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，2层层高为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，总建筑高度78.95米；

14#~18#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， 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，总建筑高度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层至7层层高3.15米，建筑高度24.20米，女儿墙高0.35米，总建筑高度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。

2.其他配套设施：12#17#18#楼首层设置公共变配电房、15#楼首层设置物业配电房、开闭所、消防控制室、13#楼首层及二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箱、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，园区设计人车分流。

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.本项目建筑设计答合国家现行建筑设计规范及相关标准。

七.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	47.587(亩)
总建筑面积				127023.95	
计容建筑面积				98347.08	≤98347.93m^2
其中	住宅计容面积			94382.08	
	商业			3655.50	≤15%，商业服务网点（结合业主经营，如便利店等）
	配套设施			309.50	
	其中	物业用房		158.33	
		其中	物业办公用房	103.46	
			物业值班室、快递室	23.67	
			物业消防控制室	31.20	
		公卫		6.21	
		物业变配电房		80.22	
		烟囱、进风、排风井房		64.74	
不计容建筑面积				28676.87	
其中	负一层地下室车库			25435.48	
	养老服务中心			135.07	按每百户20m^{2}设置
	开闭所			56.50	
	公共配电房			254.17	
	社区服务用房			614.54	
	架空层			2181.11	
容积率				3.09997	≤3.1
建筑密度				23.80%	总密度≤30%
建筑基底面积				7550.70	
总户数(住宅)				655	
居住人数(3.2人/户)				2096	
儿童、老年人户外活动运动场地				644.08m^2	含室外健身器械
建筑高度				78.95M	≤80M
绿地面积				11306.99	
绿地率				35.64%	≥35%
公共绿化面积(人/m^2)				1.00	≥0.8
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
机动车位数				754	其中无障碍车位21个按100%充电车位预留条件。
其中	地上			0	
	地下	住宅机动车位		722	
		商业机动车位		32	
地上非机动车停放区域				547.22m^2	非机动车充电车停按2.6m^2/每车位，计算约为211个车位

