

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕346号

建设用地规划条件

惠州市惠阳区秋长街白石村黄屋经济合作社：

贵社发来关于出具建设用地规划条件的《申请书》收悉。来文资料显示：地块位于惠阳区秋长街道白石村地段，用地面积为11115平方米，属惠州市惠阳区秋长街白石村黄屋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》，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，我局于2019年9月23日出具了该宗用地的《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔2019〕485号）。因该《建设用地规划条件》一年有效期已过，现已失效，重新申请出具此宗用地的《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区秋长白石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）《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）。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：11115平方米；

用地性质：二类居住用地（R2）。

二、规划标准（详见附图）：

计算指标用地面积：11115 平方米；
计容积率建筑面积： ≤ 38902.5 平方米；
居住建筑面积： ≤ 34456.5 平方米；
商业服务业设施建筑面积： ≤ 4446 平方米；
(商业建筑面积的比例 $\leq 12\%$ ，不得建设服务型公寓)
容积率： ≤ 3.5 ；
建筑密度： $\leq 38\%$ ；
住宅建筑密度： $\leq 22\%$ ；
绿地率： $\geq 25\%$ 。

三、机动车停车位配建标准：住宅、商业及配套设施按每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 1.0 个，其中商业及配套设施的停车位应集中独立区域设置；须 100% 建设充电设施或预留建设安装条件。

四、须配建以下公共服务设施：

1、社区服务设施：社区用房（不计容建筑面积 ≥ 600 平方米）；社区活动场地应按照每百户（套）不少于 30 平方米设置沿街对外开放空间或“开放式公园”，并免费向公众开放；

2、文化设施：文化活动站（计容建筑面积 ≥ 400 平方米）；

3、体育设施：体育活动场地体育活动场地按人均用地面积不低于 0.3 平方米设置户外健身场地，宜结合文化活动室或社区用法设置户外健身场地、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池、儿童活动场所等；

4、医疗卫生设施：诊所（医务室）（计容建筑面积 ≥ 100 平方米）；

5、福利设施：居家养老服务中心（计容建筑面积 ≥ 500 平方米）；空间位置宜结合诊所设置，布置在 2 层的需设置

无障碍电梯；

6、公用设施：垃圾收集站（用地面积 ≥ 120 平方米，计容建筑面积 ≥ 80 平方米），须独立占地。

该地块无法独立配建中小学教育设施，社区用房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。

以上配套设施不得安排在地下层、半地下层或夹层（由于场地高差位于半地下层、地下层但满足直接对外服务的情况除外）；建设标准应符合国家有关建筑工程质量要求，结构规整、室内净高不小于3米，室内简单装修，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、该地块商业服务业设施建筑面积 $\leq 12\%$ ，且不得建设服务型公寓；为优化住宅底商的空间布局，住宅配建的商业应集中设置，并独立占地，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%。

六、本项目建筑按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）及《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035年）要求，须执行一星级及以上绿色建筑标准。

七、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。

八、本项目应采取海绵城市建设相关措施，年径流总量

控制率应大于等于 65%。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。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。

九、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、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。

十一、该用地为统征留用地,现已认定为国有土地,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 26676 平方米(其中居住建筑面积 24008.4 平方米,计容商业服务业设施建筑面积 2667.6 平方米)。本《建设用地规划条件》与原计容总建筑面积相比,计容居住建筑面积增加 10448.1 平方米,计容商业服务业设施建筑面积增加 1778.4 平方米,以上变化部分按相关规定完善国土手续。

十二、本《建设用地规划条件》与该地块原始权益(按基准容积率 2.4)的原计容总建筑面积相比,计容建筑面积

增加 12226.5 平方米。根据《惠州市惠阳区城乡规划建设联审小组 2019 年第一次会议纪要》，该用地增加容积率部分需配建征地拆迁安置房，具体事宜在挂牌转让后，按届时政府相关政策执行。

十三、本《建设用地规划条件》批准后，原《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔2019〕485 号）同时作废。

