

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2019〕281号

建设用地规划条件

根据惠州市惠阳区淡水街洋纳村河背经济合作社申请,位于淡水街道洋纳村河背地段(惠阳区淡水洋纳西-洋纳东片区DSYX&YD-06-17地块),用地面积为38598平方米,属上述经济合作社的征地留用地。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),为解决该村集体征地留用地问题,完善相关用地手续,申请出具《建设用地规划条件》。

依据2018年12月27日召开的惠阳区城市规划建设联审小组2018年第七次会议审议通过《关于村民征地留用地实际执行规划容积率的议题》,会议审议通过了“国有建设用地”在规划容积率低于2.4的情况下,则实际执行的规划容积率=宗地面积 $\times$ 2.4/计算指标用地面积。

根据《惠州市惠阳区淡水洋纳西-洋纳东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)》结合2018年12月27日召开的惠阳区城市规划建设联审小组2018年第七次会议精神。现提出该地块《建设用地规划条件》,具体如下:



一、规模及性质:

总用地面积: 38598 平方米;
用地性质: 二类居住用地 (R2) + 公园绿地 (G1)
+ 城市道路用地 (S1);
二类居住用地面积: 37864 平方米;
城市道路用地+公园绿地面积: 734 平方米。

二、规划指标 (详见附图):

计算指标用地面积: 37864 平方米;
计容积率建筑面积: ≤ 92635.2 平方米;
居住建筑面积: ≤ 83371.2 平方米;
商业服务业设施建筑面积: ≤ 9264 平方米;
容积率: ≤ 2.45 ;
建筑密度: $\leq 30\%$;
住宅建筑密度: $\leq 22\%$;
绿地率: $\geq 30\%$ 。

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 ≥ 1.0 个, 且住宅须 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 DSYX&YD-06-17-02, 须与 DSYX&YD-06-17-03 地块统一规划, 共同配建以下公共服务设施:

- 1、社区服务设施: 社区用房 (建筑面积 ≥ 600 平方米);
- 2、教育设施: 6 班幼儿园 (用地面积 ≥ 2400 平方米);
- 3、体育设施: 社区体育活动场地 (用地面积 ≥ 1500 平方米);
- 4、医疗卫生设施: 诊所 (建筑面积 ≥ 200 平方米);

5、社会福利设施：居家养老服务中心（建筑面积 ≥ 500 平方米）；

6、公用设施：垃圾收集站（用地面积 ≥ 120 平方米）。

该地块无法独立配建中小学教育设施，社区用房及幼儿园建成后须无偿移交给当地政府，设计方案中须设置生活污水处理系统。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，须执行绿色建筑标准，并按相关要求进行规划、设计、建设和管理。在办理建筑初步设计方案审查阶段，须提供水务部门关于该项目水土保持方案的批复。

六、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和建设。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、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。

八、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》相关规定，该地块基准容积率为2.4，原计容总建筑面积92635.2平方米（其中居住建筑面积83371.2平方米，商业服务业设施建筑面积9264）。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。

九、办理相关用地手续，须放弃城市规划道路和公园绿地占用的734平方米建设用地。城市规划道路和公园绿地占用的734平方米建设用地计算容积率建筑面积1761.6平方米（按基准容积率2.4）已计入剩余37864平方米建设用地内。我局将按相关政策将该734平方米建设用地收回。

