

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕369号

关于惠州市惠阳区秋长白石南部片 区 QCBN-55 地块的建设用地规划条件

(仅适用于用地确权)

惠州市惠阳区人民政府秋长街道办事处：

贵办发来《关于出具白石村下屋股份经济合作社 8395.49 留用地规划条件的函》(秋办函〔2020〕348号)收悉。来文资料显示：地块位于秋长街道白石村地段，用地面积为 8395.49 平方米，属惠州市惠阳区秋长街道白石村下屋股份经济合作社的征地留用地。经查，上述留用地位于《惠州市惠阳区秋长白石南部片区控制性详细规划》QCBN-55 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》(惠阳府办〔2017〕39号)，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，申请出具该留用地的《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)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)》(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：

总用地面积：8395.49 平方米；
用地性质：二类居住用地 (R2) + 城市规划道路 (S1)
二类居住用地面积：7476 平方米；
城市规划道路面积：919.49 平方米。

二、规划指标 (详见附图):

计算指标用地面积：7476 平方米；
计容积率建筑面积： ≤ 20149.2 平方米；
居住建筑面积： ≤ 18134.3 平方米；
商业服务业设施建筑面积： ≤ 2014.9 平方米；
(商业建筑面积的比例 $\leq 10\%$ ，不得建设服务型公寓)
容积率： ≤ 2.7 ；
建筑密度： $\leq 38\%$ ；
住宅建筑密度： $\leq 22\%$ ；
绿地率： $\geq 30\%$ ；
建筑限高： ≤ 80 米。

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、该地块用地编码为 QCBN-55-02, 依据规划指引，在开发建设时须与地块 QCBN-55-01 统一规划、统一设计。须共同配建以下公共服务设施：

- 1、文化设施：文化活动站 (计容建筑面积 ≥ 400 平方米)；
- 2、体育设施：儿童、老年人活动场地 (用地面积 ≥ 1000 平方米)；

3、公用设施：垃圾收集站（计容建筑面积 ≥ 80 平方米，用地面积 ≥ 120 平方米），公共厕所（计容建筑面积 ≥ 60 平方米），配电网配电站（计容建筑面积 ≥ 70 平方米）。

4、应配置邮件和快件送达设施、生活垃圾收集点、物业管理用房及消防控制室。

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。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）及《惠州市惠阳区规划建设联审小组2019年第一次会议》精神“关于惠州市惠阳区历史征地留用地商住比界定的议题”等相关规定，该地块基准容积率为2.4，原计容总建筑面积20149.2平方米（其中居住建筑面积18134.3平方米，商业服务业设施建筑面积

2014.9 平方米)。本《建设用地规划条件》与其原始权益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。

六、该用地确权办证面积 6746 平方米，剩余 1649.49 平方米建设用地计算容积率建筑面积 3958.776 平方米（按基准容积率 2.4）已计入剩余 6746 平方米建设用地内。须按相关规定将该 1649.49 平方米建设用地收回。

