

规划设计说明:

一、规划依据:

1、汕华规建函[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

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)

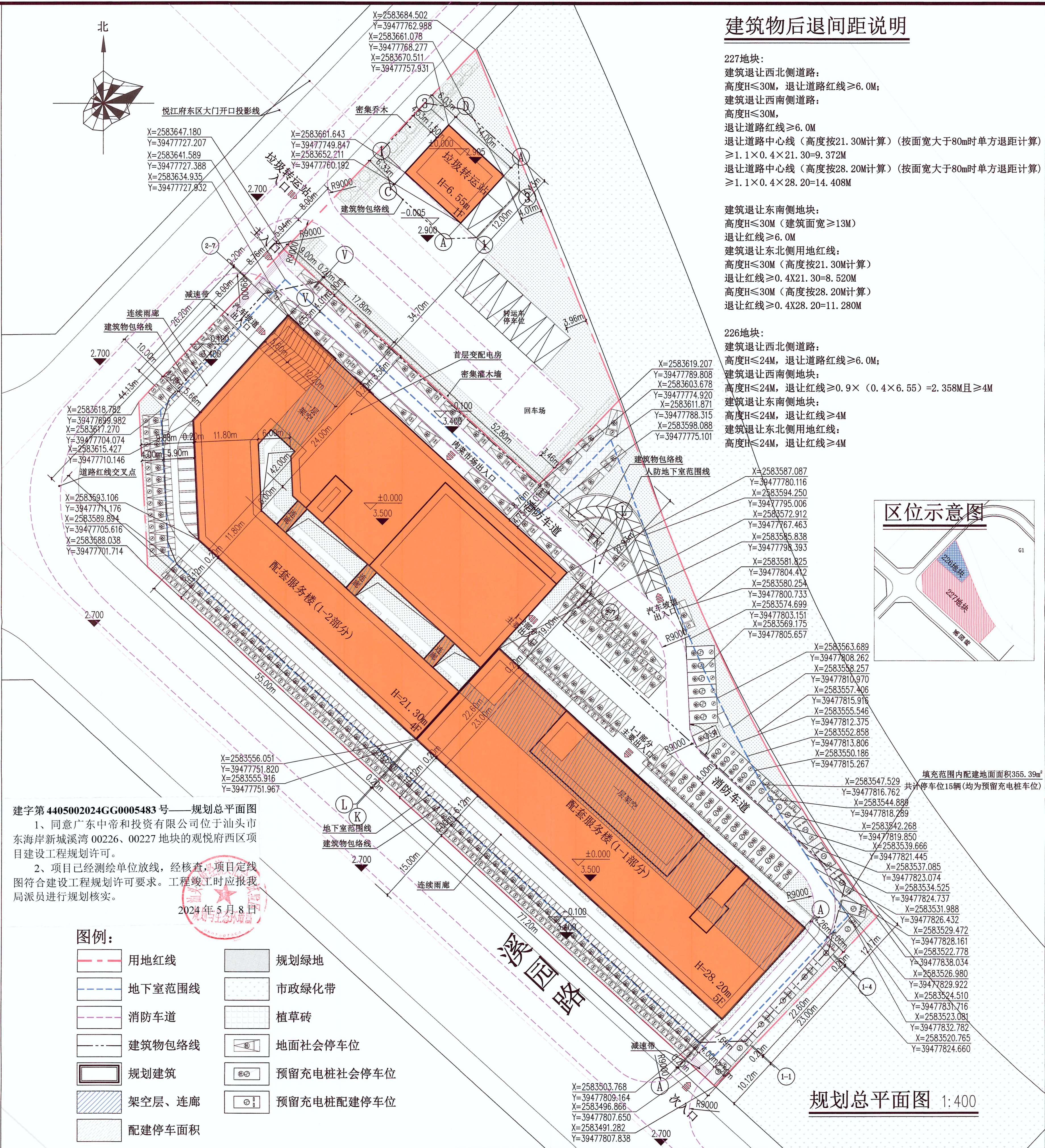
八、说明:

