

# 惠州市惠阳区自然资源局

---

---

惠阳规建条〔2020〕84号

## 建设用地规划条件

惠阳区三和街铁门扇村铁一、铁二、铁三、山三、美丽、沙梨园经济合作社：

贵社发来出具建设用地规划条件《申请书》收悉。来文资料显示：地块位于惠阳区三和街铁门扇村（惠州市惠阳区秋长岭湖片区 QCLH-78-01 地块），用地面积为 25541 平方米，属征地留用地。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），为解决该村民历史征地留用地问题，完善相关用地手续，申请出具《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区秋长岭湖片区控制性详细规划》《惠州市城乡规划管理技术规定》（2016 版）《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）及《惠州市惠阳区人民政府关于同意惠州市惠阳区秋长岭湖片区局部地块控制性详细规划调整（草案）的批复》（惠阳府函〔2019〕85 号），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： 25541 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： 18920 平方米；

城市道路用地面积： 6621 平方米；

## 二、规划指标：

计算指标用地面积： 18920 平方米；

计容积率建筑面积：  $\leq 61298.4$  平方米；

其中：

居住建筑面积：  $\leq 55168.56$  平方米；

商业服务业设施建筑面积：  $\leq 6129.84$  平方米；

容积率：  $\leq 3.24$ ；

建筑密度：  $\leq 30\%$ ；

住宅建筑净密度：  $\leq 22\%$ ；

绿地率：  $\geq 35\%$ 。

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  $\geq 1.0$  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、该地块须配建以下公共服务设施，QCLH-50-01、QCLH-78-01 及 QCLH-79-01 地块共同配建：

序号	名称	配建面积(m <sup>2</sup> )	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	$\geq 1000$	可附设，应集中设置	-	区民	区人	否

			于本地块沿街对外，首层面积大于 150 m <sup>2</sup>		政局	民政府	
2	社区室外活动场所	每百户（套）不少于 30 m <sup>2</sup>	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	宜结合社区用房设置	-	-	否
3	老年人日间照料中心	≥1000	可附设，应与社区用房集中设置，首层面积大于 150 m <sup>2</sup> ，并须满足日照要求	-	区民政局	区人民政府	否
4	体育活动场地	人均用地面积不低于 0.3 m <sup>2</sup>	-	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、儿童活动场所等	-	-	-
5	文化活动站	≥600	可附设，沿街设置	-	社区居委会	-	是
6	诊所（医务室）	≥200	可附设，沿街设置	-	-	建设单位	是
7	垃圾收集站	≥80	独立占地	-	-	-	是
8	公共厕所	≥60	可附设	宜结合体育场地设置	-	-	
9	物业管理用房	≥3‰且≤300	-	-	-	-	是
10	消防控制室	-	-	须符合相关规范	-	-	是
注：“-”依政府相关政策执行。该地块 1-3 项为社区公共服务设施，须与 QCLH-50-01、QCLH-79-01 地块共同配建，放于首期开发地块；4-10 项公共服务设施，由该地块独立配建。							

该地块公共服务设施中文化活动站、物业管理用房、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、垃圾收集站、物业管理用房、消防控制室不得分割转让。社区用房、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、在开发建设时，须与QCLH-50-01、QCLH-79-01地块统一规划。

六、沿市政道路一侧的建筑红线与道路红线之间的用地使用，应服从城市规划建设的需求，建筑物须无条件退出绿地占用部分。

七、该地块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。

八、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。

九、2017年1月1日起，政府投资新建建筑、建筑面积大于2万平方米的大型公共建筑等全面执行二星级及以上绿色建筑设计和运行标准；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。

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、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）规定及《关于惠州市惠阳区历史留用地商住比界定的议题》相关内容，该地块基准容积率为 2.4，原计容总建筑面积 61298.4 平方米（其中居住建筑面积 55168.56 平方米，商业服务业设施建筑面积 6129.84）。

本《建设用地规划条件》与原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。

十四、办理相关用地手续，须放弃城市规划道路占用的 6621 平方米建设用地。城市规划道路占用的 6621 平方米建设用地计算容积率建筑面积 15890.4 平方米（按基准容积率 2.4）已计入剩余 18920 平方米建设用地内。我局将按相关政策将该 6621 平方米建设用地收回。

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 3 月 26 日

公开方式：依申请公开