

# 惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕81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《关于出具秋长街道高岭村军团、蒋田股份经济合作社16632平方米留用地规划条件的函》(秋办函〔2020〕29号)收悉。来文资料显示：地块位于高岭村地段，用地面积为16632平方米，属惠州市惠阳区秋长街高岭村军团、蒋田股份经济合作社的征地留用地，按国有土地使用权办理相关手续。经查，该地块位于《惠州市惠阳区秋长西南片区控制性详细规划》QCXN-39-05、39-06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《惠州市惠阳区秋长西南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)》，提出《建设用地规划条件》如下：

### 一、规模及性质：

用地面积：16632平方米；  
用地性质：二类居住用地(R2)+公园绿地(G1)；

二类居住用地面积： 14537.7 平方米；  
 公园绿地面积： 2094.3 平方米。

**二、规划指标（详见附图）：**

计算指标用地面积： 14537.7 平方米；  
 计容积率建筑面积：  $\leq 43613.1$  平方米；  
 居住建筑面积：  $\leq 39251.8$  平方米；  
 商业服务业设施建筑面积：  $\leq 4361.3$  平方米；  
 容积率：  $\leq 3.0$ ；  
 建筑密度：  $\leq 38\%$ ；  
 住宅建筑净密度：  $\leq 22\%$ ；  
 绿地率：  $\geq 30\%$ 。

**三、机动车停车位配建标准：**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、根据该片区控规指引，该地块编号为 QCXN-39-05-02、QCXN-39-06-02，须与 QCXN-39-05-01、QCXN-39-06-01 地块统一规划，共同配建以下公共服务设施：**

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，应集中设置沿街对外，须满足日照要求，宜结合门诊部设置。各首层大厅应大于 150 平方米。	结合周边情况建议设置于 QCXN-39-05-01 地块的西北角。	区民政局	区人民政府	否
2	社区卫生服务中心	$\geq 1000$			区卫生健康局		

3	老年人日间照料中心	≥1000		结合周边情况建议 设置于 QCXN-39-05-01地 块的西北角。	区民 政局	区人 民政 府	否
4	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	宜结合幼儿园或社 区用房位置设置于 QCXN-39-05-01地 块的西北角。	-	-	否
5	文化活动站	≥600	可附设	结合周边情况建议 设置于 QCXN-39-05-01地 块的西北角。	社区 居委 会	-	是
6	幼儿园	用地面 积≥ 4800, 建筑面 积≥ 3900	应设12班,独立占地	结合周边情况建议 设置于 QCXN-39-05-01地 块的南边。	区教 育局	区人 民政 府	否
7	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	-	-	-
8	门诊部	≥400	-	结合周边情况建议	-	建设	是

				设置于 QCXN-39-05-01 地 块的西北角。		单位	
9	垃圾收集站	用地面 积 $\geq$ 120, 建筑面 积 $\geq$ 80	-	结合周边情况建议 设置于 QCXN-39-05-01 地 块的西北角。	-	-	是
10	环卫工人作 息室	$\geq$ 60	独立占地, 组合设置	结合周边情况建议 设置于 QCXN-39-05-01 地 块的西北角。	-	-	是
11	公共厕所	$\geq$ 80			-		
12	配电网开关 站	$\geq$ 100	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	$\geq$ 100			-		
14	物业管理用 房	$\geq$ 3‰ 且 $\leq$ 300	-	-	-	-	是
15	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。社区用房、幼儿园(连

用地整体移交)、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、该地块在开发建设时,地块 QCXN-39-05-02、QCXN-39-06-02、QCXN-39-05-01、QCXN-39-06-01、QCXN-39-04、QCXN-39-07 须统一规划、统一设计。须共同配建 QCXN-39-04 公园绿地,建成后开放给公众使用。

六、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。

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、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。

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、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）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39916.8平方米（其中居住建筑面积35925.1平方米，商业服务业设施建筑面积3991.7）。本规划条件与原转让条件相比，计容居住建筑面积增加3326.7平方米，计容商业服务业设施建筑面积增加369.6平

方米，以上变化部分按相关规定完善国土手续。

十三、该用地确权办证面积 9919 平方米，剩余 6713 平方米建设用地计算容积率建筑面积 16111.2 平方米（按基准容积率 2.4）已计入剩余 9919 平方米建设用地内。须按相关规定将该 6713 平方米建设用地收回。

