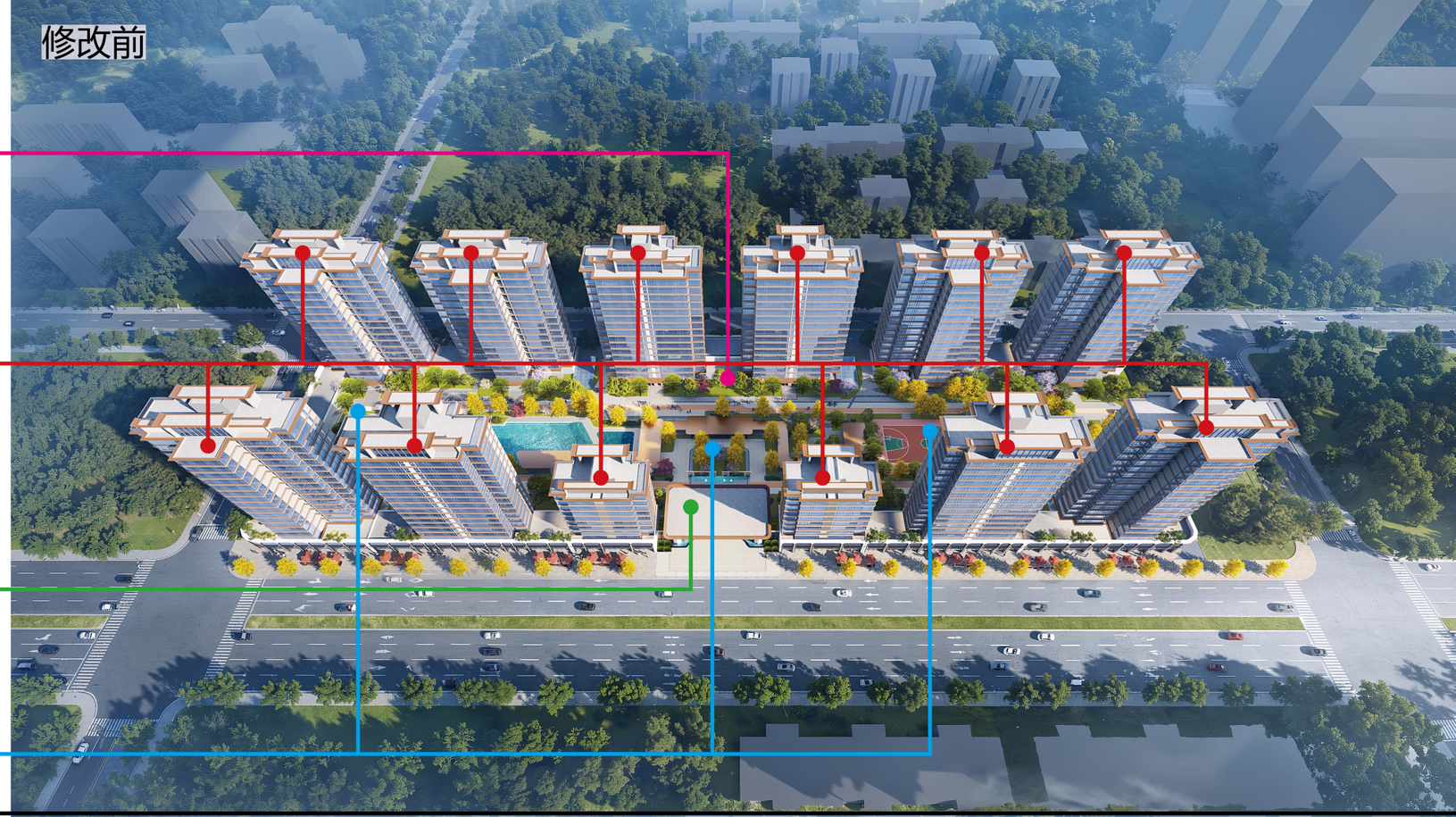
优化 3 栋、4 栋商铺屋顶室外空间，提升住宅空间实用性与使用价值

为优化室内空间，各栋住宅二层以上四个方向的飘窗由 600mm 修改至 800mm（1# 楼、7# 楼西侧除外），为使立面更加整齐有序，南北两侧飘窗修改为 800mm 后，相邻卫生间面积扩大与飘窗齐平。优化屋面梯间造型提升整个住宅区的建筑品质

