

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2019〕500号

建设用地规划条件

惠州市惠阳区淡水街土湖村井头经济合作社、惠州市惠阳区淡水街土湖村老围经济合作社：

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：地块位于惠阳区淡水街道石桥村地段，用地面积为3260平方米，属惠州市惠阳区淡水街土湖村井头经济合作社、惠州市惠阳区淡水街土湖村老围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，该用地位于《惠州市惠阳区淡水草洋南部片区控制性详细规划》DSCY-40-13、DSCY-41-02地块内，被城市规划道路占用，将此地块分割成两宗用地，其中，宗地一面积为1769平方米，宗地二面积为1491平方米。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，申请出具宗地二的《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区淡水草洋南部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）》。现提出宗地二的《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

用地面积：1491 平方米；
用地性质：商业用地 (B1) + 城市规划道路 (S1)；
商业用地面积：1006 平方米；
城市规划道路面积：485 平方米。

二、规划标准 (详见附图):

计算指标用地面积：1006 平方米；
计容积率建筑面积： ≤ 4275.5 平方米；
容积率： ≤ 4.25 ；
建筑密度： $\leq 30\%$ ；
绿地率： $\geq 25\%$ 。

三、机动车停车位配建标准：一般性商业建筑、行政及商业性办公建筑每 100 平方米建筑面积设汽车位 ≥ 1.0 个，涉及餐饮、娱乐、服务类功能的，按该功能每 100 平方米建筑面积设汽车位 ≥ 2 个，酒店、宾馆客房部分按每间客房设汽车位 ≥ 0.4 个。且须执行 20% 建成充电设备，80% 预留用电负荷和设备用房的配置标准。

四、该地块用地边界不规整，地块编码为 DSCY-41-02-03，在开发建设时须与 DSCY-41-01、DSCY-41-02-01、DSCY-41-03、DSCY-41-04、DSCY-41-05、DSCY-41-06 地块统一规划，整合开发。

五、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

(S1);

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。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。

六、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。

七、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,该地块原始权益为 2.4,原计容总建筑面积 3578.4 平方米。本《建设用地规划条件》与其原始权益的计容总建筑面积相比,计容商业服务业设施建筑面积增加 697.1 平方米,以上变化部分按相关规定完善国土手续。

八、地块在完善相关手续时,须放弃城市规划道路占用 485 平方米用地。城市规划道路占用的 485 平方米用地计算容积率建筑面积 1164 平方米(按其原始权益为 2.4 计算)已计入剩余 1006

