

关于惠州市惠福投资有限公司惠福家园二期总平面方案调整的公示

我局收到惠州市惠福投资有限公司提出办理位于博罗县长宁镇东升工业园长罗路边的地段的惠福家园二期总平面方案审查的申请。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：惠州市惠福投资有限公司惠福家园二期总平面方案调整

建设内容：惠州市惠福投资有限公司报审的惠福家园二期位于博罗县长宁镇东升工业园长罗路的地段，不动产权证编号为粤（2021）博罗县不动产权第0027419号，用地面积8318㎡，该项目为三旧改造项目，三旧《规划设计条件告知书》于2019年12月25日经十六届县政府城乡规划委员会第二十八次（2019-9次）会议审议通过，三旧改造编号为博罗县44132211164号，控制指标为：用地性质为二类居住兼容商业服务业设施用地，计算指标用地面积 8318平方米，可用地面积 8313平方米，计容积率建筑面积 ≤29113平方米（其中商业建筑面积≤5%，社区公共服务用房建筑面积≥150平方米），容积率≤3.5，建筑密度≤35%，绿地率≥25%，建筑层数≤17层，高度≤54米。

该项目原总平面方案于2021年9月1日博罗县自然资源局联审小组2021年第13次会议审议通过，方案由4栋17层住宅楼、沿街1层商业和1层地下室组成，经济技术指标为：总用地面积8318㎡，总建筑面积37413㎡，计容建筑面积29113㎡（其中住宅建筑面积27962.73㎡、商业建筑面积719.48㎡、物业管理用房建筑面积75.66㎡、社区公共服务用房建筑面积152.31㎡、居家养老服务中心建筑面积120.34㎡、配电房建筑面积82.48㎡），不计容建筑面积8300㎡，建筑密度22%，容积率3.5，建筑占地面积1850㎡，绿地率30%，户数256户，停车位291个（其中地下204个，地上87个）。该项目现状已建成，全部办理了《建设工程规划许可证》，目前已部分出售。

现因为南方电网对住宅小区用电需求的方案有所改变。造成现有的配电房面积不够大，惠州市惠福投资有限公司申请调整总平面方案，因项目已建成，只能在功能上做调整，调整内容如下：

1、调整5、6栋首层局部架空（15.8平方米）及原物业管理用房（75.66平方米）为配电房，与原配电房合并为新配电房，配电房面积增加91.46平方米。

2、调整3、4栋住宅楼首层商业建筑面积（14.6平方米）及局部架空建筑面积（1.83平方米）为物业管理用房，用作独立楼梯通往二楼物业管理用房；调整二楼住宅建筑面积（76.6平方米）为物业管理用房（58.75平方米）及局部架空（17.89平方米）。

