

会 签 栏
建 筑
结 构
电 气
给排水
暖 通

- 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属下，项目用地内地势平整，四至为控规规划道路；
- 三、规划目标：规划建设为环境优美、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) 小区人行主入口位于地块西侧规划路，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15#-20#楼；二期建设11#-14#；
- 3) 场地竖向设计：
- 11#-20#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:
 - 11#-13#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, 层高为3.15, 3层至25层层高均为3.05米, 建筑高度78.50米, 女儿墙高0.35米, 总建筑面积78.95米;
 - 14#-16#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, 层高为3.15, 3层至23层层高均为3.05米, 建筑高度75.45米, 女儿墙高0.35米, 总建筑面积75.90米;
 - 19#20#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7层层高3.15米, 建筑高度24.20米, 女儿墙高0.35米, 总建筑面积24.55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25435.48平方米;
- 6) 项目设置2个消防疏散口, 分别设置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, 住宅区转弯半径12米, 满足消防车通行要求。
2. 其他配套设施: 12#17#18#楼首层设置公共变电用房、15#楼首层设置物业配电房、开闭所、消防控制室、13#楼首层设置社区服务用房、16#楼首层设置养老服务中心、15#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池、生活水泵房、配电间、电信间、发电机房。
3. 建筑退距按《关于陆丰市碣石镇储备土地部分土地(地块二)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库, 园区设置自行车分流。

6. 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面之间，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. 本图中中文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。

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	127.13	3	位于13栋南侧
快速室			位于15栋首层
物业消防控制室	31.2	1	
物业变配电房	89.22	1	位于15栋首层
配电房、开闭所	319.67	4	位于12、17、18栋首层
养老服务中心	135.07	1	位于16栋首层
社区服务用房	614.54	1	位于13栋首层二层
发电机房	66.98	1	位于15栋负一层

地上建筑分期示意图

图例:

- 一期划线建设用地红线
- 二期划线建设用地红线
- 一期负一层范围线
- 二期负一层范围线
- 新建建筑物
- 消防登高面
- 消防车道
- 地上停车位
- 汽车出入口
- 消防出入口
- 室内设计绝对标高

室外环境设计绝对标高

地块规划建设红线

建筑屋面女儿墙高度

通连围墙线

物业管理用房

开闭所

公共电话亭/有线电视电话

公厕

垃圾收集间

消防控制室

景观水体

篮球场

建筑控制线

首层架空层

老年人养老用房

地上/地下车库坡道线

地上/地下停车场线

地下室负一层分期示意图

[illegible]

图例注释	建设单位 工程名称 一期 规划总平面图	温州市海力房地产开发有限公司 温州轨道交通南环段工程(土建工程) 一期 规划总平面图	图 号 出 版
------	---------------------------	--	------------------

序号	24040
阶段	方案
业	建筑
日期	2024.12
号	方案-25

总经济技术指标表				
项 目		总量 (m²)	规划控制指标	
其中 其 中 其 中 其 中	规划建设用地面积		31725.14 47.58(亩)	
	总建筑面积		127823.95	
	计容建筑面积		98347.68 ≤98347.93m²	
	住宅计容面积		94382.68	
	商业		3655.50 ≤15%、商业服务网点(结合业主经营,如便利店等)	
	其中	配套设施		389.59
		其中	物业用房	158.33
			物业办公用房	183.46
			物业值班室、快递室	23.67
			物业消防控制室	31.28
			环卫	6.21
		物业变配电房	86.22	
		烟道、进风、排风井房	64.74	
	其中	不计容建筑面积		28676.87
		负一层地下室车库		25435.48
		养老服务中心		135.67 按每百户20m²设置
		开闭所		56.58
		公共配电房		254.17
		社区服务用房		614.54
架空层		2181.11		
容积率		3.89997 ≤3.1		
建筑密度		23.88% 总密度≤30%		
建筑基底面积		7559.70		
其中 其 中 其 中	总户数(住宅)		695	
	居住人数(3.2人/户)		2096	
	儿童、老年人户外活动运动场地		644.08m² 含室外健身器械	
	建筑高度		78.95H ≤80M	
	绿地面积		11306.59	
	绿地率		35.64% ≥35%	
	公共绿化面积(人/m²)		1.08 ≥0.8	
	地上生活垃圾分类收集点		17.79m² 设置3处,满足服务半径≤70米	
	机动车位数		754	
	其中 其 中 其 中	地上		0
其中		住宅机动车位	722	
		商业机动车位	32	
地上非机动车停放区域		547.22m² 非机动车充电桩按2.6m²/每车位,计算为211个车位		

一期 经济技术指标表			
项 目		总量 (m²)	规划控制指标
规划建设用地面积		31725.14	
一期 规划建设用地面积		18973.37	28.46(亩)
总建筑面积		69317.555	
计容建筑面积		51849.135	
其中	住宅计容面积	49446.285	
	商业	2111.108	
	配套设施	291.750	
	物业办公用房	103.460	
	物业值班室、快速室	23.676	
	物业消防控制中心	31.200	
	环卫	6.210	
	物业变配电房	88.220	
	梯间/排烟/进风并道	46.990	
不计容建筑面积		17468.42	
其中	负一层地下室车库	15895.87	
	养老服务中心	135.87	
	开闭所	56.50	
	公共配电房	172.97	
	架空层	1288.81	
容积率		2.73	
建筑密度		22.92%	
建筑基底面积		4349.11	
绿地面积		6758.13	
绿地率		35.62%	
建筑高度		75.80M	
一期总户数(住宅)		323	
一期居住人数(3.2人/户)		1034	
地上生活垃圾分类收集点		11.86m²	设置2处，满足服务半径≤70米
一期机动车位数		454	
其中 地下	地上	0	其中无障碍车位12个按100%充电车位预留条件。
	住宅机动车位	435	
	商业机动车位	19	
	地上非机动车停放区域	0.08m²	

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		31725.14		
二期 规划建设用地面积		12751.77	19.128(亩)	
总建筑面积		57796.48		
计容建筑面积		46497.95		
其中	住宅计容面积	44935.88		
	商业	1544.48		
	梯间/梯棚/进风井道	17.75		
不计容建筑面积		11268.45		
负一层地下室车库		9539.61		
其中	公共配电房	81.28		
	社区服务用房	614.54		
	架空层	973.38		
容积率		3.65		
建筑密度		25.11%		
建筑基底面积		3281.59		
绿地面积		4522.95		
绿地率		35.46%		
建筑高度		78.85m		
二期总户数(住宅)		332		
二期居住人数(3.2人/户)		1062		
地上生活垃圾分类收集点		5.93m ²	设置1处,满足服务半径≤70米	
二期机动车位数		388		
其中	地上	0	其中无障碍车位3个按100%充电车位预留条件。	
	地下	住宅机动车位		287
		商业机动车位		13
地上非机动车停放区域		547.22m ²		

