

关于惠州桃花源房产有限公司龙光天宸花园总平面方案调整的公示

我局收到惠州桃花源房产有限公司提出办理位于博罗县罗阳街道办汤泉林场赤竹坑村（土名）地段的龙光天宸花园总平面方案调整审查的申请。依照《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、《广东省城乡规划条例》第二十九条的规定，现对相关事项公布如下：

项目名称：惠州桃花源房产有限公司龙光天宸花园总平面方案调整
 建设内容：惠州桃花源房产有限公司申报的龙光天宸花园位于博罗县罗阳街道办汤泉林场赤竹坑村（土名）地段。《不动产权证书》编号分别为粤（2021）博罗县不动产权第0018732和粤（2021）博罗县不动产权第0018728，用地面积分别为177503.5㎡和36690㎡，用途分别为城镇住宅用地和教育科研用地。《规划设计条件告知书》于2019年11月27日经第十六届县政府城乡规划委员会第二十六次（2019-7次）会议审议通过，控制指标如下：

地块一：用地性质为二类居住用地，计算指标用地面积178491.67㎡，可用地面积177503.5㎡，计容积率建筑面积≤481927.5㎡（其中社区公共服务用房建筑面积≥1800㎡、18班幼儿园建筑面积≥4800㎡），容积率≤2.7，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑层数≤26层，高度≤80米。

地块三：用地性质为教育科研用地，计算指标用地面积36690㎡，可用地面积36690㎡，计容积率建筑面积≥15000㎡，绿地率≥35%。

该项目原方案于2021年3月23日经第十六届县政府城乡规划委员会第四十三次（2021-3次）会议审议通过。

原方案（地块一和地块三）由36栋26层住宅楼、6栋18层住宅楼、已建8栋2层住宅楼（已于2012年核发建设工程规划许可证）、1所3层18班幼儿园、1所39班九年一贯制学校和3层地下室组，技术经济指标如下：总用地面积215181.67㎡（其中幼儿园用地面积6000㎡），总建筑面积1656742.8㎡，计容积率建筑面积500827.92㎡（其中住宅建筑面积471623.75㎡、社区居委会建筑面积300㎡、社区警务室建筑面积20㎡、社区服务站建筑面积300㎡、文化活动站建筑面积400㎡、居家养老服务中心建筑面积927㎡、公厕建筑面积60㎡、环卫工人休息站建筑面积60㎡、门诊部建筑面积200㎡、社区卫生服务中心建筑面积400㎡、人防报警间建筑面积10.11㎡、18班幼儿园建筑面积4800㎡、物业管理用房建筑面积535.64㎡、消防室建筑面积104.19㎡、配电房建筑面积2186.81㎡、24班小学+15班初中建筑面积18900.42㎡），不计容积率建筑面积155914.88㎡，建筑密度13.84%，容积率2.33，建筑占地面积29649.59㎡，绿地率35%，户数4633户，停车位4984个（其中地下4006个，地上978个），另有40个车位为社会停车位。

地块一（龙光天宸花园）技术经济指标如下：总用地面积178491.67㎡（其中幼儿园用地面积6000㎡），总建筑面积632232.01㎡，计容积率建筑面积481927.5㎡（其中住宅建筑面积471623.75㎡、社区居委会建筑面积300㎡、社区警务室建筑面积20㎡、社区服务站建筑面积300㎡、文化活动站建筑面积400㎡、居家养老服务中心建筑面积927㎡、公厕建筑面积60㎡、环卫工人休息站建筑面积60㎡、门诊部建筑面积200㎡、社区卫生服务中心建筑面积400㎡、人防报警间建筑面积10.11㎡、18班幼儿园建筑面积4800㎡、物业管理用房建筑面积535.64㎡、消防室建筑面积104.19㎡、配电房建筑面积2186.81㎡），不计容积率建筑面积150304.51㎡，建筑密度14.19%，容积率2.7，建筑占地面积25190.41㎡，绿地率35%，户数4633户，停车位4820个（其中地下3856个，地上964个），另有40个车位为社会停车位，不计入小区车位配套。

地块三（24班小学+15班初中九年一贯制学校）技术经济指标如下：总用地面积36690㎡，总建筑面积24510.79㎡，计容积率建筑面积18900.42㎡（其中教学楼建筑面积16631.25㎡、风雨操场建筑面积2269.17㎡），不计容积率建筑面积5610.37㎡，建筑密度12.15%，容积率0.522，建筑占地面积4459.16㎡，绿地率40%，停车位164个（其中地下150个，地上14个校车）。教学楼为6层教学楼，小学一至四层为教学用房，五至六层为办公用房，初中一至五层为教学用房，第六层为办公用房。

