

规划设计说明:
一、规划依据:
1、汕规建函[2021] 323号规划条件
2、《城市绿地设计规范》
3、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013
4、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014 (2018版)
5、《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)
6、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018版)
00227地块:

二、项目概况:
项目用地位于汕头市东海岸新城新溪片区LH-2201控制单元西片。用地性质为居住小区级服务设施/社会停车场用地(R22/S42)。用地西南临溪园路,西北侧临规划道路,东北、东南侧毗邻其他建设用地。基地地势平整。用地范围内无保留价值的古迹和古树。

三、规划布局:
规划建设一栋配套服务设施(5层),并设置一层地下室(停车兼防空地下室);

四、交通组织:
项目于用地西北侧设置主出入口,于用地西南侧设置次出入口。沿建筑设置环形消防车道,消防车道宽度4.0米,最小转弯半径9米,场地内实施人车分流,地面设置部分停车位。

五、建筑高度及层高:
建筑采用钢筋混凝土结构
1-1部分:首层5.8米,二至五层4.1米,女儿墙高度1.4米,室内外高差0.5米,总建筑高度24.1米。顶部装饰构架5.5米,构架顶高度28.2米。

1-2部分:首层5.8米,二至四层4.5米,女儿墙高度1.5米,室内外高差0.5米,总建筑高度21.3米。本项目地下一层层高3.30米,人防地下室设置于地下一层,层高为3.60米。

六、场地竖向设计:
室内首层标高为±0.000,绝对高程为3.500,室外绝对标高为3.400

七、其他配套设施:

1、设置肉菜市场、老年人日间照料中心、文化站、卫生站、社区服务中心、公共厕所、其他配套服务设施、配套服务用房。以及包括00223地块中应配建内容,包括社区办公用房、文体设施用房、养老服务设施用房、物业管理用房

2、地下室设置发电机房,生活、消防水池及水泵房;首层设置配电房、开闭所、消防控制室,及相应配套的设

备用房;屋面设置人防报警间。

3、人防地下室设置于地下一层。

4、设置停车位400个:其中地下车库停车位213个(包含78个社会停车位),地面停车位187个(包含172个社会停车位),地面停车位中40个车位为预留充电设施停车位(包含社会停车位25个)。

00226地块

二、项目概况:
项目用地位于汕头市东海岸新城新溪片区LH-2201控制单元西片。用地性质为环卫用地(U22)西北侧临规划道路,西南、东北、东南侧毗邻其他建设用地。基地地势平整。用地范围内无保留价值的古迹和古树。

三、规划布局:
00226地块规划建设一栋垃圾转运站(1层)。

四、交通组织:
00226地块于用地西北侧设置主入口。

五、建筑高度及层高:
00226地块建筑采用钢筋混凝土结构,层高6.0米,女儿墙高度0.5米,室内外高差0.05米,总建筑高度6.55米

六、场地竖向设计:
室内首层标高为±0.000,绝对高程为2.905,室外绝对标高为2.900。

七、备注:

1、图中坐标系为2000大地系,1985国家高程系统,以米为单位。
2、建筑设计必须严格执行有关消防、安全等技术规范规定。

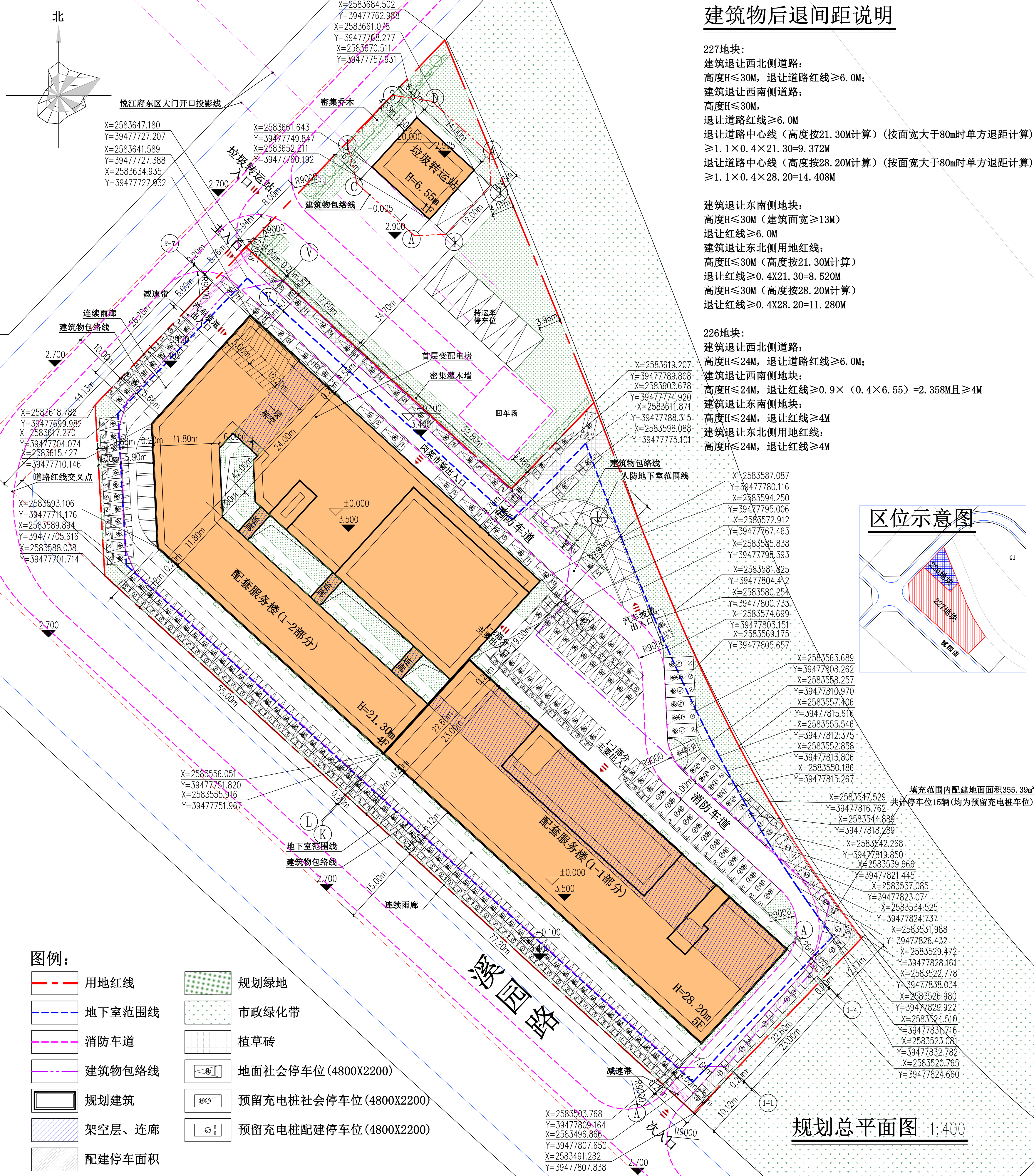
3、图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间,建筑物(地下室)退红线(或城市绿线)的距离。
4、建筑物的定位坐标为建筑结构角柱外角点坐标。

