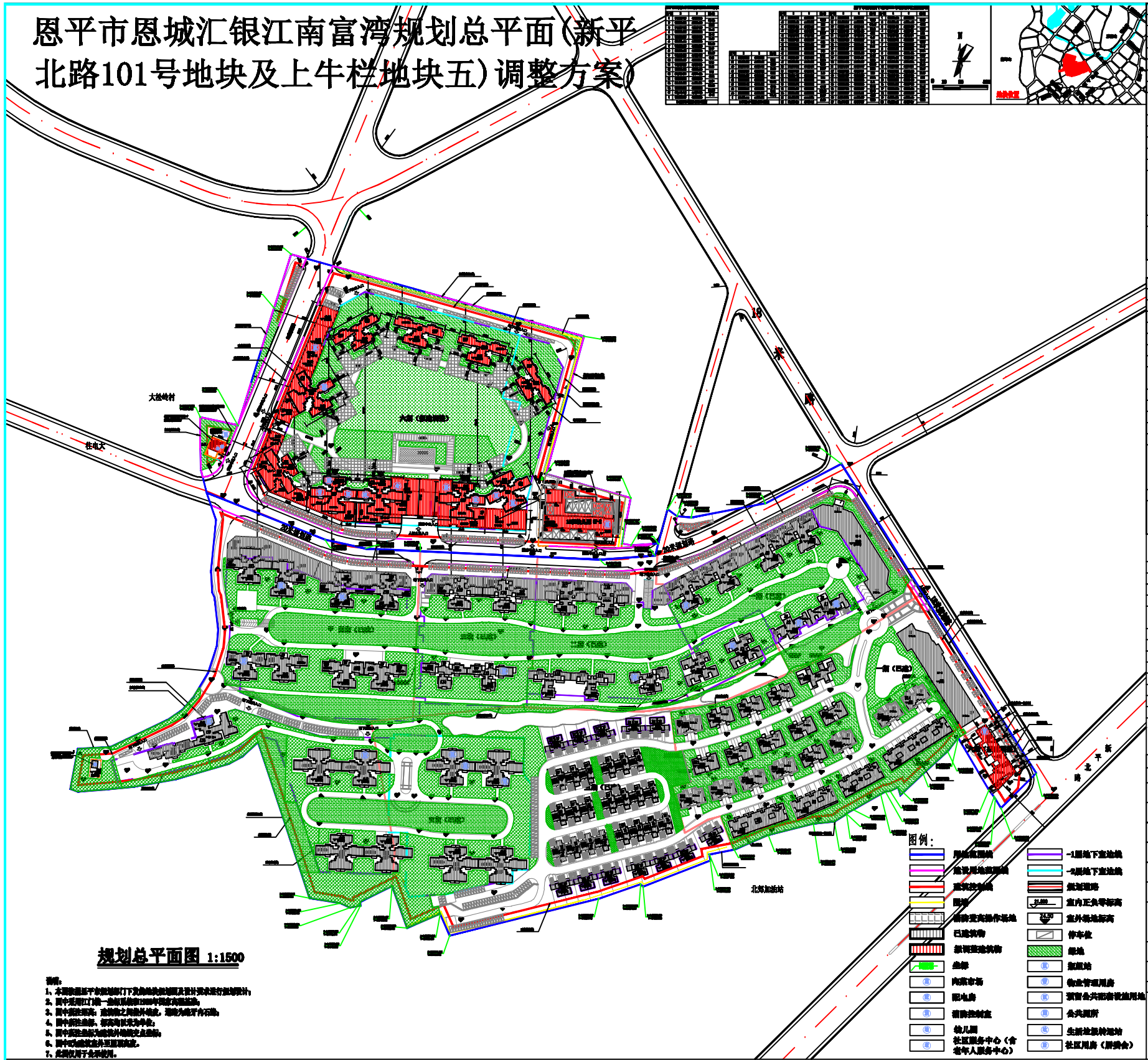
恩平市恩城汇银江南富湾规划总平面(新平北路101号地块及上牛栏地块五)调整方案)



规划总平面图 1:1500

说明：
1. 本图依据原平安银城部门下发的地块规划图及设计要求进行规划设计；
2. 图中采用门牌一览表所给出的[illegible]与图纸表格相对应；
3. 图中图注说明：建筑物之间的外墙线，期间为地方有石墙。
4. 图中图注说明，图纸内容为参考；
5. 图中图注标注为建筑外墙线尺寸；
6. 图中[illegible]建筑物外形以图纸为准。
7. 此图仅用于会审使用。

