具了10000平方米用地的《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔2019〕493号）。因与周边地块发生重地2.15平方米的问题，现贵社自愿放弃重地部分，并申请重新出具剩余用地的《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区淡水草洋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)》,结合惠阳区城市规划建设联审小组2018年第七次会议《关于村民征地留用地实际执行规划容积率的议题》。现提出该地块《建设用地规划条件》如下:

一、规模及性质:

用地面积: 9997.85 平方米;
用地性质: 二类居住用地(R2)+城市规划道路(S1);
其中:
二类居住用地面积: 8114 平方米;
城市规划道路面积: 1883.85 平方米。

二、规划标准(详见附图):

计算指标用地面积: 8114 平方米;
计容积率建筑面积: ≤ 23994.8 平方米;
居住建筑面积: ≤ 21595.4 平方米;
商业服务业设施建筑面积: ≤ 2399.4 平方米;
容积率: ≤ 2.96 ;
建筑密度: $\leq 35\%$;
住宅建筑密度: $\leq 22\%$;
绿地率: $\geq 35\%$ 。

三、机动车停车位配建要求: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% 预留安装充电设施接口。

四、该地块用地边界不规整，为零散用地，无法单独开发，地块编码为 DSCY-40-05-01，在开发建设时须与 DSCY-40-01、DSCY-40-02-01、DSCY-40-02-02、DSCY-40-03、DSCY-40-04、DSCY-40-05-02、DSCY-40-06、DSCY-40-07、DSCY-40-08、DSCY-40-09、DSCY-40-10、DSCY-40-11-01、DSCY-40-11-02、DSCY-40-12、DSCY-40-13、DSCY-40-14-01、DSCY-40-14-02、DSCY-40-15 地块统一规划，整合开发，共同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
1	社区用房	≥1000	可附设,应集中设置沿街对外,首层建筑面积大于 200 m ²	-	区民政局	区人民政府	否
2	社区卫生服务中心	≥1000			区卫生健康局		
3	社区室外活动场所	每百户 (套) 不少于 30 m ²	沿街设置作为对外开放空或“开放式公园”,并免费向公众开放	-	-	-	否
4	文化服务站	≥600	可附设	-	社区居委会	-	是
5	幼儿园	建筑面积 ≥ 3900, 用地面积 ≥ 5400	应设 12 班, 独立占地	-	区教育局	区人民政府	是
6	体育活动场	人均用	-	宜结合文化活动	-	-	-

	地	地面积 不低于 0.3 m ²		站设置户外健身 场地、篮球场、 网球场、羽毛球 场、游泳池、儿 童活动场所等			
7	门诊部	≥400	可附设	-		建设 单位	是
8	老年人日间 照料中心	≥1000	可附设,须满足日照 要求,应安排在建筑 内首层或带有首层 的二楼(首层建筑面 积不应小于 300 m ² , 且应设置电梯或无 障碍坡道);应临近 门诊部设置。		区民 政局	区人 民政 府	否
9	垃圾收集站	用地面 积≥ 120,建 筑面积 ≥80	独立占地,组合设置	-	区环 卫事 务中 心	区人 民政 府	是
10	环卫工人作 息室	≥60			-		
11	公共厕所	≥80			-		
12	配电网开关 站	≥60	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
13	配电网配 电站	≥70			-		
14	再生资源回 收站点	≥100	-	-	-	-	是
15	物业管理用 房	≥3% 且≤ 300	-	-	-	-	是
16	消防控制室	-	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服务站、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。社区用房、幼儿园、社区卫生服务中心及老年人日间照料中心建成后须无偿移交给区人民政府，产权属于区人民政府，由区人民政府委托相关主管部门接收、管理，交付社区无偿使用。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、该地块在申请建设工程设计方案时，须提供水务部门关于该项目水土保持方案的批复。

六、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。

七、2019年7月1日起，全市城镇新建民用建筑全面按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设，其中计容面积大于10万平方米的居住小区应按照二星级以上绿色建筑标准进行设计和建设。

八、计容积率建筑面积5万平方米及以上居住建筑项目应有35%以上的计容积率建筑面积采用装配式建筑。

九、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%。

十、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。

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、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《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，该地块原始权益为 2.4，原计容总建筑面积 23994.8 平方米（其中居住建筑面积 21595.4 平方米，商业服务业设施建筑面积 2399.4 平方米）。

本《建设用地规划条件》与其原始权益的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。

十三、地块在完善相关手续时，须放弃城市规划道路占用1883.85平方米用地。城市规划道路占用的1883.85平方米用地计算容积率建筑面积4521.24平方米（原始权益为2.4计算）已计入剩余8114平方米用地内。我局将负责按相关政策将该1883.85平方米建设用地收回。

十四、2019年9月23日出具的原《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔2019〕493号）作废。

