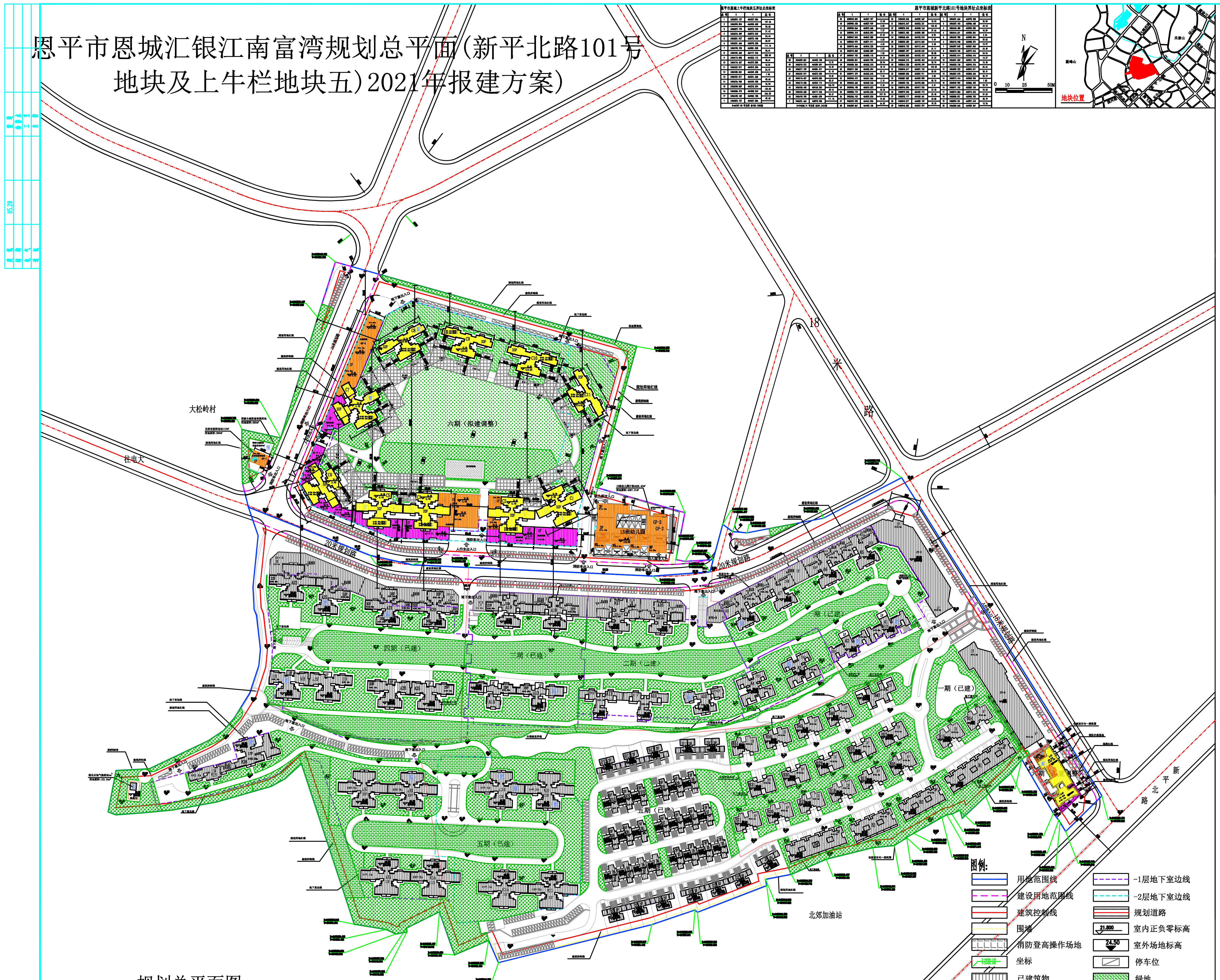
恩平市恩城汇银江南富湾规划总平面(新平北路101号地块及上牛栏地块五)2021年报建方案



