

东 莞 市
建 设 用 地
规 划 条 件

东莞市城乡规划局

建设用地规划条件

编号: 规字第2018-03-1006号

批准机关: 东莞市城乡规划局

日期: 2018年9月29日



申请单位	东莞市虎门镇人民政府
地块名称	虎门镇2018年第006地块
用地位置	东莞市虎门镇博涌村连升路
用地性质	R2+C2 (二类居住用地+商业金融业用地)
用地面积	32446.60平方米
容积率	≤ 3.00
绿地率	$\geq 30.00\%$
附图及附件名称	
1、用地红线图 2、规划设计要点 3、一类项目	

遵守事项

- 一、本规划条件是在城市规划区内,经市城乡规划局审核,确认或变更建设用地使用性质和开发条件,办理土地出让手续的规划凭证。
- 二、用地单位取得东莞市土地使用权交易成交确认后,须凭本规划条件正式办理规划用地手续。市城乡规划局收回本规划条件。
- 三、本规划条件与同编号的附图和附件一并应用。
- 四、本规划条件自核发之日起,有效期为两年,逾期未使用,本规划条件自行失效。

规划设计要点

用地概况:

建设用地规划条件编号: 规字第2018-03-1006号

申请单位名称: 东莞市虎门镇人民政府

用地位置: 东莞市虎门镇博涌村连升路

用地功能要求:

【☒】使用性质: R2+C2 (二类居住用地+商业金融业用地)

【☒】主要功能: 居住

【☒】构成比例: 居住计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的70%, 商业计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的30%

【☒】基本指标:

指标名称	数值	强制性指标	指导性指标
用地面积	32446.60平方米	√	
容积率	≤3.00	√	
绿地率	≥30%	√	
建筑密度	≤30.00%		√
最大高度	≤80.00米		√

公建配套要求:

【☒】配套设施: 应满足城市控制性详细规划的要求, 并符合《东莞市城市规划管理技术规定》的规定, 具体项目如下:

公建设施名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	设置要求	备注
18班幼儿园	≥5400	≥4320	独立占地	须设置与市政道路直接连接的机动车出入口
居住小区级文化室	/	≥500	可附设	居住小区级文化室人均建筑面积不应低于0.05平方米。

【☒】居住小区: 规划人口达到1000户或以上的住宅类项目, 配置以下社区服务设施: 公厕每千人建筑面积6-10m²; 户外体育活动场地人均用地面积不小于0.3m²; 垃圾收集点位置需远离人员活动场所; 还须按照东莞市政府下发的《东莞市社区建设管理办法》的要求, 社区居民委员会办公用房200平方米以上; 党员活动室(含工、青、妇组织活动室、计生活室、青少年活动室、会议室等功能)200平方米以上; 社区警务室50平方米以上; 社区综治办和人民调解室50平方米以上; 社区卫生、计生服务站业务用房使用面积250平方米以上; 星光老年之家(含残疾人社区康复站、文体活动室功能)200平方米以上; 社区图书室200平方米以上。



【☑】居住小区：规划人口达到300户至1000户的住宅类项目，须配置以下社区服务设施：公厕每千人建筑面积6-10m²；户外体育活动场地人均用地面积不小于0.3m²；垃圾收集点位置需远离人员活动场所。

【☑】居住小区：规划人口在300户以下的住宅类项目，须配置以下社区服务设施：户外体育活动场地人均用地面积不小于0.3m²。

【☑】物业服务用房：物业服务用房建筑面积不应少于物业管理区域总建筑面积的千分之二，最低不少于50平方米，最高不超过300平方米。其中，业主委员会办公用房最低不少于10平方米，最高不超过60平方米。分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之一的比例配置物业服务用房。物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

【☑】同步实施：公建配套设施必须与本地块总体工程同步实施，同步验收投入使用。

【☑】商业、办公类建筑设计要求（所有用地内布局的办公类建筑均适用）：

【☑】开发企业应当严格按照规划条件的用地性质进行开发、建设、销售和使用，不得擅自改变为居住用途。

【☑】关于建筑设计

1. 商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计。

2. 商业、办公类建筑一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。

3. 商业、办公类建筑的平面形体应规整，不应设置供套间办公单元使用的开口天井，如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，只能设置在与公共走廊、电梯厅等公共空间相连的位置，不能设在商业、办公单元内部。