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≥0.4X21.30=8.520M

高度H≤30M(高度按28.20M计算)

退让红线≥0.4X28.20=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

图例:

- | | |
|--------|------------|
| 用地红线 | 规划绿地 |
| 地下室范围线 | 市政绿化带 |
| 消防车道 | 植草砖 |
| 建筑物包络线 | 地面社会停车位 |
| 规划建筑 | 预留充电桩社会停车位 |
| 架空层、连廊 | 预留充电桩配建停车位 |
| 配建停车面积 | |

227地块技术经济指标			
项目	内容	备注	
用地面积	9784.90m²	14.677亩	
总建筑面积	27916.55m²		
计容建筑面积	19378.81m²	≤19569.8m²	
其中	养老服务设施用房	226.14m²	≥211.80m²
	卫生站	310.52m²	≥300.00m²
	服务设施用房	10884.21m²	
	公共厕所	129.92m²	≥50.00m²
	老年人日间照料中心	1603.98m²	≥1600.00m²
	肉菜市场	2027.18m²	≥2000.00m²
中	社区办公用房	84.64m²	≥80.00m²
	社区服务中心	215.45m²	≥200.00m²
	文化站	600.81m²	≥600.00m²
	文体设施用房	200.10m²	≥200.00m²
	变配电房	71.60m²	
	发电机房	7.88m²	
中	地下空间通风井	16.49m²	
	人防报警间	12.30m²	
	水处理机房	770.29m²	
	商业	1956.51m²	
	弱电机房	21.20m²	
	架空层	165.35m²	
中	开闭所	43.00m²	
	消防控制室	31.24m²	
	不计容建筑面积	8716.45m²	
	其中 1-1部分架空层	733.61m²	
	地下室	7982.84m²	
	容积率	1.98	≤2.0
中	基底建筑面积	4283.96m²	
	建筑密度	43.78%	≤50%
	绿地面积	1162.69m²	植草砖折算面积49.07m²
	绿地率	11.88%	≥10%
	停车面积	6015.40m²	
	其中 地上停车面积	355.39m²	预留充电设施车位15个
其中	地下停车面积	5660.01m²	停车位135个
	停车率	31.04%	≥30%
	社会停车面积	4088.80m²	包含地上停车面积2188.70m²
	社会停车率	21.10%	公共停车位250个
	社会停车位	250个	
	其中 地上停车位	172个	预留充电设施车位25个
其中	地下停车位	78个	
	预留充电设施车位	40个	设置于地面停车位
	预留充电设施车位配比	10.0%	≥10%
	建筑高度	28.20m	≤30.00m
	应建人防地下室面积	804.06m²	
	配建人防地下室面积	806.77m²	
226地块技术经济指标			
项目	内容	备注	
用地面积	2393.80m²	3.591亩	
总建筑面积	169.30m²		
计容建筑面积	169.30m²	≤4787.6m²	
容积率	0.07	≤2.0	
基底建筑面积	168.00m²		
建筑密度	7.02%		
绿地面积	890.57m²		
绿地率	37.20%	≥30%	
停车面积	176.00m²		
停车率	103.96%		
建筑高度	6.55m		

设计单位		汕头市上层联盟建筑设计事务所有限公司		业主		广东中帝投资有限公司	
《工程设计资质证书》编号: A144023363 (甲级)		《工程勘察资质证书》编号: A144023363 (甲级)		工程项目		规划总平面图	
审定	张凌宇	设计	陈伟祺	工程名称	观悦府(西区)	工程子项	总体
审核	陈梓溪	校对	陈林源	图名	规划总平面图	比例	1:400
项目负责	陈梓民	制图	柯颖坤	日期	2024.03	图号	方案-02
专业负责	陈梓民						