图例:

用地范围线	-1层地下室边线	消防登高操作场地	室外场地标高
建设用地范围线	-2层地下室边线	坐标	停车位
建筑控制线	规划道路	已建筑物	绿地
围墙	室内正负零标高	住宅建筑物	瓶组站
生活水泵房	消防控制室	商业建筑物	物业管理用房
肉菜市场	幼儿园	公共设施建筑物	预留公共配套设施用地
配电房	社区服务中心（含老年人服务中心）	公共厕所	生活垃圾转运站
		社区用房（居委会）	

规划总平面图 1:1500

说明：
1、本图依据恩平市规划部门下发的地块规划图及设计要求进行规划设计；
2、图中采用江门统一坐标系统和1985年国家高程基准；
3、图中所注距离：建筑物之间指外墙皮，道路为路牙内石缘；
4、图中所注坐标、标高均以米为单位；
5、图中所注坐标为建筑外墙线交点坐标；
6、图中H为建筑室外至屋顶高度。
7、此图仅用于公示使用。

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为66757平方米（合100.1355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2018年8月报建的规划方案总技术经济指标：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，总建筑密度为23.9%，综合容积率为3.00，总绿地率为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)技术经济指标 ：总建筑面积为273040.90平方米（其中：计容积率建筑面积为195817.80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）技术经济指标：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)。

（3）调整后总技术经济指标：总建筑面积为1000493.45平方米（其中：计容积率建筑总面积为782895.94平方米，不计容积率建筑总面积为 217597.51平方米），建筑基底面积为59342.93平方米，总建筑密度为24.4%，综合容积率为3.00，总绿地率为35.0%，总居住户数为6322户，停车位总数为5794个(其中地上625个，地下5169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289896.6平方米，（其中：计容积率建筑面积为200269.90平方米，不计容积率建筑面积为89626.70平方米），建筑基底面积为13929.6平方米，建筑密度为24.2%,容积率为3.0，绿地率为35%，居住户数为1622户，停车位个数为2305个（其中地上106个，地下2199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710596.85平方米，（其中：计容积率建筑面积为582626.04平方米，不计容积率建筑面积为127970.81平方米），建筑基底面积为45413.33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4700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1622户；
③地下室轮廓调整：地下室面积由原73262.10平方米调整为76499.70平方米；
④建筑基底面积调整：由11663.80平方米调整为13929.6平方米；建筑密度由20.3%调整为24.2%；
⑤总建筑面积调整：由273040.90平方米调整为289896.60平方米,其中计容建筑面积由195817.80平方米调整为200269.90平方米,不计容建筑面积由77223.10平方米调整为89626.70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2305个，其中地下室停车位由原2040个调整为2199个；地上停车位由原198个调整为106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A29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SZ-1调整为22层商住楼A40并设置配电房、水泵房等公建配套；地块其余建筑布局保持不变；
②户数调整：居住户数由原4706户调整为4700户，其中A40户数为124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45413.33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710596.85平方米，其中计容建筑面积由587079.50平方米调整为582626.04平方米；不计容建筑面积由126799.10平方米调整为127970.81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。

?????

综合技术经济指标表

项目			单位	数值
规划总用地			平方米	260965.71
规划建设用地			平方米	242780.25
居住户（套）数			户（套）	6322
居住人数			人	20230
户均人口			人/户	3.2
总建筑面积			平方米	1000493.45
计算容积率建筑总面积			平方米	782895.94
高层住宅			平方米	707409.69
低密度住宅			平方米	39295.89
公建配套			平方米	5570.68
幼儿园			平方米	4426.10
风井			平方米	216.02
商业			平方米	25977.56
不计算容积率建筑总面积			平方米	217597.51
地下(含地下架空层)			平方米	182032.07
地上架空层			平方米	10430.66
首层超高增计			平方米	25134.78
综合容积率				3.00
总基底面积			平方米	59342.93
总建筑密度			%	24.4%
绿地率			%	35.0%
机动车位数	合计		个	5794
	其中	地上	个	625
		地下	个	5169
非机动车位数（地下室）			个	900

