恩规公[2024]106号

关于恩平市恩城飞鹅新区燕华广场F区1号之一、二（南华御苑商住小区）规划设计方案调整的公示

我局收到恩平海富置业有限公司报来关于恩平市恩城飞鹅新区燕华广场F区1号之一、二（南华御苑商住小区）规划设计方案调整的审核申请。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飞鹅新区燕华广场F区1号之一、二（南华御苑商住小区）单体设计方案调整的意见和建议，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：恩平市恩城飞鹅新区燕华广场F区1号之一、二。

2、用地性质：商住用地。

3、用地规模：规划用地面积为2523平方米（合3.7845亩）。

4、开发单位：恩平海富置业有限公司。

5、本次调整的南华御苑商住小区1栋、2栋、3栋具体调整如下：

（1）、1栋

①、首层商铺轮廓微调整，住宅核心筒水、电、风井调整。

②、住宅二层以上核心筒水、电、风井调整及户型入口作相应调整。

③、商铺调整钢结构雨篷宽度。

④、1栋与2栋之间的小区入口钢构造型调整，花架标高原11.1米调整为7.7米。

⑤、1-22~1-1轴立面图，立面相应调整。

⑥、1-N~1-A轴立面图，立面相应调整。

⑦、1-A~1-N轴立面图，立面相应调整。

（2）、2栋

①、首层商铺轮廓微调整，住宅核心筒水、电、风井调整。

②、住宅二层以上核心筒水、电、风井调整及户型入口作相应调整。

③、商铺调整钢结构雨篷宽度。

④、1栋与2栋之间的小区入口钢构造型调整，花架标高原11.1米调整为7.7米。

⑤、首层S-14～S-16交S-A～S-B轴原报建17#商铺现改为公共配套设施用房。

⑥、2-16~2-1轴立面图，立面相应调整。

⑦、2-M~2-A轴立面图，立面相应调整。

（3）、3栋

①、首层商铺轮廓微调整，住宅核心筒水、电、风井调整。

②、住宅二层以上核心筒水、电、风井调整及户型入口作相应调整。

③、商铺调整钢结构雨篷宽度。

④、首层S-17～S-21交S-A～S-B轴原报建22#商铺现改为公共配套设施用房。

⑤、首层S-22～S-26交S-A～S-B轴区域原报建为公共配套设施用房改为商铺。

⑥、3-16~3-1轴立面图，立面相应调整。

⑦、3-A~3-N轴立面图，立面相应调整。

（4）、总平面

①、2栋首层原报建商铺现改为公共配套设施用房，3栋首层原报建商铺现改为公共配套设施用房，3栋首层原报建为公共配套设施用房改为商铺。

现给予公示（详见附图）。

二、公示时间：2024年9月6日－2024年9月18日。

三、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.enping.gov.cn/gzjg/epszrzyj/ghgs/index.html。

四、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。

五、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。

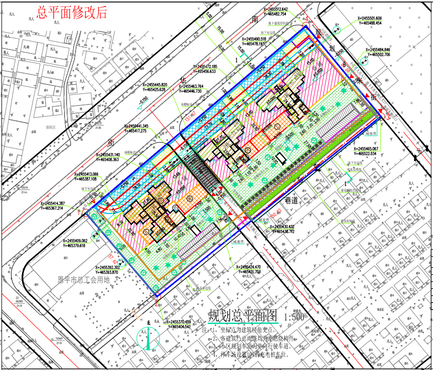
联系地址：恩平市恩城西门路18号

业务咨询电话：0750-7812882　规划管理股

恩平市自然资源局

2024年9月6日

总平面修改后



南
华
街
规
划
一
街
巷道
恩平市总工会用地
X=2455512.642
Y=465482.754
X=2455501.606
Y=465488.454
X=2455490.518
Y=465478.197
X=2455484.846
Y=465502.706
X=2455472.185
Y=465456.633
X=2455463.764
Y=465446.730
X=2455445.820
Y=465425.628
X=2455441.345
Y=465417.275
X=2455431.140
Y=465408.363
X=2455413.066
Y=465387.108
X=2455414.387
Y=465367.214
X=2455465.067
Y=465522.034
X=2455430.432
Y=465438.772
X=2455409.062
Y=465379.618
X=2455392.302
Y=465393.870
X=2455424.470
Y=465431.703
X=2455370.489
Y=465404.542