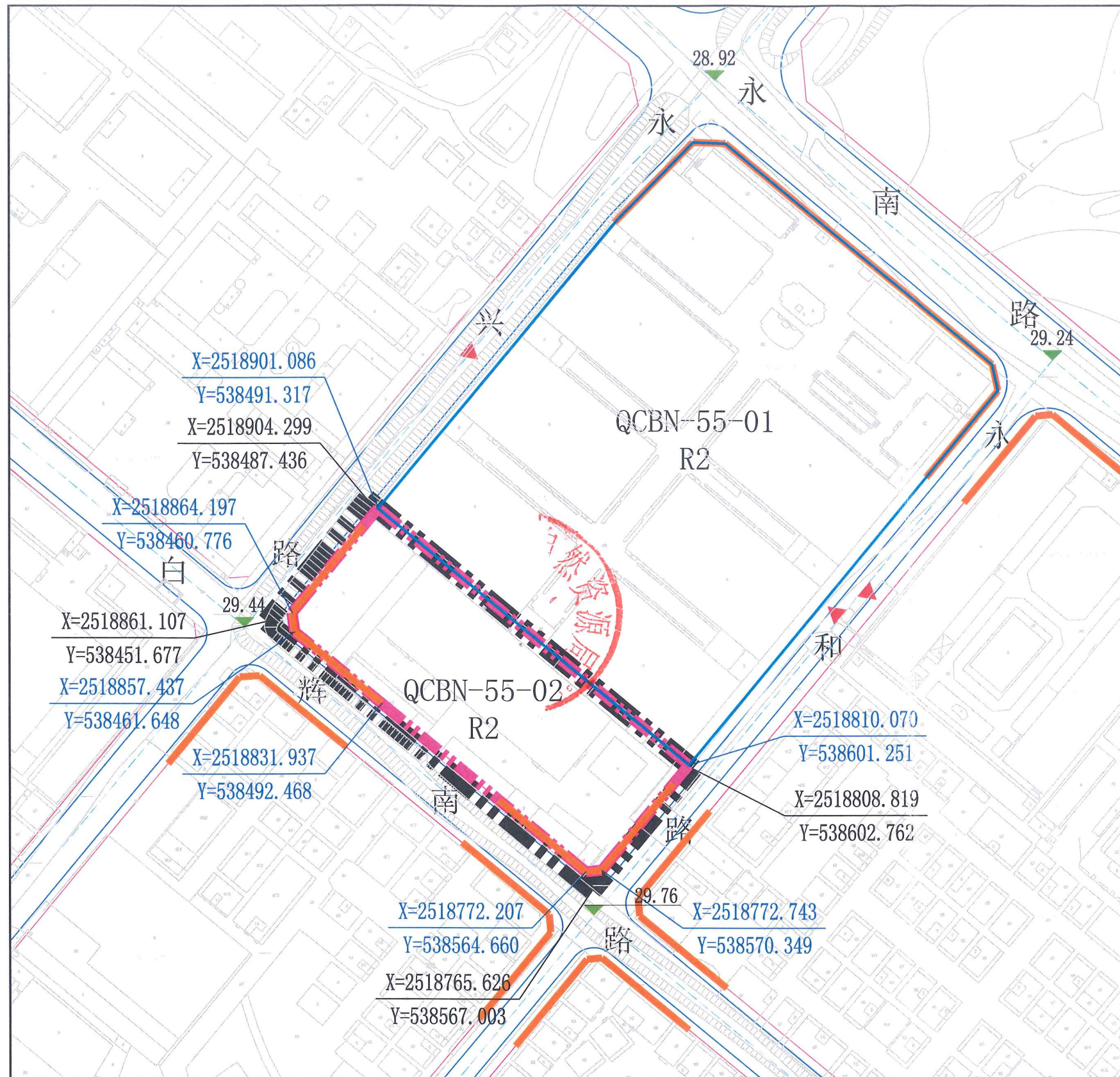
七、本《建设用地规划条件》仅适用于土地确权，不作为土地开发强度的依据。在开发建设时必须按照城乡规划要求重新申请建设用地规划条件。自批准日期起一年内未按规定完善土地相关手续，自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

2020 年 10 月 19 日



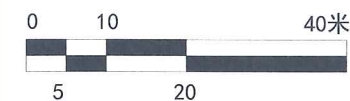
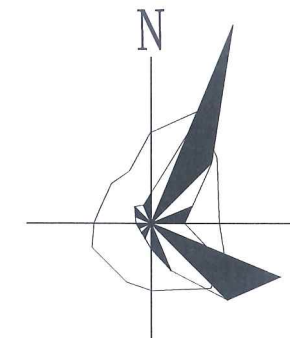
公开方式：依申请公开



