

# 建设用地规划设计条件

LMTJ20230076 号

申请单位	龙门县自然资源局建设用地管理股
用地位置	龙门县龙华镇长滩村上村经济合作社
用地编号	SJ-07-10-02-01
依据的控制性详细规划	《龙门县龙华镇镇区控制性详细规划》（调整）
用地用海分类代码	070102
规划用地性质	二类城镇住宅用地

## 一、用地技术经济指标（详见图则）：

用地编号：SJ-07-10-02-01

计算指标用地面积 (m <sup>2</sup> )	35971.64
容积率	$1.0 < far \leq 2.5$
计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	$35971.64 < S \leq 89929.1$
建筑密度 (%)	$\leq 25$
建筑高度 (M)	$\leq 80$
绿地率 (%)	$\geq 35$
机动车停车位配建标准	$\geq 1.0$ 个/100 m <sup>2</sup> 计容积率建筑面积

## 二、建筑退让红线及出入口要求

根据《龙门县龙华镇镇区控制性详细规划》（调整），该地块低层、多层建筑后退用地界线距离不小于 10 米；中高层、高层建筑后退用地界线距离不小于 15 米。

机动车出入口和人行出入口开设位置详见图则。

## 三、配套设施建设要求

（一）本用地须严格按照《配套设施一览表》配套建设有关设施，《配套设施一览表》中所列的配套设施不得减少数量和压缩规模，并应在总平面及建筑设计方案中明确具体位置。

配套设施一览表

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m <sup>2</sup> /个)	用地面积(m <sup>2</sup> /个)	规划建设要求	移交单位
1	警务室	1	≥25	—	—	—
2	社区服务站	不含社区居委会、社区警务室和文化活动站	600-800	500-800	(1)社区服务站由社区工作用房、居民活动用房和室外场地构成。社区工作用房宜由服务厅、调解室、警务室、计划生育服务室、社会工作室(社区居委会及社区党组织日常办公室)、慈善物品保管室、社区办公室、辅助用房构成;居民活动用房宜由居民议事室、社会组织活动室、文体活动室、阅览室、残疾人康复室、多功能室及公共卫生间构成。(2)宜与文化活动的站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、商业网点等联合设置,形成社区综合服务中心。	—
3	物业服务用房		—	—	建筑面积不少于物业管理区域总建筑面积千分之二且最低不少于 50 m <sup>2</sup> ,最高不超过 300 m <sup>2</sup> 。宜设在 2 层以下。	—

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m <sup>2</sup> /个)	用地面积(m <sup>2</sup> /个)	规划建设要求	移交单位
4	社区体育活动场地		100-500	200-1500	(1)社区体育活动场地宜结合居住绿地或文化活动室,设置户外健身场地、篮球场、网球场、羽毛球场和儿童活动场所等设施。条件许可时宜设置游泳池、排球场、5人制足球场和练习墙等。(2)应相对独立和集中设置,并与住宅区同步设计、同步施工、同步投入使用。	—
5	儿童、老年人活动场地		—	170-450	宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施。	—
6	养老服务用房		≥100	—	(1)新建城区和新建住宅区以每百户不低于20m <sup>2</sup> 的标准配套建设养老服务设施,最低套内面积不低于100m <sup>2</sup> ,且原则要求设置在首层,有独立的对外出入口。(2)旧城区和已建成住宅区无养老服务设施或者养老服务设施未达到规划要求和建设标准的,所在地应当加强统筹协调,按照每百户不低于15m <sup>2</sup> 标准,通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式进行配置。旧城区实施“三旧改造”的,要按照新建城区标准配建养老服务设施。	—

111

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m <sup>2</sup> /个)	用地面积(m <sup>2</sup> /个)	规划建设要求	移交单位
7	生活垃圾收集点		≥10	—	(1) 服务半径不应大于70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用密闭方式。(2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式; 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于5 m <sup>2</sup> 。(3) 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于10 m <sup>2</sup> 。	—
8	公共厕所		60-120	独立式公共厕所用地面积80-170m <sup>2</sup>	设置以附属式为主, 独立式为辅; 独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于5米, 周围应设置不小于3米的绿化隔离带。附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能, 并设置直接通至城市道路的单独出入口。配置规定: 居住用地的设置密度应为3-5座/km <sup>2</sup> ; 公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地以及道路与交通设施用地的设置密度宜为4-11座/km <sup>2</sup> ; 绿地与广场用地的设置密度应为5-6座/km <sup>2</sup> ; 工业用地、物流仓储用地和公用设施用地的设置密度应为1-2座/km <sup>2</sup> 。	—