规划总平面图　1:500

注：1，坐标点为建筑柱角交点。

2，各建筑门口出雨篷均为不燃烧构件

3，小区规划车道为单向行驶车道。

4，停车场设置10%的充电桩车位。

技术经济指标表

项目	单位	数值	所占比重(%)	人均面积(㎡/人)
规划总用地	平方米	9022.2		
规划建设用地	平方米	8636.9		
居住户(套)数	户	206		
居住人数	人	721		
户均人口	人/户	3.5		
总建筑面积	平方米	36006.0		
计容积率建筑面积	平方米	25896.1	100	
住宅	平方米	23094.4	89.2	32.0
公建	平方米	804.7	3.1	1.1
商业	平方米	1997.0	7.7	2.8
其它架空	平方米	0.0	0.0	0.0
非容积率建筑面积	平方米	10109.9	100.0	
地下建筑	平方米	7411.7	100.0	
公共架空	平方米	0.0	0.0	
超4.5米增计面积	平方米	2698.2		
建筑基底	平方米	2973.8		
90㎡以下住宅比例	%	0.0		
计容面积	平方米	25896.1		
容积率		3.00		
建筑密度	%	34.4		
绿地率	%	31.2		
人均公共绿地	㎡/人	3.7		

备注：
容积率=计容面积/规划建设用地面积
建筑密度=建筑投影面积/规划建设用地面积*100%
绿地率=绿地面积/规划建设用地面积*100%

建筑明

单体名称	建筑基底面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）	首层超高增计不计容面积（㎡）	架空层面积（㎡）
1栋	1116.3	10586.2	9715.7	870.5	870.5	0.0
2栋	724.2	8705.0	7980.8	724.2	724.2	0.0
3栋	1103.5	9273.4	8169.8	1103.5	1103.5	0.0
地下室（含抬前楼梯层）	29.8	7441.5	29.8	7411.7	0.0	0.0
合计	2973.8	36006.0	25896.1	10109.9	2698.2	0.0

备注：地下室车位199个；地上停车位28个；合计总停车位227个。

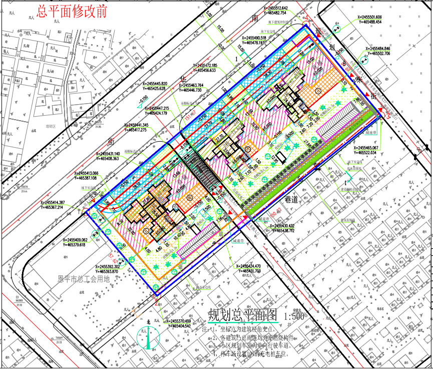
说明

1、总图尺寸标注单位为米，为单位，坡度以百分计，标高采用1985年国家高程系统，场地内道路横向坡度未标注的均为1.5%，纵向坡度最小0.3%。
2、设计依据：
（1）、建设单位提供的用地地形图及规划红线图。
（2）、国家及省、市级有关规范、规定。
（3）、建设单位有关设计要求。
3、建筑物轮廓线为建筑外墙线。
4、道路标高为地面标高，建筑标高为结构顶板标高。
5、现场放线时：如与实际有出入，请于设计单位联系。
6、图中环境设计仅为示意。

图例

🟦	用地范围线
▭	建设用地范围线
🟥	建筑控制线
🟧	建筑控制线视方 而定，且不少于

总平面修改前



南
华
街
规
划
一
街
巷道
恩平市总工会用地
X=2455512.642
Y=465482.754
X=2455501.606
Y=465488.454
X=2455490.518
Y=465478.197
X=2455484.846
Y=465502.706
X=2455472.185
Y=465456.633
X=2455463.764
Y=465446.730
X=2455445.820
Y=465425.628
X=2455447.215
Y=465424.179
X=2455441.345
Y=465417.275
X=2455431.140
Y=465408.363
X=2455413.066
Y=465387.108
X=2455414.387
Y=465367.214
X=2455465.067
Y=465522.034
X=2455430.432
Y=465438.772
X=2455409.062
Y=465379.618
X=2455392.302
Y=465393.870
X=2455424.470
Y=465431.703
X=2455370.489
Y=465404.542

