

关于恒福山语海项目总平面方案车位调整的公示

我局收到博罗县九村下头塘实业有限公司、博罗县九村上博实业有限公司、博罗县九村江东实业有限公司、博罗县鑫汇实业发展有限公司提出办理位于博罗县罗阳镇九村社区居民委员会江东自然村大岭公（土名）地段的恒福山语海项目总平面方案车位调整审查的申请。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：

建设项目名称：恒福山语海项目总平面方案车位调整

建设项目内容：恒福山语海项目位于博罗县罗阳镇九村社区居民委员会江东自然村大岭公（土名）地段，该项目用地由四地块组成，国土证号分别为博府国用（2012）第010762号、博府国用（2011）第011533号、博府国用（2011）第011657号、博府国用（2011）第011656号，四地块的规划控制条件如下：

博府国用（2012）第010762号用地：可用地面积11984m²，计容用地面积11984m²，容积率≤3.0，建筑密度≤30%，计容建筑面积≤35952m²，建筑层数≤18层，建筑高度控制为≤60米，绿地率≥30%；

博府国用（2011）第011533号用地：可用地面积4185m²，计容用地面积4185m²，容积率≤3.0，建筑密度≤30%，计容建筑面积≤12555m²，建筑层数≤18层，建筑高度控制为≤60米，绿地率≥30%。

博府国用（2011）第011657号用地：可用地面积44670m²，计容用地面积44670m²，容积率≤3.0，建筑密度≤30%，计容建筑面积≤134010m²，建筑层数≤18层，建筑高度控制为≤60米，绿地率≥30%；

博府国用（2011）第011656号用地：可用地面积32844m²，计容用地面积32844m²，容积率≤3.0，建筑密度≤30%，计容建筑面积≤98532m²，建筑层数≤18层，建筑高度控制为≤60米，绿地率≥30%。

原调整方案于2017年11月8日经博罗县住建局2017年第15次局联审小组会议审议通过，调整方案由11栋高层住宅、1栋活动中心及1栋幼儿园组成，方案技术经济指标为：总用地面积93683m²，总建筑面积324576.03m²，计容建筑面积281024.78m²（其中住宅建筑面积275316.02m²、商业建筑面积1562.58m²、小区配套公建建筑面积4146.18m²），建筑占地面积13218.34m²，容积率3.0，建筑密度14.11%，绿地率50.08%，住宅总户数2090户，停车位2094个。建筑最高层数为32层。

现因原方案部分停车位实施困难，需要调整以满足业主每户一个车位的要求，在项目北侧设置6-7层机械停车位，项目现状已建成，其它建筑布局和指标不变。

调整后方案技术经济指标为：总用地面积93683m²，总建筑面积324576.03m²，计容建筑面积281024.78m²（其中住宅建筑面积275316.02m²、商业建筑面积1562.58m²、小区配套公建建筑面积4146.18m²），建筑占地面积13218.34m²，容积率3.0，建筑密度14.11%，绿地率50.08%，住宅总户数2090户，停车位2094个。建筑最高层数为32层。

凡与以上申请事项有重大利益关系的关系人（单位），可依照《广东省城乡规划条例》的规定，在公示之日起三十日内向本局（详细规划股）提出申述。逾期未提出的视为放弃上述权利。