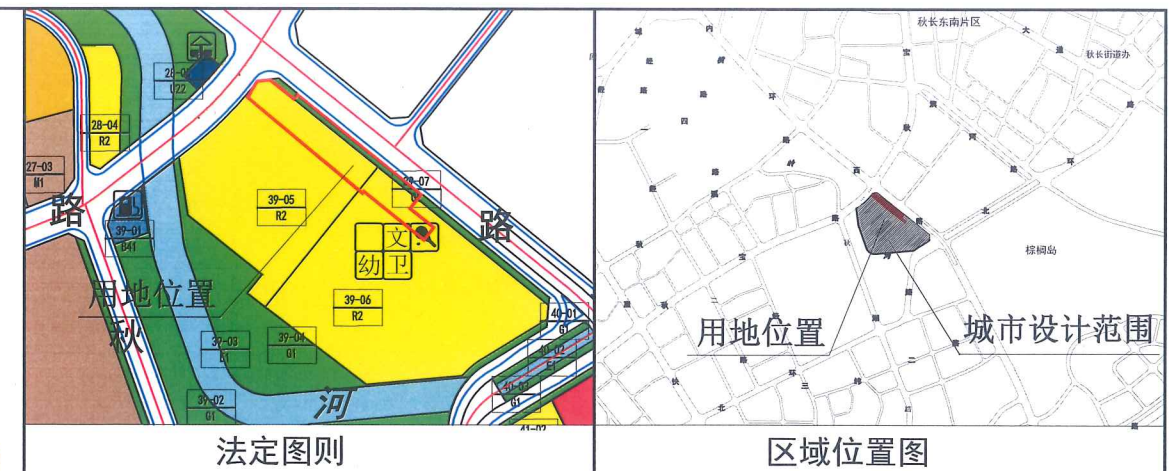
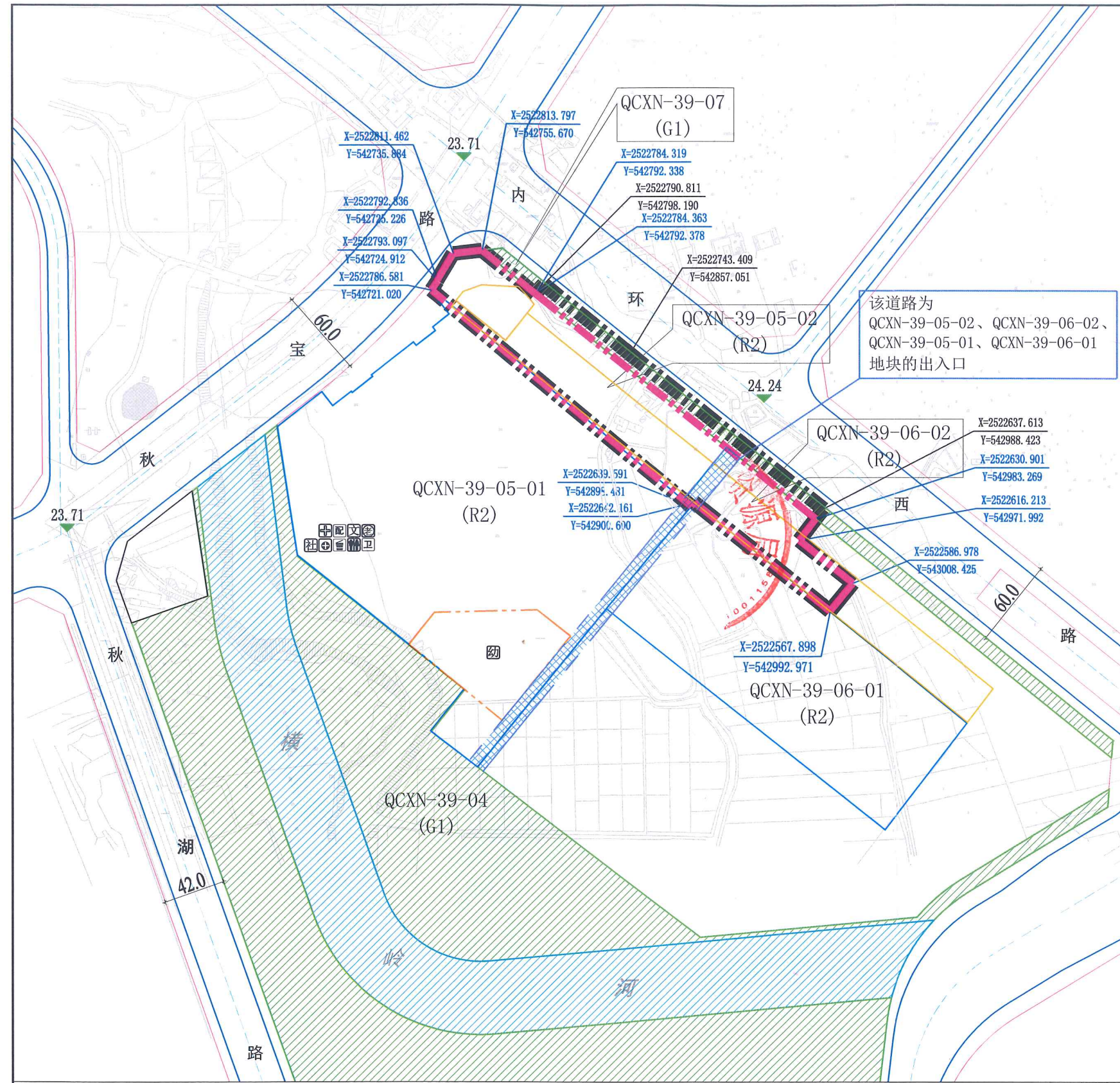
十四、建设单位取得本《建设用地规划条件》后，应当在一年内向我局申请完善用地手续，需要延期的，应当在本《建设用地规划条件》有效期届满三十日前向我局申请办理延期手续。一年内未申请用地的或者经申请未获得用地的或者申请延期未批准的，本《建设用地规划条件》自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