规划总平面图　1:500

注：1，坐标点为建筑柱角交点。

2，各建筑门口出雨篷均为不燃烧构件

3，小区规划车道为单向行驶车道。

4，停车场设置10%的充电桩车位。

技术经济指标表

项目	单位	数值	所占比重(%)	人均面积(㎡/人)
规划总用地	平方米	9022.2		
规划建设用地	平方米	8636.9		
居住户(套)数	户	206		
居住人数	人	721		
户均人口	人/户	3.5		
总建筑面积	平方米	36014.0		
计容积率建筑面积	平方米	25900.1	100	
住宅	平方米	23091.3	89.2	32.0
公建	平方米	805.8	3.1	1.1
商业	平方米	2003.0	7.7	2.8
其它架空	平方米	0.0	0.0	0.0
非容积率建筑面积	平方米	10113.9	100.0	
地下建筑	平方米	7411.7	100.0	
公共架空	平方米	0.0	0.0	
超4.5米增计面积	平方米	2702.2		
建筑基底	平方米	2977.6		
90㎡以下住宅比例	%	0.0		
计容面积	平方米	25900.1		
容积率		3.00		
建筑密度	%	34.5		
绿地率	%	30.0		
人均公共绿地	㎡/人	3.1		

备注：
容积率=计容面积/规划建设用地面积
建筑密度=建筑基底面积/规划建设用地面积*100%
绿地率=绿地面积/规划建设用地面积*100%

建筑明

单体名称	建筑基底面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）	首层超高增计不计容面积（㎡）	架空层面积（㎡）
1栋	1117.5	10588.9	9717.0	871.9	871.9	0.0
2栋	726.8	8710.2	7983.4	726.8	726.8	0.0
3栋	1103.5	9273.4	8169.9	1103.5	1103.5	0.0
地下室（含抬前楼梯层）	29.8	7441.5	29.8	7411.7	0.0	0.0
合计	2977.6	36014.0	25900.1	10113.9	2702.2	0.0

备注：地下室车位199个；地上停车位28个；合计总停车位227个。

说明

1、总图尺寸标注单位为米，为单位，坡度以百分计，标高采用1985年国家高程系统，场地内道路横向坡度未标注的均为1.5%，纵向坡度最小0.3%。
2、设计依据：
（1）、建设单位提供的用地地形图及规划红线图。
（2）、国家及省、市级有关规范、规定。
（3）、建设单位有关设计要求。
3、建筑物轮廓线为建筑外墙线。
4、道路标高为地面标高，建筑标高为结构顶板标高。
5、现场放线时：如与实际有出入，请于设计单位联系。
6、图中环境设计仅为示意。

图例

🟦	用地范围线
▭	建设用地范围线
🟥	建筑控制线
🟧	建筑控制线视方 而定，且不少于

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
表间	◎	10.6		1栋电表间	1栋首层	
	小计	10.6	0.0			
报室	◎	10.5		人防警报室	1栋天面层	
	小计	10.5	0.0			
表间	◎	11.8		2栋电表间	2栋首层	
	小计	11.8	0.0			
表间	◎	11.9		3栋电表间	3栋首层	
	小计	11.9	0.0			
共服务用	◎	308.4		社区用房	1栋首层和夹层	
	小计	308.4	0.0			
	◎	120.2		配电房	1栋首层	
	小计	120.2	0.0			
集点	■	0		2栋	花园层	
	小计	0.0	0.0			
制室	◎	48.2		消防控制中兼安防监控机	2栋首层	
	小计	48.2	0.0			
套设施用	◎	206.3		公共配套设施用房	分别设在2、3栋首层，2栋61.0㎡，3栋145.3㎡	
	小计	206.3	0.0			
务用房	◎	76.8		物业服务用房（含物业管理及业委会办公用房）	1栋首层	
	小计	76.8	0.0			
		804.7	0.0			

绿地指标表

项目			面积(㎡)
总用地			9022.2
建设用地			8636.9
	绿地总面积		2698.0
	公共绿地	居住区级	2371.6
		居住小区级	0.0
		组团	0.0
	宅旁绿地		0.0
	公共服务设施附属绿地		0.0
	道路绿地		0.0
	绿地停车位绿地面积（折算绿地面积）		326.4
公共绿地			3.7
率			31.2

