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#12#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；

13#~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。

4.非机动车充电车停按2.6m²/每车位，计算约为211个车位(其中按30%设置充电车位211*30%=64)

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（修改后）

项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地面积	31725.14	47.587(亩)
总建筑面积	127115.13	
计容建筑面积	98345.82	≤98347.93㎡
其中 住宅计容面积	94792.47	
其中 商业	3243.88	≤15%，商业服务网点（结合业主经营，如便利店等）
其中 配套设施	309.47	
其中 其中 物业用房	159.89	
其中 其中 物业办公用房	103.46	
其中 其中 物业值班室、快递室	25.23	
其中 其中 物业消防控制室	31.20	
其中 其中 公卫	6.21	
其中 其中 物业变配电房	80.22	
其中 其中 烟囱、进风、排风井房	63.15	
不计容建筑面积	28769.31	
其中 负一层地下室车库	25435.48	
其中 养老服务中心	135.07	按每百户20㎡设置
其中 开闭所	56.50	
其中 公共配电房	254.01	
其中 社区服务用房	614.22	
其中 架空层	2274.03	
容积率	3.09993	≤3.1
建筑密度	22.77%	总密度≤30%
建筑基底面积	7222.71	
总户数(住宅)	652	
居住人数(3.2人/户)	2086	
儿童、老年人户外活动运动场地	644.08㎡	含室外健身器械
建筑高度	78.95M	≤80M
绿地面积	11396.70	
绿地率	35.92%	≥35%
公共绿化面积(人/㎡)	1.00	≥0.8
地上生活垃圾分类收集点	17.79㎡	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	
其中 地下 住宅机动车位	722	
其中 地下 商业机动车位	32	
地上非机动车停放区域	547.22㎡	非机动车充电车停按2.6m²/每车位，计算约为211个车位(其中按30%设置充电车位211*30%=64)

一期 经济技术指标表（修改后）

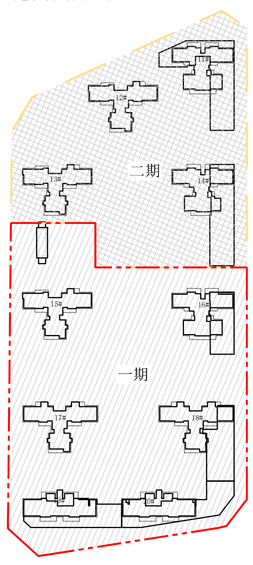
项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地面积	31725.14	
一期 规划建设用地面积	18973.37	28.46(亩)
总建筑面积	69728.850	
计容建筑面积	52211.705	
其中 住宅计容面积	49829.295	
其中 商业	2114.990	
其中 配套设施	267.420	
其中 其中 物业办公用房	103.460	
其中 其中 物业消防控制中心	31.200	
其中 其中 公卫	6.210	
其中 其中 物业变配电房	80.220	
其中 其中 梯间/排烟/进风井道	46.330	
不计容建筑面积	17517.15	
其中 负一层地下室车库	15895.87	
其中 养老服务中心	135.07	
其中 开闭所	56.50	
其中 公共配电房	172.97	
其中 架空层	1256.74	
容积率	2.75	
建筑密度	23.25%	
建筑基底面积	4410.41	
绿地面积	7062.75	
绿地率	37.22%	
建筑高度	78.95M	
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	11.86㎡	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	
其中 地下 住宅机动车位	435	
其中 地下 商业机动车位	19	
地上非机动车停放区域	0.00㎡	

二期 经济技术指标表（修改后）

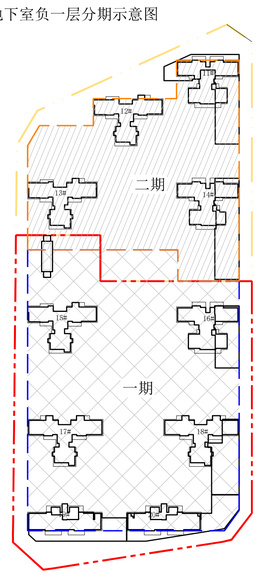
项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地面积	31725.14	
二期 规划建设用地面积	12751.77	19.128(亩)
总建筑面积	57386.28	
计容建筑面积	46134.12	
其中 住宅计容面积	44963.18	
其中 商业	1128.89	
其中 物业值班室、快递室	25.230	
其中 梯间/排烟/进风井道	16.82	
不计容建筑面积	11252.16	
其中 负一层地下室车库	9539.61	
其中 公共配电房	81.04	
其中 社区服务用房	614.22	
其中 架空层	1017.29	
容积率	3.62	
建筑密度	22.05%	
建筑基底面积	2812.30	
绿地面积	4333.95	
绿地率	33.99%	
建筑高度	78.95M	
二期总户数(住宅)	329	
二期居住人数(3.2人/户)	1053	
地上生活垃圾分类收集点	5.93㎡	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	
其中 地下 住宅机动车位	287	
其中 地下 商业机动车位	13	
地上非机动车停放区域	547.22㎡	