优化大门尺度设计，适配整体建筑立面和比例的规整大气，以此提升入园人行动线的舒适性和流畅性，借此升级人居入户体验

取消园林内地面车位，将停车功能移至地下并采用机械停车，释放园林景观空间，提升园区环境品质与安全性

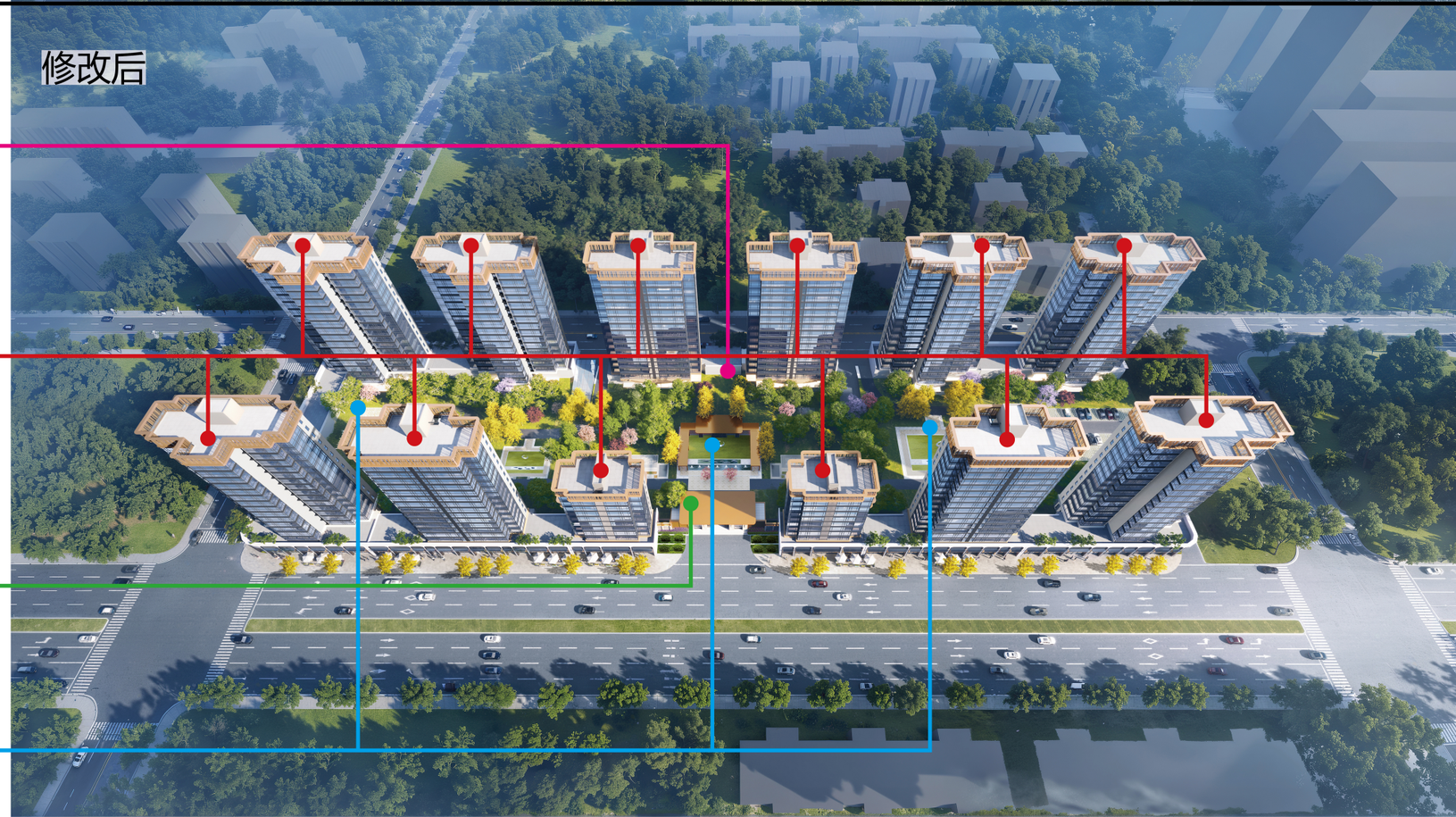


优化 3 栋、4 栋商铺屋顶室外空间，提升住宅空间实用性与使用价值

为优化室内空间，各栋住宅二层以上四个方向的飘窗由 600mm 修改至 800mm（1# 楼、7# 楼西侧除外），为使立面更加整齐有序，南北两侧飘窗修改为 800mm 后，相邻卫生间面积扩大与飘窗齐平。优化屋面梯间造型提升整个住宅区的建筑品质

