

关于碧桂园滨江府项目总平面规划方案调整的公示

A0+0.5/1:500

关于碧桂园滨江府项目总平面规划方案调整的公示

博罗县万宇实业有限公司和惠州市中盛投资有限公司联合开发的滨江府住宅项目位于博罗县罗阳镇水西村广汕公路以南地段。在《博罗县城水西片区控制性详细规划》中为二类居住用地和商业服务业设施用地，项目总用地面积为128876㎡，项目由两个地块组成：

地块1（北地块）：使用权人为博罗县万宇实业有限公司，挂牌号为博罗县2010（储备）80号，《规划设计告知单》经2010年12月8日县规划局（2010-17次）会议审议通过。挂牌控制指标为：用地性质为商住用地，用地面积为65245㎡，计算指标用地面积65245㎡，计容总建筑面积228358㎡（其中商业比例占比≤20%），容积率≤3.5，绿地率≥35%，建筑密度≤30%，建筑最大高度≤120米，建筑限高层数≤37层。

地块1由四份国土证（不动产权证）组成，分别是：①博府国用（2011）第011531号，使用权面积17683㎡；②博府国用（2011）第011528号，使用权面积15000㎡；③粤（2016）博罗县不动产权第0000058号，使用权面积17562㎡；④粤（2016）博罗县不动产权第0000059号，使用权面积15000㎡，用途均为商住用地；建设用地规划许可证号为博住建地字第4413222011-00XX号，用地性质为居住和商业服务业设施用地，用地面积65245㎡。

地块2（南地块）：使用权人为惠州市中盛投资有限公司，《规划设计告知单》经十四届县政府规划委员会第三十五次会议审议通过，挂牌号为博罗县2010（储备）48号，挂牌控制指标为：用地性质为住宅用地(R2)，用地面积为63631㎡，计算指标用地面积63631㎡，计容总建筑面积222708.5㎡，容积率≤3.5，绿地率≥30%，建筑密度≤20%，建筑最大高度≤60米，建筑限高层数≤18层。

地块2由四份国土证组成，分别是：①博府国用（2011）第010187号，使用权面积15000㎡；②博府国用（2011）第010188号，使用权面积17811㎡；③博府国用（2011）第010189号，使用权面积15000㎡；④博府国用（2011）第010190号，使用权面积15820㎡，用途均为城镇住宅用地；建设用地规划许可证号为博住建地字第4413222011-0183号，用地性质为住宅用地，用地面积63631㎡。

原总平面方案本方案于2018年5月18日经第十六届县政府城市规划委员会第十二次（2018-4次）会议审议通过，并由2018年6月经县住建局审批通过总平面方案。原审批总平面方案技术经济指标为：总用地面积为128876㎡，计容用地面积为128876㎡，总建筑面积550896.01㎡，计容建筑面积451066.0㎡（其中住宅建筑面积438883.32㎡、商业建筑面积7654.93㎡、公建配套用房1962.87㎡、9班幼儿园2564.88㎡），不计容建筑面积99830.01㎡（其中地下车库88061.42㎡、架空层11768.59㎡），建筑占地面积31010.94㎡，建筑密度24.1%，容积率3.5，绿地率32.63%，体育活动场地1500㎡，户数3061户，停车位3145个（地下车位2846个、地面车位299个）。

其中地块1（北地块）技术经济指标为：用地面积为65245㎡，计容用地面积65245㎡，建筑面积276282.53㎡，计容建筑面积228357.50㎡（其中住宅建筑面积217061.96㎡、商业建筑面积7654.93㎡、商业占比3.40%、公建配套1075.73㎡、9班幼儿园2564.88㎡），不计容建筑面积47925.03㎡（其中地下车库42949.04㎡、架空层4975.99㎡），建筑占地面积18921.05㎡，建筑密度29.0%，容积率3.5，绿地率35.1%，户数1630户，停车位1588个（地下车位1433个、地面车位155个）。项目由1栋29层、1栋30层、5栋32层、7栋33层住宅楼和1层商业裙楼以及1座9班3层幼儿园组成。公共配套包含：物业服务用房150.06㎡、诊所154.87㎡、社区用房258.20㎡、公共厕所49.17㎡、居家养老中心147.48㎡、文化活动中心75.49㎡、电房46.90㎡、消防控制室75.26、开闭所118.30㎡。