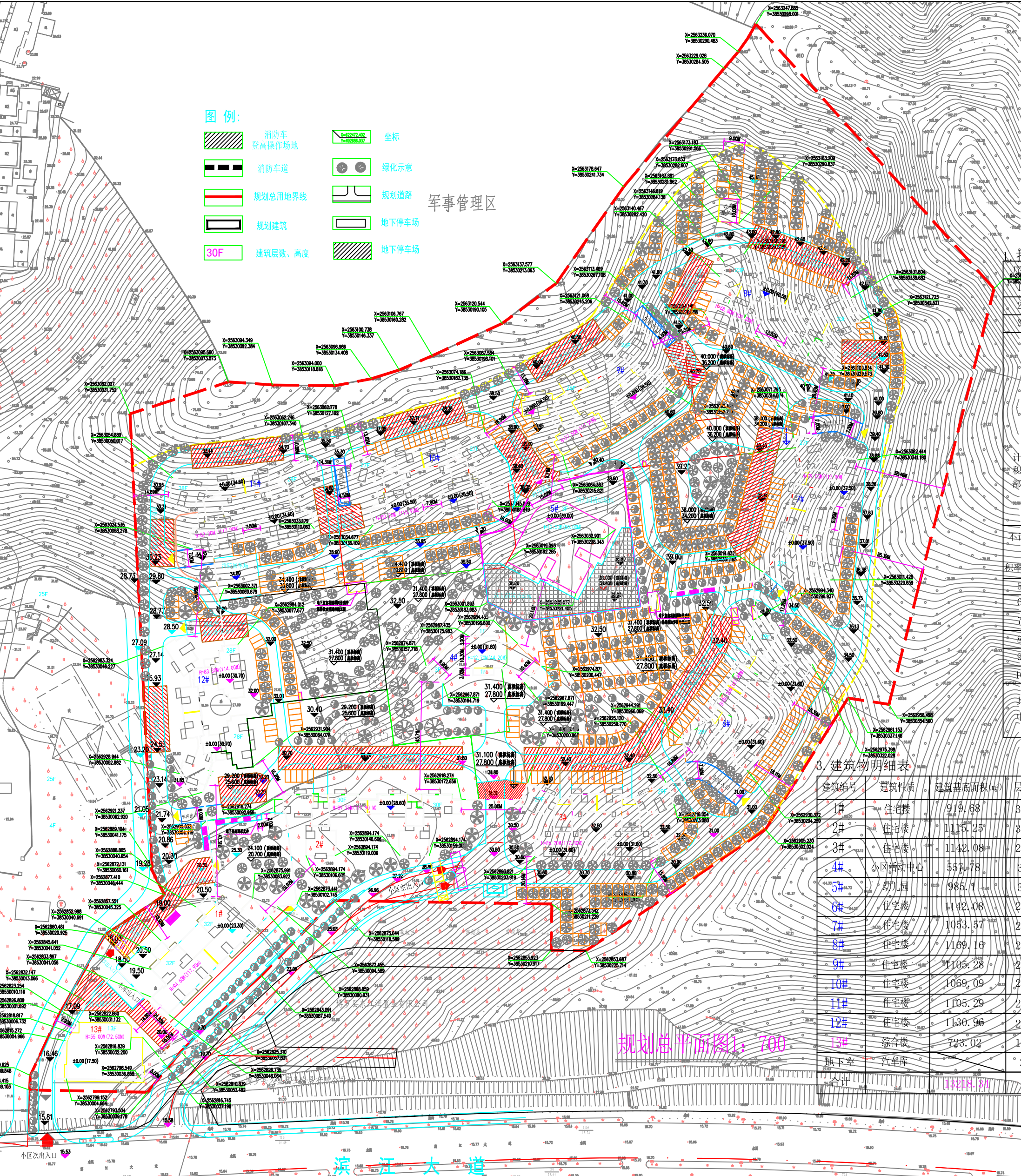
联系人：罗工

联系电话：0752-6260623

博罗县自然资源局

2022年12月23日

机械车位效果图



2. 幼儿园技术经济指标		
内容	数量	单位
总用地面积	3282.03	m²
净用地面积	3262.00	m²
地上总建筑面积	2500.00	m²
幼儿园班数	9	班
学生人数	270	人
幼儿园活动场地	1178.95	m²
建筑基底面积	985.10	m²
建筑密度	30.19	%
容积率	0.77	

技术经济指标		
项目	计量单位	数量
总用地面积	m²	93683.16
总建筑面积	m²	324576.03
建筑基底面积	m²	13218.34
计算容积率建筑面积	m²	281024.78
住宅计容建筑面积	m²	275316.02
商业计容建筑面积	m²	1562.58
其中		
幼儿园计容建筑面积	m²	2500.00
小区活动中心计容建筑面积	m²	1646.18
物业管理用房	m²	299.62
治安联防办	m²	44.84
居委会用房	m²	44.84
中		
党委用房	m²	45.21
消防控制室	m²	45.21
办公	m²	1166.46
不计容容积率建筑面积	m²	43551.25
架空层建筑面积	m²	366.00
地下室建筑面积	m²	43185.25
建筑密度	%	14.11
容积率		3.00
绿地面积	m²	46917.95
绿地率	%	50.08
总户数	户	2090
总停车位	辆	2094
地面停车位	辆	795
13#楼首层室内 停车位	辆	14
地下室 停车位	辆	1285

3. 建筑物明细表								
建筑编号	建筑性质	建筑基底面积(m²)	层数	户数	总建筑面积(m²)	建筑总高度	建筑屋面绝对标高	备注
32	住宅楼	919.68	32	128	27179.34	94.60	117.05	32#住宅楼(27层+3层地下室)
30	住宅楼	1115.25	30	180	29280.42	89.25	117.90	
29	住宅楼	1142.08	29	232	29077.90	86.35	117.80	
8	住宅楼	1053.57	27		1646.18	17.70	44.20	8#住宅楼(26层+1层地下室)
5	住宅楼	1050.00	5		2500.00	12.65	51.50	
29	住宅楼	232	29	232	29077.90	86.35	117.80	
27	住宅楼	216	27	216	25312.22	80.40	117.90	27#住宅楼(26层+1层地下室)
23	住宅楼	230	23	230	23650.69	68.95	110.30	
26	住宅楼	208	26	208	25412.38	77.65	117.90	
27	住宅楼	216	27	216	25514.53	80.70	116.40	27#住宅楼(26层+1层地下室)
28	住宅楼	224	28	224	27349.46	83.30	117.90	
28	住宅楼	224	28	224	28005.78	83.45	115.00	
13	住宅楼	16	13		7017.98	55	72.5	13#住宅楼(12层+1层地下室)
2	住宅楼	2			43185.25			
2090	住宅楼	324210.03						