九年一贯制学校及幼儿园方案已征求县教育局意见，县教育局反映无异议。

该项目涉及已建8栋住宅楼，已于2012年核发建设工程规划许可证，该总平面方案不作为这8栋已建住宅楼的方案审查及验收依据，只参与指标计算，其它不做参考。

该项目地块一分东、西两个区域，目前西区已报施工未办理预售，东区未报建。现结合项目开发顺序和分期设备交付需要，在保证主要技术经济指标不变的情况下，现惠州桃花源房产有限公司申请对地块一未报建楼栋（东区）的配套进行调整，调整楼栋号为25#、26#、27#、28#、30#、33#、37#、38#、42#，调整内容如下：

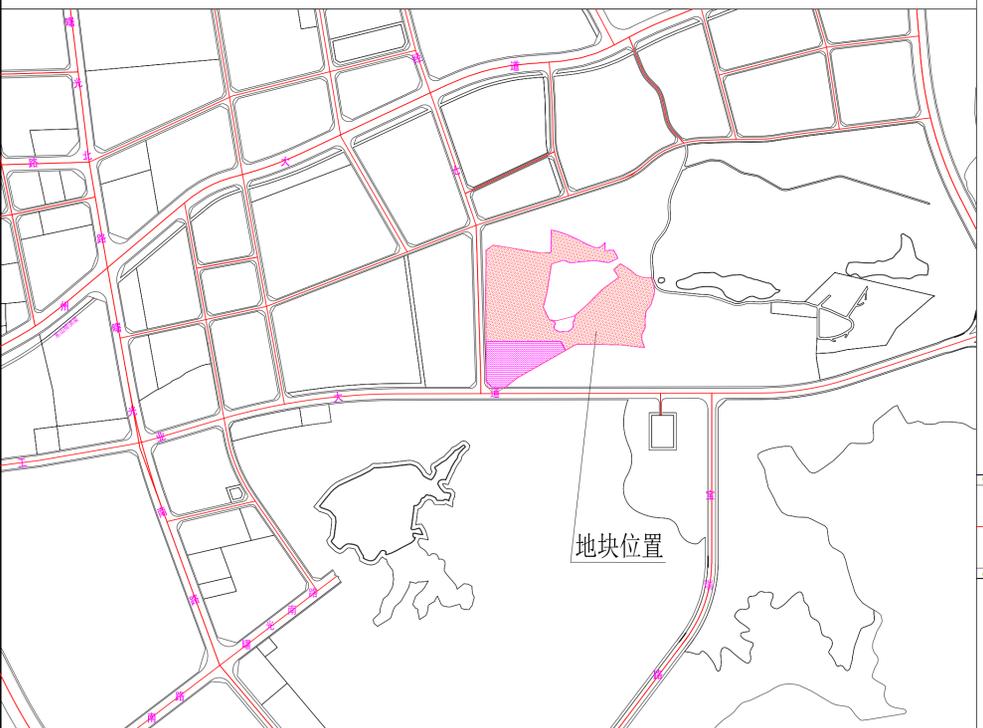
- 1、关闭由25栋调整至28栋；
- 2、消防控制室由27栋调整至33栋；
- 3、物管用房由28栋调整至30栋；
- 4、DS1公用配电房由26栋调整至42栋；
- 5、24变配电房由37栋首层鼻子处调整至右上角；
- 6、DS2公用配电房由38栋调整至37栋首层鼻子处；
- 7、非机动车位置相应调整；
- 8、地下水泵房、消防水池位置相应调整。

调整后项目的指标没有变化，其中地块一（龙光天宸花园）技术经济指标如下：总用地面积178491.67㎡（其中幼儿园用地面积6000㎡），总建筑面积632232.01㎡，计容积率建筑面积481927.5㎡（其中住宅建筑面积471623.75㎡、社区居委会建筑面积300㎡、社区警务室建筑面积20㎡、社区服务站建筑面积300㎡、文化活动站建筑面积400㎡、居家养老服务中心建筑面积927㎡、公厕建筑面积60㎡、环卫工人休息站建筑面积60㎡、门诊部建筑面积200㎡、社区卫生服务中心建筑面积400㎡、人防报警间建筑面积10.11㎡、18班幼儿园建筑面积4800㎡、物业管理用房建筑面积535.64㎡、消防室建筑面积104.19㎡、配电房建筑面积2186.81㎡），不计容积率建筑面积150304.51㎡，建筑密度14.19%，容积率2.7，建筑占地面积25190.41㎡，绿地率35%，户数4633户，停车位4820个（其中地下3856个，地上964个），另有40个车位为社会停车位，不计入小区车位配套。