备注：地上停车位625个均为普通车位；地下室停车位5169个（其中普通车位4166个，无障碍车位22个，子母车位454个，微型车位17个，机械车位510个；充电车位1772个，含无障碍车位1个，子母车位106个。）

公共服务设施表

项目	符号	建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）	所属建筑	详细位置	备注
预留用地	预留用地	0	200	GP-I	图示位置	
	小计	0.0	200.00			
公共厕所	▲	30		GP-I	北区西南角	
	小计	30.0	0.0			
生活垃圾转运站	垃	110	200	GP-I	北区西南角	
	小计	110.0	200.00			
瓶组站	瓶	32.24	132.24	PZZ-1	南区A39栋旁	
	小计	32.2	132.24			
幼儿园	幼	4426.10	4097.21	GP-2	北区GP-2幼儿园	15班
	小计	4426.1	4097.21			
老人服务中心	老	1004.5		GP-H	北区南侧入口	
	小计	1004.5	0.0			
生活水泵房	泵	76.20		SBF-A40	南区A40首层	
	小计	76.2	0.0			
配电房	配	156.60		PDF-A31	南区A31栋内	
		229.74		PDF-A13 PDF-A13	南区A13栋内	
		117.60		PDF-A38	南区A38栋内	
		150.70		PDF-A30	南区A30栋内	
		98.6		PDF-A22	南区A22栋内	
		92.7		PDF-A21	南区A21栋内	
		184.4		PDF-A28	南区A28栋内	
		125.68		PDF-A2	南区A2栋内	
		104.31		PDF-A1	南区A1栋内	
		236.43		PDF-A10	南区A10栋内	
		165.58		PDF-A3	南区A3栋内	
		119.93		PDF-C8	北区C8栋内	
		106.26		PDF-C1	北区C1栋内	
		156.54		PDF-C1	北区C1栋内	
		106.0		PDF-C3	北区C3栋内	
		94.70		PDF-C5	北区C5栋内	
		103.20		PDF-C2	北区C2栋内	
		119.67		PDF-C8	北区C8栋内	
		101.20		PDF-A40 PDF-A40 PDF-A40	南区A40首层	
	小计	2569.8	0.0			
消防控制室	消	48.20		XKS-A30	南区A30栋内	
		33.30		XKS-A8	南区A8栋内	
		46.00		XKS-C5	北区C5栋内	
	小计	127.5	0.0			
肉菜市场	菜	1005.30		GP-G	北区西侧	
	小计	1005.3	0.0			
居委会	▲	307.60		GP-H	北区南侧入口	
	小计	307.6	0.0			
物业管理用房	▲	48.2		WY-A29	南区A29栋内	
		149.10		WY-C5	北区C5栋内	
		110.20		WY-C7	北区C7栋内	
	小计	307.5	0.0			
总计		9996.7	4629.45			

绿地指标表

项目			面积(㎡)
规划建设用地			242780.3
绿地	绿地总面积		85054.8
	公共绿地	居住区级	0.0
		居住小区级	30317.9
		组团	0.0
	宅旁绿地		53177.1
	公共服务设施附属绿地		1559.8
	道路绿地		0.0
人均公共绿地			1.5
绿地率			35.0

停车场统计表

项目			面积(㎡)	车位数
机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	12500.0	625
	地下		179963.8	5169
	总计		192463.8	5794
非机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	0.0	0
	地下		2949.4	900
	总计		2949.4	900
汇总	地上	室内	0.0	0
		室外	12500.0	625
	地下		182913.2	6069
	总计		195413.2	6694

?????

