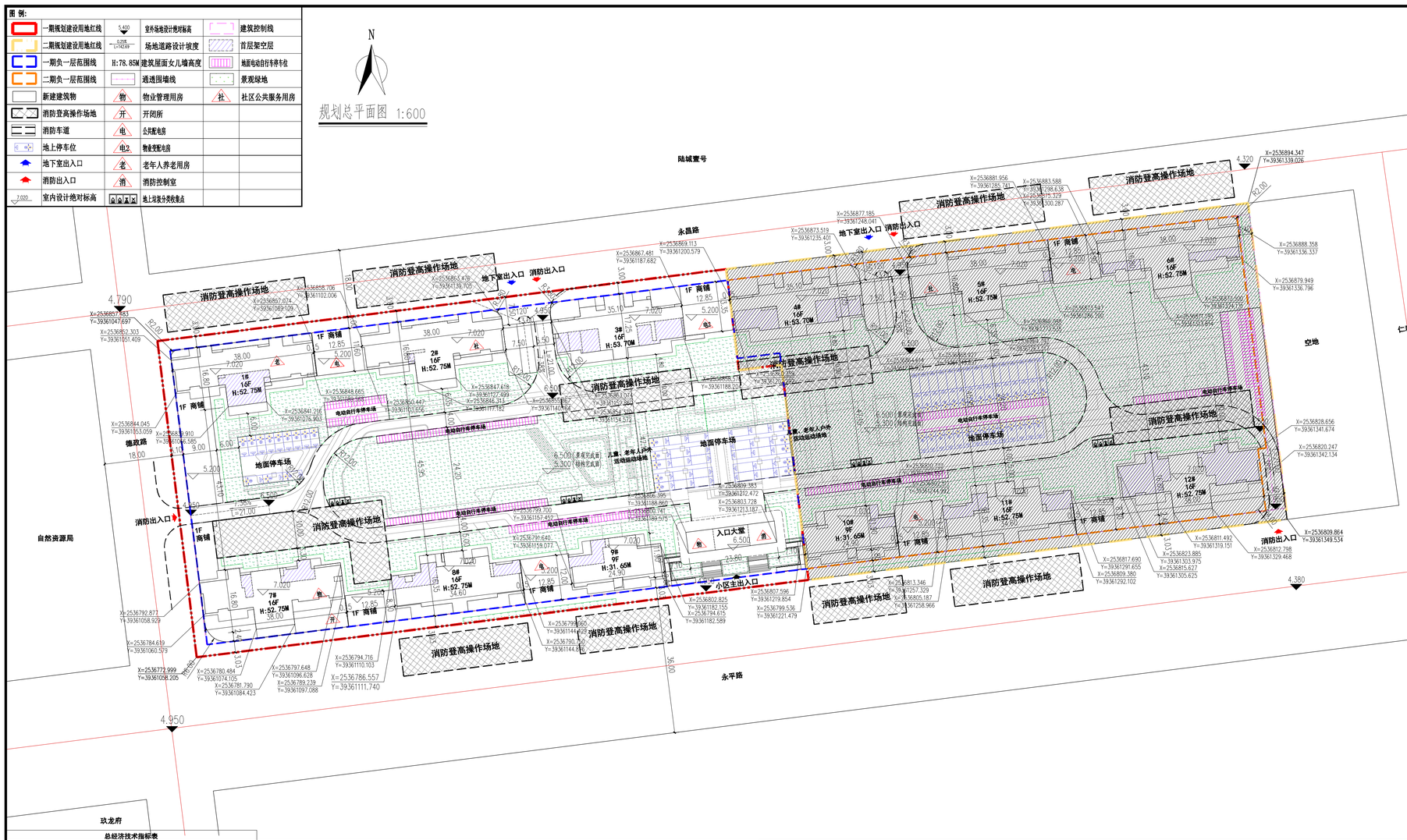
图 例:							
	一期规划建设用地红线	5.40	室外场地设计绝对标高				建筑控制线
	二期规划建设用地红线	0.225 / -0.142坡	场地道路设计坡度				首层架空层
	一期负一层范围线	H:78.85M	建筑屋面女儿墙高度				地面电动自行车停车位
	二期负一层范围线		通透围墙线				景观绿地
	新建建筑物	物	物业管理用房	社	社区公共服务用房		
	消防登高操作场地	开	开闭所				
	消防车道	电	公共配电房				
	地上停车位	电2	物业变配电房				
	地下室出入口	老	老年人养老用房				
	消防出入口	消	消防控制室				
7.020	室内设计绝对标高		垃圾分类收集点				