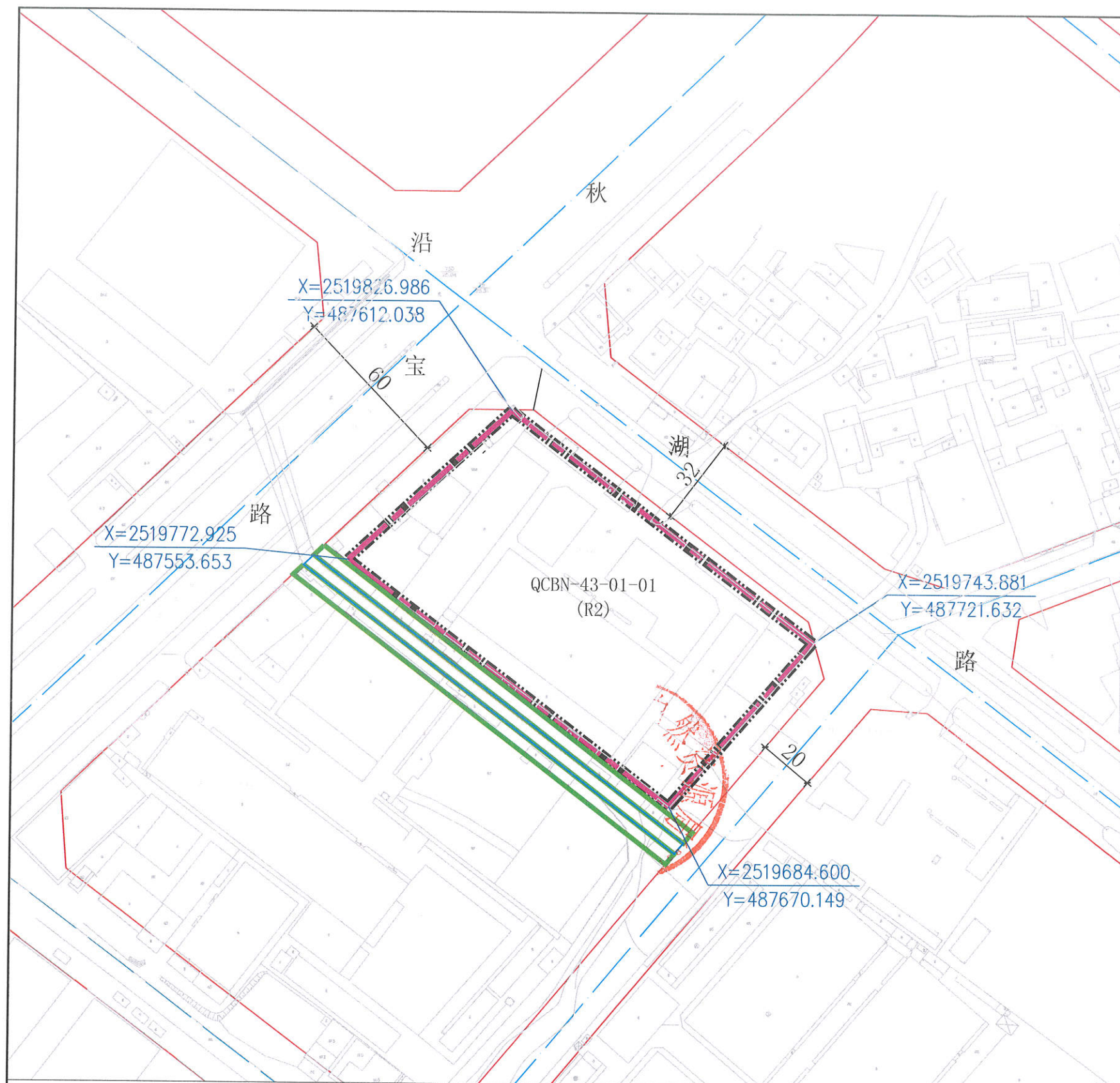
十四、本《建设用地规划条件》自批准日期起一年内未按规定完善国土相关手续的，自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