总地块综合技术经济指标表			
项 目		单位	数 量
1、规划用地面积		㎡	260965.71
2、建设用地面积		㎡	242780.25
3、建筑基底面积		㎡	59552.25
4、绿地面积		㎡	84995.10
5、居住户数		户	6338
6、停车位		个	5808
其中	地上	个	634
	地下	个	5174
7、建筑密度		%	24.5
8、容积率		—	3.00
9、绿地率		%	35
10、总建筑面积		㎡	908595.12
10.1、计容积率建筑总面积		㎡	782897.13
其中	商业	㎡	25107.85
	住宅	㎡	746888.31
	会所面积	㎡	9984.95
	风井	㎡	216.02
10.2、不计容积率建筑总面积		㎡	215697.99
其中	公共面空	㎡	9908.10
	首层超高增计面积	㎡	23795.26
	地下室	㎡	181994.63

新平北路101号地块（南区）技术经济指标表			
项 目		单位	数 量
1、规划用地面积		㎡	194208.71
2、建设用地面积		㎡	185315.07
3、建筑基底面积		㎡	45434.32
4、绿地面积		㎡	64876.20
5、居住户数		户	4706
6、停车位		个	3489
其中	地上	个	519
	地下	个	2970
7、建筑密度		%	24.5
8、容积率		—	3.00
9、绿地率		%	35
10、总建筑面积		㎡	710358.66
10.1、计容积率建筑总面积		㎡	582626.13
其中	商业	㎡	22198.42
	住宅	㎡	558337.41
	会所面积	㎡	1874.23
	风井	㎡	216.02
10.2、不计容积率建筑总面积		㎡	127732.53
其中	公共面空	㎡	7545.64
	首层超高增计面积	㎡	14564.52
	地下室	㎡	105532.37

上牛栏地块五（北区）技术经济指标表			
项 目		单位	数 量
1、规划用地面积		㎡	66757.00
2、建设用地面积		㎡	57465.18
3、建筑基底面积		㎡	14117.93
4、绿地面积		㎡	20118.90
5、居住户数		户	1632
6、停车位		个	2319
其中	地上	个	115
	地下	个	2204
7、建筑密度		%	24.6
8、容积率		—	3.00
9、绿地率		%	35
10、总建筑面积		㎡	288236.46
10.1、计容积率建筑总面积		㎡	200271.00
其中	商业	㎡	3909.43
	住宅	㎡	188550.90
	会所面积	㎡	7810.67
	风井	㎡	
10.2、不计容积率建筑总面积		㎡	87965.46
其中	公共面空	㎡	2262.46
	首层超高增计面积	㎡	9240.74
	地下室	㎡	76462.26

新平北路101号地块（南区）绿地指标表			
项目			面积(㎡)
总用地面积			194208.07
绿地	绿地总面积		64876.2
	公共绿地	居住区级	0.0
		居住小区级	52999.3
		组团	0.0
	宅旁绿地		42399.3
	公共服务设施附属绿地		1999.6
	道路绿地		0.0
人均公共绿地			1.5
绿地率			35.0

上牛栏地块五（北区）绿地指标表			
项目			面积(㎡)
总用地面积			57465.18
绿地	绿地总面积		20118.9
	公共绿地	居住区级	0.0
		居住小区级	7994.7
		组团	0.0
	宅旁绿地		11794.1
	公共服务设施附属绿地		329.1
	道路绿地		0.0
人均公共绿地			1.5
绿地率			35.0

公共服务设施表					
项 目	建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）	所属建筑	详细位置	备注
社区服务中心（含老年人服务中心）	1000.0	0	GP-II	北区主入口处	
社区用房（居委会）	300.0	0	GP-II	北区主入口处	
幼儿园	4485.83	4097.20	GP-2	幼儿园	15班
阳电房	2369.42	0	A18、A8、A15、A13、A21、A25、A28、A29、A26、A30、C1、C2、C3、C4、C5、C7	首层架空层	
消防控制室	127.46	0	A8、A30、C5	首层架空层	
加油站	32.24	132.24	加油站	加油站	气瓶总容积<2m³
生活垃圾转运站	110.0	200.0	GP-I	北区西南角	
公共厕所	36.0	0	GP-I	北区西南角	
肉菜市场	1000.0	0	GP-C	北区西南角商铺	
物业管理用房	300.0	0	A29、A40、C5	首层架空层	
预留公共配套设施用地		200.0		北区西南角	
总计	9994.95	4629.44			

