调整后万案

恩平市恩城富盈公馆规划调整方案（调整方案）

恩平市恩城平石平益岗林场（地块一）、（地块二）、（地块三）、
恩平市恩城镇江首城北区四区地块二部分、地块四部分地块

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	127148		
规划建设用地	平方米	126972.96		
居住户(套)数	户	2650		
居住人数	人	9275		
户均人口	人/户	3.5		
基底面积	平方米	33377.56		
总建筑面积	平方米	448646.3		
计容积率建筑面积	平方米	349472.9	100	
住宅	平方米	303545.2	87.0	32.8
公建	平方米	38275.9	11.1	4.2
商业	平方米	6651.9	1.9	0.7
其它架空	平方米	0.0	0.0	0.0
非容积率建筑面积	平方米	99173.4	100.0	
地下建筑	平方米	87797.7	94.9	
公共架空	平方米	4723.8	5.1	
首层层高超6.6米增计面积	平方米	6651.9		
90㎡以下住宅比例	%	0.0		
绿地面积	平方米	47647.1		
计容面积	平方米	349472.9		
容积率		2.75		
建筑密度	%	26.3		
绿地率	%	37.4		
人均公共绿地	㎡/人	0.0		
停车位	个	3733		
地上停车位	个	225		预留充电桩接口
地下停车位	个	2508		550钢充电桩车位，剩余预留充电桩接口

备注：
容积率=计容面积/规划建设用地面积
地块面积=总共包括面积/项目建设用地面积*100%
绿地率=绿地面积/规划建设用地面积*100%

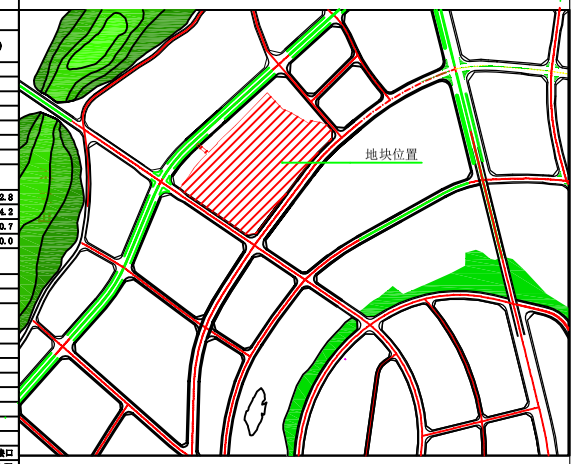
公共服务设施表

项目	符号	建筑面积(㎡)	用地面积(㎡)	所属建筑	详细位置	备注
小学[含38栋（宿舍楼），39栋（体艺中心）]	宿	28006.88			地块西北	24班
	小计	28006.9	0.0			
生活垃圾转运站及收集站	厨	250			地块东北	
	小计	250.0	0.0			
环卫设施	厨	0	825.0		22号宿南侧	
	小计	0.0	825.0			
社区公共服务用房	厨	1303.6			14号住宅楼首层	
	小计	1303.6	0.0			
幼儿园	厨	1668.9	2028.0		地块东北	6班
		3732.1			地块西北	13班
	小计	5401.0	2028.0			
电房	厨	341.1	341.1		31、32号住宅楼中间	
		337.4	337.4		18、17号住宅楼中间	
	小计	678.5	678.5			
服务用房	厨	140	140.0		移动地块	
	小计	140.0	140.0			
体育场馆	厨	3283.2			30、31号住宅楼首层	
	小计	3283.2	0.0			
临时污水处理设施	厨	200			地下停车库	
	小计	200.0	0.0			
物业服务用房	厨	313.7			33号住宅楼	
	小计	313.7	0.0			
总计		36986.8	3874.5			

图例

用地范围线	建筑高度
建设用地范围线	学校出入口 学校后勤入口
建筑控制线	小区出入口 紧急防车出入口
退线控制线	小区人行出入口
禁止机动车开口路段	地下车库入口
道路	地下车库出入口
绿化示意	地下车库轮廓线
室外地坪设计标高	室外停车位
消防登高面	垃圾收集点
隐形消防补救场地	绿化停车位
住宅出入口	层数
拟调整建筑	

