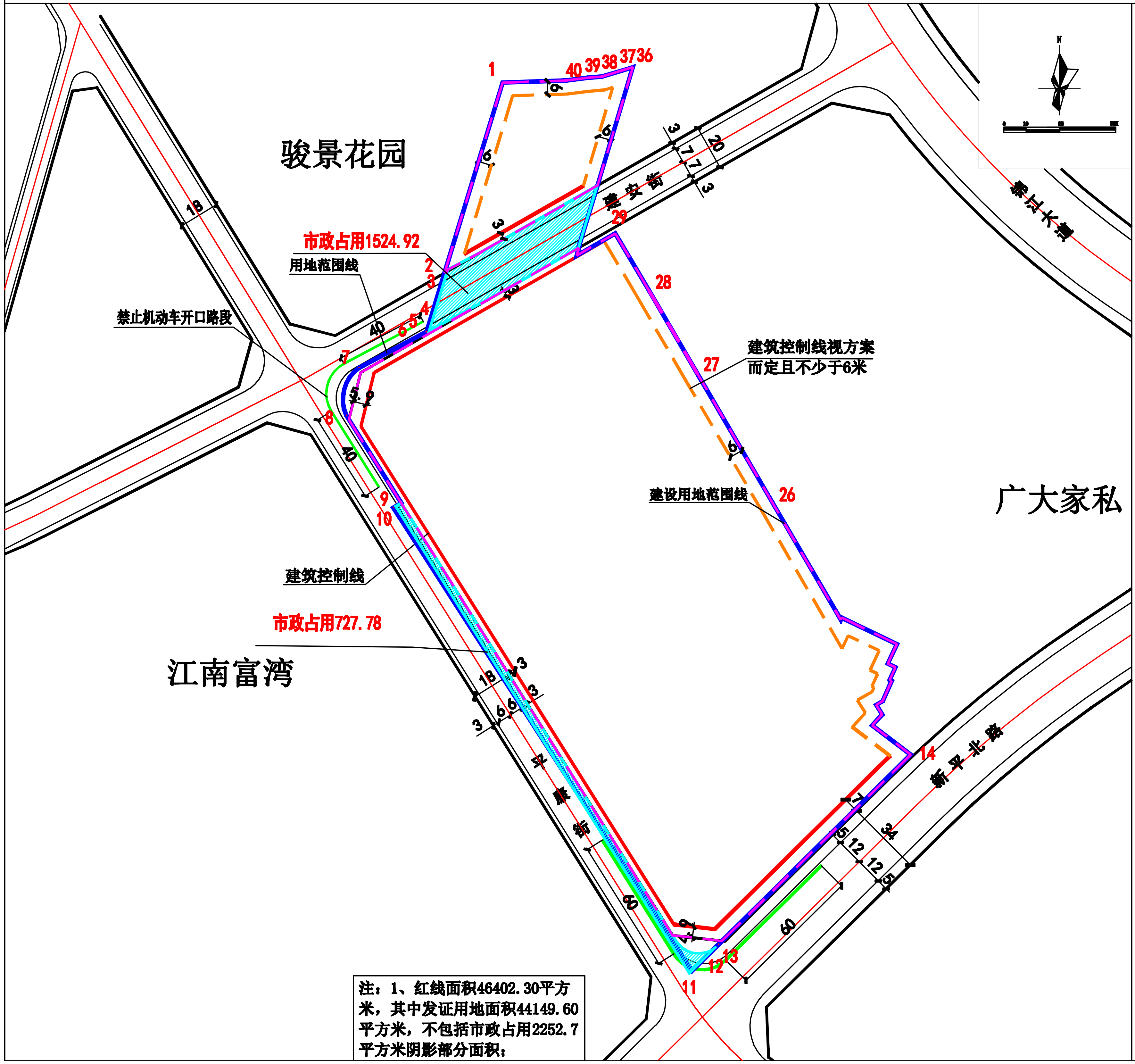
恩平市恩城街道平康街2号地块规划图



注：1、红线面积46402.30平方米，其中发证用地面积44149.60平方米，不包括市政占用2252.7平方米阴影部分面积；

地块规划条件

1. 项目概况

1.1 建设用地单位：恩平市国振星嘉房地产开发有限公司；

1.2 建设地点：恩平市恩城街道平康街2号；

1.3 用地面积：

规划用地面积：46402.3平方米（69.6035亩）（根据不动产权证书及宗地图显示，该宗地红线面积46402.3平方米，发证用地面积44149.6平方米（66.2243亩），不包括市政占用2252.7平方米）；