一期 经济技术指标表

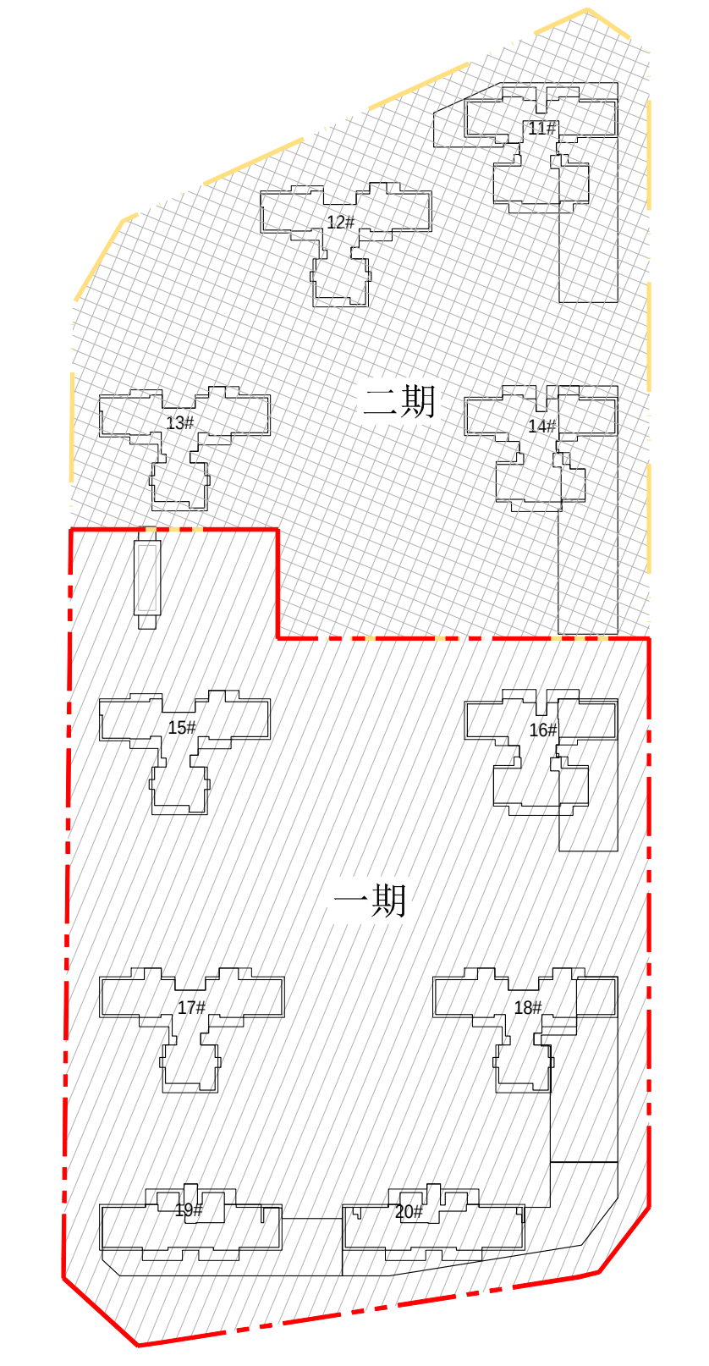
项 目			总量（m^2）	规划控制指标
规划建设用地面积			31725.14	
一期 规划建设用地面积			18973.37	28.46(亩)
总建筑面积			69317.555	
计容建筑面积			51849.135	
其中	住宅计容面积		49446.285	
	商业		2111.100	
	配套设施		291.750	
	其中	物业办公用房	103.460	
		物业值班室、快递室	23.670	
		物业消防控制中心	31.200	
		公卫	6.210	
		物业变配电房	80.220	
		梯间/排烟/进风井道	46.990	
不计容建筑面积			17468.42	
其中	负一层地下室车库		15895.87	
	养老服务中心		135.07	
	开闭所		56.50	
	公共配电房		172.97	
	架空层		1208.01	
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			11.86m^2	设置2处，满足服务半径≤70米
一期机动车位数			454	其中无障碍车位12个按100%充电车位预留条件。
其中	地上		0	
	地下	住宅机动车位	435	
		商业机动车位	19	
地上非机动车停放区域			0.00m^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			31725.14	
二期 规划建设用地面积			12751.77	19.128(亩)
总建筑面积			57706.40	
计容建筑面积			46497.95	
其中	住宅计容面积		44935.80	
	商业		1544.40	
	梯间/排烟/进风井道		17.75	
不计容建筑面积			11208.45	
其中	负一层地下室车库		9539.61	
	公共配电房		81.20	
	社区服务用房		614.54	
	架空层		973.10	
容积率			3.65	
建筑密度			25.11%	
建筑基底面积			3201.59	
绿地面积			4522.05	
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			300	其中无障碍车位9个按100%充电车位预留条件。
其中	地上		0	
	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	

	配建项目名称	建筑面积	配建项目数量	所在位置
公建配套设施建设要求	物业办公用房、值班室、快递室	127.13	3	位于13栋南侧
	物业消防控制室	31.2	1	位于15栋首层
	物业变配电房	80.22	1	位于15栋首层
	配电房、开闭所	310.67	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


