

兰亭公寓住宅小区总平面方案调整公示

我局收到博罗县房地产开发有限公司提出的办理兰亭公寓住宅小区总平面方案调整。依照《中华人民共和国城乡规划法》第五十条规定，现对相关事项公示如下：

申请建设项目名称：兰亭公寓住宅小区总平面方案调整。

博罗县房地产开发有限公司报审的住宅小区方案位于罗阳街道上塘村龙溪排洪渠东边，《不动产权权证》编号为：博府国用（2005）第010805号，面积为183.4㎡、博府国用（2005）第010806号，面积为188.5㎡、博府国用（2005）第010807号，面积为502.9㎡、博府国用（2005）第010809号，面积为77.3㎡、博府国用（2005）第010810号，面积为90㎡、博府国用（2005）第010811号，面积为212.3㎡、博府国用（2005）第010812号，面积为230.3㎡、博府国用（2005）第010815号，面积为1369.5㎡、博府国用（2005）第011508号，面积为1227㎡、博府国用（2005）第011669号，面积为72㎡、博府国用（2007）第010658号用地面积为306㎡、博府国用（2007）第010659号用地面积为225㎡、博府国用（2005）第010814号用地面积为49.5㎡、博府国用（2011）第010978号用地面积为99㎡、博府国用（2012）第010772号用地面积为117.70平方米，共15块用地总面积为4950.4㎡《规划设计条件告知书》编号：博罗县房地产开发有限公司用地，于2019年9月25日经十六届县政府城乡规划委员会第二十五次（2019-5次）会议审议通过并经县人民政府批准通过，规划控制指标如下：可用用地面积 4823.5平方米，计算指标用地面积 4950.4 平方米，计容积率建筑面积≤9900.8 平方米，（其中商业面积 ≤854.2 平方米，社区服务用房建筑面积 ≥150 平方米（其中养老服务设施用房建筑面积 ≥100 平方米）），容积率 ≤2.0，建筑密度 ≤35%，绿地率 ≥30 %，建筑层数 ≤6 层，高度 ≤24米。

原方案于2022年10月28日博罗县自然资源局联审小组2022年第十一次会议审议通过，方案未报审批，由5栋3层住宅楼、2栋7层住宅楼和地下室组成，技术经济指标为：可用地面积：4823.5㎡，计算指标用地面积:4950.4㎡,建筑占地面积:1627㎡，总建筑面积:10553㎡,计算容积率总建筑面积:7353㎡(其中住宅:6229㎡、商业建筑面积716㎡、物业管理用房:55㎡、消防控制室：18㎡、公共变配电房:82㎡、社区公共服务用房:151㎡、居家养老服务中心102㎡，不计容建筑面积:3200㎡(其中地下室:2800㎡、架空层:400㎡)，建筑密度:33%,容积率：1.5，绿地率：30%（绿地总面积:1485㎡），总户数：48户，规划居住人数约:144人（3.0人/户），停车位：73个（地下车位59个，地上车位:14个占总车位20.0%）。

现为了适应市场的需求对原方案作了如下调整：一、原方案的住宅楼户型为一梯三户，两栋连体，过于密集，特别是朝北的两户，日照更差，完全达不到住户的需求；而临街建筑高度为三层，对小区的光线和通风造成了比较大的阻碍。为此，将住宅楼的北边户型取消,把一梯三户调整为一梯两户，保证户户朝南；同时将临街建筑改为两层，减少对小区内的日照和通风的影响，提高住户的生活品质和需求；二、将减少的建筑占地面积用作绿化用地，增加绿地率，提高环境效果；另外，将利用架空层增加各种室内体育活动场所，以此提高住户的健康生活品质；三、减少了地下室面积，从2800.0㎡调为1900.0㎡。

调整后方案由5栋2层商住楼、2栋7层住宅楼和地下室组成，技术经济指标为：可用地面积：4823.5㎡，计算指标用地面积:4950.4㎡,建筑占地面积:1486.0㎡，总建筑面积:7618.0㎡,计算容积率总建筑面积:5418.0㎡(其中住宅：4390.0㎡、商业建筑面积712.0㎡、物业管理用房:55.0㎡、消防控制室：19.0㎡、公共变配电房:92.0㎡、社区公共服务用房:150.0㎡、居家养老服务用房104.0㎡，不计容建筑面积:2200.0㎡(其中地下室:1900.0㎡、架空层:300.0㎡)，建筑密度:30.0%,容积率：1.1，绿地率：30.0%（绿地总面积:1485㎡），总户数：36户，规划居住人数约:108人（3.0人/户），停车位：54个（地下车位44个，地上车位:10个占总车位20.0%）。该项目须北侧建筑（原银溪小学）不再作为教育用途后方可开工建设。

联系人：黄工

联系电话：（0752）6260623

博罗县自然资源局

2023. 04. 03