停车场统计表

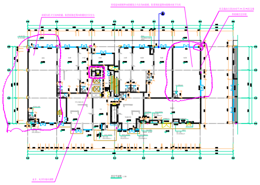
项目			面积(㎡)	车位数
机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	840.0	28
	地下		6965.0	199
	总计		7805.0	227
非机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	0.0	0
	地下		0.0	0
	总计		0.0	0
汇总	地上	室内	0.0	0
		室外	840.0	28
	地下		6965.0	199
	总计		7805.0	227

表

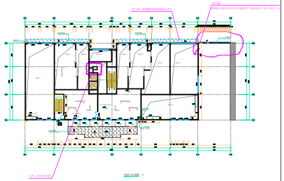
公建配套面积（㎡）	商业面积（㎡）	住宅面积（㎡）	其他建筑面积（㎡）	建筑层数	首层高度(m	建筑高度	户数	状态
526.5	672.8	8516.4	0.0	21	7.5	67.65	80	拟调整
121.0	488.0	7371.8	0.0	23	7.5	73.65	66	拟调整
157.2	836.2	7176.4	0.0	21	7.5	67.65	60	拟调整
0.0	0.0	29.8	0.0	/	/	/	/	拟调整
804.7	1997.0	23094.4	0.0	/	/	/	206	

案 6米	🟦	地下建筑控制线	▨	植草砖停车位	▩	消防登高操作场地	配	配电房
	☰	道路	▨	住宅建筑	社	社区公共服务用房	表	电表间
	▬	地下车库边线	▨	商业建筑	防	人防警报室	公	预留公共配套设施用房
	🟩	绿地	▩	公共设施建筑物	物	物业服务用房（含物业管理及业委会办公用房）	▨	垃圾收集点
					消	消防控制室	▲	出入口

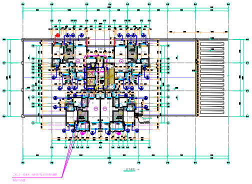
1栋修改后



1栋修改后



1栋修改后



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
1栋电表间	◎	10.6		1栋电表间	1栋首层	
	小计	10.6	0.0			
人防警报室	◎	10.5		人防警报室	1栋天面层	
	小计	10.5	0.0			
2栋电表间	◎	11.8		2栋电表间	2栋首层	
	小计	11.8	0.0			
3栋电表间	◎	11.9		3栋电表间	3栋首层	
	小计	11.9	0.0			
社区公共服务用房	◎	308.4		社区用房	1栋首层和夹层	
	小计	308.4	0.0			
配电房	◎	120.2		配电房	1栋首层	
	小计	120.2	0.0			
垃圾收集点	■	0		2栋	花园层	
	小计	0.0	0.0			
消防控制室	◎	48.2		消防控制中兼安防监控机	2栋首层	
	小计	48.2	0.0			
公共配套设施用房	◎	207.4		公共配套设施用房	3栋首层	
	小计	207.4	0.0			
物业服务用房	◎	76.8		物业服务用房（含物业管理及业委会办公用房）	1栋首层	
	小计	76.8	0.0			
总计		805.8	0.0			

绿地指标表

项目			面积(㎡)
规划总用地			9022.2
规划建设用地			8636.9
绿地	绿地总面积		2591.7
	公共绿地	居住区级	2265.3
		居住小区级	0.0
		组团	0.0
	宅旁绿地		0.0
	公共服务设施附属绿地		0.0
	道路绿地		0.0
	绿地停车位绿地面积（折算绿地面积）		326.4
人均公共绿地			3.6
绿地率			30.0

停车场统计表

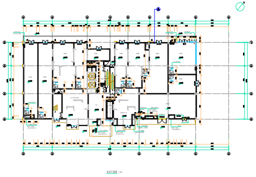
项目			面积(㎡)	车位数
机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	840.0	28
	地下		6965.0	199
	总计		7805.0	227
非机动车库	地上	室内	0.0	0
		室外	0.0	0
	地下		0.0	0
	总计		0.0	0
汇总	地上	室内	0.0	0
		室外	840.0	28
	地下		6965.0	199
	总计		7805.0	227