地块2（南地块）技术经济指标为：用地面积为63631.0㎡，计容用地面积63631.0㎡，建筑面积274613.48㎡，计容建筑面积222708.5㎡（其中住宅建筑面积221821.36㎡、公建配套887.14㎡），不计容建筑面积51904.98㎡（其中地下车库45112.38㎡、架空层6792.60㎡），建筑占地面积12089.89㎡，建筑密度19.0%，容积率3.5，绿地率30.1%，户数1431户，停车位1557个（地下车位1413个、地面车位144个）。项目由2栋25层、2栋29层、1栋30层、3栋31层、7栋33层。公共配套包含：物业服务用房150.81㎡、诊所124.22㎡、社区用房252.04㎡、公共厕所59.08㎡、居家养老中心124.22㎡、文化活动中心100.03㎡、消防控制室76.74㎡。

现因为实施建筑防排烟和消防两部规范新标准，需调整总平面方案。具体调整内容如下：

1.16栋-30栋根据消防新规调整单核心筒，由此：21栋由33层降为31层，22栋、23栋由31层降为30层，25栋由33层降为30层，29栋、30栋由25层降为24层；户数减少32户。

2.2栋、6栋一层底商局部调整为二层回迁商铺，由此：2栋由33层降为32层，调整后北地块商业占比为3.47%；商业增加面积259.01㎡。

3.南地块地下室南侧边线扩大，面积由45112.38㎡增为46398.25㎡。

方案调整后，主要技术经济指标如下：

总用地面积为128876㎡，计算指标用地面积为128876㎡，总建筑面积549842.78㎡，计容建筑面积451066.0㎡（其中住宅建筑面积738618.41㎡，商业建筑面积7854.93㎡，物业管理用房300.87㎡、消防控制室177.48㎡、电房46.90㎡、开闭所118.30㎡、社区公共服务用房1344.80㎡，9班幼儿园2564.88㎡），不计容建筑面积98776.78㎡（其中地下车库89305.68㎡、架空层9471.10㎡），建筑占地面积31010.94㎡，建筑密度24.1%，容积率3.5，绿地率32.63%，体育活动场地1500㎡，户数3029户，停车位3145个（地下车位2846个、地面车位299个）。

其中地块1（北地块）用地面积为65245㎡，计算指标用地面积65245㎡，建筑面积275953.91㎡，计容建筑面积228357.50㎡（其中住宅建筑面积216846.32㎡、商业建筑面积7854.93㎡、商业占比3.44%、公建配套1091.37㎡、9班幼儿园2564.88㎡），不计容建筑面积47596.41㎡（其中地下车库42949.04㎡、架空层4647.37㎡），建筑占地面积18921.05㎡，建筑密度29.0%，容积率3.5，绿地率35.1%，户数1626户，停车位1588个（地下车位1433个、地面车位155个）。公共配套包含：物业服务用房150.06㎡、诊所154.87㎡、社区用房258.20㎡、公共厕所49.17㎡、居家养老中心147.48㎡、文化活动中心75.49㎡、电房46.90㎡、消防控制室90.9㎡、开闭所118.31㎡。

地块2（南地块）用地面积为63631.0㎡，计算指标用地面积63631.0㎡，建筑面积273888.87㎡，计容建筑面积222708.5㎡（其中住宅建筑面积221811.52㎡、物业管理用房150.81㎡、消防控制室：86.58㎡、社区公共服务用房659.59㎡），不计容建筑面积52242.32㎡（其中地下车库46398.25㎡、架空层4823.73㎡），建筑占地面积12089.89㎡，建筑密度19.0%，容积率3.5，绿地率30.1%，户数1403户，停车位1557个（地下车位1413个、地面车位144个）。

本调整方案已按程序于2018年12月26日经2018年第18次局联审小组会议审议通过。

有关该方案调整的详细信息，可在现场公示栏、博罗县人民政府门户网站（<http://www.boluo.gov.cn>）、或我局总工程师室查询。自本公告刊登之日起十日内，利害关系人或其他人士等可依照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等法律法规的规定，以真实身份向我局提出书面意见并附有效联系方式。逾期未提出的，视为放弃申述权利。

联系人：钟工 联系电话：0752-6621559 传真：0752-6293661

博罗县住房和城乡建设局
2019年1月14日