优化大门尺度设计，适配整体建筑立面和比例的规整大气，以此提升入园人行动线的舒适性和流畅性，借此升级人居入户体验

取消园林内地面车位，将停车功能移至地下并采用机械停车，释放园林景观空间，提升园区环境品质与安全性



陆丰正升首府商住小区

设计单位：汕头市建筑设计院有限公司

建（构）筑物一览表								
一期								
序号	名称	建设阶段	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	计容面积（㎡）	层数	建筑高度（m）	备注
1	1#	新建	788.56	7520.55	7296.46	16	52.75	
2	2#	新建	646.05	7532.09	7078.00	16	52.75	
3	3#	新建	670.38	7197.34	6975.31	16	53.70	
4	7#	新建	766.54	7491.91	7412.69	16	52.75	
5	8#	新建	567.87	6514.55	6431.23	16	52.75	
6	9#	新建	481.80	2625.53	2551.79	9	31.65	
7	入口大堂	新建	176.90	176.90	81.74	1	8.35	
8	地下室车库	新建		12539.53	0.00	-1	3.80	
9	总计		4098.10	51598.40	37827.22			
二期								
序号	名称	建设阶段	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	计容面积（㎡）	层数	建筑高度（m）	备注
10	4#	新建	502.52	6966.11	6805.49	16	53.70	
11	5#	新建	478.07	7341.92	6998.02	16	52.75	
12	6#	新建	628.91	7354.28	7244.65	16	52.75	
13	10#	新建	334.08	2477.81	2407.39	9	31.65	
14	11#	新建	636.42	6595.10	6489.60	16	52.75	
15	12#	新建	773.38	7498.75	7227.64	16	52.75	
16	地下室车库	新建		10150.03	0.00	-1	3.80	
17	总计		3353.38	48384.00	37172.79			

总经济技术指标表（修改前）

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	
其中 住宅计容面积	70357.52	
其中 商业	3885.68	
其中 配套设施	756.80	
其中 其中 物业管理用房	176.31	
其中 其中 物业办公用房	94.23	
其中 其中 物业值班室、快递室	41.04	
其中 其中 物业消防控制室	41.04	
其中 其中 物业变配电房	77.67	
其中 其中 开闭所	58.80	
其中 其中 公共配电房	330.21	
其中 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 屋顶的公共梯间及设备用房	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	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 地上	86	
其中 地下	665	
其中 其中 住宅机动车位	624	
其中 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

总经济技术指标表（修改后）

项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地总面积	25000.00	合：37.50亩
总建筑面积	99982.39	
计容建筑面积	75000.00	
其中 住宅计容面积	70357.78	
其中 商业	3907.29	
其中 配套设施	734.93	
其中 其中 物业管理用房	175.97	
其中 其中 物业办公用房	94.23	
其中 其中 物业值班室、快递室	40.87	
其中 其中 物业消防控制室	40.87	
其中 其中 物业变配电房	77.67	
其中 其中 开闭所	58.80	
其中 其中 公共配电房	330.50	
其中 其中 烟囱、首层设备井	91.99	
不计容建筑面积	24982.39	
其中 负一层地下室车库	22689.56	
其中 社区公共服务用房	611.34	
其中 老年人养老用房	88.15	
其中 屋顶的公共梯间及设备用房	316.12	
其中 架空层	1277.22	
容积率	3.00	容积率≥2.0，≤3.0
建筑密度	29.81%	建筑密度≤35%
建筑基底面积	7451.48	
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	7504.75	
绿地率	30.02%	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	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 地上	0	
其中 地下	751	
其中 其中 住宅机动车位	710	
其中 其中 商业机动车位	41	
地上电动自行车停车场	806.19	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423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（修改前）