序号	项目名称	数量(个)	建筑面积(m <sup>2</sup> /个)	用地面积(m <sup>2</sup> /个)	规划建设要求	移交单位
9	配电网配电站		70-100	—	配电网公用开关站、配电站宜独立设置。分期建设的住宅项目，公用配电房应纳入首期建设工程。	—
10	5G 通信基站机房及配套设施		≥35	—	1. 通信基站机房宜附设在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。	—

注：其余未提及的配套设施，可根据社会需求并结合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年），统一纳入总平面图设计，经审批后实施。

#### 四、城市设计（建筑和景观设计）要求

本项目设计应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求执行，并符合《惠州市市区提升开发项目建设品质的管理细则（草案）》等现行有关法律、法规、规范和技术标准的要求。

##### （一）场地设计与外环境设计

1. 建筑方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路设计、步行系统设计。室外地坪标高满足防洪和管线设置要求，室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于 90cm。

2. 鼓励设置建筑公共开敞空间，鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施之间增加公共连廊，鼓励建筑物人行入口处增设雨蓬。

3. 建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动的干扰，减少环境光污染。

4. 场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的相关要求。

5. 新建住宅小区不得建设小区围墙，形成封闭住宅小区。因治安管理等需要设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式，并应满足以下要求：

①围护设施的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

②围护设施的基础及地上部分须设在建筑红线内。

③围护设施应保持通透性，且底部实体部分高度不得超过 0.4 米，主体高度不得大于 1.5 米。

## （二）建筑设计

1. 建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。

2. 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%。

3. 临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高的原则控制建筑高度。避免建设对景观遮挡严重的板式建筑，临水地块的建筑间口率（建筑总面宽/基地滨水面宽）应当控制在 50% 以下。

4. 建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、室外活动、太阳能利用等功能需求，屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。

5. 本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准执行绿色建筑建设要求。

6. 建筑物夜间景观照明设计要求：临宽度 24 米以上道路建筑的屋顶、商业裙房，以及 16 层以上高层建筑的屋顶须设计安装夜景灯光。夜景灯光照明工程应与本项目同时建设与投入使用。

7. 新建民用建筑（包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑），应按照《关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）有关要求及国家相关技术规范执行。

## 五、规划专项要求

### （一）建筑退让空间要求

临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。

### （二）充电桩设置要求（机动车、自行车）

自行车（含电动）停车配建标准按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020年）执行。

### （三）商业网点配置要求

规划完善社区商业网点配置，新建居住小区（含达到居住小区规模的廉租房、公租房等保障性住房小区、棚户区改造和旧城改造安置住房小区）商业和公共服务设施面积占总计容积率建筑面积的比例不得低于10%。

### （四）装配式建筑要求

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，并应满足广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163-2019）的规定。

### （五）市政基础设施设计要求

1. 本用地的排水设计应实施雨污分流，排水设计方案应当征求排水主管部门意见。给排水、电力、电信、燃气等管线须与城市市政管网衔接，管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

