



总图调整前后对比

2022年5月22日规委会后规划调整前后对比

2022年5月规委会总图



此次调整后总图



规划调整原因：

项目在深化方案时，充分征求各方意见，对方案进行了相应的完善，主要是有以下几点：一是配电房，按照陆丰市要求，配地房不应放在地下一层，因此将配电房调整到2#楼和8#楼的首层；二是完善地下室人防设施；三是建筑高度调整；四是完成道路交通组织，绿化设计等。

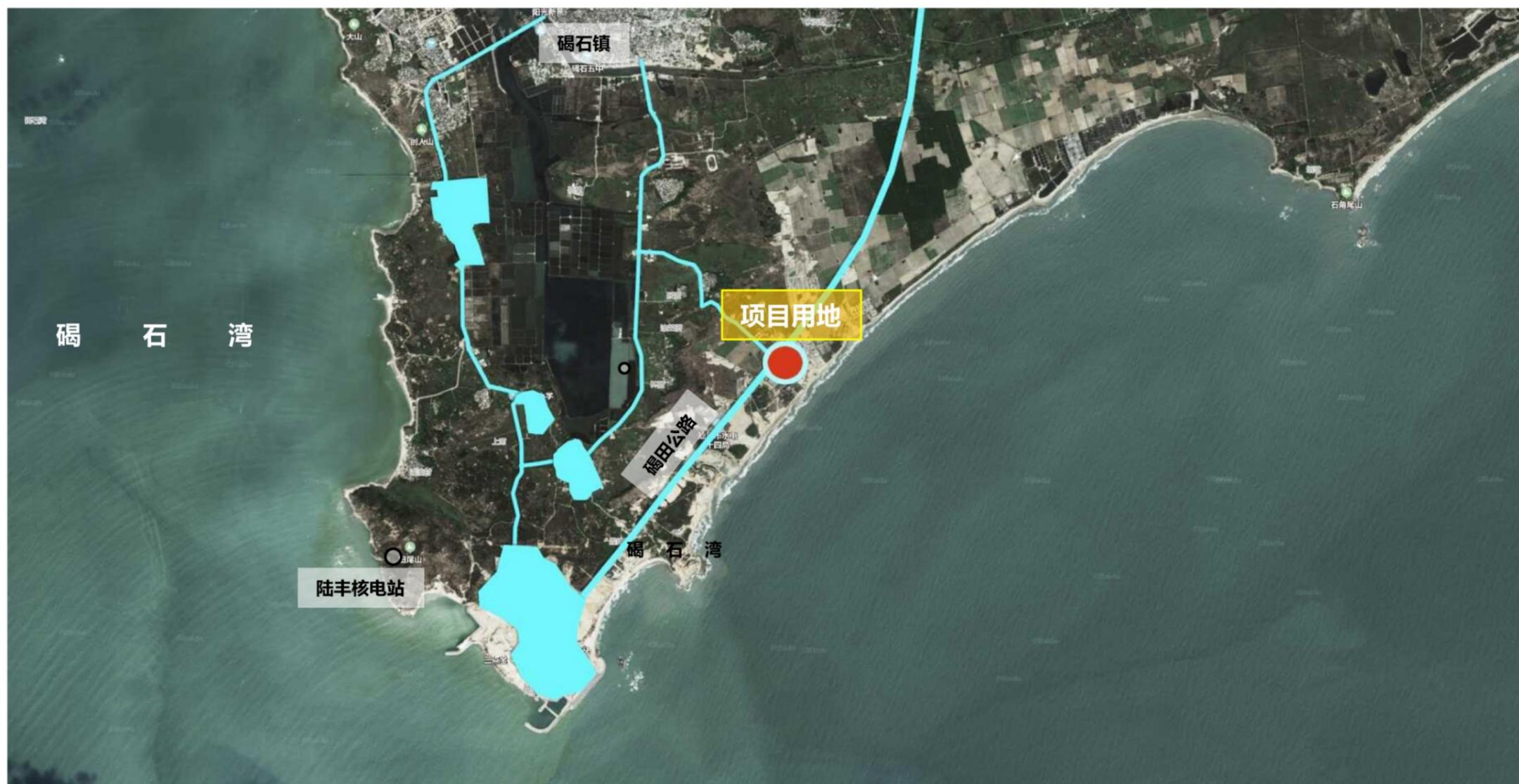
总图修改内容：

1、复核建筑面积，总建筑面积由190252.21㎡调整为189495.85㎡，计容总建筑面积由152332.01㎡调整为152480.03㎡，不计容总建筑面积由37920.20㎡调整为37015.82㎡。其中住宅用地计容总建筑面积由121481.23㎡调整为121598.63㎡，容积率由2.497调整为2.499；商服用地计容总建筑面积由30850.78㎡调整为30881.40㎡，容积率由2.497调整为2.499。调整后容积率满足设计条件要求。（详见单体建筑调整前后对比）。

