

规划设计说明

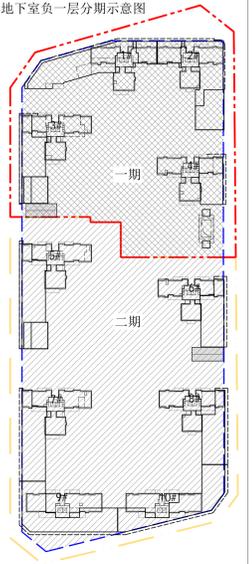
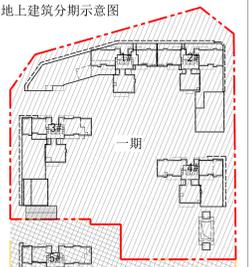
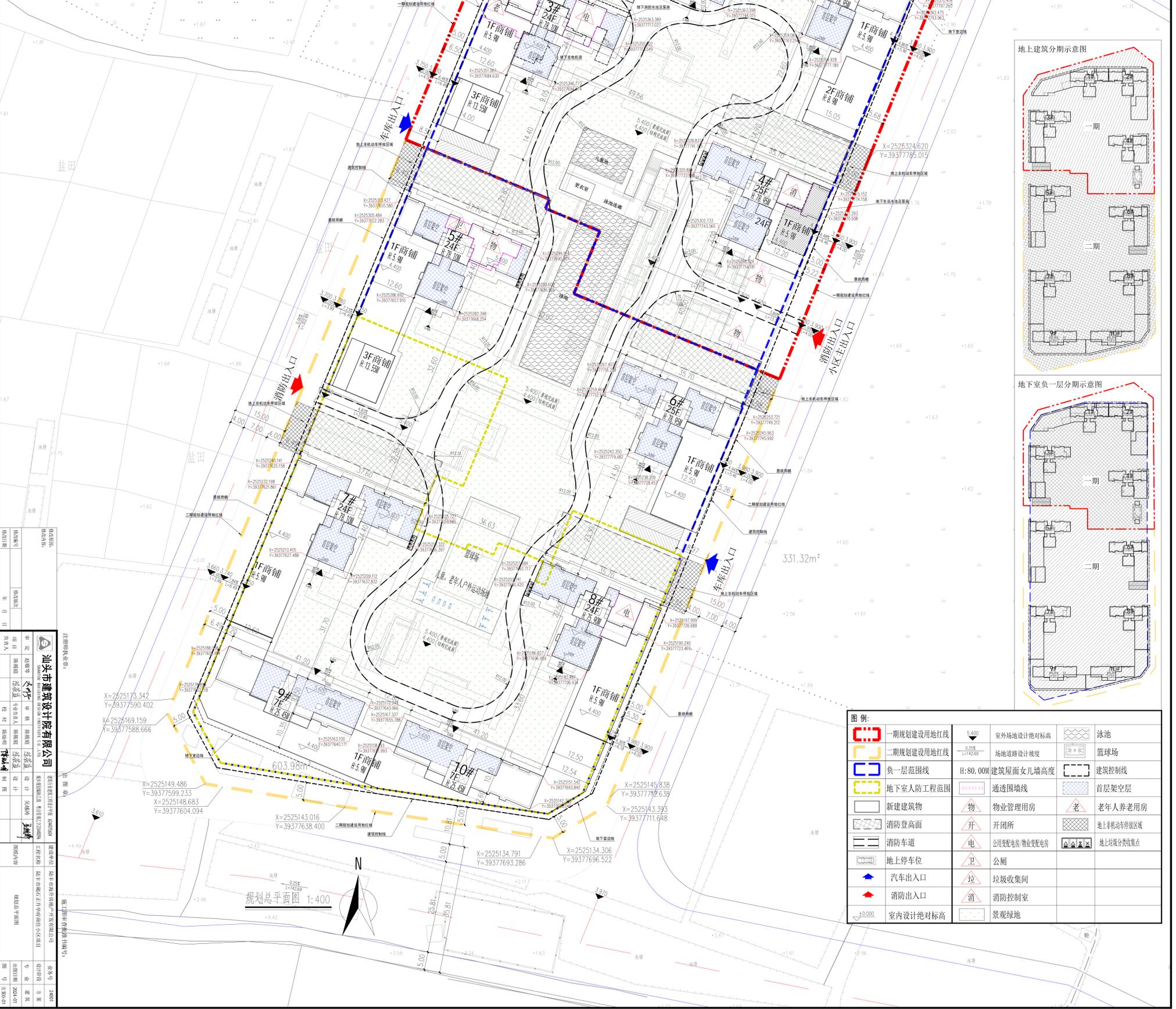
一. 该项目地块为住宅用地兼容零售商业用地；
 二. 现状情况：该用地位于陆丰市碣石镇桂林经济联合社下属，项目用地内地势平整，四至为控规规划道路；
 三. 规划目标：规划建设环境优美、设施配套齐全、便于统一实施和管理的高层住宅小区
 四. 规划布局及其内容：
 1. 布局
 1) 小区人行主出入口位于地块东侧规划路，车行出入口有2处，分别设置于地块东侧规划路及西侧规划路；
 2) 项目规划建设8栋高层住宅，2栋多层住宅，沿街设置商铺，分为两期建设：一期建设1#-4#楼；二期建设5#-10#；
 3) 场地竖向设计：
 1#-10#楼首层室内标高为±0.00，绝对高程为5.600，
 商业配套用房首层室内标高为-1.200，绝对高程为4.400。
 庭院覆土完成面标高为-0.200，绝对高程为5.400，覆土1.0m，地下室顶板绝对标高为4.400
 4) 建筑高度：
 1#2#楼25层，首层商业层高5.9米，室内外高差0.15米，首层住宅部分5.1米，室内外高差0.20米，首层局部架空，2层层高为3.15米，3层至25层层高均为3.05米，建筑高度78.60米，女儿墙高0.35米，总建筑高度78.95米；
 3#5#7#楼层，首层商业层高5.9米，室内外高差0.15米，首层住宅部分5.1米，室内外高差0.20米，首层局部架空，2层至24层层高均为3.15米，建筑高度77.75米，女儿墙高0.35米，总建筑高度78.10米；
 4#6#楼25层，首层商业层高5.9米，室内外高差0.15米，首层住宅部分5.1米，室内外高差0.20米，首层局部架空，2层层高为3.15米，3层至25层层高均为3.05米，建筑高度78.6米，女儿墙高0.35米，总建筑高度78.95米。
 8#楼24层，首层商业层高5.9米，室内外高差0.15米，首层住宅部分5.1米，室内外高差0.20米，首层局部架空，2层层高为3.15米，3层至24层层高均为3.05米，建筑高度75.55米，女儿墙高0.35米，总建筑高度75.90米。
 9#10#楼7层，室内外高差0.20米；首层层高5.9米，室内外高差0.15米，首层住宅部分5.1米，室内外高差0.20米，2层至7层层高3.3米，建筑高度25.10米，女儿墙高0.35米，总建筑高度25.45米。
 5) 该项目有1层地下室车库，负一层层高3.6m，建筑面积为28645.54平方米；
 6) 项目设置2个消防疏散口，分别设于地块西侧规划路及东侧规划路上；园内设置环形消防车道；消防车道宽度4米，高层住宅区转弯半径12米，满足消防车通行要求。
 7. 其他配套设施：1#楼3#楼4#楼8#楼首层设置配电房、开关房、消防控制室；5#楼首层设置物业管理用房、公共卫生间；地下室设置了生活水箱、生活水泵房、配电间、电信间、发电机房、消防水池、消防泵房。
 8. 建筑退距按《关于陆丰市碣石镇储备土地部分土地（地块一）用地规划设计要点》文件内容执行。
 五. 交通组织设置地下停车场，园区设计车分流。
 六. 备注
 1. 图中坐标系为2000坐标系，85国家高程基准，正负零标高的绝对高程为5.600，图中尺寸坐标和标高均以米为单位。
 2. 建筑设计必须严格执行相关消防、安全等技术规范规定。
 3. 图中标注的尺寸均为建筑物主体外墙之间，建筑物（地下室）退红线（或城市绿线）的距离。
 4. 建筑物的定位坐标为外墙的角点坐标。
 5. 本项目设计图符合该项目的用地规划设计条件。
 6. 本项目建筑设计符合国家现行建筑设计规范及相关标准。
 7. 本图中文字说明标明的技术经济指标和图纸所示相一致。设计单位对图纸各项数据的真实性和准确性负责。