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 其中 物业管理用房	176.31	
其中 其中 物业办公用房	94.23	
其中 其中 物业值班室、快递室	41.04	
其中 其中 物业消防控制室	41.04	
其中 其中 物业变配电房	77.67	
其中 其中 开闭所	58.80	
其中 其中 公共配电房	160.34	
其中 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 屋顶的公共梯间及设备用房	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	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 地上	42	
其中 地下	343	
其中 其中 住宅机动车位	320	
其中 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

一期　经济技术指标表（修改后）

项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地总面积	13704.66	合20.56亩
总建筑面积	51598.40	
计容建筑面积	37827.22	
其中 住宅计容面积	35092.96	
其中 商业	2200.81	
其中 配套设施	533.45	
其中 其中 物业管理用房	175.97	
其中 其中 物业办公用房	94.23	
其中 其中 物业值班室、快递室	40.87	
其中 其中 物业消防控制室	40.87	
其中 其中 物业变配电房	77.67	
其中 其中 开闭所	58.80	
其中 其中 公共配电房	160.63	
其中 其中 烟囱、首层设备井	60.38	
不计容建筑面积	13771.18	
其中 负一层地下室车库	12539.53	
其中 社区公共服务用房	328.01	
其中 老年人养老用房	88.15	
其中 屋顶的公共梯间及设备用房	152.54	
其中 架空层	662.95	
容积率	2.76	
建筑密度	29.90%	
建筑基底面积	4098.10	
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	4126.35	
绿地率	30.11%	
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	343	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 地上	0	
其中 地下	343	
其中 其中 住宅机动车位	320	
其中 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（修改前）

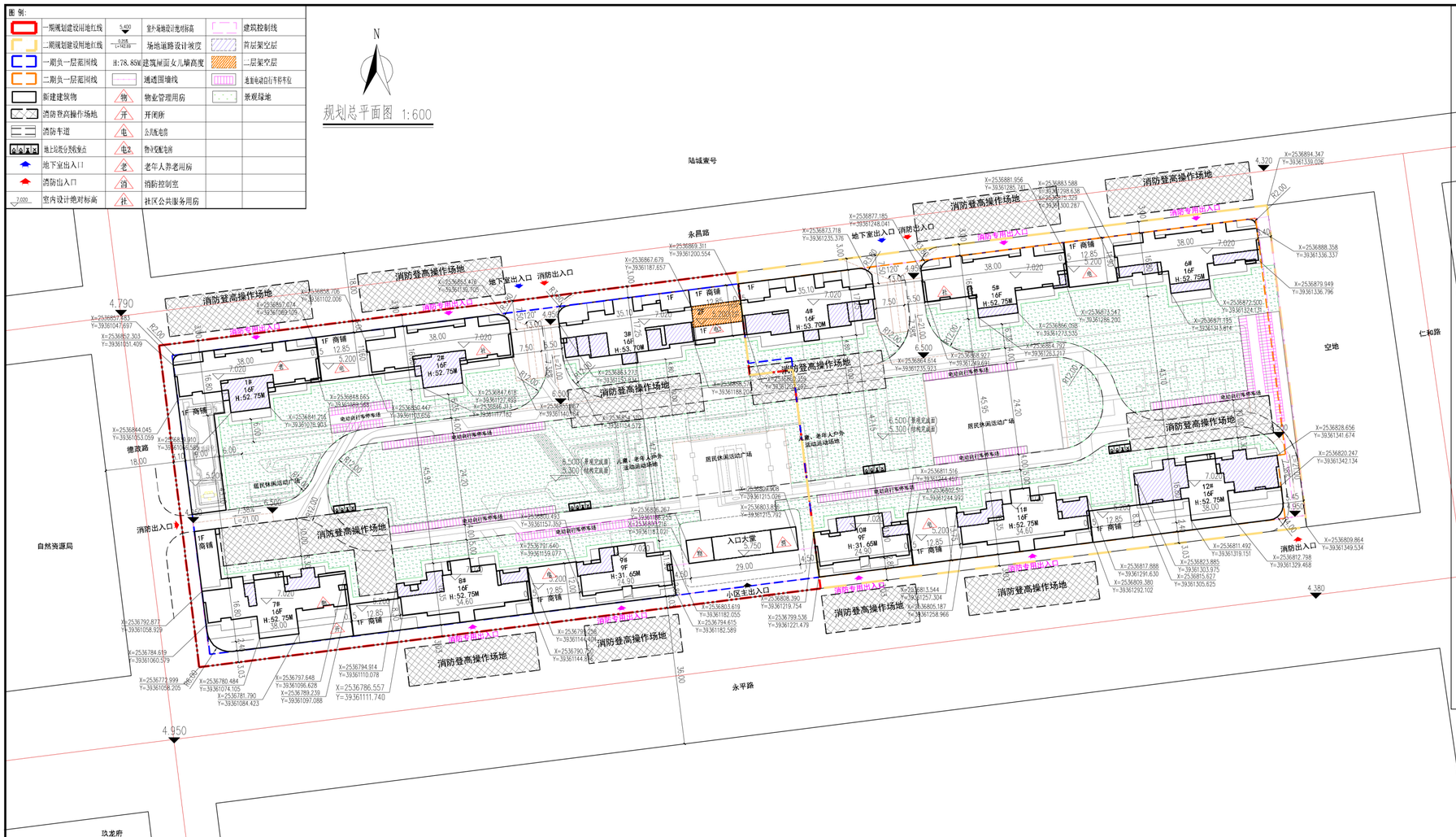
项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地总面积	11295.34	合：16.94亩
总建筑面积	48329.11	
计容建筑面积	37165.94	
其中 住宅计容面积	35238.07	
其中 商业	1702.81	
其中 配套设施	225.06	
其中 其中 物业管理用房	0.00	
其中 其中 物业办公用房	0.00	
其中 其中 物业值班室、快递室	0.00	
其中 其中 物业消防控制室	0.00	
其中 其中 物业变配电房	0.00	
其中 其中 开闭所	0.00	
其中 其中 公共配电房	169.87	
其中 其中 烟囱、首层设备井	55.19	
不计容建筑面积	11163.17	
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 屋顶的公共梯间及设备用房	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	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 地上	44	
其中 地下	322	
其中 其中 住宅机动车位	304	
其中 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