规划设计说明

一. 该用地土地用途为住宅用地（城镇住宅用地兼容零售商业用地不超过10%）；

二. 现状情况：该用地位于陆丰市行政新区永平路北侧，其四至为：东至空地，南至永平路，西至德政路，北至永昌路，用地面积：25000.0平方米。

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南侧永平路；地下室出入口2处，位于地块北侧永昌路；消防出入口4处，分别设置于地块北侧永昌路2处，西侧德政路一处以及南侧永平路一处；

2)项目规划建设12栋高层住宅（1#~8#楼、11#、12#楼为16层；9#、10#楼为9层），沿街设置商铺，分为两期建设：一期建设1#~3#楼，7#~9#楼以及入口大堂；二期建设4#~6#楼，10#~12#楼；

3)场地竖向设计：

1#~12#楼首层室内标高为±0.00，绝对高程为7.020，

商业配套用房首层室内标高为-1.820,绝对高程为5.200,

庭院覆土完成面标高为-0.520，绝对高程为6.500，覆土1.2m，地下室顶板绝对标高为5.300

4)建筑高度：

1#、2#、5#、6#、7#、8#、11#、12#楼16层，首层商业层高6.42米，室内外高差0.15米，首层住宅部分，室内外高差0.15米，首层层高4.6米（局部架空），2层至16层层高均为3.10米，建筑高度51.25米，女儿墙高1.5米，总建筑高度52.75米；

3#、4#楼16层，首层商业层高6.62米，室内外高差0.15米，首层住宅部分，室内外高差0.15米，首层层高4.8米（局部架空），2层至16层层高均为3.15米，建筑高度52.2米，女儿墙高1.5米，总建筑高度53.7米；

9#、10#楼9层，首层商业层高6.62米，室内外高差0.15米，首层住宅部分，室内外高差0.15米，首层层高4.8米（局部架空），2层至9层层高均为3.15米，建筑高度30.15米，女儿墙高1.5米，总建筑高度31.65米；

5）该项目有1层地下室车库，负一层层高3.8m，建筑面积为22689.56平方米；

6）项目设置消防出入口4处，分别设置于地块北侧永昌路2处，西侧德政路一处以及南侧永平路一处；；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：4#楼首层设置物业变配电房；2#、6#、9#、11#楼首层设置公共配电房；1#楼首层设置老年人养老用房；7#楼首层设置开闭所、物业办公用房、公共卫生间；2#、5#楼首层及夹层设置社区公共服务用房；入口大堂首层设置物业消防室以及物业值班室和快递室；3#楼屋顶设置高位消防水池；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《关于陆丰市东海街道永平路北储备土地用地规划设计要点》文件内容执行。

五.园区设计人车分流,场地内部消防车道道路宽4.0米，转弯半径不小于12.0米，场地内地面排水坡度：1% 路面排水坡度，横坡：1%，纵坡：2%

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7.020，图中尺寸坐标和标高均以米为单位。

2.居住建筑屋顶安装太阳能光伏发电系统的面积比例不低于30%

3.建筑设计必须严格执行相关消防、安全等技术规范规定。

4.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。

5.建筑物的定位坐标为外墙的角点坐标。

6.本项目设计图符合该项目的用地规划设计条件。

7.本项目建筑设计符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（㎡）	规划控制指标
规划建设用地总面积	25000.00	合：37.50亩
总建筑面积	99927.51	
计容建筑面积	75000.00	
住宅计容面积	70357.52	
商业	3885.68	
配套设施	756.80	
其中 物业管理用房	176.31	
其中 物业办公用房	94.23	
其中 物业值班室、快递室	41.04	
其中 物业消防控制室	41.04	
其中 物业变配电房	77.67	
其中 开闭所	58.80	
其中 公共配电房	330.21	
其中 烟囱、首层设备井	113.81	
不计容建筑面积	24927.51	
其中 负一层地下室车库	22689.56	
其中 社区公共服务用房	611.53	
其中 老年人养老用房	88.15	
其中 屋顶的公共楼间及设备用房	357.03	
其中 架空层	1181.24	
容积率	3.00	容积率≥2.0，≤3.0
建筑密度	30.18%	建筑密度≤35%
建筑基底面积	7545.42	
总户数(住宅)	422	
居住人数(3.2人/户)	1352	
儿童、老年人户外活动运动场地	455.70	含室外健身器械
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	7502.57	
绿地率	30.01%	绿地率≥30%
公共绿化面积(人/㎡)	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	45.32	设置4处，满足服务半径≤70米
机动车位数	751	
其中 地上	86	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积，其中无障碍车位8个，按100%充电车位预留条件。
其中 地下	665	
其中 住宅机动车位	624	
其中 商业机动车位	41	
地上电动自行车停车场	897.79	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆，面积按照0.8m/辆-1.2m/辆配置，充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建，总停车位数为422辆
人防地下室面积	7697.00	位于一期地下室