建设用地面积：43880平方米（65.8200亩）；

道路占用面积：2522.3平方米（3.7835亩）；

1.4 所依据控制性详细规划名称：《恩平市嘉华广场片区控制性详细规划》；

2. 用地性质：商住用地；

3. 用地规划条件

3.1 容积率：1.0<容积率≤3.0；

3.2 建筑密度：≤35%；

3.3 绿地率：≥30%；

3.4 计算容积率总建筑面积：46402.3平方米<计算容积率总建筑面积≤139206.9平方米；

3.5 商业建筑面积不能超过总建筑面积的30%；

3.6 建筑高度控制：上限为100米，下限为-10.00米，高差为110米；（居住建筑高度控制最大值为80米）

3.7 建筑退线：

3.7.1 临南面新平北路侧建筑控制线后退道路红线至少7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7米)；临西面平康街、北面建安街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)；其余各侧建筑控制线后退用地范围线视方案而定，且不小于6米；

3.7.2 地下室不得超出建筑控制线，基础部分不得进入道路红线；临南面新平北路、西面平康街及北面建安街侧围墙、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。只能建设通透式围墙，不能建设实体围墙；

3.7.3 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；

3.8 建筑间距：建筑间距应符合防火、日照、采光、通风、卫生、防视线干扰、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；

3.9 车位配置：住宅小区按1个/户配建标准小汽车停车位；商业建筑按每100平方米（建筑面积）1个配建标准小汽车停车位；根据恩平市发展和改革局文件《关于印发恩平市2018年充电基础设施建设工作计划的通知》（恩发改（2018）2号）关于充电基础设施的配置要求：住宅小区停车位建设或预留安装充电设施接口的比例应达到100%；商业建筑停车位应按照不低于总停车位的20%配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）；

3.10 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。
生活垃圾收集站	建筑面积100m²-150m² 用地面积120m²-200m²	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站。
物业服务用房（含物业管理及业委会办公用房）	建筑面积最低不少于50m²，最高不超过300m²	建设单位应按照《广东省物业管理条例》要求的不少于物业管理区域总建筑面积的千分之二的比例配置物业服务用房。
社区公共服务用房（含社区服务中心）	建筑面积不少于600m²	建设单位应按照《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅 文件（粤建房（2015）122号）》的相关规定配置社区公共服务用房。
警务室	建筑面积不少于50m²	建设单位应按照《恩平市嘉华广场片区控制性详细规划》、《城市居住区规划设计标准》的相关规定配置警务室。
公共厕所	建筑面积不少于60m²	建设单位应按照《恩平市嘉华广场片区控制性详细规划》、《城市居住区规划设计标准》的相关规定配置公共厕所。
幼儿园	用地面积不少于2000m² 建筑面积不少于1600m²	建设单位应按照《恩平市嘉华广场片区控制性详细规划》、《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》的相关规定配置幼儿园，由开发商建设，无偿移交政府，产权属政府。

注：建筑控制线范围内须在地面首层临街位置预留200m²用地作为公共配套设施用地（如配电房等），并移交相关部门开放使用。

3.11 场地标高：由自然资源局根据现状及道路标高确定；

3.12 排水体制：雨污分流制；

3.13 地块应统一规划，分步实施，整体建设；

3.14 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；

4. 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端；

4.2 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；

4.3 场地规划：

4.3.1 涉及土方挖方高差超过8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；

4.3.2 挡土墙、边坡应在建设用地红线范围内建设；

4.4 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，并在建筑立面图上明确标示；

4.4.2 建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管；

4.4.3 商业建筑部分如考虑今后开设饮食业，应设置符合规范的公共烟道并明确标示；

4.5 市政管线：

4.5.1 市政管线接入：新平北路、建安街、平康街；

4.5.2 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；

4.5.3 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；

5. 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；

5.2 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；

5.3 公共配套设施建设或缴费按市有关政策执行；

6. 相关指标计算办法：

6.1 容积率=计算容积率总建筑面积/规划用地面积；

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；

6.2 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地面积；

6.3 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；

7. 注意事项：

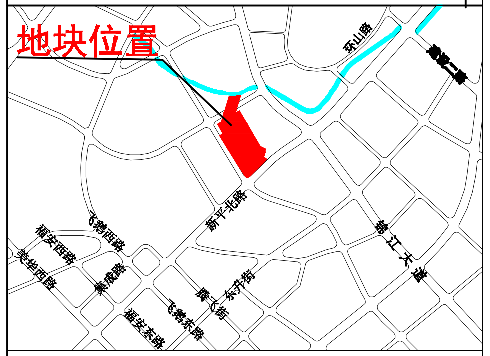
7.1 本用地规划条件与所附红线图一并使用，图文一体方为有效文件，有效期一年。如需延期的，应于期满30日前提出申请；

7.2 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；

7.3 规划方案报送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；

7.4 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修改解释权。

地块位置



说明 此图用于公示使用。

图例

🟦	用地范围线
🟪	建设用地范围线
🟧	建筑控制线视方案而定且不少于6米
🟥	建筑控制线
🟩	禁止机动车开口路段
═	规划道路
▨	市政占用