

规划设计说明:

1、规划依据:本项目根据《关于汕头市澄海区广益街道环翠路南、宁川北路西侧地块“三旧”改造项目涉及有关问题的通知》及《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定(2018版)》进行规划设计。

2、总体布局:本项目位于澄海区广益街道环翠路南、宁川北路西侧。本次规划布置住宅楼10栋,并考虑分一、二期建设,其中一期29层住宅楼2栋、28层住宅楼2栋,27层住宅1栋;其中二期29层住宅楼3栋、28层住宅楼2栋,沿街设置1层商业服务网点,住宅楼首层架空部分按图所示,供住户休闲活动,营造一个舒适的宜居环境。

3、道路交通:园区内实现人车分流的交通组织形式,并设置2层地下室。项目北侧、东侧分别设置人行主出入口,西侧设置2处地下车库出入口、东侧设置1处地下车库出入口。

4、配套设施:本项目拟分两期建设,应配套的设施用房同步设计,同步施工,同步验收。园区内设置有物业管理用房、社区居家养老服务用房、消防控制室、全民健身设施场所、消防水池及水泵房、生活水池及水泵房、公用变配电房、物业配电房、发电机房、垃圾收集间、开闭所等设施。项目采用雨污分流制,雨水、污水分别汇集后排入市政管网。

5、建筑高度:

1栋、2栋、3栋、4栋、6栋首层住宅层高3.3米(住宅室内外高差±0.1米),首层商铺层高5.8米(商铺室内外高差±0.1米),住宅二至二十九层层高3米,建筑高度89.9米;1栋东侧配套用房层高为6.5米。

5栋首层架空层高5.7米(住宅室内外高差±0.1米),住宅二至二十五层层高3.1米,住宅二十六至二十七层层高3.6米,建筑高度87.4米;

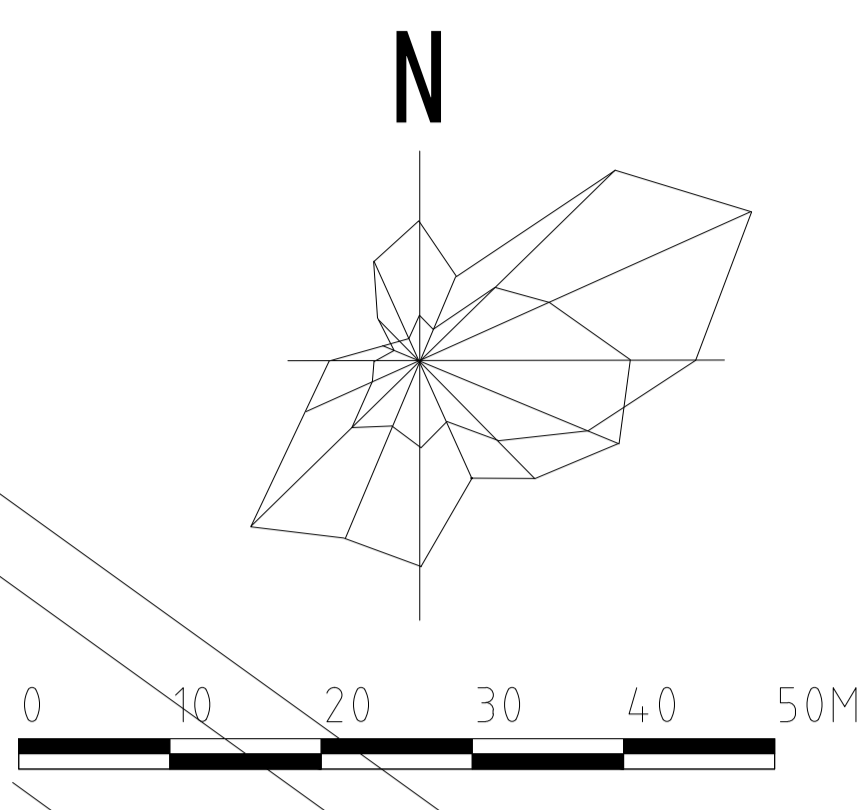
7栋、8栋、9栋、10栋首层商铺5.80米(商铺室内外高差±0.1米),首层住宅层高3.30米(住宅室内外高差±0.2米),二层住宅3.15米,三至二十八层层高3.0米,建筑高度87.05米;