2020 年 9 月 23 日



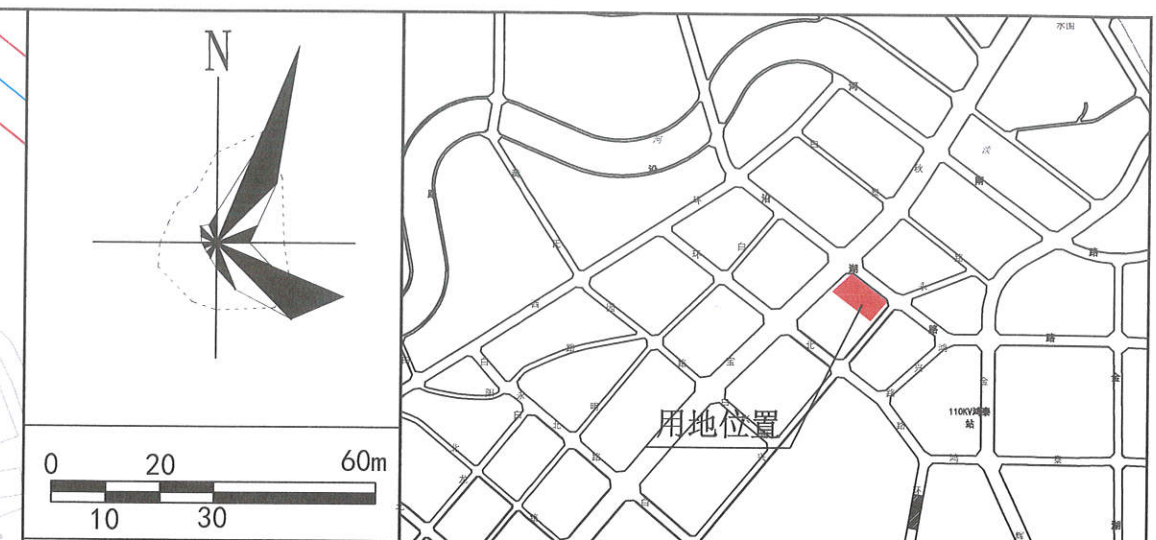
公开方式：依申请公开



规划控制图

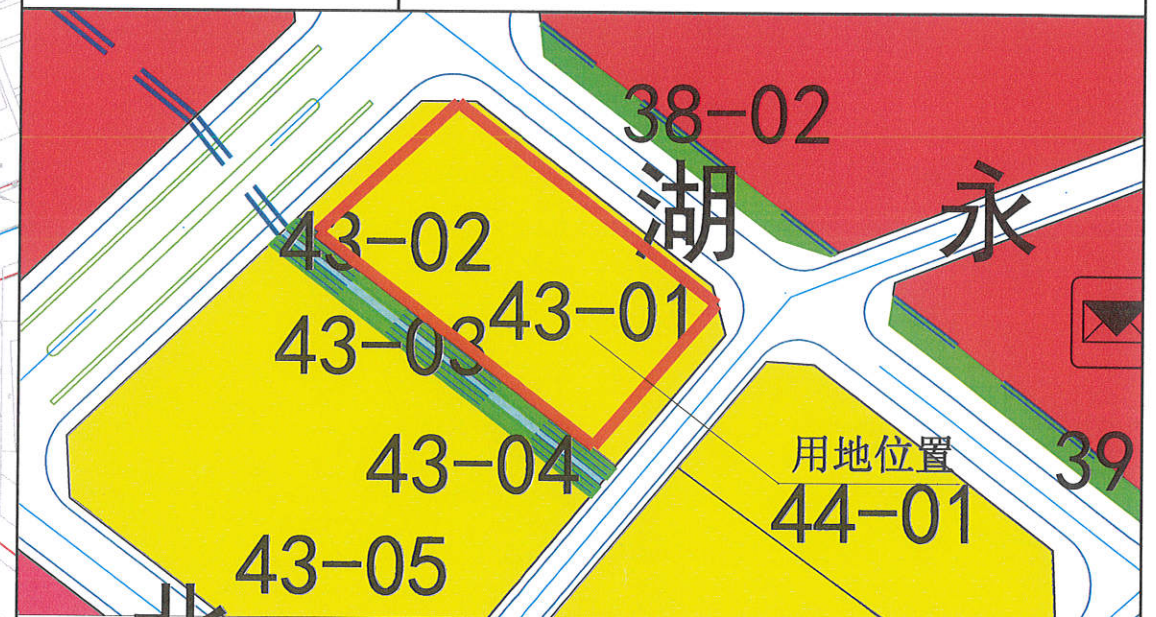
用地技术经济指标一览表

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
QCBN-43-01-01	二类居住用地 (R2)	11115	11115	≤38902.5	≤3.5	≥25	≤38	—	—



风玫瑰和比例尺

区域位置图



规划情况

	申请用地界线		申请用地坐标
	计算指标用地界线		计算指标用地坐标
	道路中心线		道路红线
	城市绿线		地块边界线

图例

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。

申请单位 惠州市惠阳区秋长街白石村黄屋经济合作社
制图时间 2019年8月9日

惠州市惠阳区建设用地规划条件

附图

