

关于“云浮领美山水庄园总平面规划调整” 的申请

云浮新区国土规划局：

云浮领美山水庄园总平面规划于2014年2月25日通过贵局审批，通过近年来的建设，已竣工交付的住宅面积约为5万平方米。由于项目前期的规划对市场的估计不足，原规划的产品已不能满足市场需求。故拟对该项目整体规划进行调整，具体调整如下：

一、建筑主要调整内容：

- 1、取消84号地块中原布局的低层住宅，分别调整为3F低层住宅、9F中高层住宅、11F、13F、16F高层住宅，保留部分临湖景观低层住宅，结合整个项目景观重新进行布局(详见附件一)；
- 2、对81号地块中原布局的低层低密度住宅名称进行修改，并对局部大户型调整为小户型住宅(详见附件二)；
- 3、由于户数的调整，增设三个分区地下室，其功能主要为停车场及人防地下室需求；
- 4、84号地块临工业一路的中高层住宅进行户型优化调整，层高由原8+1F调整为13F高层住宅，81号地块临工业一路的12F、18F公寓建筑与7F会所建筑调整为12F、17F高层住宅建筑(详见附件三)；
- 5、小区北侧主出入口干道两侧增加两排临街商铺；
- 6、重新布局后综合管线及路网根据新规划布局进行相应的调整。

二、项目调整后的经济技术指标：

- 1、用地红线退缩：由于项目北侧工业一路道路红线的调整，道路红线已退离项目用地红线，故项目北侧建筑退让调整为 8 米，其它退周边用地红线 6 米；
- 2、计算容积率建筑面积：原规划 405269.7 平方米，调整后为 404647.83 平方米；
- 3、建筑占地面积：原规划 93769.6 平方米，调整后为 68354.77 平方米；
- 4、总建筑面积：原规划 414123.6 平方米，调整后为 489301.7 平方米；
- 5、容积率：原规划 1.4，调整后为 1.497；
- 6、建筑密度：原规划 34%，调整后为 25.29%；
- 7、绿地率：原规划 30.5%，调整后为 39.24%；
- 8、停车位：原规划 1412 个，调整后为 3007 个；
- 9、其他不变。

以上为该项目调整的内容，是基于市场走向而改变产品特性来提升该小区的品质出发，以达到项目盘活的目的。请贵局批准为盼！



附件一

84号地块调整前后对比

序号	原规划	调整后	调整后层高	备注
1	A4-1-3, A4-1-4	23号楼、24号楼	11F	
2	A8-1-2	29号楼、30号楼	9F	
3	A4-1-2、A4-1-1、B6-2-2、C1-1、C1-2、C1-3	25号楼、26号楼、31号楼、32号楼	25、36号3楼为9F、31、32号楼11F	
4	A8-1-1、B4-2-2、C1-4、C1-5、C1-6、B4-1-3~5、C2-1、C2-2、C2-3	27号楼、28号楼、33号楼、34号楼	27号楼、28号楼为11F；33、34号楼为9F	
5	A6-1-5~13	调整为公共绿化		
6	④号楼、⑤号楼、⑥号楼(8+1F)	12号楼、13号楼、14号楼、15号楼、16号楼、17号楼、18号楼	13F	
7	⑦号楼(8+1F)	19号楼、20号楼、21号楼、22号楼	13F	
8	A6-1-20~23、A4-1-20、B8-1-1	35号楼、36号楼、37号楼、38号楼、46号楼、47号楼	16F	
9	B8-1-2, B6-1-4, B4-1-7, A8-1-6, A8-1-7, A8-1-8, A4-1-19	44号楼, 45号楼	13F	

10	A6-1-3, C3-1, C3-2, C2-26, C2-27, C2-28, D2-6	H4-1~4、H4'-1	3F	
11	A6-1-14~18, A4-1-15~18, B2-2-3~5, C2-40~44	i4-7~14	3F	
12	C2-29	H4-5	3F	
13	D2-7	H4'-2	3F	
14	D2-8	H4' -3	3F	
15	C2-30	H4-6	3F	
16	D1-5, D1-6, C1-28, B4-3-1, D1-8, D1-7, B6-3-1, B6-3-2, B4-3-2, B8-1-2, B6-1-4, B4-1-7	39号楼、40号楼、41号楼、42号楼、43号楼	13F	
17	A4-2-1~4, A8-2-1, B4-2-1, B6-2-1, B4-1-1, B6-1-1、A4-1-5	F4-1~7, I4-1~6	3F	
18	C2-33~39, D2-10	48、49、50、51、52号楼	16F	

此表数据为调整明细表，具体详见总规平面图。

云浮领美置业有限公司

2020年2月18日



附件二

81号地块调整明细表

序号	原规划	调整后	调整后 层高	备注
3	B4-1-2、B6-1-2、C2-4~6	改为景观	3F	
5	C1-26,C1-27,C1-10,C1-11	C1-1,C1-2,C1-3,C1-4	3F	
6	D2-1,D2-2,D1-1~4	G1~G12	3F	
7	A6-1-2	A6		修改名称
8	A6-1-3	E6-1-3		修改名称
9	A6-1-4	E6-2		修改名称
10	C1-7	C1-21		修改名称
11	C1-8	C1-20		修改名称
12	C1-9	C1-19		修改名称
13	C1-25	C1-18		修改名称
14	C1-12	C1-5		修改名称
15	C1-13	C1-6		修改名称
16	C1-24	C1-17		修改名称
17	C1-23	C1-16		修改名称
18	C1-22	C1-15		修改名称
19	C1-14	C1-7		修改名称

20	C1-15	C1-8		修改名称
21	C1-16	C1-9		修改名称
22	C1-21	C1-14		修改名称
23	C1-17	C1-10		修改名称
24	C1-20~18	C1-13~11		修改名称
25	C2-14~13	C2' -1~2		修改名称
26	D2-5	D2' -23		修改名称
27	C2-12	C2' -10		修改名称
28	D2-4	D2' -2		修改名称
29	C2-11	C2' -9		修改名称
30	D2-3	D2' -3		修改名称
31	C2-10	C2' -5		修改名称
32	C2-9~7	C2' -6~8		修改名称
33	A6-1-4	E6-2		修改名称
34	A8-1-5	E8-1-1		修改名称
35	A6-2-1	E6-3		修改名称

此数据为调整前后对比，具体详见总规平面图。

云浮领美置业有限公司

2020年2月18日



附件三

临工业一路户型优化调整明细表

序号	原规划	调整后	调整后层高	备注
1	②号楼、③号楼 (8+1F)	7号楼, 8号楼, 9 号楼、10号楼, 11 号楼	13F	
2	公寓A (12F)	1号楼	12F	
3	公寓B (12F)	2号楼	12F	
4	公寓C、D (18F)	3号楼、4-1、4-2 号楼	17F	
6	公寓E (18F)、会所F (7F)	5号楼6-1号楼, 6- 2号楼	12F	

此表数据为调整明细表, 具体详见总规平面图。

云浮领美置业有限公司

2020年2月18日