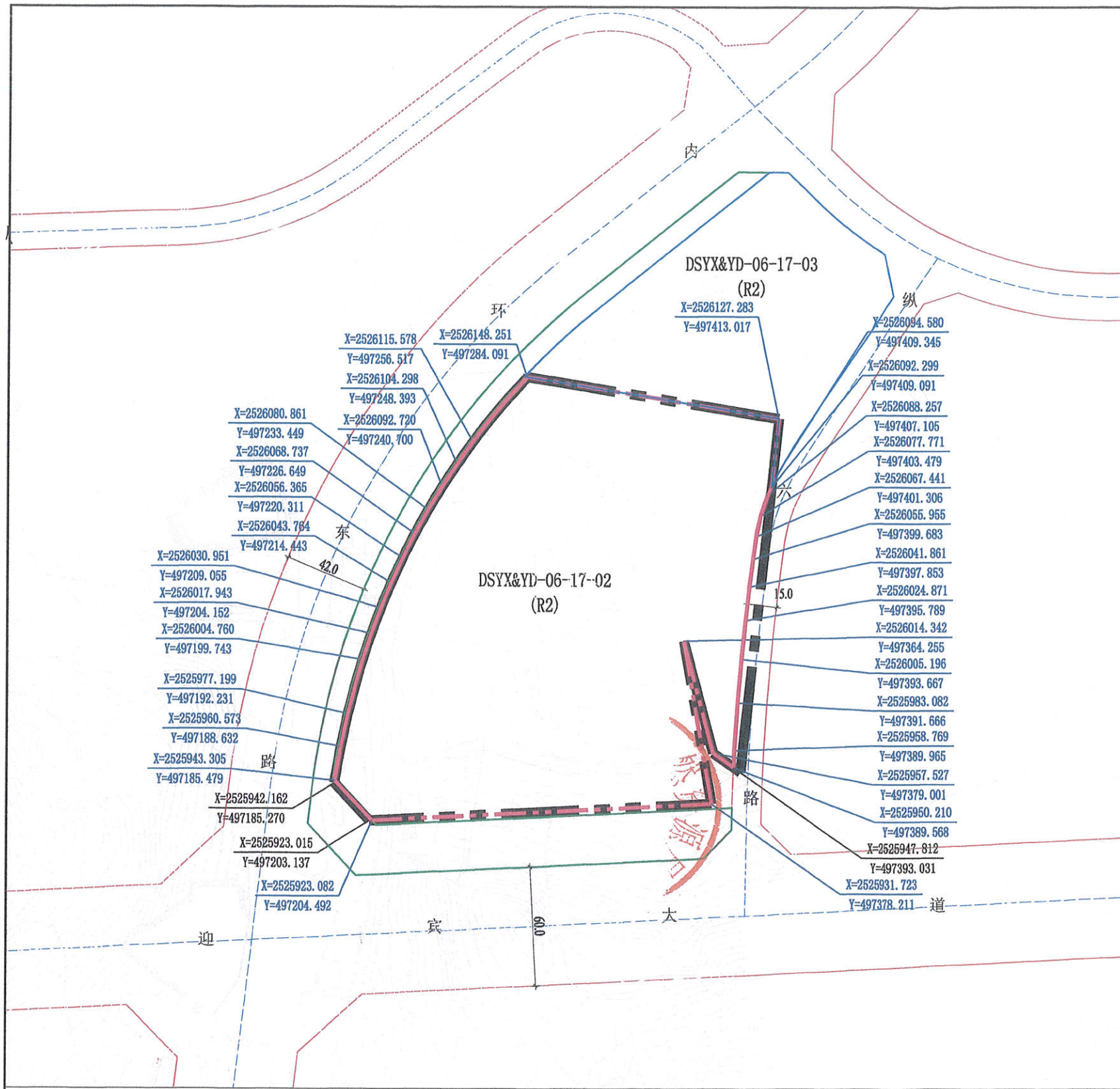
十、本《建设用地规划条件》自批准日期起一年内未按规定完善国土相关手续的，自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