区域主干交通线上的明珠

项目用地位于陆丰市**碣石湾东岸**，碣石镇南方约8km处。西北距陆丰市26km，西距汕尾市区约45km，东北距惠来县约58km，距揭阳市约120km。

碣田公路是临海工业园连通外界的重要通道，这条路也是本案用地的对外主要通道。支路延伸至工业园的每个地块。



指标调整前后对比表

地块一 住宅用地经济技术指标调整前后对比表

项目		新指标	5月规委会指标	差值	单位	备注		
用地面积		48643.08	48643.08	0	m ²			
总建筑面积		151888.05	153751.21	-1863.16	m ²			
其中	计容建筑面积	121598.63	121481.23	+117.27	m ²			
	其中	住宅	116446.92	117316.32	-869.40	m ²		
		商业	2004.22	2458.82	-454.60	m ²		
		配套服务设施	3147.49	1706.09	+1441.40	m ²		
		其中	社区卫生服务站	252.66	251.64	+1.02	m ²	
			托儿所	612.97	560.60	+52.37	m ²	
			物业管理与服务中心	442.68	215.73	+226.95	m ²	
			警务室	36.50	32.40	+4.10	m ²	
			社区党员服务中心	101.20	95.49	+5.71	m ²	
			邮件和快递设施	4.47	4.47	0	m ²	
			社区食堂	0	143.60	-143.60	m ²	
			便利店（菜店、日杂）	161.08	161.08	0	m ²	
			消防控制室兼监控室	50.93	0	+50.93	m ²	
			社区老人日间照料中心	240.76	241.08	-0.32	m ²	
	配电房	1070.99	0	+1070.99	m ²			
	地面设备房（消防楼梯、通风井等）	173.25	0	+173.25	m ²			
	不计容建筑面积	30289.42	32269.98	-1980.56	m ²			
	其中	架空	4585.19	6403.69	-1818.50	m ²		
		地下车库/地下设备房	25704.23	25742.97	-38.74	m ²		
		地下垃圾收集点	0	123.32	-123.32	m ²	调整至地面	
建筑基底面积		10423.95	14065.03	-3641.08	m ²			
绿地面积		15195.04	16207.11	-1012.07	m ²			
机动车位数		973	1003	-30	个			
其中	地上车位	257	259	-2	个			
	地下车位	716	744	-28	个			
非机动车位数		1635	1635	0	个			
儿童、老年人活动场地		518.58	260	+258.58	m ²	结合绿地设置		
室外健身器械		202.32	0	+202.32	m ²	结合绿地设置		
生活垃圾收集点		35.00	0	+35.00	m ²	占地面积		
住宅户数		1181	1171	+10	户			
商业占总计容面积比		1.65%	2.02%	-0.37%				
容积率		2.499	2.497	+0.002				
建筑密度		21.43%	28.91%	-7.48%				
绿地率		31.24%	33.32%	-2.08%				

