

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕230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《关于出具高岭村塘房股份经济合作社、发水米经济合作社42822平方米留用地规划条件的函》（秋办函〔2020〕164号）收悉。来文资料显示：地块位于秋长街道高岭村塘房地段，用地面积为42822平方米，属惠州市惠阳区秋长街道高岭村塘房股份经济合作社的征地留用地。经查，上述42822平方米征地留用地位于《惠州市惠阳区秋长东南片区控制性详细规划》QCDN-93-02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，申请出具《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区秋长东南片区控制性详细规划》《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）》。现提出该地块《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

总用地面积：42822平方米；

用地性质：二类居住用地（R2）+绿地（G1+G2）

+城市规划道路 (S1);

二类居住用地面积: 39344 平方米;

城市规划道路面积: 326 平方米;

绿地面积: 3152 平方米。

二、规划指标 (详见附图):

计算指标用地面积: 39344 平方米;

计容积率建筑面积: ≤ 125899.2 平方米;

居住建筑面积: ≤ 113309.2 平方米;

商业服务业设施建筑面积: ≤ 12590 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: $\leq 38\%$;

住宅建筑密度: $\leq 22\%$;

绿地率: $\geq 30\%$ 。

三、为优化住宅底商的空间布局,住宅配建的商业应集中设置,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%。

四、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。

五、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
1	社区服务站	≥ 600	(1) 可联合建设,主入口须沿街对外设置;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	区民政局	区人民政府	否
2	社区卫生服	≥ 500	(2) 应安排在建筑首层		区卫		

	务站		或带有首层的连续楼层，如设置于连续楼层时，首层面积不应少于200平方米，且应设置电梯或无障碍坡道。 (3)社区用房和社区卫生服务中心须联合设置。		生健康局		
3	社区室外活动场地	用地面积 $\geq$ 770	(1)沿街设置作为对外开放空间或“开放式公园”；宜临近公共厕所； (2)应配建篮球场1个、小广场1处、小舞台1个； (3)宜配建乒乓球场地、5人制足球场、羽毛球场地及儿童活动场地。	宜结合实际情况位置设置于地块的西北边。	-	-	否
4	文化活动的站	≥ 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北边。	社区居委会	全体业主	是
5	小区活动场地	用地面积 $\geq$ 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 。 (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。	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	-	-	-
6	门诊部	≥ 200	(1)可联合建设，宜设置于位置适中、交通方便的地段； (2)应设置在首层或带有首层的二层，设置于二层时首层面积不应小于200 m ² 。	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	-	建设单位	是
7	邮件和快件	-	智能快件箱、智能信包	-	-	-	-

	送达设施		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				
8	社区老年人日间照料中心	≥ 750	(1)应临近社区卫生服务站或门诊部； (2)应安排在建筑首层或带有首层的连续楼层，如设置于连续楼层时，首层面积不应少于300平方米，且应设置电梯或无障碍坡道； (3)须满足日照要求。	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	区民政局	区人民政府	否
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 m ² ；采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于10 m ² 。	-	-	-	-
10	垃圾收集站	≥ 80	宜独立占地，条件不具备时可联合建设。	-	-	全体业主	是
11	环卫工人作息室	≥ 60	可联合建设，宜靠近垃圾收集站。	-	-		是
12	再生资源回收站点	≥ 30	可联合建设，宜与垃圾收集站组合设置。				
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。		-		
14	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
15	配电网配电站	≥ 70			-		
16	物业管理用房	≥ 3‰	-	-	-		是

	房	且≤ 300					
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、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。社区服务站、社区卫生服务站、社区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。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。

六、该地块须配建 QCDN-93-01、QCDN-93-03 绿地，建成后开放给公众使用。

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、本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019），须执行二星级及以上绿色建筑标准。

九、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、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%。

十一、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。

十二、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。

十三、为集约利用土地资源,同时解决村民留用地落位问题,依据秋长街道办及高岭村塘房股份经济合作社、岭湖村发水米经济合作社的申请,将惠阳区发水米经济合作社9636平方米征地留用地权益叠加到该用地内,并按国有土地使用权办理相关手续。根据《关于秋长街岭湖发水米经济合作社9636平方米征地留用地情况说明》,上述9636平方米用地由岭湖村发水米经济合作社名下3宗征地留用地组成,分别为4841平方米〔经惠阳留用地(审)[2020]20号文认定属留用地〕;4631平方米〔经