11#
12#
二期
13#
14#
15#
16#
一期
17#
18#
19#
20#

地下室负一层分期示意图

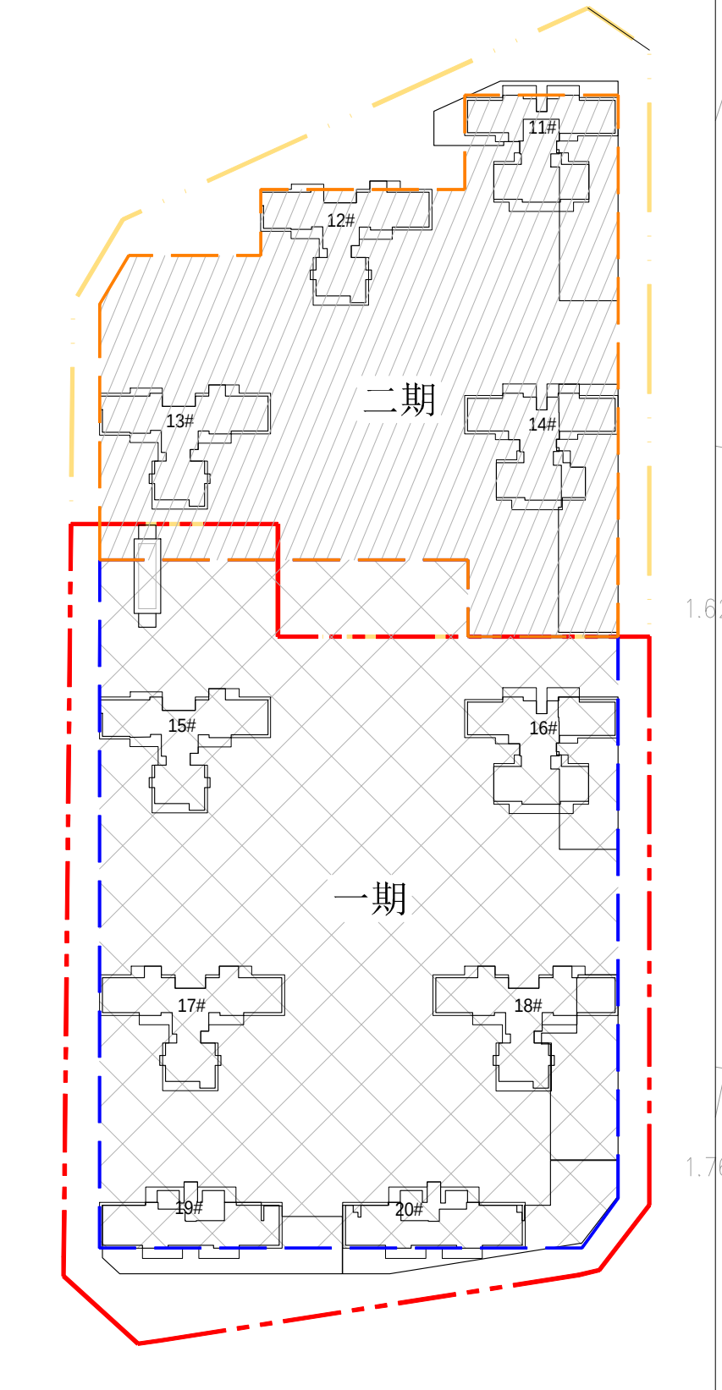
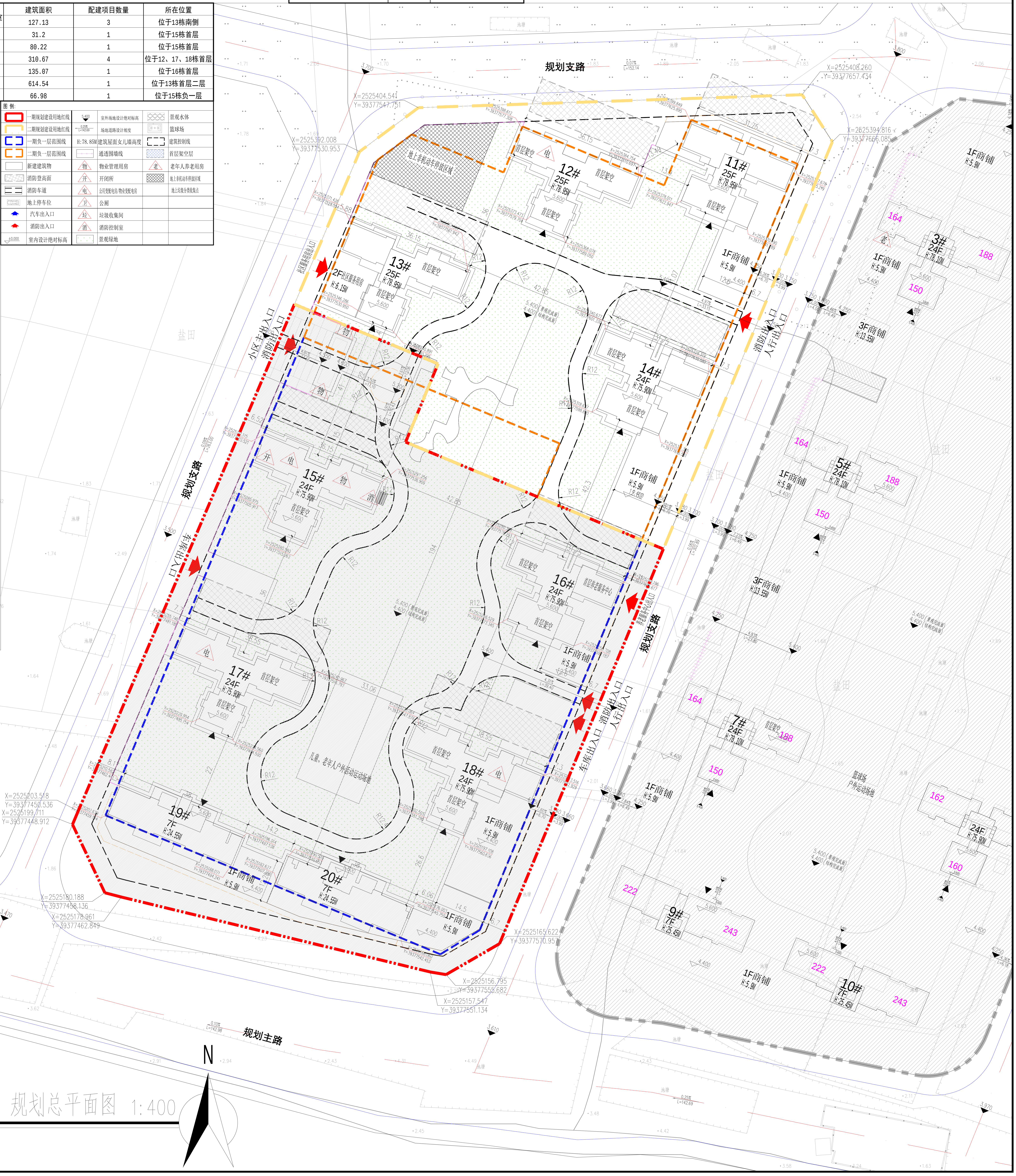