上牛栏地块五（北区）配套设施统计表						
类别	序号	名称	建筑面积（平方米）	占地面积（平方米）	所属建筑名称	备注
物管用房		物管用房	0	200.00	GP-I	北区主入口处
		小计	0	200.00		
公共服务		生活垃圾转运站	110	200.00	GP-I	北区西南角
		小计	110	200.00		
社区服务		服务站	300	-	GP-H	
		小计	300	-		
社区办公		会所面积	30	-	GP-I	
		小计	30	-		
商业设施		商业设施	1000	-	GP-C	北区西南角
		小计	1000	-		
社区卫生		卫生室	44.25.83	4097.20	GP-2	幼儿园
		小计	44.25.83	4097.20		
社区教育		社区教育用房	20180	-	C5	社区教育用房
		小计	20180	-		
		社区服务中心	1000	-	GP-H	社区服务中心
		小计	1000	-		
文体用房		小区用房	697.88	-	C1,C2,C3,C5,C7	社区文体用房
		小计	697.88	-		
消防设施		消防控制室	45.96	-	C5	社区文体用房
		小计	45.96	-		
		总计	7016.67	4497.20		

新平北路101号地块（南区）配套设施统计表						
类别	序号	名称	建筑面积（平方米）	占地面积（平方米）	所属建筑名称	备注
文体用房		小区用房	1662.34	-	A1A2,A3,A11,A12,A21,A22,A23,A30,A31,A34	幼儿、共同体
		小计	1662.34	-		
社区卫生服务		服务站	32.24	132.24	GP-2	幼儿园
		小计	32.24	132.24		
社区教育		社区教育用房	58.80	-	A40	
		小计	48.20	-	A29	
			98.20	-		
消防设施		消防控制室	33.38	-	A8	
		小计	48.20	-	A30	
			81.58	-		
		总计	1874.28	132.24		

总备：上牛栏地块五（北区）共预留安装充电设施接口1789个。包括本地块新建调整部分预留安装充电设施接口1656个，其中住宅停车位预留安装充电设施接口1633个（100%预留），商业停车位预留安装充电设施接口24个（20%预留）；另包括新平北路101地块新建调整部分预留安装充电设施接口133个；其中住宅停车位预留安装充电设施接口130个（100%预留），商业停车位预留安装充电设施接口3个（30%预留）。

说明：

1、（1）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66757平方米（合100.1365亩）。现根据开发需要对总平面规划设计方案进行优化设计。（详见附图）。

（2）原2010年8月报建的规划方案总技术经济指标：总建筑面积906919.50平方米（其中：计容积率建筑总面积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67335.10平方米，总建筑密度为23.0%，综合容积率为3.00，总绿地率为35.0%。总居住户数为6672户，停车位总数为5007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)技术经济指标 ：总建筑面积为273040.00平方米（其中：计容积率建筑面积为196617.80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11603.80平方米，居住户数为1605户，停车位个数为2239个（其中地上199个，地下2040个）。恩平市恩城新平北路101号（南地块）技术经济指标：总建筑面积为713078.60平方米，（其中：计容积率建筑面积为567079.50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45571.30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)。

（3）调整后总技术经济指标：总建筑面积为906595.12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60552.25平方米，总建筑密度为24.5%，综合容积率为3.00，总绿地率为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)技术经济指标 ：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）技术经济指标：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）。

2、方案主要调整内容如下：

（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层的商业街楼及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层的商业街楼及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1605户调整为1632户；

③地下室地库调整：地下室面积由原73382.10平方米调整为76462.26平方米；

④建筑基底面积调整：由11603.80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273040.00平方米调整为288236.46平方米，其中计容建筑面积由196617.80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2240个调整为2304个；地上停车位由原199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：南地块一期至三期已建成，五期A23栋首层阳电房改为物业管理用房；原位于南地块东南角的8栋商住楼57-1调整为23层商住楼140并局部设置物业管理用房；地块内小建筑布局保持不变；

②户数调整：居住户数保持4706户不变，其中A40户数为130户；

③地下室地库调整：地下室建筑面积由原105319.80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713078.60平方米调整为710358.66平方米，其中计容建筑面积由567079.50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。