2022年5月22日规委会后规划调整前后对比

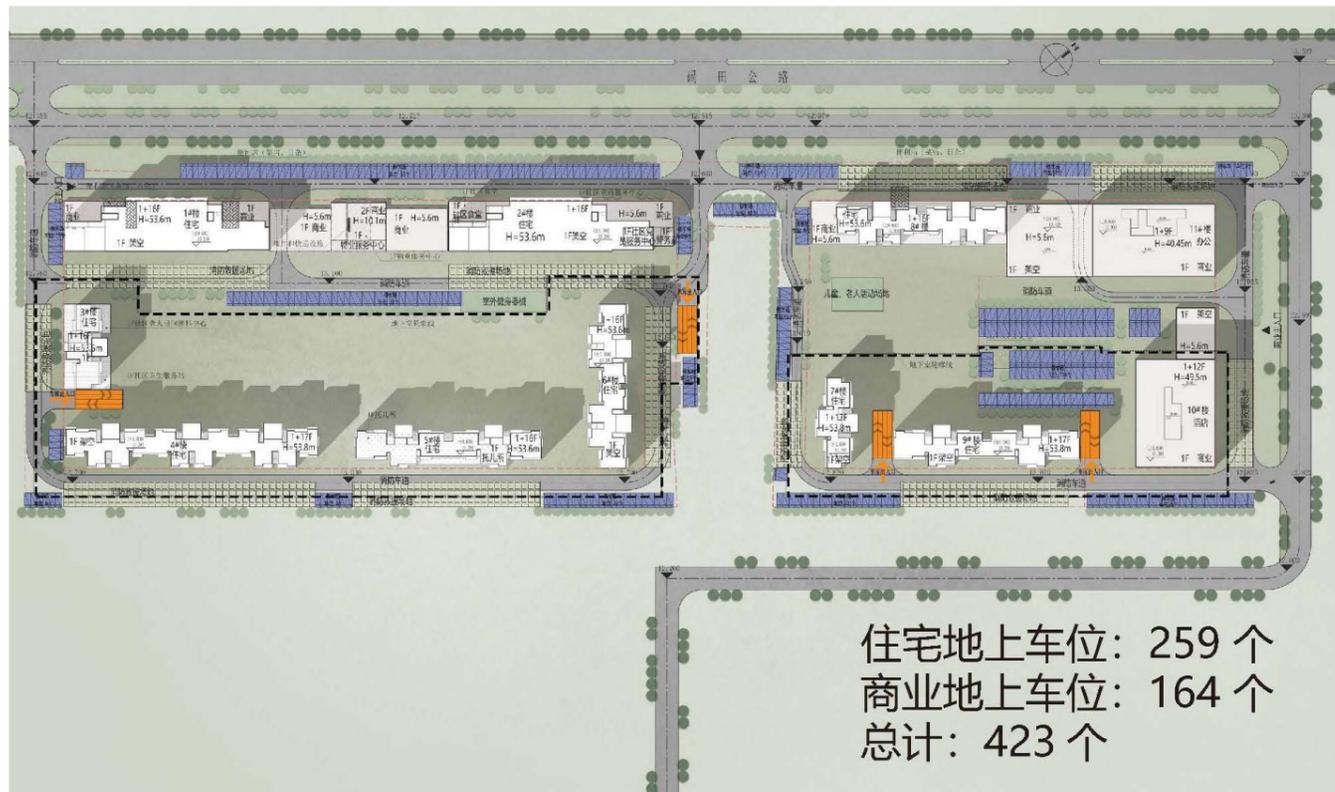
地块二 商服用地经济技术指标调整前后对比表

项目		新指标	5月规委会指标	差值	单位	备注	
用地面积		12353.16	12353.16	0	m ²		
总建筑面积		37607.80	36501.00	+1106.80	m ²		
其中	计容建筑面积	30881.40	30850.78	+30.62	m ²		
	其中	办公	11378.83	11797.97	-419.14	m ²	
		党建中心	1352.74	806.03	+546.71	m ²	
		酒店	16202.21	15955.77	+246.44	m ²	
		商业	1925.74	2291.01	-365.27	m ²	
		配套服务设施	21.88	0	-21.88	m ²	
		其中 地面设备房（消防楼梯、通风井等）	21.88	0	-21.88	m ²	
	不计容建筑面积	6726.40	5650.22	+1076.18	m ²		
	其中	架空	1284.68	1323.48	-38.80	m ²	
		地下车库/地下设备房	5441.72	4326.74	+1114.98	m ²	
建筑基底面积		3920.25	3762.77	+157.48	m ²		
绿地面积		2513.43	2250.16	+263.27	m ²		
机动车位数		248	260	-12	个		
其中	地上车位	143	164	-21	个		
	地下车位	105	96	+9	个		
非机动车位数		330	330	0	个		
生活垃圾收集点		5.00	0	+5.00	m ²	占地面积	
容积率		2.499	2.497	+0.002			
建筑密度		31.73%	30.46%	+1.27%			
绿地率		20.35%	18.22%	+2.13%			

