

广东省龙川县自然资源局

TJ2020-059

龙川县老隆组团 LL0306A、LL0302B、LL0302C-1、LL0302D 地块（2014 年度第三批次城镇建设用地 E、F 地块） 建设用地规划条件

龙川县老隆镇人民政府：

经县政府批转的《关于 2014 年度第三批次 E、F 地块局部调整规划条件的请示》及相关材料已收悉。经查，E、F 地块位于老隆镇下泡水片区，于 2019 年 7 月 5 日由我局出具了规划条件。现参照我局 2019 年 7 月 5 日出具的《龙川县 2014 年度第三批次 E、F 地块城镇建设用地规划条件》，依据《龙川县城市规划委员会会议纪要》（龙规纪要〔2020〕4 号）等相关文件精神，根据《龙川县旧城区（老隆）改造控制性详细规划修编》，提出 E、F 地块的规划条件如下。

一、用地性质

LL0306A 地块：二类居住用地（R2）；

LL0302B 地块：二类居住用地（R2，商业服务业建筑面积不超过计容建筑面积的 10%）；

LL0302C-1 地块：中小学用地（A33）；

LL0302D 地块：二类居住用地（R2）。

二、主要技术经济指标

LL0306A 地块 (回留地):

1. 地块面积: 1036.6 平方米;
2. 容积率: ≤ 2.0 ;
3. 建筑密度: $\leq 30\%$;
4. 绿地率: $\geq 20\%$;
5. 建筑限高: 30 米;
6. 停车位配比: 1 个/户。

LL0302B 地块:

1. 地块面积: 4779.0 平方米;
2. 容积率: ≤ 4.0 ;
3. 建筑密度: $\leq 35\%$;
4. 绿地率: $\geq 20\%$;
5. 建筑限高: 60 米;
6. 停车位配比: 1 个/户。

LL0302C-1 地块(LL0302C 分为 LL0302C-1 和 LL0302C-2 两个地块, 其中 LL0302C-1 地块为一期用地, 属于 2014 年度第三批次 E、F 地块征地范围内, LL0302C-2 地块为二期用地, 不在此范围内):

1. 地块面积: 35184.9 平方米;
2. 容积率: ≤ 1.2 ;
3. 建筑密度: $\leq 30\%$;
4. 绿地率: $\geq 35\%$;
5. 建筑限高: 30 米;
6. 停车位配比: 4 个/百师生。

LL0302D 地块 (回留地):

1. 地块面积: 3932.5 平方米;
2. 容积率: ≤ 3.0 ;
3. 建筑密度: $\leq 30\%$;
4. 绿地率: $\geq 20\%$;
5. 建筑限高: 50 米;
6. 停车位配比: 1 个/户。

三、建(构)筑物红线退让要求

1. 沿 20 米路后退 5 米, 沿 10 米、12 米路后退 3 米。
2. 地块间后退要求须符合地方技术规定, 满足周边地块日照、通风、消防要求。

四、公共配套设施建设要求

LL0302B 地块

1. 物业管理用房: 建筑面积按照不少于物业管理区域总建筑面积的 2% 的比例, 最低不少于 100 平方米, 最高为 300 平方米, 其中业主委员会的办公用房不少于 20 平方米, 应为独立成套的单体空间, 宜设置在三层以下, 参照《河源市人民政府关于规范市区物业管理工作的意见》(河府〔2015〕42 号) 要求, 由开发单位配套建设, 建成后应无偿提供。

2. 垃圾分类收集站房: 垃圾分类收集站房建筑总面积不少于 50 平方米。

3. 停车场(库)布置要求: 应设地下停车场, 住宅部分机动车位按每户不少于 1.0 个车位配置, 须 100% 建设充电设施或预留建设安装条

件，商业服务业部分按每百平方米建筑面积不少于 0.8 个车位配置，配建停车位应按不低于 10%的比例配建充换电设施或预留充换电设施接口，应优先在室内车库中集中布置或分区域集中布置。

4. 电动自行车集中充电区域：应按《电动车停放充电场所建设要求》设置，应满足使用需求并符合相关规范要求。

5. 按标准在用地内规划安排公用变配电用房、化粪池、消防水池等市政设施，必须设置在用地建（构）筑物红线内，不得在城市主要道路沿线设置。其中公用变配电用房原则上不采用全地下式，应设置在地面并避免设置于地势低洼处，严禁设置于建筑物地下室的最底层。

6. 公共配套项目的设计与布置必须符合各自使用功能要求，必须符合各专业规范要求。由开发单位负责配建及移交，并且与本地块主体工程同步规划、同步实施、同步验收、同步交付投入使用。

五、其他设计要求

1. LL0302C 地块一、二期统一规划，分期建设，项目送审时必须附带《地质灾害评估报告》，项目建设时必须落实地质灾害防治要求。

2. 沿城市道路边建（构）筑物退让用地红线部分，作为绿化带建设用地，由建设单位按照要求负责建设，并无偿提供作为城市公共绿地使用。

3. 用地内道路应连接顺畅，满足消防、安全疏散等要求，结合周边道路规划标高合理确定地块竖向设计，确保与周边城市路网衔接良好。

4. 用地内供水、供电、排污、排水、通讯、燃气等市政管线应综合考虑，统一规划，由建设单位负责实施并与城市管网相衔接。

5. 车行、人行交通出入口方位由规划条件附图界定，LL0302C-1 地

块出入口建议靠用地南面设置校门并确保设置供学生集散的缓冲场地以减少交通影响。

6. 建设工程设计方案须符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《河源市城市规划管理技术规定》(征求意见稿)、《广东省义务教育标准化学校标准》及国家《中小学校设计规范》(GB5099-2011)的相关规定并满足日照、通风、采光、消防等要求,其中居住建筑、教学楼须提供具有规划编制资质单位提供的《日照分析报告》。

7. 建筑立面宜采用客家建筑元素及符号,色彩清新和谐,塑造良好的城市景观。

8. 根据《河源市“十三五”建筑节能与绿色建筑发展规划》,该项目应按一星级绿色建筑标准设计与施工,并申报取得绿色建筑评价一星级设计标识面积不少于总建筑面积的100%。

9. 建设工程设计方案送审时,应提交不少于两个有可比性的建筑外观效果方案。建设工程设计方案应综合考虑道路、竖向、市政、绿化、消防、人防、无障碍设计以及绿色建筑、新能源汽车(电动自行车)充电桩等方面的设计要求,并在施工图纸设计阶段加以落实,确保符合技术规范 and 有关规定。

六、本规划条件附《龙川县2014年第三批次城镇建设用地E、F地块规划用地红线图》一份,图文一体方为有效文件。

七、建筑设计方案须形成A3规格文本,提交我局审查合格并报县城市规划委员会评审通过后方可办理后续规划许可手续。

八、土地出让时本规划条件应纳入国有土地出让合同。

九、其它未尽事宜按相关技术规范要求执行。

十、原龙川县自然资源局 2019 年 7 月 5 日出具的《龙川县 2014 年度第三批次 E、F 地块城镇建设用地规划条件》(TJ2019-07-01) 无效，以此条件为准。

十一、本规划条件自发文之日起两年内有效，逾期应重新办理。

龙川县自然资源局
2020 年 10 月 27 日