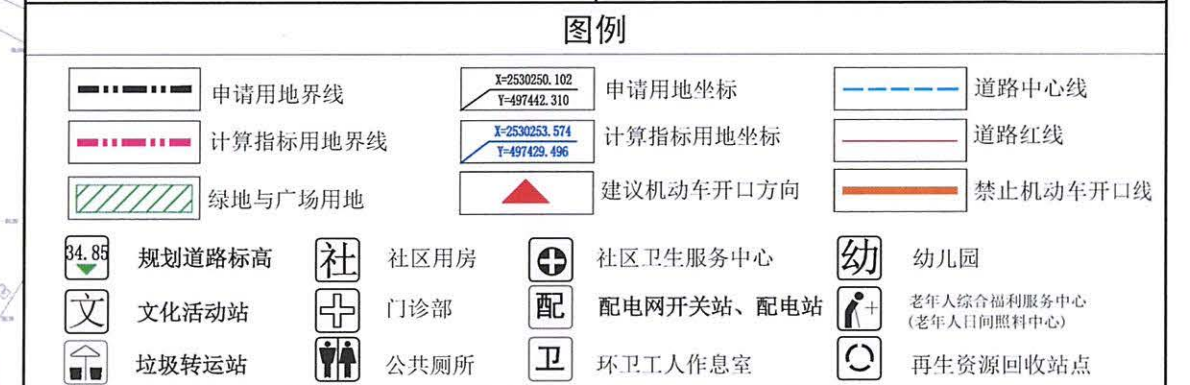
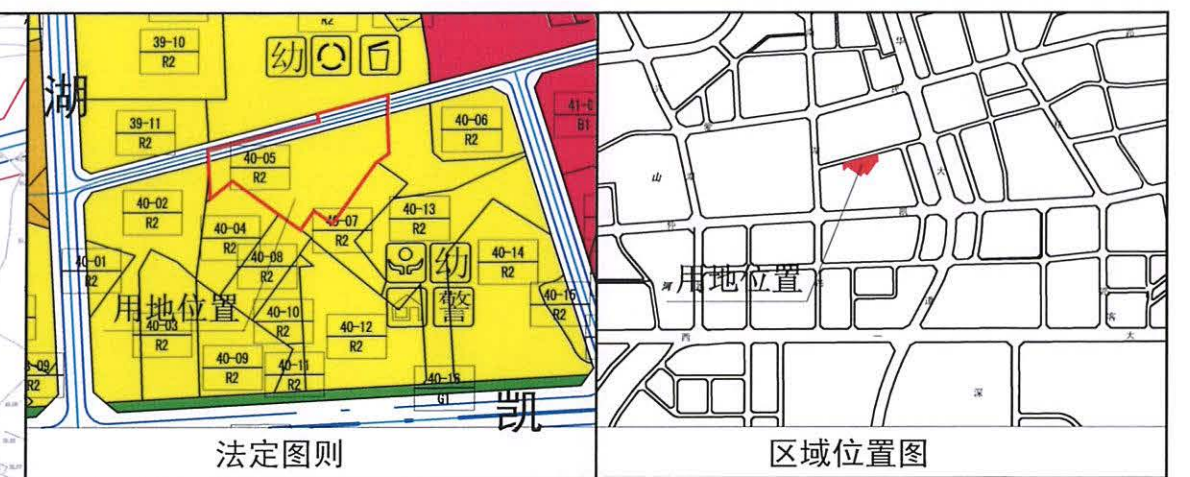
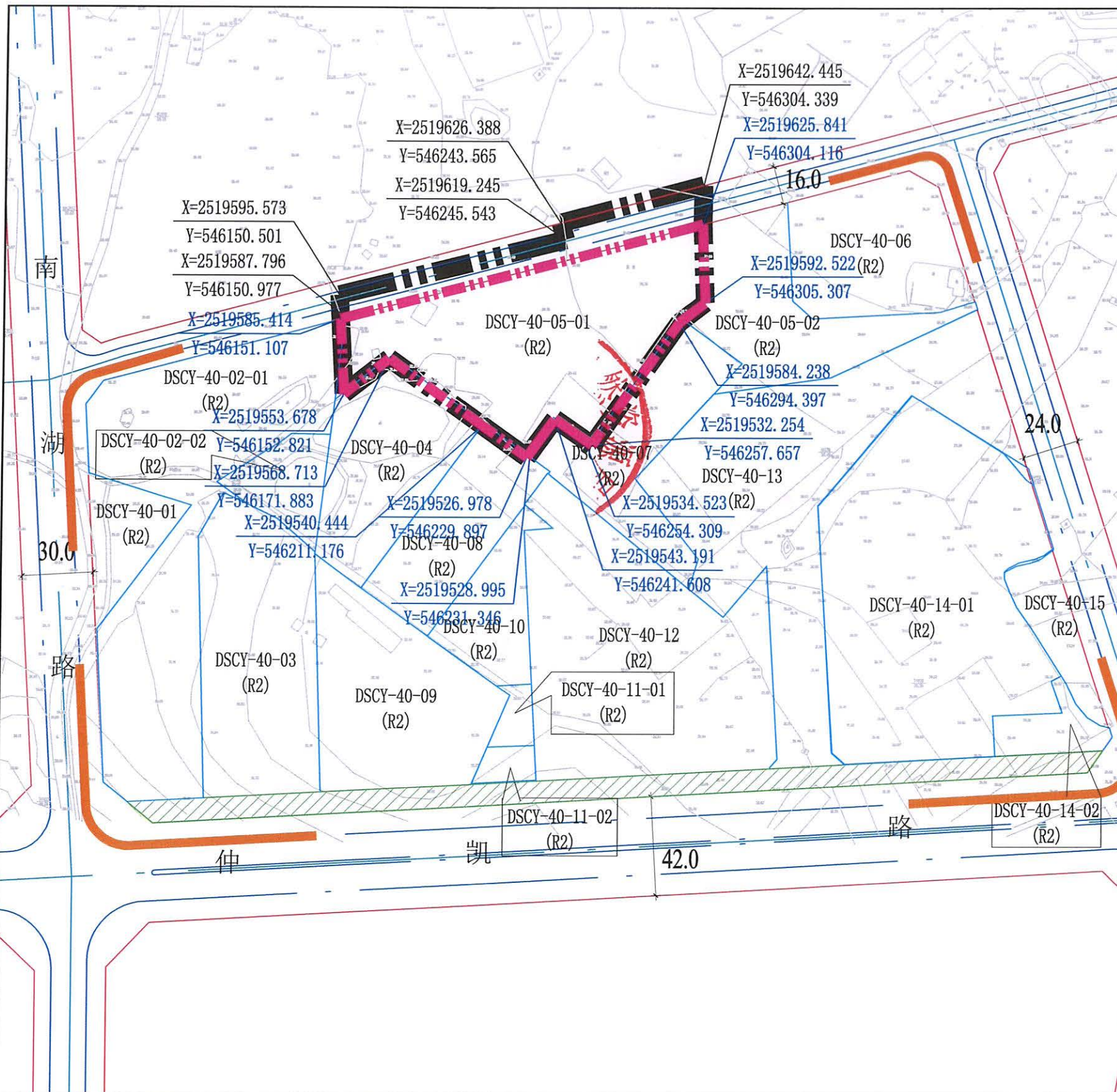
十五、建设单位取得本《建设用地规划条件》后，应当在一年内向我局申请完善用地手续，需要延期的，应当在本《建设用地规划条件》有效期届满三十日前向我局申请办理延期手续。一年内未申请用地的或者经申请未获得用地的或者申请延期未批准的，本《建设用地规划条件》自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