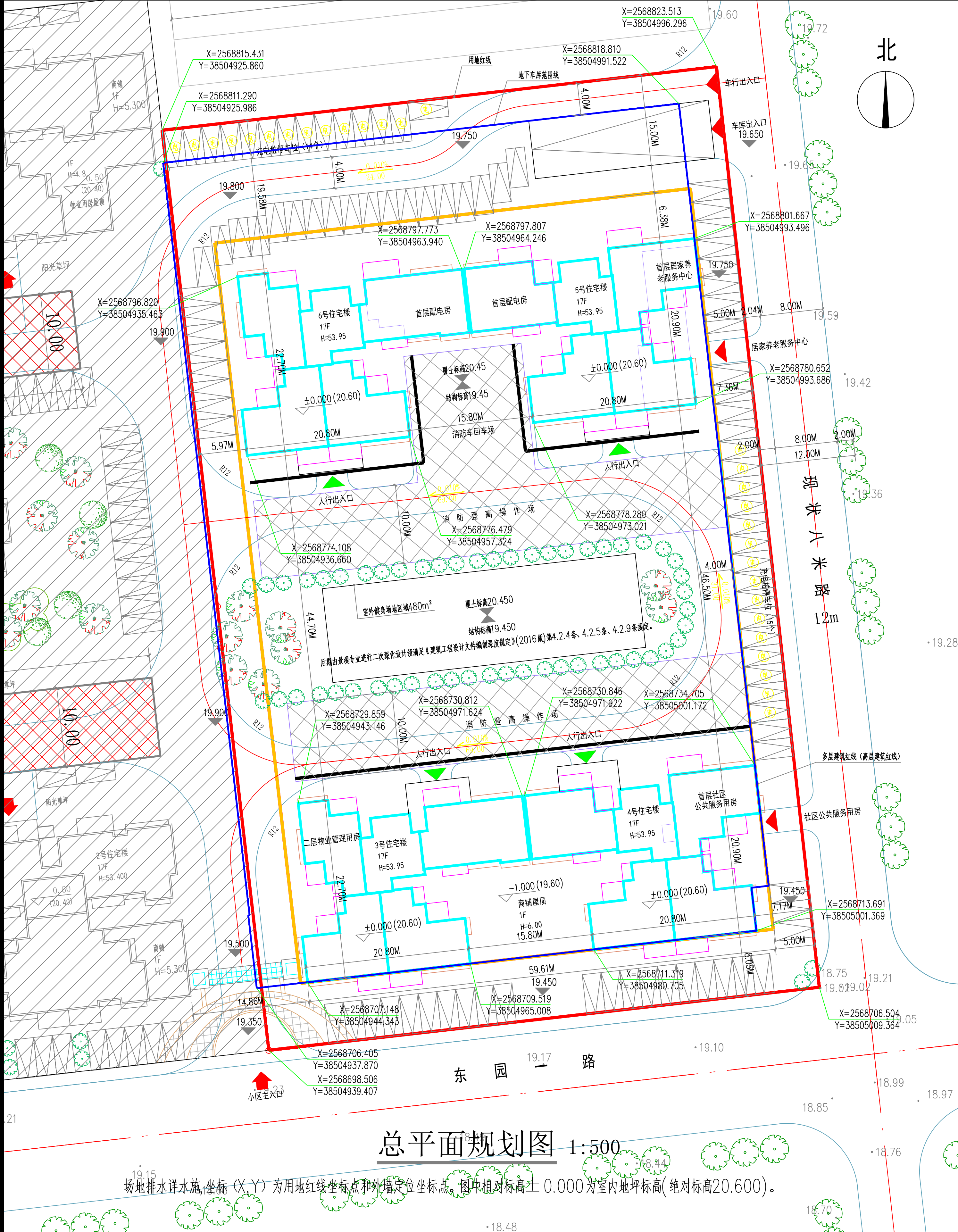
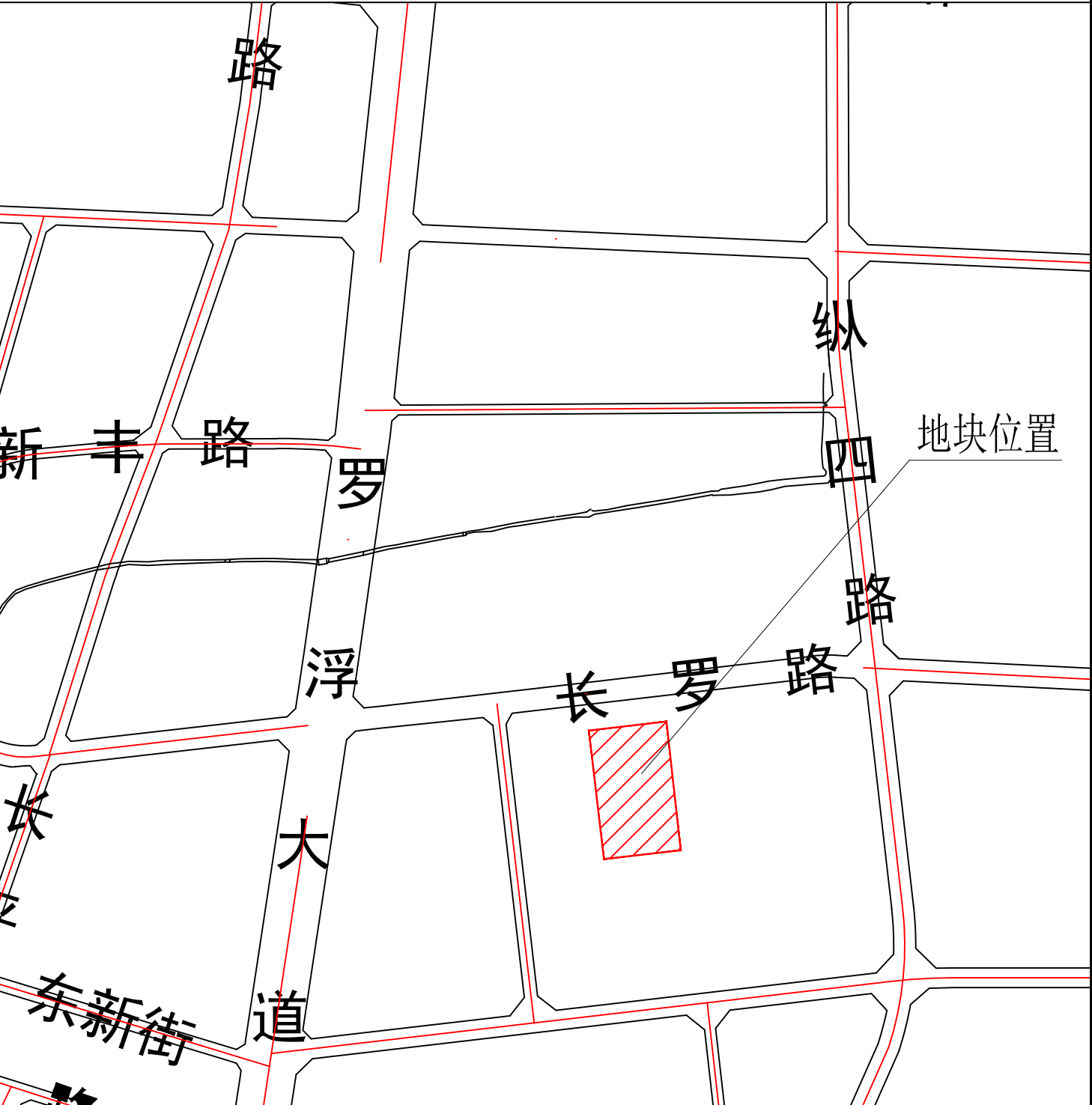
3、调整后项目的计容建筑面积减少0.26平方米，不计容建筑面积减少17.63平方米，总建筑面积减少17.89平方米。