总体规划技术指标表		
项目	总量 (m ²)	规划控制指标
规划建设用地面积	33802.09	50.703(亩)
总建筑面积	135552.41	
计容建筑面积	104778.17	≤104786.48m ²
住宅计容面积	97195.56	
商业	6650.44	≤15%，商业服务网点（结合业主经营，如便利店等）
配套设施	932.17	
物业管理用房	192.13	
物业办公用房	108.32	
物业值班室、快速室	31.92	
物业消防控制室	51.89	
物业变配电房	93.37	
物业公共卫生间	21.07	
老年人养老用房	117.42	
开闭所	47.93	
配电房	289.37	
人防报警间	14.40	
烟道、通风、排风井房	156.48	
不计容建筑面积	30774.24	
负一层地下室车库	28546.20	
架空层	2228.04	
容积率	3.0998	≤3.1
建筑密度	28.47%	总密度≤30%
建筑基底面积	9691.76	
总户数(住宅)	584	
居住人数(3.2人/户)	1869	
儿童、老年人户外活动场地	567.61m ²	室外健身器械
建筑高度	78.95m	≤80m
绿地面积	12313.52	
绿地率	36.43%	≥35%
公共绿化面积(m ²)	1495.04	0.8
地上生活垃圾分类收集点	29.65m ²	设置5处，满足服务半径≤70米
机动车位数	660	
其中		其中无障碍车位8个按100%充电车位预留条件。
地上	0	
住宅机动车位	605	
商业机动车位	55	
地上非机动车停放区域	503.53m ²	

