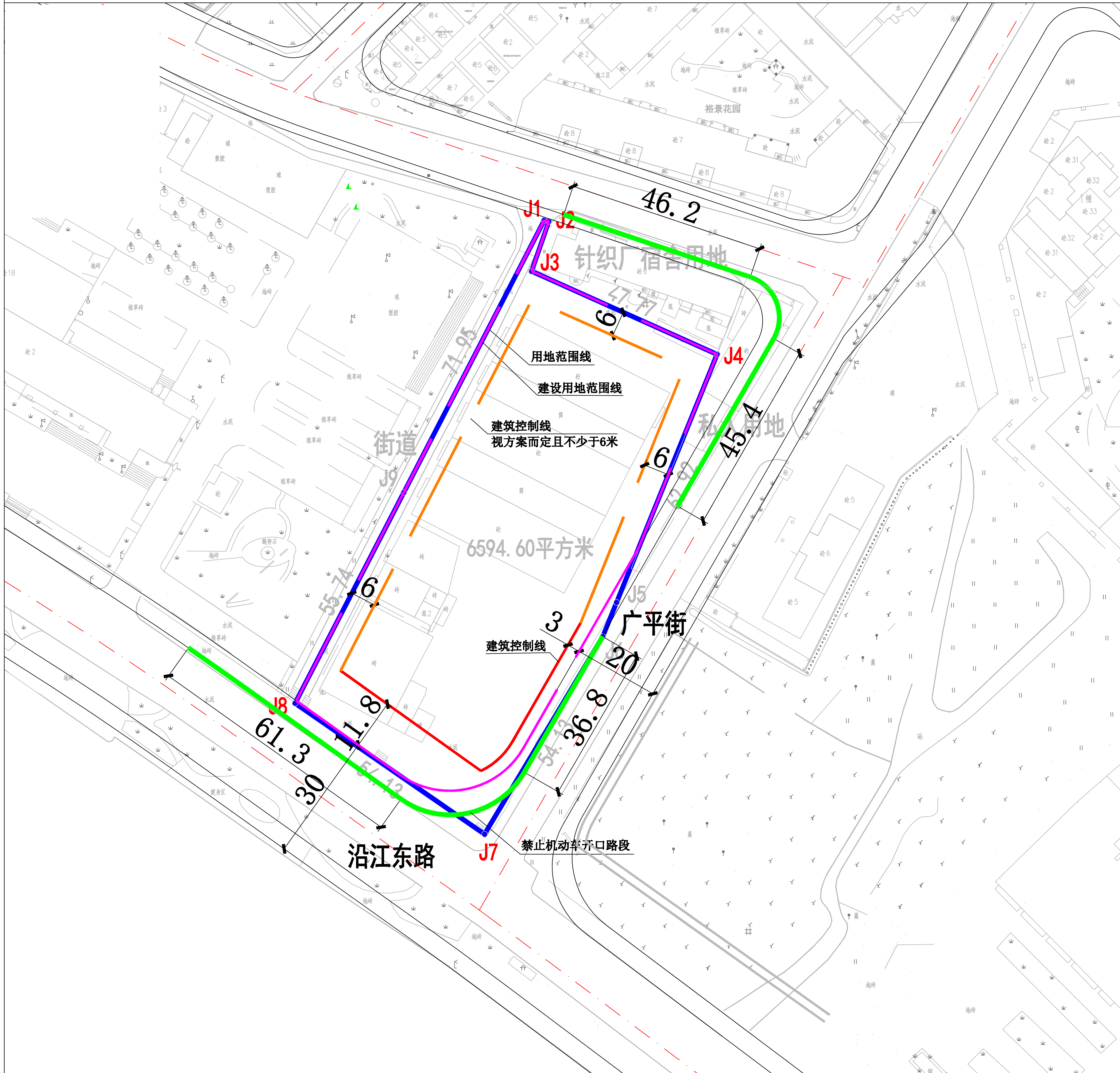


恩平市恩城街道东郊塔脚地块规划图（调整计容建筑面积）



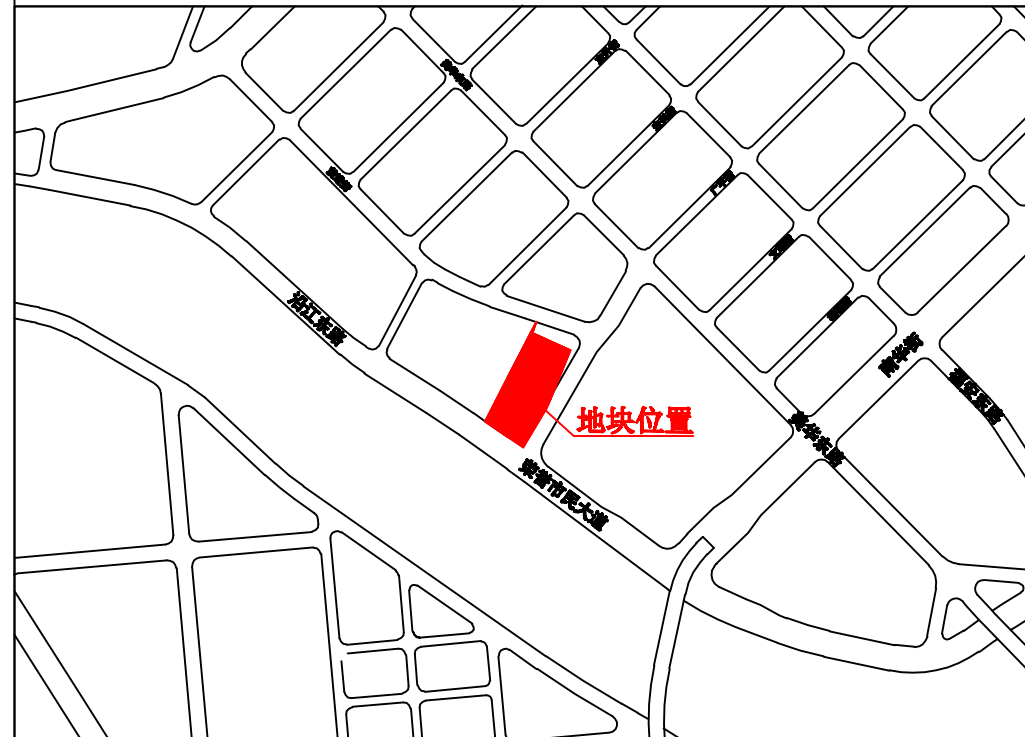
地块规划条件

- 项目概况
- 建设地点：恩平市恩城街道东郊塔脚；
- 用地面积：
规划用地面积：6594.6平方米（9.89亩）；
建设用地面积：6298.19平方米（9.45亩）；
道路占用面积为296.41平方米；（如图所示）
- 所依据控制性详细规划：《恩平市广平化工厂片区控制性详细规划修编》；
- 用地性质：住宅用地；
- 容积率：1.0<容积率≤3.0；
- 建筑密度：≤35%；
- 绿地率：≥25%；
- 计算容积率总建筑面积：6298.19平方米<计算容积率总建筑面积≤18894.57平方米；
注：根据《恩平市广平化工厂片区控制性详细规划修编》，该地块所在区域容积率上限为3.0。
根据《关于印发恩平市商业与住宅用地容积率管理办法的通知》（以下简称《通知》），该地块为历史出让用地，容积率上限值默认为2.5，计容建筑面积上限为15745.48平方米；根据《通知》第八、十二条，由于城市道路建设占用该项目的用地，可按其每提供1平方米面积用于道路建设，允许增加建筑面积2平方米的补偿办法进行容积率补偿，因此算得该地块可增加计容建筑面积为692.82平方米，总计容建筑面积上限为16338.3平方米；该地块所在区域容积率上限为3.0，因此容积率调整为：1.0<容积率≤3.0，计容建筑面积上限值为18894.57平方米。
- 建筑高度控制：上限为+60米；
- 建筑退线：
6.1 临东边广平街一侧建筑控制线后退道路红线至少3米（如建6层以上，建筑控制线后退道路红线视方案而定，且不小于3米）；临南边沿江东路一侧建筑控制线后退道路红线至少11.8米（如建6层以上，建筑控制线后退道路红线视方案而定，且不小于11.8米）；其余各侧建筑控制线后退用地范围线视方案而定且不少于6米；（如图所示）