调整后方案经济技术指标为：总用地面积8318㎡，总建筑面积37395.11㎡，计容建筑面积29112.74㎡（其中住宅建筑面积27886.09㎡、商业建筑面积704.88㎡、物业管理用房建筑面积75.18㎡、社区公共服务用房建筑面积152.31㎡、居家养老服务中心建筑面积120.34㎡、配电房建筑面积173.94㎡），不计容建筑面积8282.37㎡，建筑密度22%，容积率3.5，建筑占地面积1850㎡，绿地率30%，户数255户，停车位291个（其中地下204个，地上87个）。

凡与以上申请事项有重大利益关系的（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
2024年9月30日



总平面规划图 1:500

场地排水详图,坐标(X,Y)为用地红线坐标点和外墙定位坐标点。图中相对标高±0.000为室内地坪标高(绝对标高20.600)。

本期主要经济技术指标		
项目	数量	单位
用地面积	8318	㎡
总建筑面积	37395.11	㎡
总计容建筑面积	29112.74	㎡
其中	住宅建筑面积	27886.09
	商业建筑面积	704.88
	物业管理用房	75.18
	社区公共服务用房	152.31
	居家养老服务中心	120.34
其中	配电房	173.94
	不计容建筑面积	8282.37
	地下车库建筑面积	7000.00
	架空层建筑面积	1282.37
	容积率	3.5
建筑占地面积		1850
绿地率		30%
建筑密度		22%
总户数		255
停车位		291
其中	室外停车位	87
	地下停车位	204
(室外充电桩停车位29个)		

图例

	机动车出入口		计算指标用地界线
	人流出入口		多层建筑红线
	道路红线		高层建筑红线
	道路中心线		水域
	用地坐标点		距离标注
	规划建筑		室外地坪设计标高
	地下室轮廓线		规划建筑高度
	道路及转弯半径		绝对(±0.00)标高
	小区主要功能出入口		消防登高面
	住宅户出入口		消防操作场
	地面停车场		排水方向

一、设计依据：

- 惠州市建设用地规划许可证
- 已确定的初步方案图
- 甲方提供的设计任务书以及有关地形图、红线图
- 主要应用规范、标准、规程、
a、《民用建筑设计统一标准》**GB50320-2019**
b、《建筑设计防火规范》**GB50016-2014**2018版

二、设计说明：

- 建筑坐标为建筑墙角交点坐标
- 坐标系为2000国家大地坐标系，1985国家高程基准。
- ±0.000=20.600（绝对标高）或根据现场实际高度调整变化
- 建筑与用地红线间尺寸为建筑外皮至用地红线距离
- 建筑与建筑间尺寸为建筑外皮至建筑外皮距离
- 本图尺寸及标高单位均为米。
- 消防车道的净宽度和净高度均不应小于4.0米，消防车道路坡度不大于8%，供消防车停留的空地，其坡度不宜大于3%。消防车道的路面、救援操作场地、消防车通道和救援操作场下面的建筑结构、管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力。消防车与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。环形消防车通道至少有两处与其他车道联通。尽头式消防车通道应设置回车道或回车场，回车场面积不应小于12mx12m,对于高层建筑不应小于15mx15m，重型消防车使用时，不宜小于18mx18m。
- 园林绿化另详景观设计，本图仅为示意；其中架空核增建筑面积部分的设计应符合相关规定。
- 高层与高层建筑之间的防火间距不小于13米，高层与裙房建筑之间的防火间距不小于9米，高层与多层建筑之间的防火间距不小于9米；多层与多层建筑之间的防火间距不小于6米。
- 景观二次设计须满足《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016版)第4.2.4条、4.2.5条、4.2.9条规定。