南区（新平北路101号地块）综合技术经济指标表

项目			单位	数值
规划总用地			平方米	194208.71
规划建设用地			平方米	185315.07
居住户（套）数			户（套）	4700
居住人数			人	15040
户均人口			人/户	3.2
总建筑面积			平方米	710596.85
计算容积率建筑总面积			平方米	582626.04
高层住宅			平方米	518841.09
低密度住宅			平方米	39295.89
公建配套			平方米	2001.68
风井			平方米	216.02
商业			平方米	22271.36
不计算容积率建筑总面积			平方米	127970.81
地下(含地下架空层)			平方米	105532.37
地上架空层			平方米	7597.16
首层超高增计			平方米	14841.28
容积率				3.00
基底面积			平方米	45413.33
建筑密度			%	24.5%
绿地率			%	35.0%
机动车位数	合计		个	3489
	其中	地上	个	519
		地下	个	2970
非机动车位数（地下室）			个	500

备注：地上停车位519个均为普通车位；地下室停车位2970个（其中普通车位2228个，无障碍车位10个，子母车位220个，微型车位2个，机械车位510个。）

南区（新平北路101号地块）公共服务设施表

项目	符号	建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）	所属建筑	详细位置	备注
瓶组站	瓶	32.24	132.24	PZZ-1	南区A39栋旁	
	小计	32.2	132.24			
生活水泵房	泵	76.20		SBF-A40	南区A40首层	
	小计	76.2	0.0			
配电房	配	156.60		PDF-A31	南区A31栋内	
		229.74		PDF-A13 PDF-A13	南区A13栋内	
		117.60		PDF-A38	南区A38栋内	
		150.70		PDF-A30	南区A30栋内	
		98.6		PDF-A22	南区A22栋内	
		92.7		PDF-A21	南区A21栋内	
		184.4		PDF-A28	南区A28栋内	
		125.68		PDF-A2	南区A2栋内	
		104.31		PDF-A1	南区A1栋内	
		236.43		PDF-A10	南区A10栋内	
		165.58		PDF-A3	南区A3栋内	
		101.20		PDF-A40 PDF-A40 PDF-A40	南区A40首层	
	小计	1763.5	0.0			
消防控制室	消	48.20		XKS-A30	南区A30栋内	
		33.30		XKS-A8	南区A8栋内	
	小计	81.5	0.0			
物业管理用房	▲	48.2		WY-A29	南区A29栋内	
	小计	48.2	0.0			
总计		2001.7	132.24			

南区（新平北路101号地块）绿地指标表

项目			面积(㎡)
规划建设用地			185315.1
绿地	绿地总面积		64874.3
	公共绿地	居住区级	0.0
		居住小区级	22562.4
		组团	0.0
	宅旁绿地		41252.2
	公共服务设施附属绿地		1059.6
	道路绿地		0.0
人均公共绿地			1.5
绿地率			35.0

南区（新平北路101号地块）停车场统计表

项目			面积(㎡)	车位数
机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	10380.0	519
	地下		103464.1	2970
	总计		113844.1	3489
非机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	0.0	0
	地下		1949.6	500
	总计		1949.6	500
汇总	地上	室内	0.0	0
		室外	10380.0	519
	地下		105413.7	3470
	总计		115793.7	3989

?????

北区（上牛栏地块五）综合技术经济指标表

项目			单位	数值
规划总用地			平方米	66757.00
规划建设用地			平方米	57465.18
居住户（套）数			户（套）	1622
居住人数			人	5190
户均人口			人/户	3.2
总建筑面积			平方米	289896.60
计算容积率建筑总面积			平方米	200269.90
高层住宅			平方米	188568.60
公建配套			平方米	3569.00
幼儿园			平方米	4426.10
商业			平方米	3706.20
不计算容积率建筑总面积			平方米	89626.70
地下(含地下架空层)			平方米	76499.70
地上架空层			平方米	2833.50
首层超高增计			平方米	10293.50
容积率				3.00
基底面积			平方米	13929.6
建筑密度			%	24.2%
绿地率			%	35.0%
机动车位数	合计		个	2305
	其中	地上	个	106
		地下	个	2199
非机动车位数（地下室）			个	400