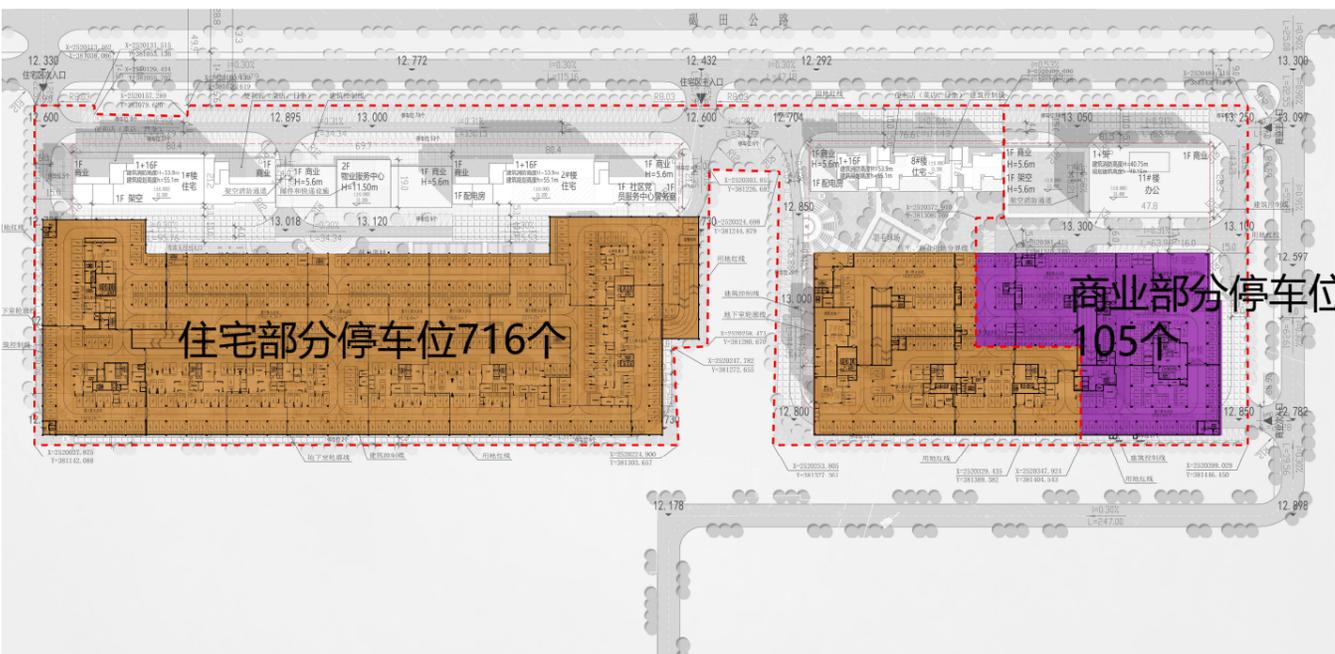
停车位调整前后对比

2022年5月22日规委会后规划调整前后对比

2022年5月规委会



此次调整后



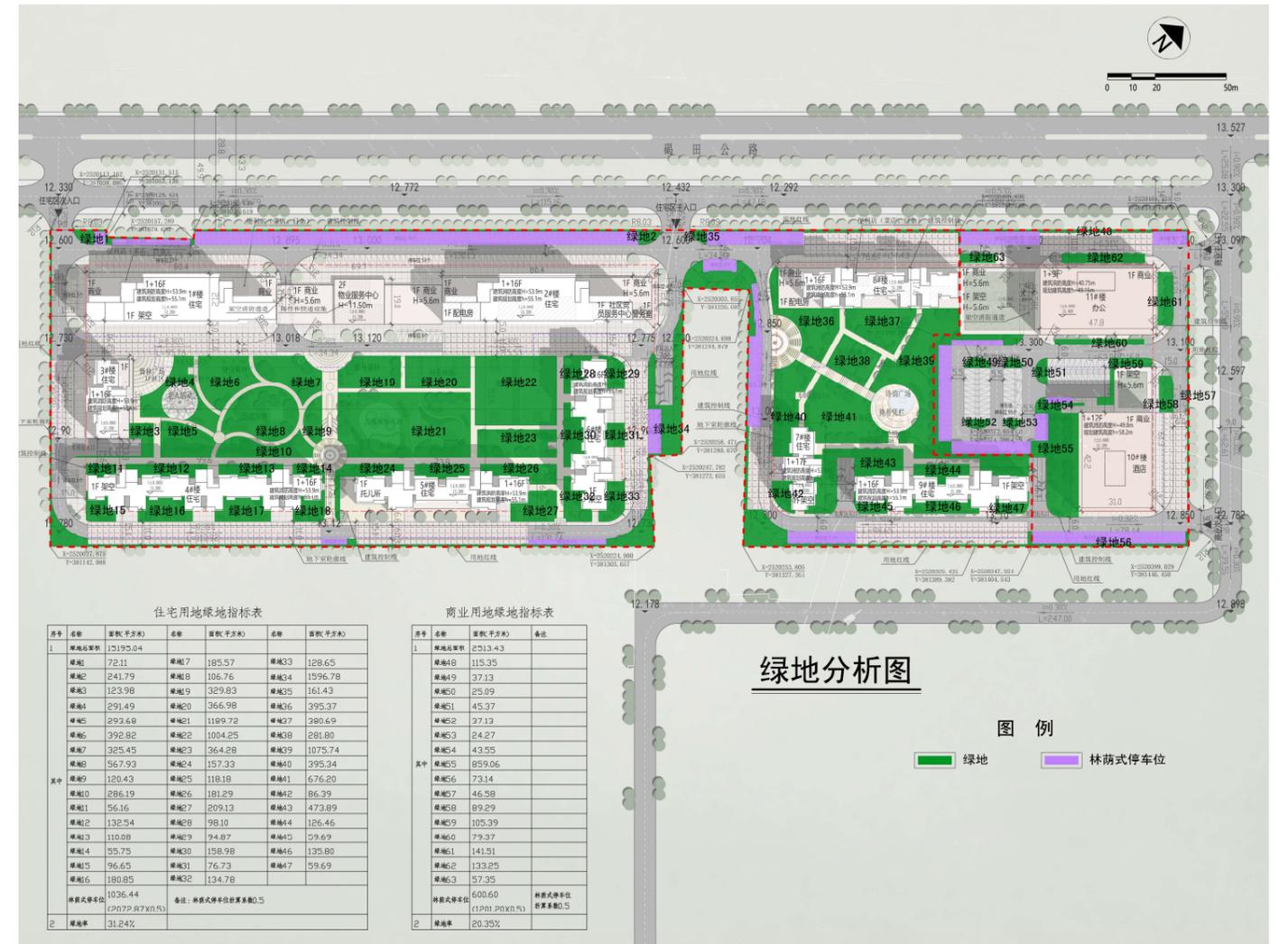
梳理道路交通设计、优化地面停车布局、落实地下室人防设计深化地下室设计。住宅用地机动停车位由1003个调整为973个：地上车位由259个调整为257个，地下车位由744个调整为716个；商服用地机动停车位由260个调整为248个：地上车位由164个调整为143个，地下车位由96个调整为105个。

绿地调整前后对比

2022年5月22日规委会后规划调整前后对比

2022年5月规委会

此次调整后



优化环境景观设计，重新核算绿地指标，绿地率由18.22%调整为20.35%，住宅用地绿地率由33.32%调整为31.24%。

总平面规划图



地块一 住宅用地经济技术指标表

项目	数值	单位	备注
用地面积	48843.08	m ²	
总建筑面积	151888.05	m ²	
计容建筑面积	121588.63	m ²	
其中			
住宅	116448.92	m ²	
商业	2004.22	m ²	
配套设施	3147.49	m ²	
其中			
社区卫生服务站	252.66	m ²	
托儿所	612.97	m ²	
物业管理与服务中心	442.68	m ²	
警务室	38.50	m ²	
社区党员服务中心	101.20	m ²	
配件和快递设施	4.47	m ²	
便利店(商店、日杂)	161.08	m ²	
消防控制室/监控室	50.93	m ²	
社区老人日间照料中心	240.76	m ²	
配电房	1070.89	m ²	
地面设备房(消防楼梯、通风井等)	173.25	m ²	
不计容建筑面积	30086.42	m ²	
其中			
架空	4585.19	m ²	
地下车库/地下设备房	25704.23	m ²	
建筑基底面积	10423.95	m ²	
绿地面积	15185.04	m ²	
机动车位	973	个	
其中			
地上车位	257	个	
地下车位	716	个	
非机动车位	1635	个	
儿童、老人活动场地	518.58	m ²	结合绿地设置
室外健身器械	202.32	m ²	结合绿地设置
生活垃圾收集点	35.00	m ²	占地面积
住宅户数	1181	户	
商业占总计容面积比	1.65%		
容积率	2.499		
建筑密度	21.42%		
绿地率	31.24%		

