

建筑工程设计方案及调整批前公示

公示说明

广州市启臻房地产开发有限公司拟对城投东部新城中心项目进行建设工程设计方案调整，并向广州市规划和自然资源局提出申请，根据《行政许可法》等规定，现将调整方案向利害关系人进行公示，公开征询意见。

广州市规划和自然资源局

业务专用章

项目立案号：2023160000005377

公示时间：10日

公示期限：2023年06月13日至2023年06月25日

（扣除公众假期3天）

建设单位(个人)名称：广州市启臻房地产开发有限公司

建设位置：广州市增城区永宁街长岗村站前路北侧

公示内容：

一、广州市启臻房地产开发有限公司位于广州市增城区永宁街长岗村站前路北侧的城投东部新城中心项目，总用地面积25603.52m²（折合38.405亩），土地不动产权证书（粤（2021）广州市不动产权第10117320号），建设用地规划许可证为：穗规划资源地证〔2020〕320号，于2021年2月1日批复了该项目的建筑工程设计方案（穗规划资源业务函〔2021〕1570号）。

二、项目方案共规划建设5栋住宅楼和2栋办公楼，其中5栋住宅楼目前均已封顶并取得预售证；6#、7#总部大楼区域，暂未建设。现建设单位申请调整地块建筑工程设计方案主要是针对暂未建设总部大楼方案进行调整。

三、现送审规划方案主要调整内容如下：

（1）开发企业结合项目实际和发展定位重新优化两栋双塔大楼（6#、7#）的建筑形态，原6#楼总高由原241.5米调整到208.5米，7#楼由原高度135.2米调整至115米。将原23982m²总部大楼的商业、办公建筑，调整作为酒店。

（2）在地块东北侧轻轨下增设一处项目接驳出入口。

（3）调整总部大楼地下室出入口，由原7#楼东南侧调整至7#楼北面。

（4）结合7#楼最新建筑轮廓形态布局，调整项目垃圾收集站的建筑布局、位置微调。

（5）将原位于6#楼的文化活动站、商业变配电房及物业管理用房调整到7#楼。

（6）对场地的绿地局部微调，项目绿地总面积和绿地率保持不变。

（7）对部分地面停车位场地进行调整，减少地面机动车停车位数量15个（由原175个减少至160个），原地面243个非机动车位全部调整至地下。

（8）调整地下机动车位减少107个（由于商业、办公机动车位按1泊位/100m²建筑面积配建，酒店按0.5泊位/100m²建筑面积配建。现拟将23982m²商业办公建筑调整作酒店，机动车位减少122个，总体车位仍满足规范要求）。

四、现方案的主要经济技术指标为：总用地面积为25603.5m²（不变），规划建设用地面积25603.5m²（不变）；容积率7.0（不变）；建筑密度39.0%（原34.9%）；绿地率15%（不变）；总建筑面积254636m²（增加1273m²），计算容积率建筑面积179225m²（不变），户数526户（增加2户），其中：住宅建筑面积60463m²（不变），配套公建建筑面积2215m²（减少8m²），非配套公建建筑面积52m²（增加10m²），商业建筑面积7157m²（减少15343m²），办公建筑面积85356m²（减少8640m²），酒店建筑面积23982m²（增加23982m²）；不计算容积率建筑面积75411m²（增加1273m²），其中：地下车库及设备用房建筑面积66451m²（减少1210m²），架空层建筑面积8959m²（增加2482m²）。机动车泊位数1806个（减少122个）。具体详见附图。

附注：

1. 该图仅为示意图，以最后审批为准。

2. 利益相关人有权进行陈述申辩，意见反馈方式：

（1）信函反馈意见，请邮寄至：广州市增城区光明西路108号广州市规划与自然资源局增城区分局城乡规划管理科。

邮政编码：511300

咨询电话：82610177

（2）网上反馈意见：

请登陆查询网址，在对应示意图下方直接发表意见

查询网址：

<http://ghzzyj.gz.gov.cn/ywpd/cxgh/ghxkgsgb/pags/>

注意：所有反馈意见必须注明项目立案号

3. 信函反馈意见邮戳日不应超过公示期限最后一天，网上反馈意见发表时间不应超过公示期限最后一天24:00，逾期视为无效意见，不予采纳。

4. 有效反馈意见：

真实联系人姓名、联系电话、联系地址（可在查询网址直接填写或下载填写《批前公示反馈意见表》），如反馈意见信息不准确或不完整无法及时进一步核对有情况的视为无效意见。

5. 本案涉及的利害关系人，依法享有听证权。如要求听证的，应于本案公示期限内向广州市规划和自然资源局提出申请。