4. 建筑立面需进行公建化处理。

【☑】关于套内建筑面积

1. 商业、办公类建筑如因功能需要，确需设置套内带独立卫生间的商业办公单元，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于250平方米（首层商铺除外）。

2. 商业金融用地上建设的商业、办公类建筑，应严格控制套内带独立卫生间的商业、办公单元的比例，带独立卫生间的商业、办公单元的套内建筑面积不得超过所有商业、办公总套内建筑面积的30%。

公共空间要求：

【☑】建筑退缩：建（构）筑物（含建筑首层台阶、坡道）不得超出建筑红线。高层建筑物退缩用地红线以及城市道路的距离应满足《东莞市城市规划管理技术规定》的要求。

城市景观要求：

【☑】建筑间距：高层建筑间距不能小于13米。

交通市政要求：

【☑】机动车出入口：不得在控制性详细规划中禁止机动车开口路段开设机动车出入口。

【☑】机动车停车位：停车位数量按计容建筑面积每1000平方米10个配建。地面停车率≤10%。在建筑物退让城市道路交通红线范围内，不得设置配置配建停车设施。地下车库出入口坡道必须设置在建筑红线范围内。

场地竖向要求：

【☑】地块与城市道路之间的竖向高差应通过 $\leq 30^\circ$ 的缓坡处理；现状场地条件不允许，必须设置挡土墙的，挡土墙高度不应大于1.2米。

【☑】地块内部沿用地红线部分的场地标高与接壤的城市道路人行道的竖向标高的高差不超过45CM。

【☑】尊重场地原始地形地貌，不得大填大挖。

已有国土证和出让合同的建设用地：

【☑】该土地已出让。用地单位应按本规划条件确定的用地界线、容积率等向市国土局申请变更土地出让合同中的土地使用条件，变更后再到我局办理规划许可手续。

其他要求：

【☑】地块在建设工程设计方案报批阶段，须提供《日照分析报告》。

【☑】需符合《关于进一步推进我市规模化发展绿色建筑的通知》（东建节能〔2016〕16号）中的要求。

【☑】新建住宅停车位必须全部建设充电设施或预留安装充电设施接口。

【☑】新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目，要配建不低于停车位总数20%的充换电桩或预留充换电设施接口。

【☑】地块内配套的教育设施需按照《东莞市新建改建居住区配套教育设施规划建设管理办法》市府令(第148号)的相关规定执行。

【☑】在土地供应前应取得环保部门出具的土壤环境调查复函。

【☑】其它：

1、地块《建设工程设计方案》应符合《东莞市虎门镇博涌片区控制性详细规划》的要求。

2、地块在申请办理建设工程设计方案审查前须征求东莞市轨道交通建设及TOD开发领导小组办公室的意见。

注释：

（一）本规划设计要点作为《建设用地规划条件》的附件，具同等法律效力。据城乡规划法第三十八条，《建设用地规划条件》作为出让土地的规划条件，是建设单位申请建设项目批准、核准、备案文件的规划依据。

（二）本规划设计要点依据国家和省市法律、法规、城市控制性详细规划确定。

（三）本规划设计要点应与建设用地规划红线图共同使用。

（四）所列强制性指标不得突破。指导性指标如需调整，须结合具体设计方案报市规划主管部门审查同意。

（五）地块《建设工程设计方案》应符合本规划设计要点、国家现行规划及建筑设计规范和《东莞市城市规划管理技术规定》的要求。

（六）本规划设计要点解释权归东莞市城乡规划局所有。

批准日期：2018年9月29日



申请单位	东莞市虎门镇人民政府		规划条件编号	规字第2018-03-1006 号	
地块名称	虎门镇2018年第006地块		用地位置	东莞市虎门镇博涌村连升路	
用地面积	32446.60平方米[48.67]亩		用地性质	R2+C2 (二类居住用地+商业金融业用地)	
批准机关	东莞市城乡规划局		批准日期	2018年09月29日	
基本指标	容积率	<=3.00	绿地率	>=30%	
	建筑密度	<=30.00%	最大高度	<=80.00米	

其它要求

- 1、具体要求按《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范执行
- 2、—