2. 本《告知书》附图中的道路竖向、给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

（六）未尽事宜，按国家和省、市有关规定规范执行。

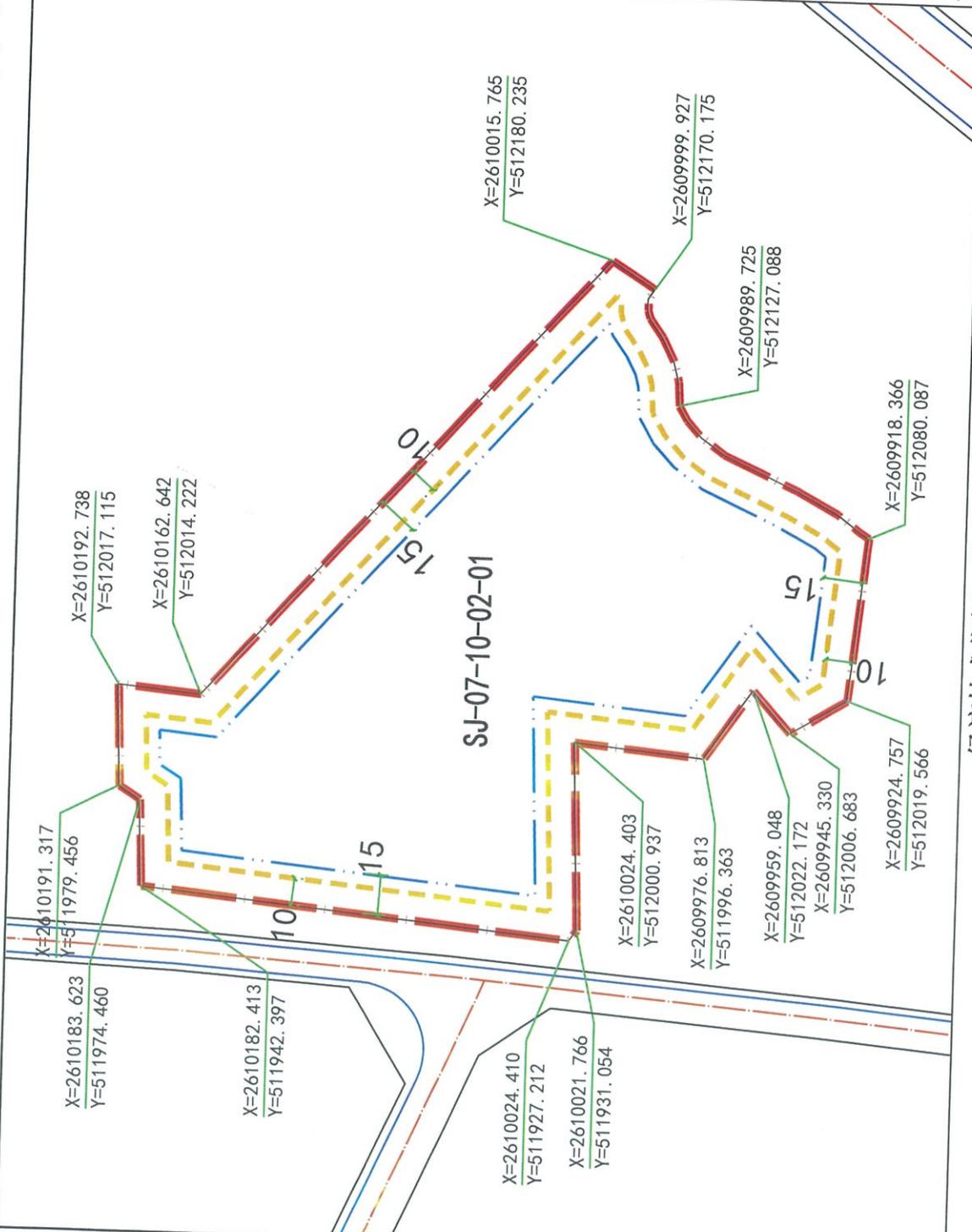
## 六、其他要求

(一) 本《建设用地规划设计条件》文本应与图则结合使用，二者不可分割。

(二) 本《建设用地规划设计条件》自批准日期起一年内尚未使用的，须经县自然资源局核实后方可使用。



# 拟挂牌出让土地地块规划设计图则



## 图例:

- 建议地块出入口
- 计算指标用地界线
- 低层、多层建筑后退线
- 中高层、高层建筑后退线
- 道路红线
- 禁止开口段
- 控制点坐标
- 用地范围线

说明:  
1、本图则尺寸均以米计, 坐标系统采用2000坐标系。

## 经济技术指标一览表

用地编号	用地性质	计算指标用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	容积率建筑密度	停车位配建标准	
								机动车	非机动车
SJ-07-10-02-01	二类城镇住宅用地 (070102)	35971.64m <sup>2</sup>	1.0 < Far ≤ 2.5	≤ 25%	≥ 35%	≤ 80m	35971.64m <sup>2</sup> < S ≤ 89929.1m <sup>2</sup>	≥ 1.0个/100平方米计容建筑面积	≥ 0.5个/100平方米建筑面积

项目名称	拟挂牌出让地块设计条件	
案卷编号	LMTJ20230076号	日期
编制部门	龙门市自然资源局	日期
编制日期	2023.8.24	图则内容
图则内容	图则	