11#
12#
二期
13#
14#
15#
16#
一期
17#
18#

图 例:

🟥	一期规划建设用地红线	5.400 ▼	室外场地设计绝对标高	≋	景观水体
🟨	二期规划建设用地红线	0.25% L=142.69	场地道路设计坡度		篮球场
🟦	一期负一层范围线	H:78.85M	建筑屋面女儿墙高度	⬚	建筑控制线
🟧	二期负一层范围线		通透围墙线	▨	首层架空层
□	新建建筑物	物	物业管理用房	老	老年人养老用房
▨	消防登高面	开	开闭所	▩	地上非机动车停放区域
	消防车道	电	公用变配电房/物业变配电房		地上垃圾分类收集点
	地上停车位	卫	公厕		
▲	汽车出入口	垃	垃圾收集间		
▲	消防出入口	消	消防控制室		
±0.000	室内设计绝对标高		景观绿地		


规划支路
规划支路
规划主路
规划支路
小区人行主入口
消防出入口
车库出入口
消防出入口
人行出入口
车库出入口
X=2525408.260
Y=39377657.434
X=2525404.541
Y=39377547.751
X=2525392.008
Y=39377530.953
X=2525394.816
Y=39377669.085
X=2525203.518
Y=39377450.536
X=2525199.711
Y=39377448.912
X=2525180.188
Y=39377458.136
X=2525178.961
Y=39377462.849
X=2525165.622
Y=39377570.957
X=2525156.795
Y=39377555.682
X=2525157.547
Y=39377551.134
11#
25F
H:78.95M
12#
25F
H:78.95M
13#
25F
H:78.95M
14#
24F
H:75.90M
15#
24F
H:75.90M
16#
24F
H:75.90M
17#
24F
H:75.90M
18#
24F
H:75.90M
19#
7F
H:24.55M
20#
7F
H:24.55M
2F商业
H:6.15M
1F商铺
H:5.9M
首层架空
地上非机动车停放区域
儿童、老年人户外活动运动场地
3#
24F
H:78.10M
5#
24F
H:78.10M
7#
24F
H:78.10M
9#
7F
H:25.45M
10#
7F
H:25.45M
3F商铺
H:13.55M
篮球场
户外运动场地
盐田
池塘
R12
5.400
4.400
5.600
0.07%
L=152.14
N

二期 规划总平面图 1:400

注册师执业章：

出 图 章：

施工图审查批准书编号：

修改原因：			
修改内容：			
修改编号	修改版次		
修改日期	年 月 日		

汕头市建筑设计院有限公司
SHANTOU BUILDING DESIGN INSTITUTE CO., LTD.

审 定	赵琳婆	审 核	陈筱庭	设 计	吴越涛
项目负责人	林鸿生	专业负责人	林鸿生	制 图	
		校 对	陈灿明		

建筑行业建筑工程设计甲级	A144017367		
合作单位			
建设单位	陆丰市海升房地产开发有限公司	业务号	24040
工程名称	陆丰市碣石正升华府商住小区项目（地块二）	设计阶段	方 案
图纸内容	二期 规划总平面图	专 业	建 筑
		出图日期	2024-12
		图 号	方案-ZP

声明：未填写“施工图审查批准书编号”的图纸不得作为正式施工图使用！

2025第一版