2020年3月27日



公开方式：依申请公开



### 图例

	申请用地界线		申请用地坐标		道路中心线
	计算指标用地界线		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				

	34.85 规划道路标高		社区用房		社区卫生服务中心		幼儿园
	文化活动站		门诊部		配电网开关站、配电站		老年人综合福利服务中心
	垃圾收集站		公共厕所		环卫工人作息室		再生资源回收站点

### 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	社区用房	≥1000	可附设，应集中设置沿街对外，须满足日照要求，宜结合门诊部设置。各首层大厅应大于150平方米。	结合周边情况建议设置于 QCXN-39-05-01 地块的西北角。	民政局	区人民政府	否
2	社区卫生服务中心	≥1000	同上	同上	卫生健康局	区人民政府	否
3	老年人日间照料中心	≥1000	同上	结合周边情况建议设置于 QCXN-39-05-01 地块的西北角。	民政局	区人民政府	否
4	社区体育活动场地	每百户 (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。	宜结合幼儿园或社区用房位置设置于 QCXN-39-05-01 地块的西北角。	-	-	否
5	文化活动站	≥600	可附设。	结合周边情况建议设置于 QCXN-39-05-01 地块的西北角。	社区居委会	-	是
6	幼儿园	用地面积 ≥ 4800, 建筑面积 ≥ 3900	应设 12 班，独立占地。	结合周边情况建议设置于 QCXN-39-05-01 地块的南边。	教育局	区人民政府	否
7	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、儿童活动场等。	-	-	-
8	门诊部	≥400	-	结合周边情况建议设置于 QCXN-39-05-01 地块的西北角。	-	建设单位	是
9	垃圾收集站	用地面积 ≥ 120, 建筑面积 ≥ 80	-	结合周边情况建议设置于 QCXN-39-05-01 地块的西北角。	-	-	是
10	环卫工人作息室	≥60	独立占地，组合设置	结合周边情况建议设置于 QCXN-39-05-01 地块的西北角。	-	-	是
11	公共厕所	≥80	-	-	-	-	是
12	配电网开关站	≥100	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	≥100	-	-	-	-	-
14	物业管理用房	≥3%且 ≤ 300	-	-	-	-	是
15	消防控制室	-	宜设置在建筑内首层或地下一层，并宜布置在室外墙部位。	-	-	-	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 (连用地整体移交)、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按照《惠州市城乡规划管理条例》《惠州市惠阳区城乡社区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

- 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。
- 该地块在开发建设时，地块 QCXN-39-05-02、QCXN-39-06-02、QCXN-39-05-01、QCXN-39-06-01、QCXN-39-04、QCXN-39-07 须统一规划、统一设计。该地块须配建 QCXN-39-04 公园绿地，建成后开放给公众使用。
- 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。
- 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。
- 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及以上绿色建筑标准进行设计和建设。
- 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条例》关于海绵城市相关要求规划、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于 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〔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。
- 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。

### 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
QCXN-39-05-02、QCXN-39-06-02	二类居住用地 (R2)	16632	14537.7	≤43613.1	≤39251.8	≤4361.3	≤3.0	≥30	≤38	每 100m² 计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个	住宅和商业服务业设施