附件

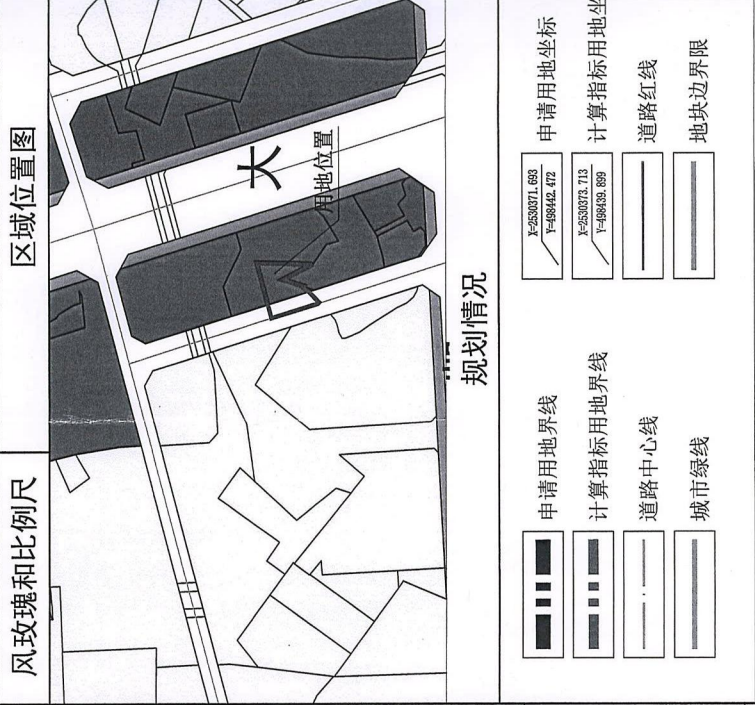
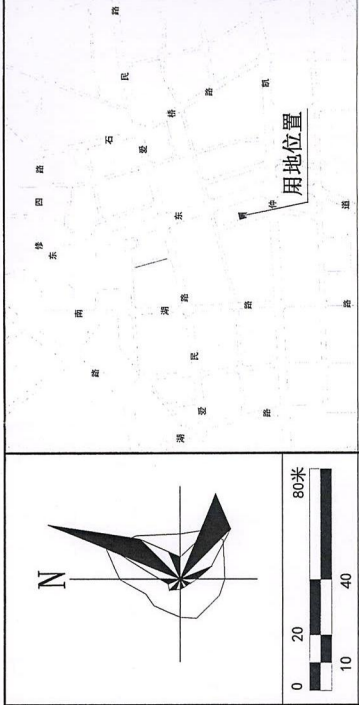
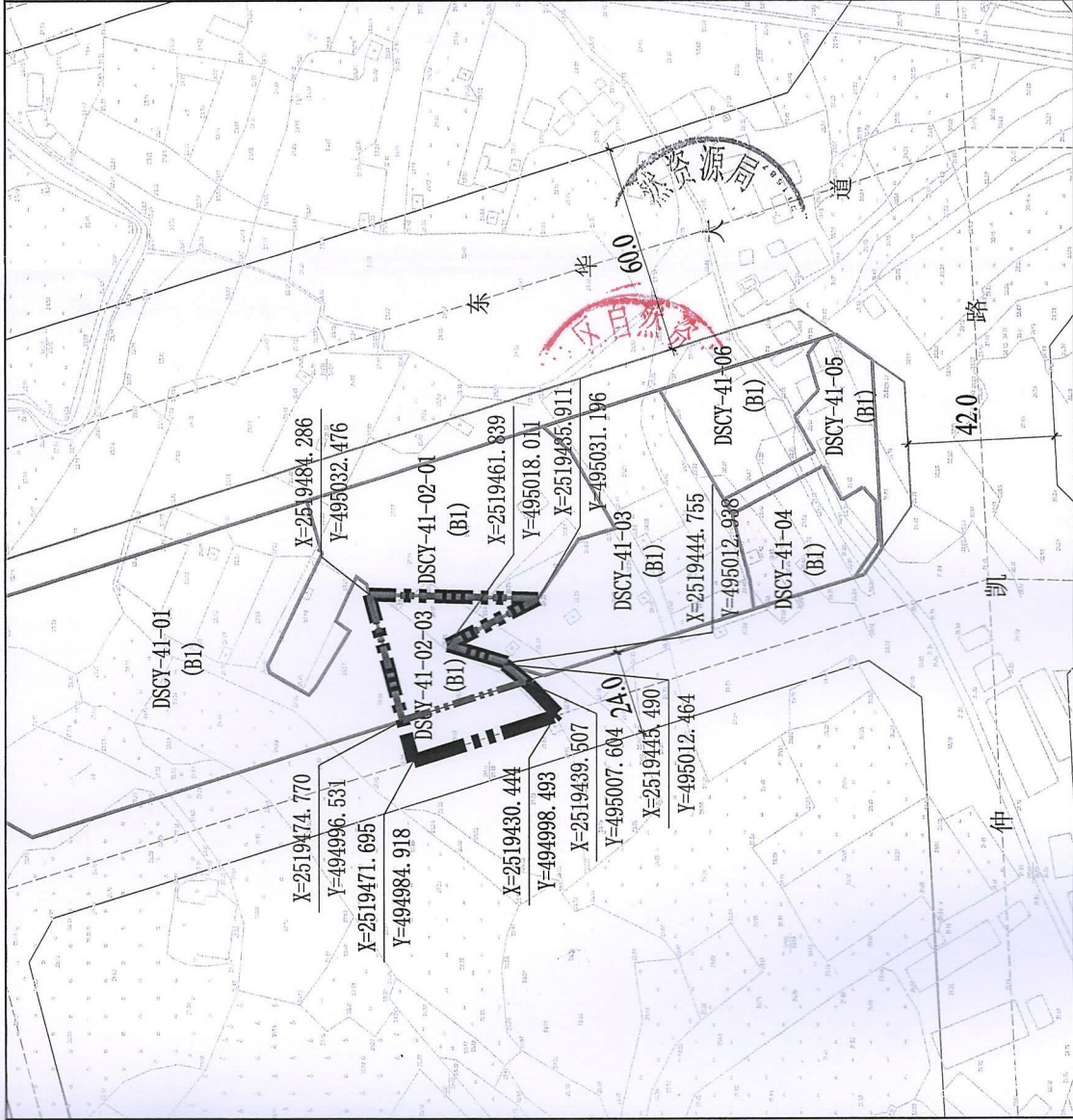
平方米用地内。我局将负责按相关政策将该 485 平方米建设用地收回。

九、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。

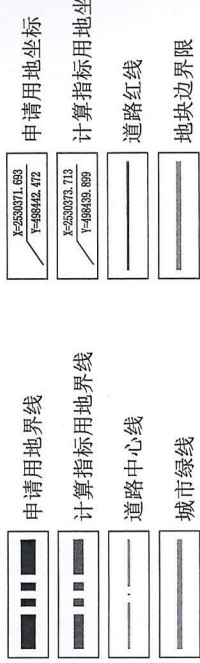


公开方式：依申请公开

·算容积率建
入剩余 1006
·米建设用地
·内未按规定



规划情况



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)	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
DSCY-41-02-03	商业用地 (B1)	1491	1006	≤4275.5	≤4.25	≥25	≤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。