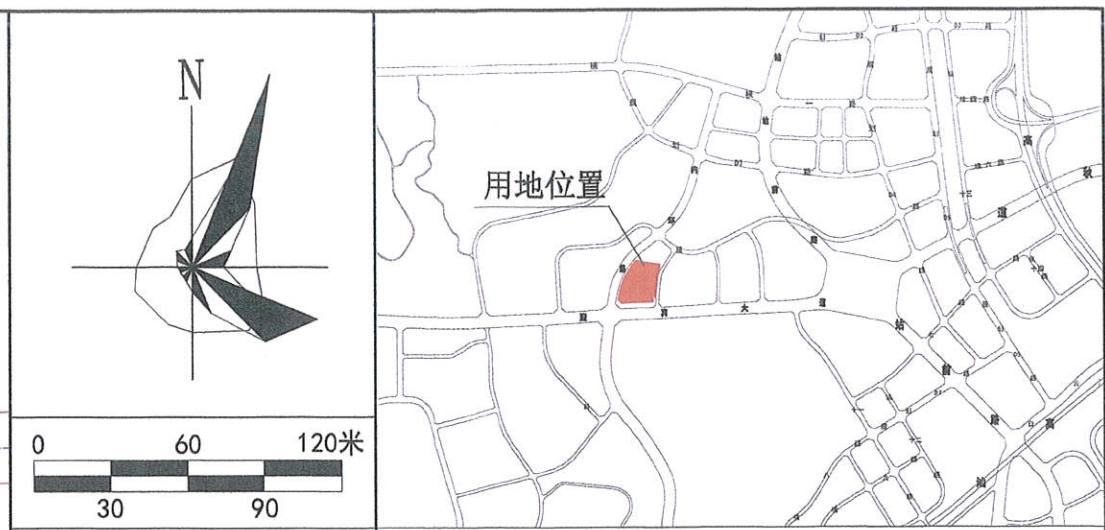
2019年6月12日



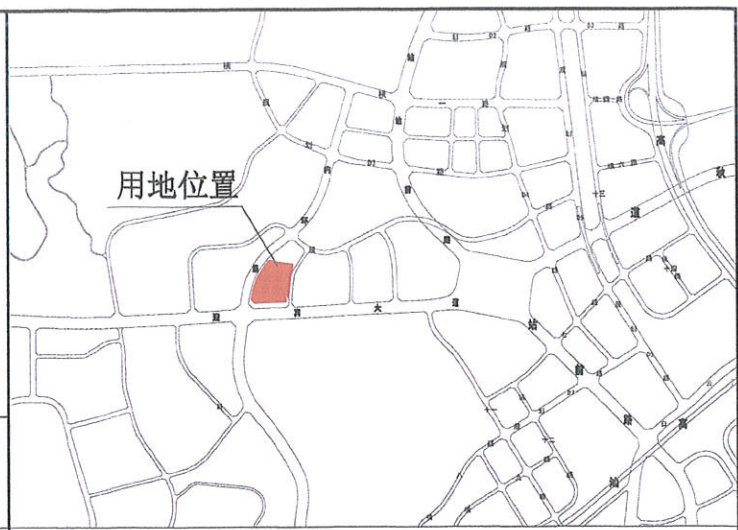
公开方式：依申请公开



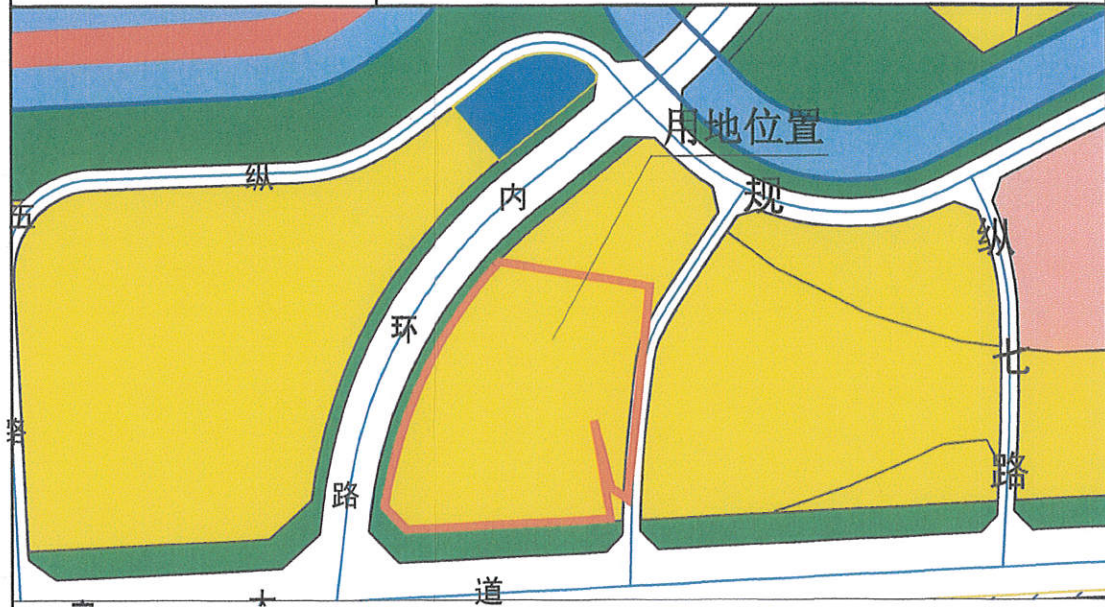
规划控制图



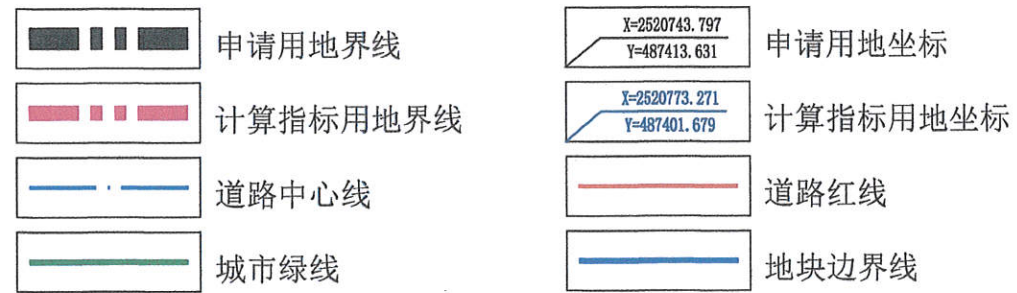
风玫瑰和比例尺



区域位置图



规划情况



图例

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地性质	申请用地面积 (平方米)	计算指标用地面积 (平方米)	计容积率建筑 面积 (平方米)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	停车位 (个)	公共服务设施和市政基 础设施
DSYX&YD-06-17-02	二类居住用地 (R2)	38598	37864	92635.2	≤2.45	≥30	≤30	—	—

说明：
1、本图尺寸均以米计算；
2、本图采用西安80坐标系；
3、竖向标高以实测为准。

惠州市惠阳区自然资源局

关于惠阳区淡水街道办事处洋纳村河背村民小组、惠州市惠阳区淡水街洋纳村河背经济合作社 38598 平方米二类居住用地《建设用地规划条件》延期的意见

惠阳区淡水街道办事处洋纳村河背村民小组、惠州市惠阳区淡水街洋纳村河背经济合作社：

交来《申请书》收悉。我局于 2019 年 6 月 19 日出具了《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔2019〕281 号），该《建设用地规划条件》自批准日期起一年内未按规定完善国土相关手续，即将过期，现你们向我局申请核实该规划条件可否继续沿用。经研究，我局意见如下：