惠阳留用地（审）[2020]21 号文认定属留用地]；及发水米经济合作社名下 164 平方米〔经惠阳留用地（审）[2020]18 号文认定属留用地，总面积为 17876 平方米，现分割其中 164 平方米土地用地叠加完善手续〕，合共 9636 平方米征地留用地。岭湖村发水米经济合作社名下 9636 平方米征地留用的原始权益（按 2.4 计算，23126.4 平方米）已计入高岭村塘房股份经济合作社 42822 征地留用地内，我局按相关政策将上述 3 宗共 9636 平方米征地留用地收回。

十四、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，上述两宗留用地基准容积率均为 2.4，原始权益分别为：高岭村塘房股份经济合作社原计容总建筑面积 102772.8 平方米（其中居住建筑面积 92495.8 平方米，商业服务业设施建筑面积 10277 平方米）；岭湖村发水米经济合作社（叠加权益）原计容总建筑面积 23126.4 平方米（其中居住建筑面积 20813.4 平方米，商业服务业设施建筑面积 2313 平方米）。

两个村民小组原始权益计容总建筑面积 125899.2 平方米（其中居住建筑面积 113309.2 平方米，商业服务业设施建筑面积 12590 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。

十五、办理相关用地手续，须放弃城市规划道路和绿地占用的 3478 平方米建设用地。城市规划道路和绿地占用的 3478

平方米建设用地计算容积率建筑面积 8347.2 平方米（按基准容积率 2.4）已计入剩余 39344 平方米建设用地内。我局按相关政策将该 3478 平方米建设用地收回。