表

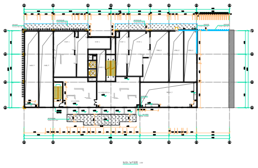
公建配套面积（㎡）	商业面积（㎡）	住宅面积（㎡）	其他建筑面积（㎡）	建筑层数	首层高度(m	建筑高度	户数	状态
526.5	674.1	8516.4	0.0	21	7.5	67.65	80	拟调整
60.0	551.6	7371.8	0.0	23	7.5	73.65	66	拟调整
219.3	777.3	7173.3	0.0	21	7.5	67.65	60	拟调整
0.0	0.0	29.8	0.0	/	/	/	/	拟调整
805.8	2003.0	23091.3	0.0	/	/	/	206	

案 6米	🟦	地下建筑控制线	▨	植草砖停车位	▩	消防登高操作场地	配	配电房
	☰	道路	▨	住宅建筑	社	社区公共服务用房	表	电表间
	▬	地下车库边线	▨	商业建筑	防	人防警报室	公	预留公共配套设施用房
	🟩	绿地	▩	公共设施建筑物	物	物业服务用房（含物业管理及业委会办公用房）	▨	垃圾收集点
					消	消防控制室	▲	出入口

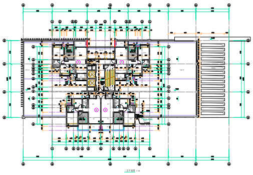
1栋修改前



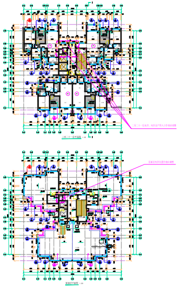
1栋修改前



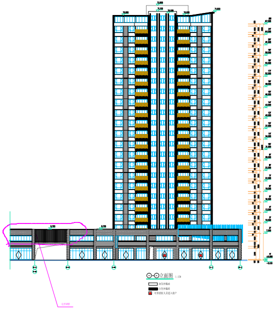
1栋修改前



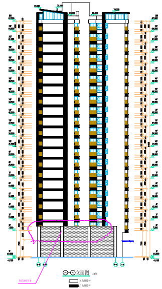
1栋修改后



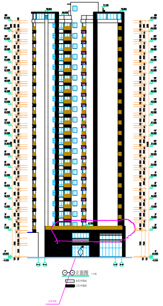
1栋修改后



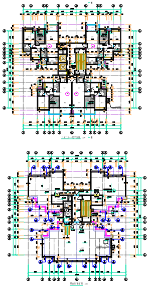
1栋修改后



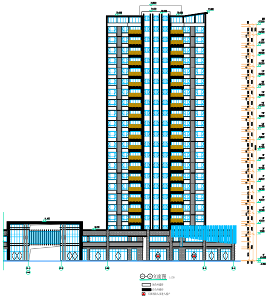
1栋修改后



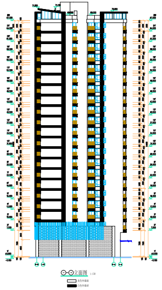
1栋修改前



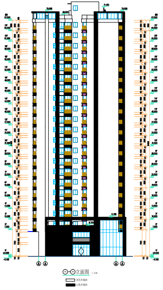
1栋修改前



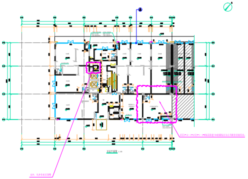
1栋修改前



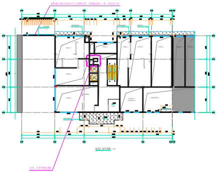
1栋修改前



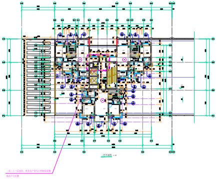
2栋修改后



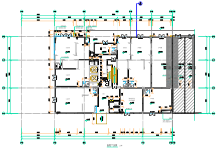
2栋修改后



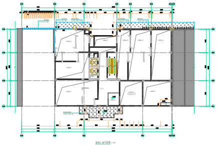
2栋修改后



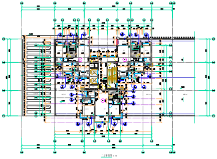
2栋修改前



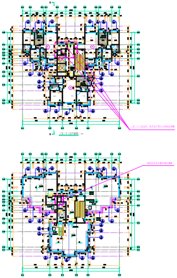