二期　经济技术指标表（修改后）

项目	总量（㎡）	规划控制指标
规划建设用地总面积	11295.34	合：16.94亩
总建筑面积	48384.00	
计容建筑面积	37172.79	
其中 住宅计容面积	35264.83	
其中 商业	1706.48	
其中 配套设施	201.48	
其中 其中 物业管理用房	0.00	
其中 其中 物业办公用房	0.00	
其中 其中 物业值班室、快递室	0.00	
其中 其中 物业消防控制室	0.00	
其中 其中 物业变配电房	0.00	
其中 其中 开闭所	0.00	
其中 其中 公共配电房	169.87	
其中 其中 烟囱、首层设备井	31.61	
不计容建筑面积	11211.21	
其中 负一层地下室车库	10150.03	
其中 社区公共服务用房	283.33	
其中 老年人养老用房	0.00	
其中 屋顶的公共梯间及设备用房	163.58	
其中 架空层	614.27	
容积率	3.29	
建筑密度	29.69%	
建筑基底面积	3353.38	
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	3378.40	
绿地率	29.91%	
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	408	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 地上	0	
其中 地下	408	
其中 其中 住宅机动车位	390	
其中 其中 商业机动车位	18	
地上电动自行车停车场	519.23	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230辆

图例:					
一期规划建设用地红线	5.00	室外场地设计地坪标高		建筑控制线	
二期规划建设用地红线	0.015 (-1.820)m	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		二层架空层	
二期负一层范围线		通透围墙线		准自电动自行车停车位	
新建建筑物	物	物业管理用房		景观绿地	
消防登高操作场地	开	开闭所			
消防车道	电	公共配电房			
地上民防分配点	电2	物业配电房			
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			
室内设计绝对标高	社	社区公共服务用房			

规划总平面图 1:600



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水平路；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水平路一处；

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(局部4.15米)，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水平路一处；；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#楼层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水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	99982.39	
计容建筑面积	75000.00	
其中 住宅计容面积	70357.78	
其中 商业	3907.29	
其中 配套设施	734.93	
其中 物业管理用房	175.97	
其中 物业办公用房	94.23	
其中 物业值班室、快递室	40.87	
其中 物业消防控制室	40.87	
其中 物业变配电房	77.67	
其中 开闭所	58.80	
其中 公共配电房	330.50	
其中 烟囱、管层设备井	91.99	
不计容建筑面积	24982.39	
其中 负一层地下室车库	22689.56	
其中 社区公共服务用房	611.34	
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	316.12	
其中 架空层	1277.22	
容积率	3.00	容积率≥2.0，≤3.0
建筑密度	29.81%	建筑密度≤35%
建筑基底面积	7451.48	
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	7504.75	
绿地率	30.02%	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	机动车配置治位不得少于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 地上	0	
其中 地下	751	
其中 住宅机动车位	710	
其中 商业机动车位	41	
地上电动自行车停车场	806.19	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，充电设施接≥电动自行车停车位数量的30%配建，总停车位数为423辆
人防地下室面积	7697.00	位于一期地下室