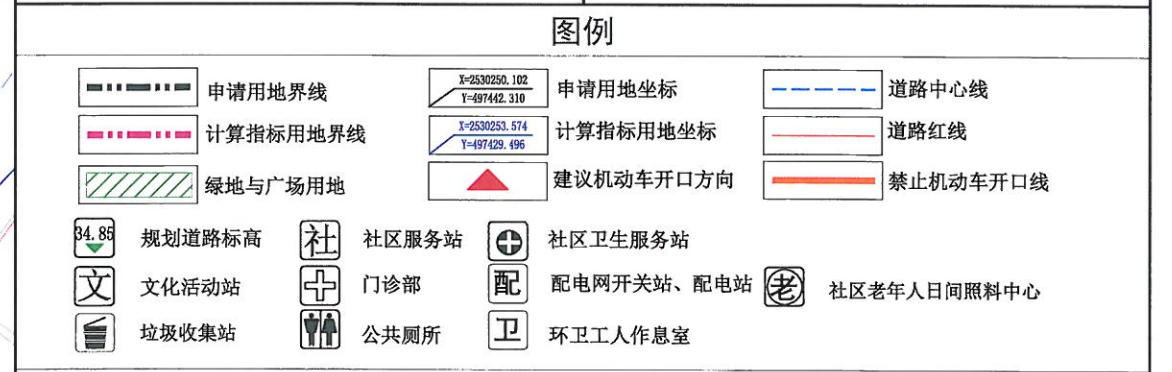
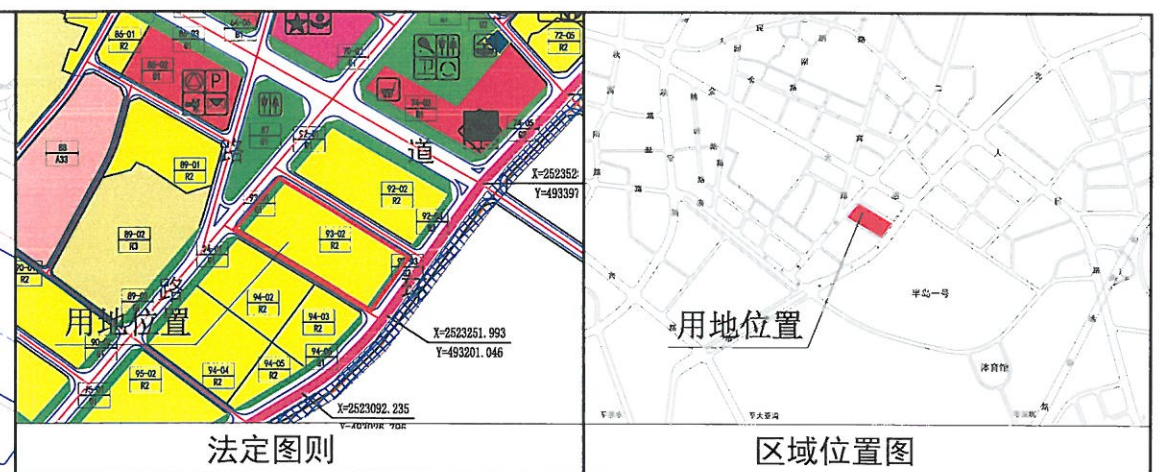
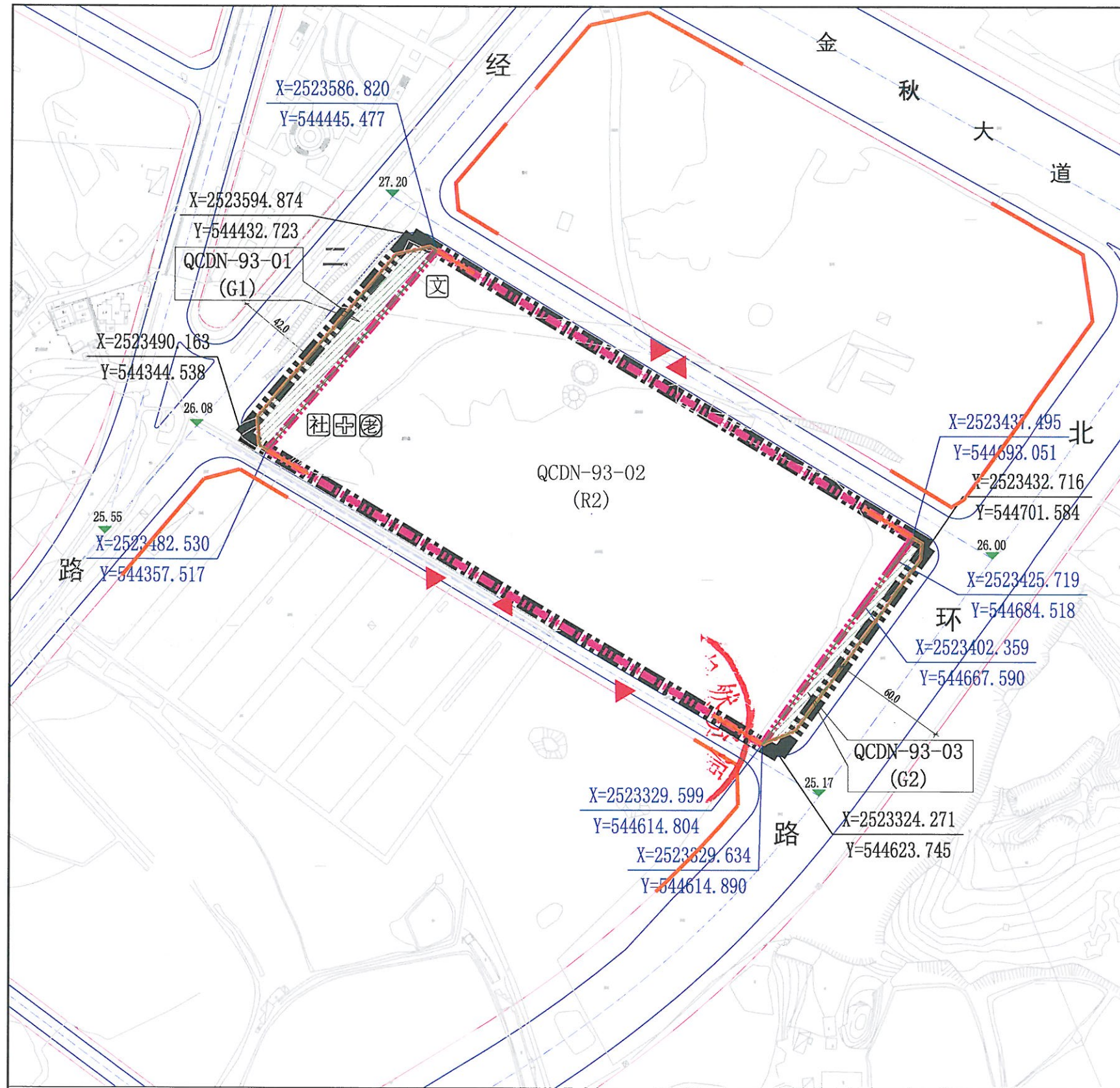
十六、建设单位取得本《建设用地规划条件》后，应当在一年内向我局申请完善用地手续，需要延期的，应当在本《建设用地规划条件》有效期届满三十日前向我局申请办理延期手续。一年内未申请用地的或者经申请未获得用地的或者申请延期未批准的，本《建设用地规划条件》自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