凡与以上申请事项有重大利益关系的利害关系人（单位），可依照《广东省城乡规划条例》的规定，在公示之日起十日内向本局提出申述。逾期未提出的视为放弃上述权利。

联系人：罗工
 联系电话：0752-6260623

博罗县自然资源局
 2022年1月6日



楼栋号	建筑性质	建筑层数	基底面积	计容积率面积	总建筑面积	地上	地下	建筑高度	户数	备注
1#	幼儿园	单层	1778.28	4800	4800	4800	0	5.10	0	
2#	住宅	26层	430.43	1084.68	1084.68	1084.68	0	26.9	100	
3#	住宅	26层	430.44	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
4#	住宅	26层	430.47	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
5#	住宅	26层	430.48	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
6#	住宅	26层	430.49	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
7#	住宅	26层	430.50	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
8#	住宅	26层	430.51	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
9#	住宅	26层	430.52	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
10#	住宅	26层	430.53	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
11#	住宅	26层	430.54	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
12#	住宅	26层	430.55	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
13#	住宅	26层	430.56	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
14#	住宅	26层	430.57	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
15#	住宅	26层	430.58	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
16#	住宅	26层	430.59	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
17#	住宅	26层	430.60	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
18#	住宅	26层	430.61	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
19#	住宅	26层	430.62	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
20#	住宅	26层	430.63	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
21#	住宅	26层	430.64	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
22#	住宅	26层	430.65	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
23#	住宅	26层	430.66	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
24#	住宅	26层	430.67	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
25#	住宅	26层	430.68	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
26#	住宅	26层	430.69	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
27#	住宅	26层	430.70	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
28#	住宅	26层	430.71	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
29#	住宅	26层	430.72	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
30#	住宅	26层	430.73	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
31#	住宅	26层	430.74	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
32#	住宅	26层	430.75	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
33#	住宅	26层	430.76	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
34#	住宅	26层	430.77	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
35#	住宅	26层	430.78	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
36#	住宅	26层	430.79	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
37#	住宅	26层	430.80	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
38#	住宅	26层	430.81	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
39#	住宅	26层	430.82	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
40#	住宅	26层	430.83	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
41#	住宅	26层	430.84	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
42#	住宅	26层	430.85	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
43#	住宅	26层	430.86	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
44#	住宅	26层	430.87	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
45#	住宅	26层	430.88	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
46#	住宅	26层	430.89	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
47#	住宅	26层	430.90	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
48#	住宅	26层	430.91	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
49#	住宅	26层	430.92	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
50#	住宅	26层	430.93	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
51#	住宅	26层	430.94	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
52#	住宅	26层	430.95	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
53#	住宅	26层	430.96	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
54#	住宅	26层	430.97	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
55#	住宅	26层	430.98	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
56#	住宅	26层	430.99	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
57#	住宅	26层	431.00	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
58#	住宅	26层	431.01	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
59#	住宅	26层	431.02	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
60#	住宅	26层	431.03	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
61#	住宅	26层	431.04	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
62#	住宅	26层	431.05	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
63#	住宅	26层	431.06	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
64#	住宅	26层	431.07	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
65#	住宅	26层	431.08	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
66#	住宅	26层	431.09	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
67#	住宅	26层	431.10	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
68#	住宅	26层	431.11	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
69#	住宅	26层	431.12	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
70#	住宅	26层	431.13	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
71#	住宅	26层	431.14	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
72#	住宅	26层	431.15	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
73#	住宅	26层	431.16	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
74#	住宅	26层	431.17	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
75#	住宅	26层	431.18	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
76#	住宅	26层	431.19	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
77#	住宅	26层	431.20	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
78#	住宅	26层	431.21	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
79#	住宅	26层	431.22	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
80#	住宅	26层	431.23	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
81#	住宅	26层	431.24	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
82#	住宅	26层	431.25	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
83#	住宅	26层	431.26	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
84#	住宅	26层	431.27	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
85#	住宅	26层	431.28	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
86#	住宅	26层	431.29	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
87#	住宅	26层	431.30	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
88#	住宅	26层	431.31	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
89#	住宅	26层	431.32	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
90#	住宅	26层	431.33	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
91#	住宅	26层	431.34	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
92#	住宅	26层	431.35	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
93#	住宅	26层	431.36	1084.67	1084.67	1084.67	0	26.9	100	
94#	住宅	26层	431.37	1084.67	1084.67	1084.67	0	26		