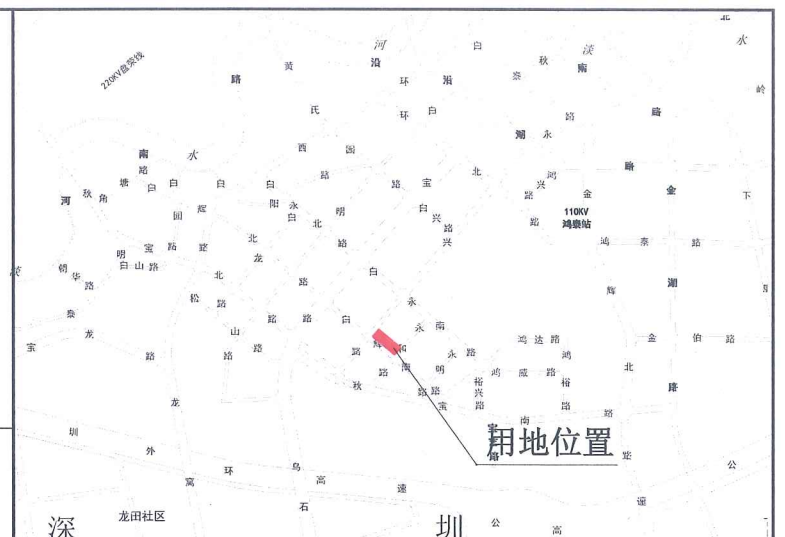
规划控制图

用地技术经济指标一览表

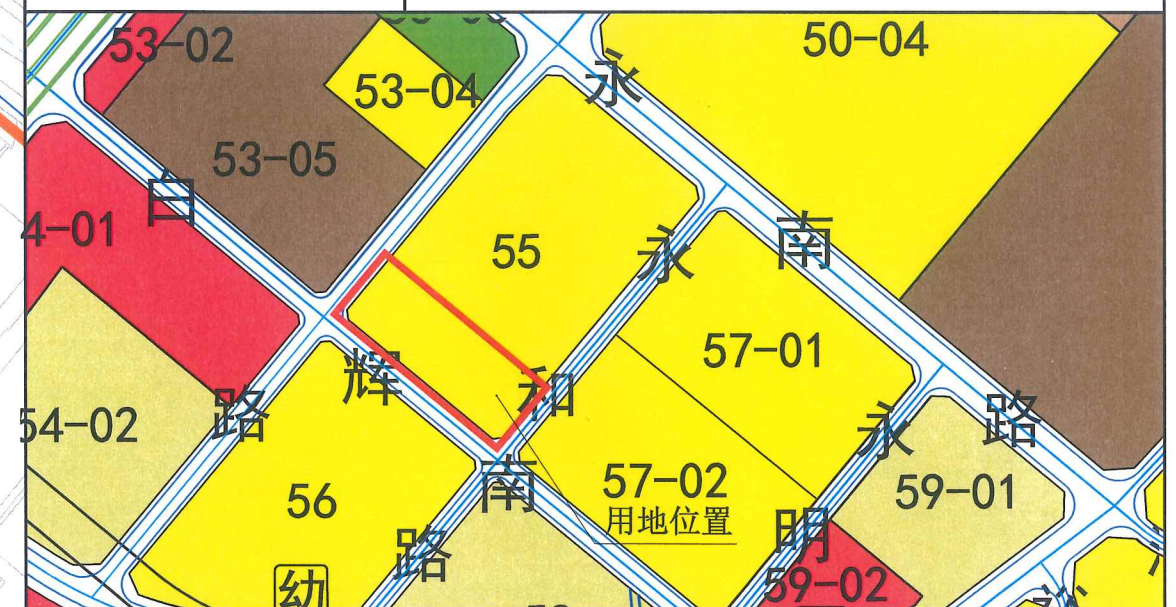
地块编号	用地性质	总用地面积 (m²)	计算指标用地 面积 (m²)	计容积率建筑面 积 (m²)	居住建筑面积 (m²)	商业服务业设施 建筑面积 (m²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	机动车停车位配建标 准	适建性
QCBN-55-02	二类居住用地 (R2)	8395.49	7476	≤20149.2	≤18134.3	≤2014.9	≤2.7	≥30	≤38	每100m²计容积率 建筑面积≥1.0个	住宅和商业 服务业设施



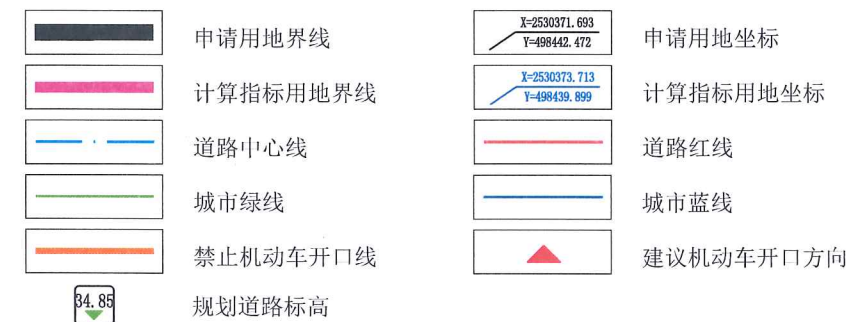
风玫瑰和比例尺



区域位置图



规划情况



图例

说明:

- 1、本图尺寸均以米计算;
- 2、本图采用大地2000坐标系;
- 3、竖向标高以实测为准。

申请单位 惠州市惠阳区人民政府秋长街道办事处
制图时间 2020年10月19日

惠州市惠阳区建设用地规划条件

附图