2020 年 7 月 6 日



公开方式：依申请公开



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
1	社区服务站	≥600	(1) 可联合建设, 主入口应沿对外设置; (2) 应设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道; (3) 社区用房和社区卫生服务中心须联合设置。	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	民政局	区人民政府
2	社区卫生服务站	≥500	(1) 沿街设置作为对外开敞空间或“开放式公园”; 宜靠近公共厕所; (2) 应配建篮球场1个、小广场1处、小舞台1个; (3) 宜配建乒乓球室、5人制足球场、羽毛球场等文体活动场地。	宜结合具体情况设置于地块的西北边。	卫生健康局	
3	社区室外活动场地	用地面积≥70	(1) 每个街坊应设置1处; 宜设置在街坊内; (2) 宜配建篮球场1个、小广场1处、小舞台1个; (3) 宜配建乒乓球室、5人制足球场、羽毛球场等文体活动场地。	宜结合具体情况设置于地块的西北边。	社区居委会	全体业主
4	文化活动站	≥600	(1) 可联合建设, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道; (2) 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	文化局	区人民政府
5	小区活动场地	用地面积≥300个居住街坊	(1) 每个街坊应设置1处; 宜设置在街坊内; (2) 宜配建篮球场1个、小广场1处、小舞台1个; (3) 宜配建乒乓球室、5人制足球场、羽毛球场等文体活动场地。	宜结合具体情况设置于地块的西北边。	社区居委会	全体业主
6	门诊部	≥200	(1) 可联合建设, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道; (2) 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	卫生健康局	区人民政府
7	邮政和快递收发设施	≥750	可联合建设, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	邮政局	区人民政府
8	社区老年人日间照料中心	≥750	(1) 可联合建设, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道; (2) 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	民政局	区人民政府
9	生活垃圾收集点	≥80	宜独立设置, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	环卫局	区人民政府
10	垃圾收集站	≥80	宜独立设置, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	环卫局	区人民政府
11	环卫工人休息室	≥60	可联合建设, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	环卫局	区人民政府
12	再生资源回收站	≥30	可联合建设, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	环卫局	区人民政府
13	公共厕所	≥60	可联合建设, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	环卫局	区人民政府
14	配电网开关站	≥60	宜独立设置, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	供电局	区人民政府
15	配电网配电站	≥70	宜独立设置, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	供电局	区人民政府
16	环卫工休息室	≥30	宜独立设置, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	环卫局	区人民政府
17	再生资源回收站	≥30	宜独立设置, 宜设置在建筑首层或带有首层的连接楼层, 如设置于连接楼层时, 首层面积不应少于200平方米, 且应设置电梯或无障碍坡道;	结合周边情况建议设置于地块的西南边。	环卫局	区人民政府

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
QCDN-93-02	二类居住用地 (R2)	42822	39344	≤125899.2	≤113309.2	≤12590 (商业建筑面积的比例≤10%, 不得建设服务型公寓)	≤3.2	≥30	≤38	每100m²计容积率建筑面积≥1.0个

说明

- 本图中尺寸均以米计, 坐标系统为大地2000坐标系。
- 本图中竖向标高为规划标高, 应以实测为准。
- 沿市政道路一侧建筑退让范围内不得设置永久性停车位, 须100%预留充电桩建设口。
- 该地块须配建QCDN-93-01、QCDN-93-03绿地, 建成后开放给公众使用。
- 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。
- 本项目按照《绿色建筑评价标准》(GB 50378-2019), 须执行二星级及以上绿色建筑标准。
- 本项目按照《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。
- 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)》(住建部〔2019〕10号)的要求进行规划设计、建设和验收, 海绵设施覆盖率须大于65%。
- 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》(惠阳建规〔2018〕61号), 该地块在建设工程设计方案审查阶段, 须按照《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ 714-2010)及《深圳市建设项目交通影响评价技术规范》开展交通影响评价工作, 提供交通影响评价专题报告。
- 该地块在开发设计时, 给水、排水、污水、中水、燃气、电力、通信、环卫等设施须按照《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016)的要求进行规划设计、建设和验收, 须在无动力生活污水处理设施的基础上增加有动力污水处理设施, 并达标排放。
- 其它未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)执行。

申请单位: 惠州市惠阳区人民政府秋长街道办事处

制图时间: 2020年7月6日

惠州市惠阳区建设用地规划条件

附图