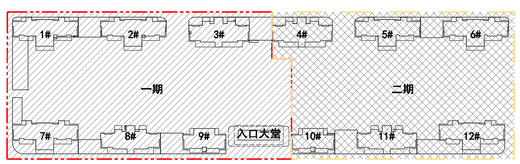
一期 经济技术指标表

项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地总面积	13704.66	合20.56亩
总建筑面积	51598.40	
计容建筑面积	37834.06	
其中 住宅计容面积	35119.45	
其中 商业	2182.87	
其中 配套设施	531.74	
其中 物业管理用房	176.31	
其中 物业办公用房	94.23	
其中 物业值班室、快递室	41.04	
其中 物业消防控制室	41.04	
其中 物业变配电房	77.67	
其中 开闭所	58.80	
其中 公共配电房	160.34	
其中 烟囱、首层设备井	58.62	
不计容建筑面积	13764.34	
其中 负一层地下室车库	12539.53	
其中 社区公共服务用房	328.57	
其中 老年人养老用房	88.15	
其中 屋顶的公共楼间及设备用房	175.06	
其中 架空层	633.03	
容积率	2.76	
建筑密度	30.73%	
建筑基底面积	4211.40	
总户数(住宅)	211	
居住人数(3.2人/户)	676	
儿童、老年人户外活动运动场地	227.85	
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	4013.67	
绿地率	29.29%	
公共绿化面积(人/㎡)	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	22.66	设置2处，满足服务半径≤70米
机动车位数	385	
其中 地上	42	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积，其中无障碍车位3个，按100%充电车位预留条件。
其中 地下	343	
其中 住宅机动车位	320	
其中 商业机动车位	23	
地上电动自行车停车场	286.96	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆，面积按照0.8m/辆-1.2m/辆配置，充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建，总停车位数为193辆

二期 经济技术指标表

项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地总面积	11295.34	合：16.94亩
总建筑面积	48329.11	
计容建筑面积	37165.94	
其中 住宅计容面积	35238.07	
其中 商业	1702.81	
其中 配套设施	225.06	
其中 物业管理用房	0.00	
其中 物业办公用房	0.00	
其中 物业值班室、快递室	0.00	
其中 物业消防控制室	0.00	
其中 物业变配电房	0.00	
其中 开闭所	0.00	
其中 公共配电房	169.87	
其中 烟囱、首层设备井	55.19	
不计容建筑面积	11163.17	
其中 负一层地下室车库	10150.03	
其中 社区公共服务用房	282.96	
其中 老年人养老用房	0.00	
其中 屋顶的公共楼间及设备用房	181.97	
其中 架空层	548.21	
容积率	3.29	
建筑密度	29.52%	
建筑基底面积	3334.02	
总户数(住宅)	211	
居住人数(3.2人/户)	676	
儿童、老年人户外活动运动场地	227.85	
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	3488.90	
绿地率	30.89%	
公共绿化面积(人/㎡)	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	22.66	设置2处，满足服务半径≤70米
机动车位数	366	
其中 地上	44	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积，其中无障碍车位5个，按100%充电车位预留条件。
其中 地下	322	
其中 住宅机动车位	304	
其中 商业机动车位	18	
地上电动自行车停车场	610.83	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆，面积按照0.8m/辆-1.2m/辆配置，充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建，总停车位数为229辆

地上建筑分期示意图



地下室负一层分期示意图

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（个）	所在位置
	物业办公用房	94.23	1	位于7栋首层
	物业值班室、快递室	41.04	1	位于入口大堂首层
	物业消防控制室	41.04	1	位于入口大堂首层
	物业变配电房	77.67	1	位于3栋首层
	开闭所	58.80	1	位于7栋首层
	公共配电房	330.21	4	位于2、6、9、11栋首层
	社区公共服务用房	611.53	2	位于2、5栋首层及夹层
	老年人养老用房	88.15	1	位于1栋首层
	发电机房	68.06	1	位于3栋负一层

注册师执业章：中华人民共和国一级注册建筑师 姓名：林鸿生 注册号：4407560-008 有效期：至2026年3月

出图章：广东省建设工程勘察设计出图专用章 单位名称：汕头市建筑设计院有限公司 业务范围：建筑行业（建筑工程）甲级 资质证书编号：A144017367 有效期：至2030年02月14日

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 C O.,LTD.

建筑行业建筑工程设计甲级 A144017367

审定	陈灿明	审核	陈筱庭	设计	蔡俊城	建设单位	陆丰保升房地产开发有限公司	业务号	25085
项目负责人	林鸿生	专业负责人	吴越涛	设计		工程名称	陆丰正升首府商住小区	设计阶段	方案图
		校对	吴越涛	制图	黄楚标	图纸内容	一期 规划总平面图	专业	建筑
								出图日期	2025-12
								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