- 地下室后退建设用地范围线至少3米，基础部分不得进入道路红线；临东边广平街、南边沿江东路一侧围墙、围栏不得超出建筑控制线，其余各侧围墙、围栏不得超出建设用地范围线；化粪池等任何地上/地下建、构筑物不得超出建设用地范围线设置。只能建设通式围墙，不能建设实体围墙；
- 地块内拟建项目有安全防护距离要求时，除相邻地块建筑正常退距外，其余部分应在自身地界内留足；
- 建筑间距：建筑间距应符合防火、日照、采光、通风、卫生、视线干扰、防噪声等国家现行有关规定及广东省现行有关法律、条例、规范和规定；
- 车位配置：住宅建筑按1.0车位/户配建标准小汽车停车位；根据恩平市发展和改革委员会文件《关于印发恩平市2023年电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》（恩发改〔2023〕9号）关于充电基础设施的配置要求：新建住宅小区配建固定停车位必须100%建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋及电力容量预留）；新建的商业服务业建筑按不低于停车位总数20%比例建设快速充电桩；住宅建筑配建的固定停车位应按照国家标准100%建设充电设施或预留充电设施建设安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）；住宅建筑按不低于0.3个/每户户标配建电动自行车集中停车位，并按配建停车位数量不低于50%比例配建充电设施，按住建部门要求进行施工图设计、施工和竣工验收；住宅小区除小汽车停车位外，还应当设置摩托车、自行车停放场地及外来车辆临时停车场；
- 规划需要配套的城市公共设施和市政公共设施项目：

