

关于恩平市恩城新平北路101号地块、上牛栏地块五(江银·江南富湾)总平面规划设计方案的公示

我局收到恩平市汇银房地产开发有限公司报来关于恩平市恩城新平北路101号地块、上牛栏地块五(江银·江南富湾)总平面规划设计方案(调整方案)的审核申请。为了进一步推进规划公示制度，充分听取社会各界对恩平市恩城新平北路101号地块、上牛栏地块五(江银·江南富湾)总平面规划设计方案(调整方案)的意见和建议，依照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》规定，现对相关事项公示如下：

一、项目概况：

- 1、项目区位：恩平市恩城新平北路101号地块、恩平市恩城上牛栏地块五。
- 2、用地性质：商住用地。
- 3、用地规模：恩平市恩城新平北路101号地块用地面积194208.71平方米（合291.3131亩）；恩平市恩城上牛栏地块五用地面积为66757平方米（合100.1355亩）；
- 4、开发单位：恩平市汇银房地产开发有限公司。

二、规划设计方案调整情况说明：

该项目位于恩平市恩城新平北路101号地块、恩平市恩城上牛栏地块五，规划用地性质为商住用地，恩平市恩城新平北路101号地块用地面积194208.71平方米（合291.3131亩）；恩平市恩城上牛栏地块五用地面积为66757平方米（合100.1355亩）。现开发单位申请对总平面规划设计方案进行优化设计。现给予公示（详见附图）。

原2018年8月报建的规划方案总技术指标：总建筑面积为986919.50平方米（其中：计容积率建筑总面积为782897.30平方米，不计容积率建筑总面积为204022.20平方米），建筑基底总面积为57335.10平方米，总建筑面积为23.9%，综合容积率为3.00，总用地率为35.0%，总居住户数为6572户，停车位总数为5607个(其中地上559个，地下5048个)。其中恩平市恩城上牛栏地块五(北地块)技术指标：总建筑面积为273040.90平方米(其中：计容积率建筑面积为193817.80平方米，不计容积率建筑面积为77223.10平方米)，建筑基底面积为11663.80平方米，居住户数为1866户，停车位个数为2238个(其中地上198个，地下2040个)。恩平市恩城新平北路101号(南地块)技术指标：总建筑面积为713878.60平方米，（其中：计容积率建筑面积为587079.50平方米，不计容积率建筑面积为126799.10平方米），建筑基底面积为45671.30平方米，居住户数为4706户，停车位个数为3369个(其中地上361个，地下3008个)。

调整后总技术指标：总建筑面积为998595.12平方米（其中：计容积率建筑总面积为782897.13平方米，不计容积率建筑总面积为215697.99平方米），建筑基底面积为59552.25平方米，总建筑面积密度为24.5%，综合容积率为3.00，总用地率为35.0%，总居住户数为6338户，停车位总数为5808个(其中地上634个，地下5174个)。其中调整后恩平市恩城上牛栏地块五(北地块)技术指标：总建筑面积为288236.46平方米，（其中：计容积率建筑面积为200271.00平方米，不计容积率建筑面积为87965.46平方米），建筑基底面积为14117.93平方米，建筑密度为24.6%，容积率为3.0，绿地率为35%，居住户数为1632户，停车位个数为2319个(其中地上115个，地下2204个)。调整后恩平市恩城新平北路101号(南地块)技术指标：总建筑面积为710358.66平方米，（其中：计容积率建筑面积为582626.13平方米，不计容积率建筑面积为127732.53平方米），建筑基底面积为45434.32平方米，建筑密度为24.5%，容积率为3.0，绿地率为35%，居住户数为4706户，停车位个数为3489个(其中地上519个，地下2970个)。

方案具体调整如下：

(1) 恩平市恩城上牛栏地块五(北地块)：

- ①建筑布局调整：原北地块主要为1-2层的商业裙楼及14栋20-32层的高层住宅、1栋3层12班的幼儿园和1栋2层的会所所组成。现方案调整为由1层的商业裙楼及10栋32-33层高层住宅、1栋3层15班的幼儿园组成；绿地布局、生活垃圾转运站等公共服务设施作相应调整；
- ②户数调整：居住户数由原1866户调整为1632户；
- ③地下室轮廓调整：地下室面积由原73262.10平方米调整为76462.26平方米；
- ④建筑基底面积调整：由11663.80平方米调整为14117.93平方米；建筑密度由20.3%调整为24.6%；
- ⑤总建筑面积调整：由273040.90平方米调整为288236.46平方米，其中计容建筑面积由193817.80平方米调整为200271.00平方米，不计容建筑面积由77223.10平方米调整为87965.46平方米；调整后容积率为3.00；
- ⑥停车位调整：总停车位数由原2238个调整为2319个，其中地下室停车位由原2040个调整为2204个；地上停车位由原198个调整为115个。

(2) 恩平市恩城新平北路101号地块(南地块)：

- ①建筑布局调整：南地块一期至五期已建成，五期29栋首层配电房改为物业管理用房；原位于南地块东南角的26层商住楼S2-1调整为23层商住楼M40并局部设置物业管理用房；地块其余建筑布局保持不变；
- ②户数调整：居住户数保持4706户不变，其中M40户数为130户；
- ③地下室轮廓调整：地下室建筑面积由原105310.80平方米调整为105532.37平方米；
- ④建筑基底面积调整：由45671.30平方米调整为45434.32平方米；建筑密度由24.7%调整为24.5%；
- ⑤总建筑面积调整：由713878.60平方米调整为710358.66平方米，其中计容建筑面积由587079.50平方米调整为582626.13平方米；不计容建筑面积由126799.10平方米调整为127732.53平方米；调整后容积率为3.00；
- ⑥停车位调整：总停车位数由原3369个调整为3489个，其中地下室停车位由3008个调整为2970个，地上停车位由361个调整为519个；绿地布局作相应调整。

三、公示时间：2021年1月29日—2021年2月7日。

四、公示地点：恩平市自然资源局信息栏、项目现场、网上公示网址: <http://www.ening.gov.cn/gzjg/epscrzyj/gtgs/index.html>。

五、凡与以上申请事项之间有利害关系的，可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。

六、有效反馈意见方式：书面意见并写明真实联系人姓名、电话、联系地址。

特此公示。

联系地址：恩平市恩城西门路18号

业务咨询电话：0750-7812882 联系人：吴小姐