2栋修改前



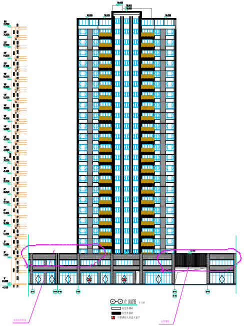
2栋修改前



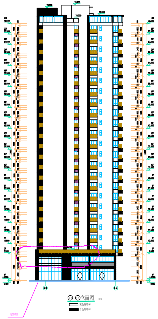
2栋修改后


二至二十三层水井、风井及户型入口作相应调整
屋面层风井位置作相应调整

2栋修改后

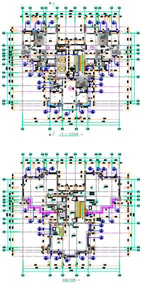

立面图 1:150
灰色外墙砖
白色外墙砖
可供消防人员进入窗户
造型调整

2栋修改后

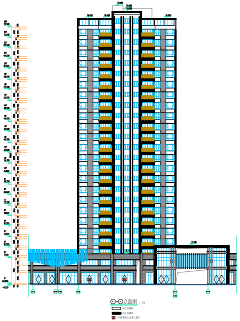

立面图 1:150
灰色外墙砖
白色外墙砖

3栋

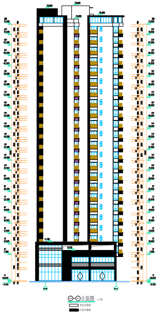
2栋修改前



2栋修改前

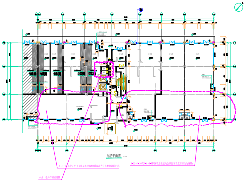

立面图 1:150
灰色外墙砖
白色外墙砖
可供消防人员进入窗户

2栋修改前

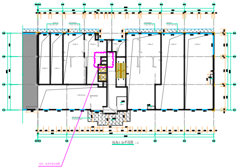

立面图 1:150
灰色外墙砖
白色外墙砖

3栋

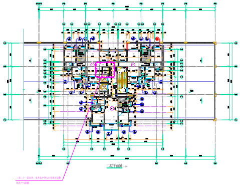
修改后


首层平面图
水井、电井作相应调整

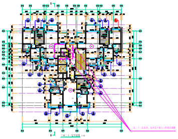
3栋修改后


标高4.5m平面图
水井、电井作相应调整

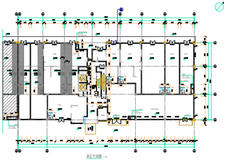
3栋修改后


二层平面图
二至二十一层水井、电井及户型入口作相应调整
修改户门位置

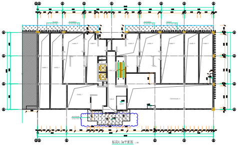
3栋修改后


二至二十一层平面图
二至二十一层水井、电井及户型入口作相应调整

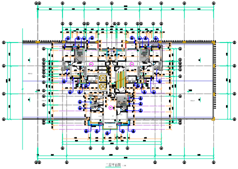
修改前



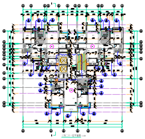
3栋修改前



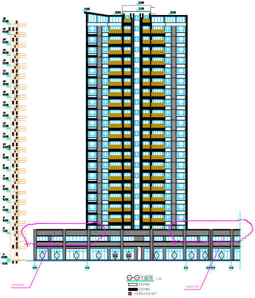
3栋修改前



3栋修改前

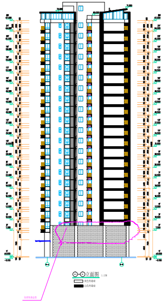


3栋修改后



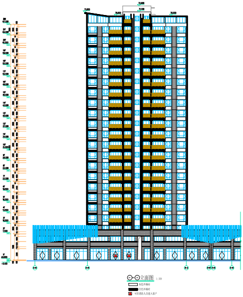
立面图 1:150
灰色外墙砖
白色外墙砖
可供消防人员进入窗户

3栋修改后



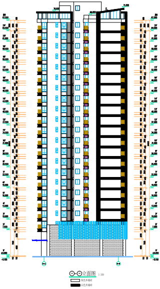
立面图 1:150
灰色外墙砖
白色外墙砖

3栋修改前



立面图 1:150
灰色外墙砖
白色外墙砖
可供消防人员进入窗户

3栋修改前



立面图 1:150
灰色外墙砖
白色外墙砖