一期 经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	规划控制指标
规划建设用地面积	33802.09	
一期规划建设用地面积	13621.63	20.432(亩)
总建筑面积	61342.450	
计容建筑面积	49417.240	
住宅计容面积	45951.570	
商业	2839.990	
配套设施	625.680	
物业值班室、快速室	31.920	
物业消防控制室	51.890	
物业变配电房	93.370	
物业公共卫生间	117.420	
老年人养老用房	47.930	
开闭所	47.930	
配电房	190.470	
人防报警间	14.400	
梯间/排烟/进风井道	78.280	
不计容建筑面积	11925.21	
负一层地下室车库	11217.88	
架空层	707.33	
容积率	3.63	
建筑密度	28.47%	
建筑基底面积	3878.56	
绿地面积	4347.21	
绿地率	31.91%	
建筑高度	78.95m	
一期总户数(住宅)	281	
一期居住人数(3.2人/户)	899	
地上生活垃圾分类收集点	11.86m ²	设置2处，满足服务半径≤70米
一期机动车位数	302	
其中		其中无障碍车位4个按100%充电车位预留条件。
地上	0	
住宅机动车位	292	
商业机动车位	10	
地上非机动车停放区域	172.21m ²	

二期 经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	规划控制指标
规划建设用地面积	33802.09	
二期规划建设用地面积	20180.46	30.271(亩)
总建筑面积	74209.96	
计容建筑面积	55360.93	
住宅计容面积	51243.99	
商业	3810.45	
配套设施	306.49	
物业办公用房	108.32	
物业公共卫生间	21.07	
梯间/排烟/进风井道	78.20	
配电房	98.90	
不计容建筑面积	18849.03	
负一层地下室车库	17328.32	
架空层	1520.71	
容积率	2.74	
建筑密度	28.81%	
建筑基底面积	5813.20	
绿地面积	7966.31	
绿地率	39.48%	
建筑高度	78.95m	
二期总户数(住宅)	303	
二期居住人数(3.2人/户)	970	
地上生活垃圾分类收集点	17.79m ²	设置3处，满足服务半径≤70米
二期机动车位数	358	
其中		其中无障碍车位4个按100%充电车位预留条件。
地上	0	
住宅机动车位	313	
商业机动车位	45	
地上非机动车停放区域	331.32m ²	

配建项目名称	建筑面积	配建项目数量	所在位置
物业办公用房、值班室、快速室	140.24	3	位于5栋首层
物业消防控制室	51.89	1	位于4栋首层
物业变配电房	93.37	1	位于3栋首层
物业公共卫生间	21.07	1	位于3栋首层
配电房、开闭所	337.3	5	位于1、3、8栋首层
老年人养老用房	117.42	1	位于3栋首层
发电机房	71.72	1	位于1栋负一层
消防水池/消防泵房	307.5	1	位于3栋负一层



图例	说明
[Red dashed line]	一期规划建设用地红线
[Blue dashed line]	二期规划建设用地红线
[Yellow dashed line]	负一层围线
[Green dashed line]	地下室人防工程范围
[Grey hatched]	新建建筑物
[Red hatched]	消防登高面
[Blue hatched]	消防车道
[Black hatched]	地上停车位
[Blue arrow]	汽车出入口
[Red arrow]	消防出入口
[±0.000]	室内设计绝对标高
[Blue hatched]	室外场地设计绝对标高
[Green hatched]	场地道路设计坡度
[Blue hatched]	H:80.00M 建筑屋面女儿墙高度
[Red hatched]	通透围线
[Blue hatched]	泳池
[Green hatched]	篮球场
[Red hatched]	建筑控制线
[Blue hatched]	首层架空层
[Red hatched]	物业管理用房
[Blue hatched]	开闭所
[Red hatched]	公用变配电房/物业变配电房
[Blue hatched]	老年人养老用房
[Red hatched]	地上非机动车停放区域
[Blue hatched]	地上垃圾分类收集点
[Red hatched]	公厕
[Blue hatched]	垃圾收集间
[Red hatched]	消防控制室
[Blue hatched]	景观绿地

汕头市建筑设计院有限公司
 项目负责人: [Name]
 项目总工程师: [Name]
 设计: [Name]
 校核: [Name]
 审核: [Name]
 日期: 2023年10月