

惠博华庭方案住宅小区方案调整公示

我局收到惠州市宝利泰房地产开发有限公司提出的办理惠博华庭方案住宅小区方案调整。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：惠博华庭方案住宅小区方案调整。

惠州市宝利泰房地产开发有限公司报审的惠博华庭方案住宅小区方案位于麻陂镇龙苑工业区，《不动产权证书》编号为：粤（2020）博罗县不动产权第0041257号，用途：城镇住宅用地其他商服用地，用地面积为：17600㎡；《建设用地规划许可证》为：博自然资地字第4413222020-0023号，用地性质：居住及商业服务业设施用地，用地面积：17600㎡，《规划设计条件告知书》编号：博罗县441322202032号（三旧改造项目）用地，于2018年12月17日经十六届县政府城乡规划委员会第十九次（2018-11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 17600平方米，计算指标用地面积 17600 平方米，计容积率建筑面积≤52800 平方米，（其中商业面积≤5%，社区服务用房建筑面积≥300 平方米（其中养老服务设施用房建筑面积≥100 平方米）），容积率≤3.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，高度≤100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，由2栋11层住宅楼、2栋17层住宅楼、2栋29层住宅楼、2栋1层商业裙楼、1栋1层配电房和地下室组成，技术经济指标为：可用地面积：17600㎡，计算指标用地面积：17600㎡，建筑占地面积：4780㎡，总建筑面积：69800㎡，计算容积率总建筑面积：52800㎡（其中住宅：50676㎡、商业建筑面积1456㎡、物业管理用房：140㎡、门卫及消防控制室：39㎡、公共变配电房：189㎡、社区公共服务用房：300㎡（其中居家养老服务用房100㎡，其它200㎡），不计容建筑面积：17000㎡（其中地下室：14500㎡、架空层：2500㎡），建筑密度：27%（其中纯住宅建筑密度16%），容积率：3.0，绿地率：30%（绿地总面积：5100㎡），总户数：432户，规划居住人数约：1296人（3.0人/户），停车位：528个（地下车位413个，地上车位：115个占总车位21.8%），架空非机动车停车位144个。

由于该项目位于乡镇地段，当地市场对于房产项目去化能力较弱。经该司调研后决定，调整该项目建设指标，降低该项目的容积率，减少总户数，更利于项目安全开发建设，符合市场规律。调整内容为：将1、2幢原11层降为10层；3、4幢原17层降为16层；5、6幢原29层降为28层；减去西侧原配电房旁商业，加大门楼宽度；原配电房位置修改为商业，5、6幢首层原商业修改为配电房；总户数432户调整为408户；总建筑面积由69800㎡调整为66998㎡，计容面积由52800㎡调整为49998㎡；容积率由3.0调整为2.84；停车位由528个调整为500个，其他不变。

调整后项目由2栋10层住宅楼、2栋16层住宅楼、2栋28层住宅楼（1层是商业裙楼）、1栋1层商业楼、1栋1层配电房、小区门楼和地下室组成，技术经济指标为：可用地面积：17600.0㎡，计算指标用地面积：17600.0㎡，建筑占地面积：4780.0㎡，总建筑面积：66998.0㎡，计算容积率总建筑面积：49998.0㎡（其中住宅：47941.0㎡、商业建筑面积1262.0㎡、物业管理用房：140.0㎡、门卫及消防控制室：87.0㎡、公共变配电房：268.0㎡、社区公共服务用房：300.0㎡（其中居家养老服务用房100㎡，其它200㎡），不计容建筑面积：17000.0㎡（其中地下室：14500.0㎡、架空层：2500.0㎡），建筑密度：27%（其中纯住宅建筑密度16%），容积率：2.84，绿地率：30%（绿地总面积：5100㎡），总户数：408户，规划居住人数约：1224人（3.0人/户），停车位：500个（地下车位400个，地上车位：100个占总车位20.0%），架空非机动车停车位144个。

联系人：黄工

联系电话：（0752）6260623

博罗县自然资源局

2023.05.23