地块二 商服用地经济技术指标表

项目	数值	单位	备注
用地面积	12353.16	m ²	
总建筑面积	37607.80	m ²	
计容建筑面积	30881.40	m ²	
其中			
办公	11378.83	m ²	
党建中心	1352.74	m ²	
酒店	16202.21	m ²	
商业	1925.74	m ²	
配套设施	21.88	m ²	
其中			
地面设备房(消防楼梯、通风井等)	21.88	m ²	
不计容建筑面积	6726.40	m ²	
其中			
架空	1284.68	m ²	
地下车库/地下设备房	5441.72	m ²	
建筑基底面积	3820.25	m ²	
绿地面积	2513.43	m ²	
机动车位	248	个	
其中			
地上车位	143	个	
地下车位	105	个	
非机动车位	330	个	
生活垃圾收集点	5.00	m ²	占地面积
容积率	2.499		
建筑密度	31.73%		
绿地率	20.35%		

注: 生活垃圾收集点设置1处, 生活垃圾收集点设置1个。

总平面规划图

图例

- 规划建筑
- 出入口
- 尺寸标注
- 室外标高
- 转弯半径
- 地下车库界线
- 用地红线
- 1F 建筑层数
- 控制点坐标
- 室内标高
- 坡度、坡向及坡长
- 垃圾收集点
- 建筑控制线

注: 规划在中心绿地设置室外健身器械设置22处, 在首层楼设置便利店3处, 在物业中心设置配件和快递设施设置1处, 生活垃圾收集点设置1个。

地块一 住宅用地经济技术指标表

项目		数值	单位	备注		
用地面积		48643.08	m ²			
总建筑面积		151888.05	m ²			
其中	计容建筑面积	121598.63	m ²			
	其中	住宅	116446.92	m ²		
		商业	2004.22	m ²		
		配套服务设施	3147.49	m ²		
		其中	社区卫生服务站	252.66	m ²	
			托儿所	612.97	m ²	
			物业管理与服务中心	442.68	m ²	
			警务室	36.50	m ²	
			社区党员服务中心	101.20	m ²	
			邮件和快递设施	4.47	m ²	
			便利店（菜店、日杂）	161.08	m ²	
			消防控制室兼监控室	50.93	m ²	
			社区老人日间照料中心	240.76	m ²	
			配电房	1070.99	m ²	
	地面设备房（消防楼梯、通风井等）	173.25	m ²			
	不计容建筑面积	30289.42	m ²			
	其中	架空	4585.19	m ²		
		地下车库/地下设备房	25704.23	m ²		
	建筑基底面积		10423.95	m ²		
	绿地面积		15195.04	m ²		
机动车位数		973	个			
其中	地上车位	257	个			
	地下车位	716	个			
非机动车位数		1635	个			
儿童、老年人活动场地		518.58	m ²	结合绿地设置		
室外健身器械		202.32	m ²	结合绿地设置		
生活垃圾收集点		35.00	m ²	占地面积		
住宅户数		1181	户			
商业占总计容面积比		1.65%				
容积率		2.499				
建筑密度		21.43%				
绿地率		31.24%				

注：规划在中心绿地设置室外健身器械设施共22个，在首层裙楼设置便利店3处，在物业中心设置邮件和快件送达设施设置1处，生活垃圾收集点设置7个。

地块二 商服用地经济技术指标表

项目		数值	单位	备注	
用地面积		12353.16	m ²		
总建筑面积		37607.80	m ²		
其中	计容建筑面积	30881.40	m ²		
	其中	办公	11378.83	m ²	
		党建中心	1352.74	m ²	
		酒店	16202.21	m ²	
		商业	1925.74	m ²	
		配套服务设施	21.88	m ²	
		其中 地面设备房（消防楼梯、通风井等）	21.88	m ²	
	不计容建筑面积	6726.40	m ²		
	其中	架空	1284.68	m ²	
		地下车库/地下设备房	5441.72	m ²	
建筑基底面积		3920.25	m ²		
绿地面积		2513.43	m ²		
机动车位数		248	个		
其中	地上车位	143	个		
	地下车位	105	个		
非机动车位数		330	个		
生活垃圾收集点		5.00	m ²	占地面积	
容积率		2.499			
建筑密度		31.73%			
绿地率		20.35%			

注：生活垃圾收集点设置1个。