

中华人民共和国

建设用地规划许可证

441900202111062

地字第 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

东莞市自然资源局

日期

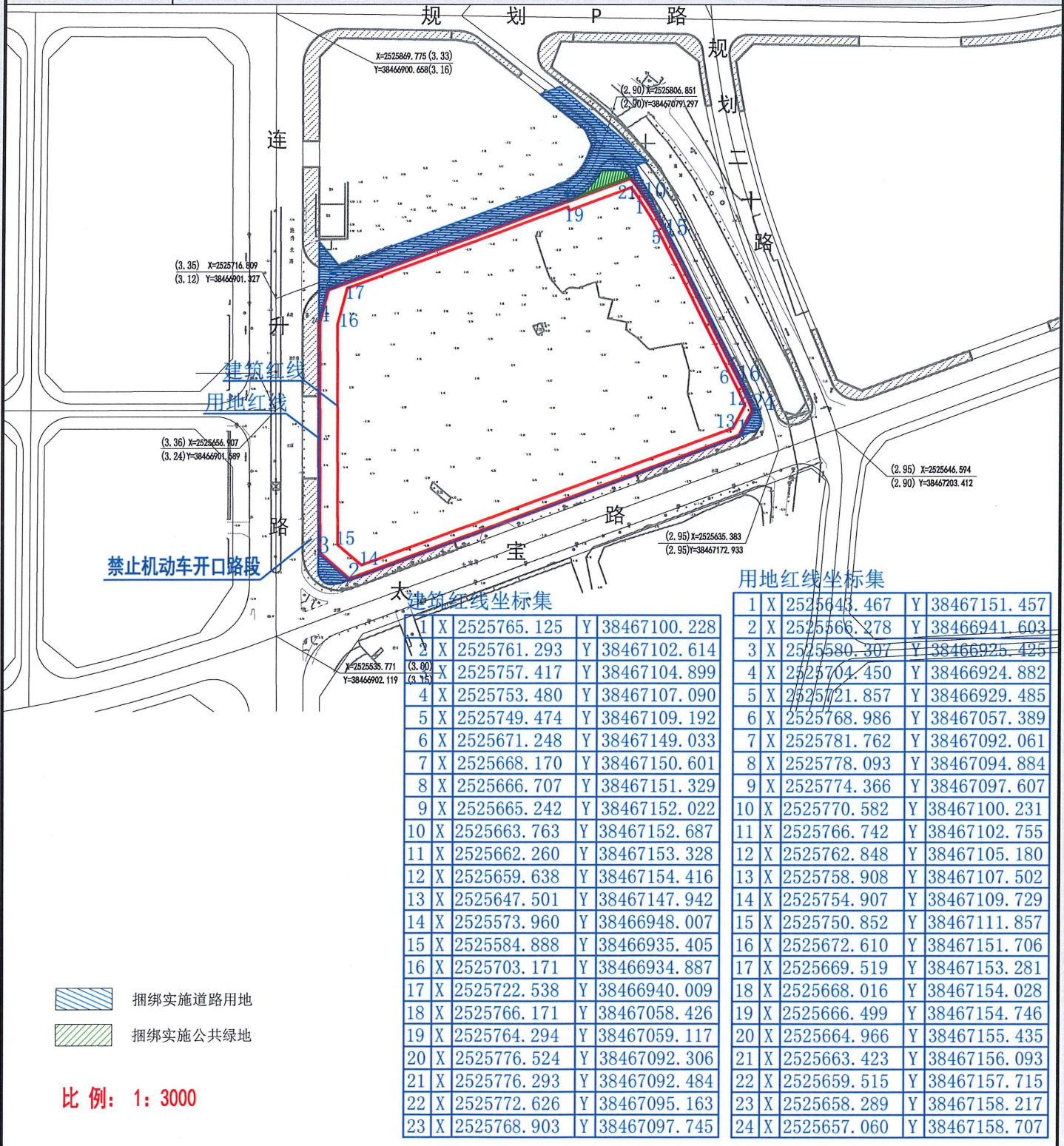
2021年10月11日

用地单位	东莞市田业实业投资发展有限公司
项目名称	和府
批准用地机关	东莞市自然资源局
批准用地文号	东自然资（市场）更新改字【2021】14号
用地位置	东莞市虎门镇博涌社区
用地面积	32446.60平方米
土地用途	城镇住宅用地、商服用地（R2+C2二类居住用地+商业金融业用地）
建设规模	计容总建筑面积：97339.80平方米（容积率：3）
土地取得方式	国有建设用地使用权出让
附图及附件名称 1、规划用地红线图 2、规划设计要点 3、一类项目 4、原发证日期：2002年5月24日，原证号（编号：2002-03-00049）作废。	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

申请单位	东莞市田业实业投资发展有限公司		用地规划许可编号	地字第 441900202111062 号
用地项目名称	和府		用地位置	东莞市虎门镇博涌社区
用地面积	32446.60平方米[48.67]亩		土地用途	城镇住宅用地、商服用地（R2+G2二类居住用地+商业金融业用地）
批准机关	东莞市自然资源局		批准日期	2021年10月11日
基本指标	容积率	<=3.00	绿地率	>=30%
	建筑密度	<=30%	最大高度	<=80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、--			



规划设计要点

用地概况:

建设用地规划许可编号: 地字第441900202111062号

申请单位名称: 东莞市田业实业投资发展有限公司

用地位置: 东莞市虎门镇博涌社区

用地功能要求:

【☒】使用性质: 城镇住宅用地、商服用地 (R2+C2二类居住用地+商业金融业用地)

【☒】主要功能: 居住、商业

【☒】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%		√
最大高度	≤80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、计生活活动室、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。

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》。

【☑】地块在建设工程设计方案报批阶段，须提供《交通影响分析报告》。

【☑】项目地块须满足城市更新相关文件的要求。

【☑】其他：

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、根据东轨函[2021]743号文件要求，该项目地块办理工程规划许可手续，应将建设工程设计方案再次征求市轨道交通局意见。

3、地块属于“三旧”改造项目，原土地权利人自行改造，按《虎门镇博涌社区（44190032136-2）地块“1+N”总体实施方案》的批复（东自然资（更新）[2021]11号）须捆绑实施项目外的公共设施（具体位置详见规划用地红线图），应按《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字[2018]3号）、《东莞市人民政府办公室关于印发进一步鼓励城市更新促进固定资产投资若干政策的通知》（东府办【2019】61号等城市更新相关文件的规定及与政府签订的监管协议要求无偿移交给政府。

注意事项：

请用地单位注意执行其他相关行政主管部门的政策规定。

1.《广东省绿色建筑条例》及相关政策规定。

2.《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）及相关政策规定。

3.《关于进一步明确我市装配式建筑实施范围和相关工作要求的通知》（东建节能【2020】4号）及相关政策规定。

4.《广东省人民政府办公厅关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》（粤府办【2016】23号）及相关政策规定。

5.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。

6.《东莞市海绵城市规划建设管理暂行办法》（东府办【2020】35号）及相关政策规定。

7.《东莞市加快5G基站建设的实施方案》（东工信【2020】252号）及相关政策规定。

8.项目开发建设前应落实交通运输主管部门关于建设项目交通评价报告编制的管理要求。

注释：

- （一）本规划条件作为《建设用地规划许可证》的附件，具同等法律效力。
- （二）本规划条件依据国家和省市法律、法规、城市控制性详细规划确定。
- （三）本规划条件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）地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、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）本规划条件解释权归东莞市自然资源局所有。

批准日期：2021年10月11日