根据《惠州市惠阳区淡水洋纳西-洋纳东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），上述《建设用地规划条件》约定的用地性质、计容积率建筑面积等规划技术指标未发生变化，同意该《建设用地规划条件》继续沿用，延期至 2021 年 6 月 19 日。根据《关于印发〈广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见〉的通知》（粤教基〔2015〕21 号）、《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市城镇小区配套幼儿园治理工作方案的通知》（惠府办函〔2019〕115 号），该宗地上述规划条件中教育设施予以明确为：9 班幼儿园（用地面积 $\geq$ 3600 平方米，

计容建筑面积 ≥ 3000 平方米),该幼儿园建成后无偿移交政府。

该《建设用地规划条件》仅用于用地确权,在开发建设时,须重新出具整合的规划条件。

惠州市惠阳区自然资源局
2020年5月9日



公开方式:依申请公开

惠州市惠阳区自然资源局

惠州市惠阳区自然资源局关于淡水街道洋纳村河背地段 37864 平方米建设用地《建设用地规划条件》可否沿期的复函

惠州市惠阳区淡水街道洋纳村河背股份经济合作社：

贵社发来《申请书》收悉。地块位于淡水街道洋纳村河背地段 37864 平方米征地留用地，证号为粤（2020）惠州市不动产权第 3065146 号。我局于 2019 年 6 月 12 日出具了《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔2019〕281 号），该规划条件有效期一年，目前已过期，现申请将此规划条件有效期延期。经研究，我局意见如下：

经核查，该规划条件约定的规划技术指标未发生变化，可继续沿用，延期至 2022 年 6 月 18 日。

该《建设用地规划条件》仅用于用地确权，在开发建设时，须重新出具整合的规划条件。



扫描全能王 创建