备注：地上停车位106个均为普通车位；地下室停车位2199个（其中普通车位1938个，无障碍车位12个，子母车位234个，微型车位15个；充电车位1772个，含无障碍车位1个，子母车位106个。）

北区（上牛栏地块五）公共服务设施表

项目	符号	建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）	所属建筑	详细位置	备注
预留用地	预留用地	0	200	GP-I	图示位置	
	小计	0.0	200.00			
公共厕所	▲	30		GP-I	北区西南角	
	小计	30.0	0.0			
生活垃圾转运站	垃	110	200	GP-I	北区西南角	
	小计	110.0	200.00			
幼儿园	幼	4426.10	4097.21	GP-2	北区GP-2幼儿园	
	小计	4426.1	4097.21			
老人服务中心	老	1004.5		GP-H	北区南侧入口	
	小计	1004.5	0.0			
配电房	配	119.93		PDF-C8	北区C8栋内	
		106.26		PDF-C1	北区C1栋内	
		156.54		PDF-C1	北区C1栋内	
		106.0		PDF-C3	北区C3栋内	
		94.70		PDF-C5	北区C5栋内	
		103.20		PDF-C2	北区C2栋内	
		119.67		PDF-C8	北区C8栋内	
	小计	806.3	0.0			
消防控制室	消	46.00		XKS-C5	北区C5栋内	
	小计	46.0	0.0			
肉菜市场	菜	1005.3		GP-G	北区西侧	
	小计	1005.3	0.0			
物业管理用房	▲	149.10		WY-C5	北区C5栋内	
		110.20		WY-C7	北区C7栋内	
	小计	259.3	0.0			
居委会	▲	307.60		GP-H	北区南侧入口	
	小计	307.6	0.0			
总计		7995.1	4497.21			

北区（上牛栏地块五）绿地指标表

项目			面积(㎡)
规划建设用地			57465.2
绿地	绿地总面积		20180.5
	公共绿地	居住区级	0.0
		居住小区级	7755.5
		组团	0.0
	宅旁绿地		11924.9
	公共服务设施附属绿地		500.1
	道路绿地		0.0
人均公共绿地			1.5
绿地率			35.0

北区（上牛栏地块五）停车场统计表

项目			面积(㎡)	车位数
机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	2120.0	106
	地下		76499.7	2199
	总计		78619.7	2305
非机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	0.0	0
	地下		999.9	400
	总计		999.9	400
汇总	地上	室内	0.0	0
		室外	2120.0	106
	地下		77499.6	2599
	总计		79619.6	2705

总备：上牛栏地块五（北区）共预留安装充电设施接口1772个。包括本地块拟建调整部分预留安装充电设施接口1646个：其中住宅停车位预留安装充电设施接口1622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地块拟建调整部分预留安装充电设施接口126个:其中住宅停车位预留安装充电设施接口124个（100%预留），商业停车位预留安装充电设施接口2个（20%预留）。

? ?

漢森伯盛
SHING & PARTNERS

? ?	李曼妮	?????	郭子仑	????	恩平市汇银房地产开发有限公司
? ?	李曼妮 李曼妮	? ?	吴浅平	????	汇银江南富湾项目
? ?	李丕承	? ?	盛宇宏	????	总平面规划图
?????	吴华波				

???????????
??????
??????
???????
??????:(?)???(182059)?
A144011911

? ? ?	YUE-S-EPA
????	规划报批
?	GP-01
? ?	
? ?	图 示
????	2021.04
? ? ?	01 ?

???????????????

ALL RIGHTS RESERVED, NO COPIED, REPRODUCED, OR PUBLISHED.