项目名称	建设规模(m²)	设置技术要求
生活垃圾收集点		建设单位应按照《城市居住区规划设计标准》的相关规定配置生活垃圾收集点。
物业服务用房 (含物业管理及业委会办公用房)	建筑面积不少于400m²	建设单位应按照《广东省物业管理条例》的相关规定配置物业服务用房。
养老服务设施	每百户不少于20m²	建设单位应按照《广东省人民政府办公厅关于印发广东省加快推进养老服务发展若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23号）、《广东省养老服务条例》的相关规定配置养老服务设施，由开发商建设，并无偿移交政府。
健身设施	室内建筑面积不低于0.1m²/千人 室外用地面积不低于0.3m²/千人	建设单位应按照《广东省人民政府办公厅关于印发〈关于加强广东省全民健身场地设施建设发展群众体育的实施意见〉的通知》（粤府办〔2021〕53号）的相关规定配置健身设施。

- 场地标高：由自然资源局根据现状及道路标高确定；
- 排水体制：雨污分流制；
- 地块应统一规划，分步实施，整体建设；
- 围墙外的边角地，由开发单位负责拆迁和进行道路、绿化等环境整治建设；
- 规划条件通则性要求：
4.1 竖向界限：本规划条件未特别约定的情况下，按规划实施后建筑物基础底部到建筑物顶部；
- 场地处理：除特别约定外，地块规划用地范围内的现状道路、河渠、管线等的迁移改造由用地单位负责；
- 场地规划：
4.3.1 涉及土方挖方高差超过6米、填方超过高差4米的边坡，或涉及在厚度超过3米的淤泥层上大量不平衡堆载等建设时，须进行建设用地灾害性评估；
- 挡土墙、边坡应在建设用地红线范围内建设；
- 建筑设计：
4.4.1 沿街商业、办公等非住宅建筑应统一考虑广告、招牌、灯饰的设置，并在建筑立面上明确标示；
- 建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管；
- 市政管线：
4.5.1 市政管线接入：广平街、沿江东路；
- 地块各类自用管线须在建设用地范围内敷设，并须暗埋在地下；
- 需在地块内配套建设的供水、排水、电力、通讯、燃气、电视等管线及其它基础设施应与该地块建筑物同步建设，同步验收；
- 须遵守的其它事项：
5.1 规划及建筑、市政管线设计涉及建筑、结构、消防、卫生、环保、气象、水利、人防、文物保护、安全、电力、通信、给水、排水、无障碍等问题，应符合相关规范及职能部门的具体要求；
- 用地单位应委托具有相应资质的设计单位以本规划条件为依据进行规划及建筑、市政管线设计。报建文件须符合相关规定；
- 公共配套设施建设或缴费按市有关政策执行；
- 规划、建筑、道路、市政管线设计及地下空间利用应符合《江门市城乡规划技术标准与准则》的要求；
- 相关指标计算方法：
6.1 容积率=计算容积率总建筑面积/建设用地面积；
计算容积率总建筑面积=总建筑面积-不计算容积率的建筑面积；
- 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地面积；
- 绿地率=建设用地范围内各类绿地的总和/建设用地面积；
绿地按照《城市居住区规划设计标准》的规定分类和计算面积，包括满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地；
- 海绵城市建设装配式建筑和绿色建筑要求：按江门市相关建设标准和住建部门的要求落实，按住建部门要求进行施工图设计、施工和竣工验收。

地块位置



- 注意事项：
8.1 该规划条件是办理《建设工程规划许可证》、规划方案审查及建设工程规划报建的依据；
- 规划方案报建时必须提供建筑方案效果图及与设计方案图纸相一致的电子文档一份；
- 本图采用2000国家大地坐标系和1985年国家高程基准；
- 本图尺寸单位为米；图纸尺寸与实际尺寸如有出入时，自然资源局具有最终解释权；
- 本图有效期为一年，逾期须重新核发。

说明 此图用于公示使用。

图例	用地范围线	建筑控制线
	建设用地范围线	规划道路
	禁止机动车开口路段	建筑控制线 视方案而定且 不少于6米

恩平市自然资源局

图纸名称	地块规划图
用地位置	恩平市恩城街道东郊塔脚
编号	日期 2025.11