公建配套设施建设要求	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、快递室	128.69	3	位于14栋南侧、15栋首层
	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	614.22	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

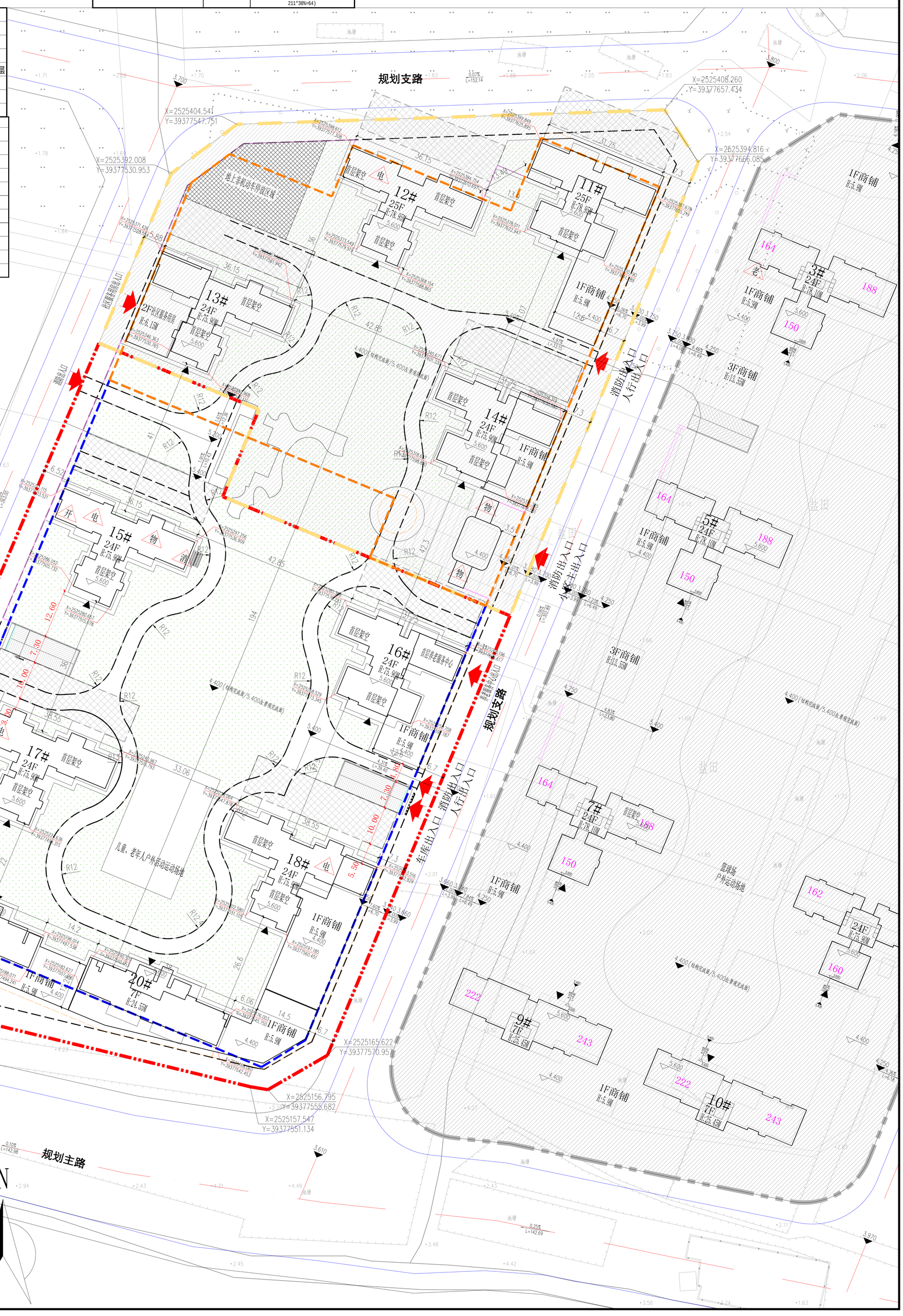


地下室负一层分期示意图



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		



规划总平面图 1:400

注册师签章：

出图章：

施工图审查批准书编号：

修改编号	修改内容	修改日期	修改版次	年 月 日

修改原因：

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

审定	赵繁荣	审核	陈晓辉	设计	梁鑫鑫	建筑工程设计证	甲级
项目负责人	林湾生	专业负责人	林湾生	设计	吴趟娉	合作单位	山东省
		校对	陈灿明	制图			

建设单位	陆丰市博乔房地产开发有限公司
工程名称	陆丰市碣石云井湖湖畔小区项目（地块二）用地
图纸内容	规划总平面图
业务号	21040
设计阶段	方案
专业	建筑
出图日期	2025-11
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