地 块 位 置



说明：

1、原2019年10月规划方案简况如下：

（1）建筑布局：该地块建筑布局主要由9幢19层的商住楼，3幢17层的商住楼，2幢18层的住宅楼，11幢20层的住宅楼，1所3层12班幼儿园，1所3层6班幼儿园，1所4层24班小学，1层地下室组成，还配有垃圾收集站和转运站，体育场馆、居委会等。

（2）该地块的主要技术经济指标：建筑物基底面积为33922.2平方米，总建筑面积为466173.5平方米，其中计算容积率建筑面积349472.9平方米，不计算容积率建筑面积116700.6平方米，建筑密度为26.7%，容积率为2.75，绿地率为37.3%，户数2870户，小汽车停车位3041个(其中地上171个，地下2870个)。

2、调整后规划方案简况如下：

（1）建筑布局：调整后地块的建筑布局主要由5幢19层的商住楼，3幢17层的商住楼,1幢18层的住宅楼，13幢20层的住宅楼，1所3层12班幼儿园，1所3层6班幼儿园，1所6层24班小学[含38栋（宿舍楼7层）、39栋（体艺中心4层）]，1层地下室组成。还配有垃圾收集站和转运站，体育场馆、居委会等。

（2）调整后主要技术经济指标：建筑物基底面积为33377.56平方米，总建筑面积为448646.3平方米，其中计算容积率建筑面积349472.9平方米，不计算容积率建筑面积99173.4平方米，建筑密度为26.3%，容积率为2.75，绿地率为37.4%，户数2650户，小汽车停车位2733个(其中地上225个，地下2508个)。

3、方案具体调整如下：

（1）建筑布局调整：原方案4层24班小学的位置现调整为20层的住宅楼,栋号为22栋A、B座、23栋、24栋A、B座。原栋号为23栋、24栋的19层住宅楼调整为栋号25栋A、B座的20层住宅楼；原方案28栋、37栋、38栋、39栋、40栋住宅楼的位置调整栋号为37栋（6层24班小学教学楼）、38栋（宿舍楼7层）及39栋（体艺中心4层）。原方案栋号为36栋A、B座的双单元住宅楼现调整为单元住宅楼，原方案栋号为29栋的住宅楼的层数由18层调整为20层。

（2）地下室轮廓调整：地下室面积减少，地下室面积由103440.7平方米调整为87797.7平方米。

（3）技术经济指标调整：基底面积由33922.2平方米调整为33377.56平方米，总建筑面积由466173.5平方米调整为448646.3平方米，住宅面积由321758平方米调整为303545.2平方米；商业面积由8644.2调整为6651.9平方米；公建面积由19070.7调整为39275.9平方米,计容积率建筑面积保持不变；不计算容积率建筑面积由116700.6平方米调整为99173.4平方米；绿地率由37.3%调整为37.4%；建筑密度由26.7%调整为26.3%；户数由2870户调整为户数2650户；总停车位由3041个调整为2733个（地上停车位由171个调整为225个，地下室停车位由2870个调整为2508个）。

（4）地块内部道路、绿地布局、标高等根据建筑布局作相应调整。

附注：

注册章

出图章

华方设计
HFARCHITECTS
广东华方工程设计有限公司
建筑工程设计甲级 市政专业设计A142040529
城市规划乙级 人防工程设计乙级

专 业	罗育农
专 业	罗育农
项目负责人	罗育农
校 对	卢银声
专业负责人	卢银声
设 计	郑乐将
建设单位	恩平市富盈阳光新城房地产开发有限公司
工程名称	富盈公馆
子项名称	
图纸名称	总平面图

设计号		设计阶段	方案
专 业	建筑	图 号	01
版 次	第一版	日 期	2021.05