

关于惠州市银泰达实业有限公司-中洲江山美苑规划调整的公示

我局收到惠州市银泰达实业有限公司对位于博罗县罗阳镇九村村上头塘、下头塘三丫浪倒角山地段的中洲江山美苑规划调整的申请。依照《中华人民共和国城乡规划法》第二十四条的规定，现对相关事项公布如下：

项目名称：中洲江山美苑规划调整

规划调整内容：由于片区教育资源紧缺，经协调一方面建设单位按教育部门要求在其国土证用地内建设一所45班九年一贯制学校，建成后无偿移交给博罗县政府教育部门作为公立学校；另一方面，建设单位对其余未建部分总平面规划进行调整，原项目计算指标用地面积498360㎡（含学校用地），容积率2.3，调整后整个项目容积率由2.3调整为2.37，按去除学校用地后计算，容积率由2.46调整为2.53。其中，原已开发建设部分指标不变，将剩余未开发地块容积率由2.78调整为2.93。

现一期、二期和三期已建设完成，四期正在建设中，主要对未建部分进行调整，具体情况如下：

1. 九年一贯制学校从36班调整为45班，用地面积由38000㎡增加至41600㎡，建筑面积由13500㎡增加至25000㎡。建成后无偿移交给县教育局部门作为公办学校。
2. 幼儿园从9班调整为15班，用地面积调整为4500㎡，建筑面积由3000㎡增加至4000㎡。（原已建设幼儿园保持不变）。建成后无偿移交给县教育局部门作为公办幼儿园。
3. 取消原多层连排住宅，调整为高层住宅楼，原建筑高度限高为100m，现调整为150m。
4. 取消酒店及酒店式公寓，华基大厦由26层调整为15层，商业建筑面积由266787.99㎡调整为64381.86㎡，减少202406.13㎡。

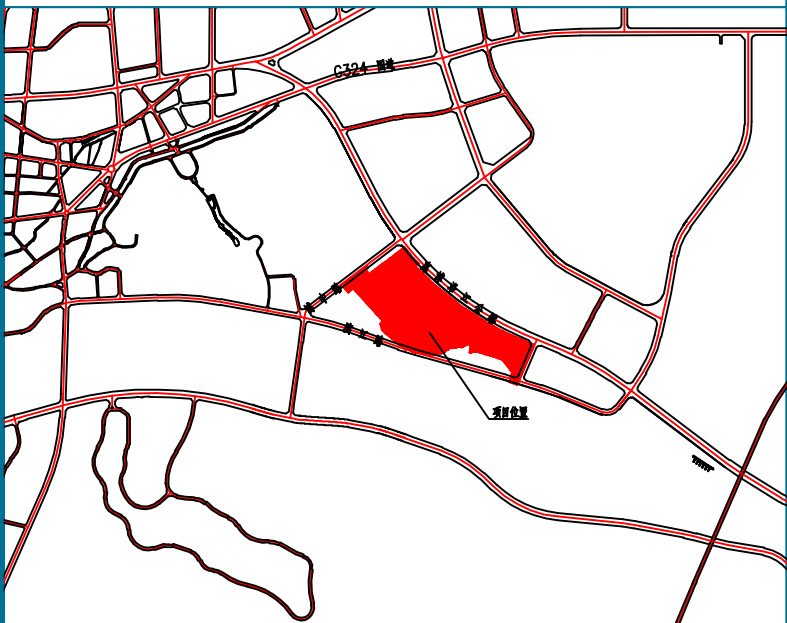
调整后技术经济指标为：计算指标用地面积498360㎡，总建筑面积1616416.26㎡，计容建筑面积1179425.87㎡，（其中住宅建筑面积1072708.04㎡、商业建筑面积45008.14㎡、办公写字楼15373.72㎡、45班九年一贯制学校建筑面积25000㎡（用地面积41600㎡）、幼儿园建筑面积6725.67㎡（其中新建15班幼儿园建筑面积4000㎡，用地面积4500㎡）、肉菜市场4000㎡、其他配套5408.58㎡、社区公共服务用房5201.72㎡），不计容建筑面积436990.39㎡，建筑基底面积111539.2㎡，建筑密度22.36%，容积率2.37，绿地率35%，住宅户数9107户，居住人口29142人（按3.2人/户），总停车数10306个（其中地上374个、地下9932个）。

凡与以上申请事项有重大利益关系的关系人（单位），可依照《中华人民共和国城乡规划法》第二十四条的规定，在公示之日起三十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：赖工
联系电话：0752-6621559

区位图

博罗县住房和城乡建设局
2019年2月14日



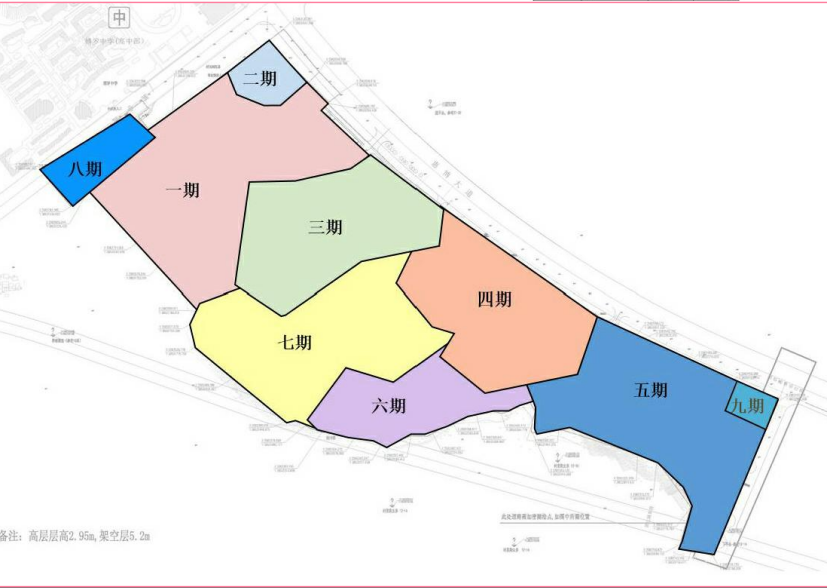
调整前



调整后



主要技术经济指标		二期用地指标		三期用地指标		四期用地指标		五期用地指标		六期用地指标		七期用地指标	
用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡
总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡
计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡
住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡
商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡
办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡
学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡
幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡
肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡
其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡
社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡
不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡
建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡
容积率		容积率		容积率		容积率		容积率		容积率		容积率	
建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%
绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%
停车位	个	停车位	个	停车位	个	停车位	个	停车位	个	停车位	个	停车位	个
地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个
地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个
总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个



二期用地指标		三期用地指标		四期用地指标		五期用地指标		六期用地指标		七期用地指标		八期用地指标	
用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡	用地面积	㎡
总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡	总建筑面积	㎡
计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡	计容总建筑面积	㎡
住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡	住宅建筑面积	㎡
商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡	商业建筑面积	㎡
办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡	办公建筑面积	㎡
学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡	学校建筑面积	㎡
幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡	幼儿园建筑面积	㎡
肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡	肉菜市场建筑面积	㎡
其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡	其他配套建筑面积	㎡
社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡	社区公共服务用房建筑面积	㎡
不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡	不计容建筑面积	㎡
建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡	建筑基底面积	㎡
容积率		容积率		容积率		容积率		容积率		容积率		容积率	
建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%	建筑密度	%
绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%	绿地率	%
停车位	个	停车位	个	停车位	个	停车位	个	停车位	个	停车位	个	停车位	个
地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个	地上停车位	个
地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个	地下停车位	个
总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个	总停车位	个

