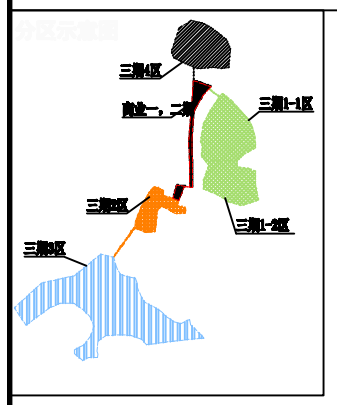
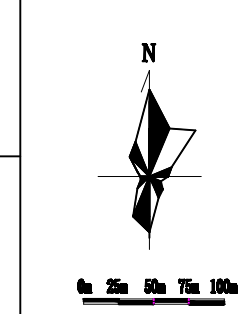
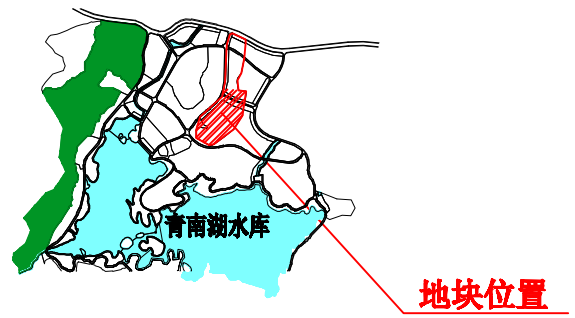
恩平市东成镇东安青南湖水库边（B地块）三期3区修建性详细规划图



规划设计方案（原2019年10月报建方案）



地块位置



说明：

1、用地位置：恩平市东成镇东安青南湖水库边（B地块）；
2、用地性质：商住用地；
3、用地面积：171357.6平方米（合257.8464亩），建设用地面积为171357.3平方米，；
4、宣粗实线为B地块用地范围线，品红粗虚线为建设用地范围线，红粗实线为建筑控制线，红色点划线为道路中心线（如图所示）；
5、三联排低层住宅为35栋、37栋、45栋、63栋，共4栋；四联排无联带低层住宅为36栋、41栋、42栋、43栋、46栋、47栋、48栋、49栋、51栋、52栋、57栋、58栋、59栋、60栋、61栋、62栋，共16栋；四联排有联带低层住宅为12栋、13栋、15栋、16栋、17栋、18栋、19栋、20栋、31栋、39栋、53栋、55栋、56栋，共13栋；五联排有联带低层住宅为11栋，共1栋；六联排无联带低层住宅为26栋、27栋、28栋、29栋、32栋、33栋、40栋、50栋，共8栋；六联排有联带低层住宅为38栋，共1栋；七联排低层住宅为30栋，共1栋。
5、调整内容：三期3区技术经济指标中总底面积由原24173.2平方米调整为23853.1平方米；总建筑面积由原204310.4平方米调整为202787.2平方米；计容面积由原172251.1平方米调整为172288.7平方米；不计容面积由31059.3平方米调整为30499.5平方米，户数由原2783户调整为2765户，停车位由原1580个调整为1660个；
具体调整如下：①建筑布局调整：三期3区由 48栋3层低层住宅、9栋27层住宅楼调整为44栋3层低层住宅、9栋27层住宅楼，减少4栋低层住宅；②建筑外轮廓调整： 三期3区1~3、5~10栋建筑2-27层每层楼梯间旁增加首宣；③地下直建筑面积调整：三期3区地下直增加一个出入口及调整地下 直边线，地下直建筑面积由原25615.5平方米调整为25493.3平方米；④低层住宅中空客厅超30%增计面积由原5443.8平方米调整为5005.2平方米；
6、本期高层住宅户型省内建筑面积均为90平方米以下；
7、本地块技术经济指标表、低层及高层住宅单体项目报建面积明细表及建筑外轮廓尺寸图详见附表；
8、工程建设必须符合中华人民共和国现行颁布的有关规90范要求（包括建筑、结构、防震、消防、环保、电力、电讯、给水、排水的要求）及恩平市规划管理有关规定；
9、本图采用江门统一坐标系和1985年国家高程基准；
10、图中尺寸单位为米，如图纸尺寸与实际尺寸有出入时，白然资源局具有最终修改解释权；
11、本图有效期为一年，逾期须重新核发。

总体调整小镇三期总建筑技术指标			
总规用地面积（mr）	171357.6		
建设用地面积（mr）	171357.3		
总底面积（mr）	43853.3		
户数（户）	6419		
总建筑面积（mr）	513621.05		
计容积率总建筑面积（mr）	438293.35	住宅（mr）	410494.78
		商业（mr）	13571.27
		配套（mr）	5225.29
不计容积率总建筑面积（mr）	85428.26	地下车库（mr）	76728.47
		设备层（mr）	1652.59
		首层层高超标部分（mr）	2109.7
		中庭面积（mr）	5935.2
建筑密度	25.15		
容积率	2.55		
停车位（个）	4122	地上停车	1662
		地下停车	2460
绿地率	35.35		
绿地面积（mr）	60197.4		
建筑类别	户数	总建筑面积	
高层住宅	90mr以下	5764	339294.05
高层住宅	90mr以上	449	51014.92
低层住宅	90mr以上	194	34155.9
低层商业	/	/	13571.27

总体调整小镇三期 3区技术经济指标			
总规用地面积（mr）	24449.3		
建设用地面积（mr）	24449.1		
总底面积（mr）	23853.1		
户数（户）	2765		
总建筑面积（mr）	202787.2		
计容积率总建筑面积（mr）	172288.7	住宅（mr）	
		商业（mr）	0.00
		配套（mr）	35.4
不计容积率总建筑面积（mr）	30499.5	地下直（mr）	25493.3
		中庭面积（mr）	5005.2
停车位（个）	1660	地上停车	842
		地下停车	818
建筑类别	户数	总建筑面积	
高层住宅	90mr以下	2572	138014.3
低层住宅	90mr以上	194	34155.9

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 / 消防控制室 / 住宅建筑 / 规划道路 / 绿地 / 地下车库边线 / 绿化停车位 / 调整建筑 / 生活垃圾收集点 / 建筑控制线视方案而定