2020年4月29日



公开方式：依申请公开



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	社区用房	≥1000	可附设，应集中设置沿街对外，首层建筑面积大于200m²	-	区民政局	区人民政府	否
2	社区卫生服务中心	≥1000	-	-	区卫生健康局	-	否
3	社区室外活动场所	每户(套)不少于30m²	沿街设置作为对外开放空间或“开放式公园”，并免费向公众开放。	-	-	-	否
4	文化活动站	≥600	可附设。	-	社区居委会	-	是
5	幼儿园	用地面积≥5400，建筑面积≥3900	应设12班，独立占地。	-	区教育局	区人民政府	是
6	体育活动场地	人均用地面积不低于0.3m²	-	宜结合文化活动站设置户外健身场地、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池、儿童活动场地等	-	-	-
7	门诊部	≥100	可附设	-	-	建设单位	是
8	老年人日间照料中心	≥1000	可附设，须满足日照要求，宜结合门诊部设置，应安排在建筑内首层或带有首层的二层(首层建筑面积不应小于300m²，且应设置电梯或无障碍坡道)；应临近门诊部设置。	-	区民政局	区人民政府	否
9	垃圾收集站	用地面积≥120，建筑面积≥80	-	-	区环卫事务中心	区人民政府	是
10	环卫工人休息室	≥60	独立占地，组合设置	-	-	-	是
11	公共厕所	≥80	-	-	-	-	是
12	配电网开关站	≥60	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
13	配电网配电站	≥70	-	-	-	-	是
14	再生资源回收站点	≥100	-	-	-	-	是
15	物业管理用房	≥3%且≤300	-	-	-	-	是
16	消防控制室	-	须符合相关规范	-	-	-	是

说明

1、本图中尺寸均以米计，坐标系统为大地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、该地块在申请建设工程设计方案时，须提供水务部门关于该项目水土保持方案的批复。
 5、依据《广东省国土资源厅关于进一步规范土地管理工作的通知》(粤国土资规字〔2017〕2号)，不得建设封闭小区。
 6、2019年7月1日起，全市城镇新建民用建筑全面按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设，其中计容面积大于10万平方米的居住小区应按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。
 7、容积率建筑面积15万平方米及以上居住建筑项目应有35%以上的容积率建筑面积采用装配式建筑。
 8、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65%。
 9、根据《惠州市惠州城区住房和城乡规划建设局关于开展惠州城区建设项目交通影响评价的通知》(惠规建〔2018〕64号)，该地块在建设工程设计方案审批阶段，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。
 10、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。
 11、2019年9月23日出具的原《建设用地规划条件》(惠规建条〔2019〕493号)作废。

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
DSCY-40-05-01	二类居住用地 (R2)	9997.85	8114	≤23994.8	≤21595.4	≤2399.4	≤2.96	≥35	≤35	每100m²计容积率建筑面积≥1.0个	住宅和商业服务业设施