5、建筑批荡完成面层厚度25mm。相关设计和面积计算规范为《民用建筑通用规范》(GB55031-2022)《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018版)

八、说明:

1、本规划设计图符合该项目的用地规划设计条件要求;
2、本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关标准;
3、本项目总建筑面积、计容建筑面积包括悬挑实体、阳台的面积在内;

4、我单位承诺计算的各项规划技术指标和图纸一致、真实,若有虚假、瞒报、造假等不正当手段,愿承担法律责任。



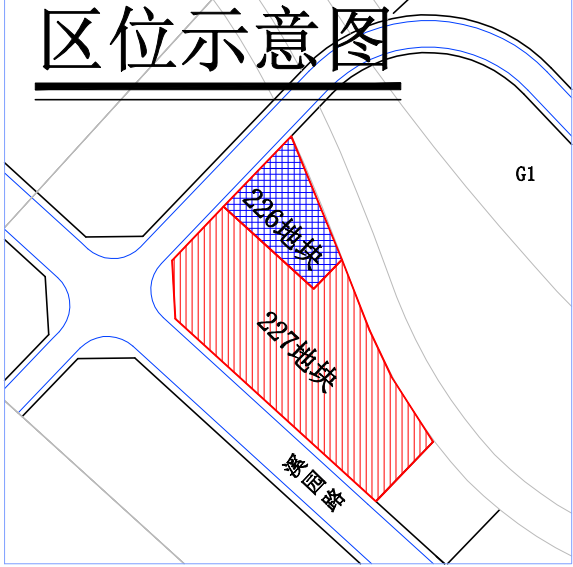
建筑物后退间距说明

227地块:
建筑退让西北侧道路:
高度H≤30M,退让道路红线≥6.0M;
建筑退让西南侧道路:
高度H≤30M,
退让道路红线≥6.0M
退让道路中心线(高度按21.30M计算)(按面宽大于80m时单方退距计算)≥1.1×0.4×21.30=9.372M
退让道路中心线(高度按28.20M计算)(按面宽大于80m时单方退距计算)≥1.1×0.4×28.20=14.408M

建筑退让东南侧地块:
高度H≤30M(建筑面宽≥13M)
退让红线≥6.0M
建筑退让东北侧用地红线:
高度H≤30M(高度按21.30M计算)
退让红线≥0.4×21.30=8.520M
高度H≤30M(高度按28.20M计算)
退让红线≥0.4×28.20=11.280M

226地块:
建筑退让西北侧道路:
高度H≤24M,退让道路红线≥6.0M;
建筑退让西南侧地块:
高度H≤24M,退让红线≥0.9×(0.4×6.55)=2.358M且≥4M
建筑退让东南侧地块:
高度H≤24M,退让红线≥4M
建筑退让东北侧用地红线:
高度H≤24M,退让红线≥4M

区位示意图



规划总平面图 1:400

出图章:	注册章:		设计单位	汕头市上层联盟建筑设计事务所有限公司 (工程设计资质证书) 编号: A244074006 (甲级)				业 主				广东中帝投资有限公司			
			审 定	张凌宇	设 计	陈伟祺	工程项目	观悦府(西区)		工程项	总体	项目编号	231116		
			审 核	陈棉滨	校 对	陈林源	图 名	规划总平面图		比 例	1:400	设计阶段	版 本 号		
			项目负责	陈梓民	制 图	柯颖坤	日期	2023.11		图 号	方案-02				
			专业负责	陈梓民											