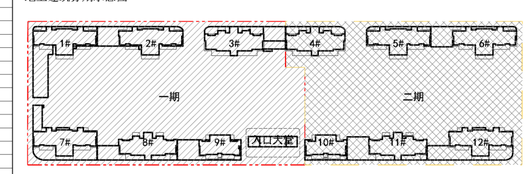
一期 经济技术指标表

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	37827.22	
其中 住宅计容面积	35092.96	
其中 商业	2200.81	
其中 配套设施	533.45	
其中 物业管理用房	175.97	
其中 物业办公用房	94.23	
其中 物业值班室、快递室	40.87	
其中 物业消防控制室	40.87	
其中 物业变配电房	77.67	
其中 公共配电房	160.63	
其中 烟囱、管层设备井	60.38	
不计容建筑面积	13771.18	
其中 负一层地下室车库	12539.53	
其中 社区公共服务用房	328.01	
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	152.54	
其中 架空层	662.95	
容积率	2.76	
建筑密度	29.90%	
建筑基底面积	4098.10	
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	4126.35	
绿地率	30.11%	
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	343	机动车配置治位不得少于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 地上	0	
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，充电设施接≥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	48384.00	
计容建筑面积	37172.79	
其中 住宅计容面积	35264.83	
其中 商业	1706.48	
其中 配套设施	201.48	
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、管层设备井	31.61	
不计容建筑面积	11211.21	
其中 负一层地下室车库	10150.03	
其中 社区公共服务用房	283.33	
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	163.58	
其中 架空层	614.27	
容积率	3.29	
建筑密度	29.69%	
建筑基底面积	3353.38	
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	3378.40	
绿地率	29.91%	
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	408	机动车配置治位不得少于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 地上	0	
其中 地下	408	
其中 住宅机动车位	390	
其中 商业机动车位	18	
地上电动自行车停车场	519.23	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，充电设施接≥电动自行车停车位数量的30%配建，总停车位数为230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	40.87	1	位于入口大堂首层
物业消防控制室	40.87	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	330.50	4	位于2、6、9、11栋首层
社区公共服务用房	611.34	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：　　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.

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	蔡俊威	建设单位	陆丰保升房地产开发有限公司
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
		校 对	吴越涛	制 图	黄楚标	图纸内容	规划总平面图

业务号	25085
设计阶段	方案图
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

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				99982.39	
计容建筑面积				75000.00	
其中	住宅计容面积			70357.78	
	商业			3907.29	
	配套设施			734.93	
	其中	物业管理用房		175.97	
		其中	物业办公用房	94.23	
			物业值班室、快递室	40.87	
			物业消防控制室	40.87	
		物业变配电房		77.67	
		开闭所		58.80	
		公共配电房		330.50	
		烟囱、首层设备井		91.99	
不计容建筑面积				24982.39	
其中	负一层地下室车库			22689.56	
	社区公共服务用房			611.34	
	老年人养老用房			88.15	
	屋顶的公共梯间及设备用房			316.12	
	架空层			1277.22	
容积率				3.00	容积率≥2.0，≤3.0
建筑密度				29.81%	建筑密度≤35%
建筑基底面积				7451.48	
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				7504.75	
绿地率				30.02%	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	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	地上			0	
	地下			751	
	其中	住宅机动车位		710	
		商业机动车位		41	
地上电动自行车停车场				806.19	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423辆
人防地下室面积				7697.00	位于一期地下室

建设工程规划许可（设计方案）公示异议表

时间：____年___月____日

异议项目名称			
异议申请人姓名		联系电话	
身份证明类型		身份证明号码	
联系地址			
异议内容			
异议依据			

另附：1.身份证明复印件；

2.与项目有关的利害关系证明(如产权证书)复印件。