负一层地下车库层高为3.9米,负二层地下车库层高为3.83米

备注:

1、本图尺寸坐标和标高均为米,采用2000国家大地坐标系、1985国家高程基准,各建筑物正负零标高的绝对高程数值详见图则。

2、此图仅供方案报建使用,需经相关部门批准后方可施工。



序号	项目	数量	单位	备注
1	总用地面积	10523.89	m ²	
2	净用地面积	10123.89	m ²	
3	总建筑面积(含出租面积)	208216.24	m ²	
4	住宅建筑面积	175663.70	m ²	
5	商业建筑面积	1199.82	m ²	
6	配套设施	1169.20	m ²	
7	架空层	900.07	m ²	位于1栋、2栋、3栋、6栋首层
8	物业管理用房	46.57	m ²	位于3栋首层
9	社区居家养老服务用房	14.79	m ²	位于3栋首层
10	室内活动室	302.03	m ²	位于1栋首层,其中社区居家养老服务用房169.17平方米
11	地上架空层面积	319.55	m ²	位于1栋、二期,其中社区居家养老服务用房169.17平方米
12	室内活动室	35.59	m ²	位于1栋首层
13	地上架空层面积	18167.46	m ²	配建人防地下室面积7115.69平方米
14	地下架空层面积	24916.50	m ²	
15	地下二层层面积	18167.46	m ²	
16	计容建筑面积	181896.53	m ²	其中住宅计容建筑面积为175663.7平方米,商业计容建筑面积为4996.86平方米
17	不计容建筑面积	44104.58	m ²	
18	地上架空层面积	1420.62	m ²	
19	地下架空层面积	24916.50	m ²	
20	地下二层层面积	18167.46	m ²	
21	架空层	24.90	m ²	
22	总户数	1360.90	户	
23	总停车面积	15895.61	m ²	
24	其中			
25	地上架空层面积	1499.51	m ²	
26	地下架空层面积	11005.13	m ²	
27	地下二层层面积	10091.80	m ²	
28	架空层	24.90	m ²	
29	绿地面积	12321.79	m ²	满足规划要求25%
30	绿地率	30.18%	%	满足规划要求30%
31	容积率	4.50		满足规划要求4.5
32	备注	所有配套设施与二期同步建设完成		

序号	项目	数量	单位	备注
1	总建筑面积	131770.50	m ²	
2	住宅建筑面积(含出租面积)	84822.08	m ²	
3	商业建筑面积	2297.11	m ²	
4	配套设施	919.13	m ²	位于1栋、2栋、3栋、6栋首层
5	架空层	215.99	m ²	位于3栋首层
6	物业管理用房	46.57	m ²	
7	社区居家养老服务用房	302.03	m ²	位于1栋首层,其中社区居家养老服务用房169.17平方米
8	室内活动室	35.59	m ²	位于1栋首层
9	地上架空层面积	748.21	m ²	位于1栋、二期,其中社区居家养老服务用房169.17平方米
10	地下架空层面积	24916.50	m ²	
11	地下二层层面积	18167.46	m ²	
12	计容建筑面积	89122.90	m ²	其中住宅计容建筑面积为84822.08平方米,商业计容建筑面积为2297.11平方米
13	不计容建筑面积	43732.17	m ²	
14	地上架空层面积	1420.62	m ²	
15	地下架空层面积	24916.50	m ²	
16	地下二层层面积	18167.46	m ²	
17	架空层	24.90	m ²	
18	总户数	650.00	户	
19	总停车面积	43000.07	m ²	
20	其中			
21	地上架空层面积	2197.81	m ²	
22	地下架空层面积	18167.46	m ²	
23	地下二层层面积	5199.22	m ²	
24	架空层	24.90	m ²	
25	绿地面积	5811.77	m ²	

序号	项目	数量	单位	备注
1	总建筑面积	94115.84	m ²	
2	住宅建筑面积(含出租面积)	9081.61	m ²	
3	商业建筑面积	2701.75	m ²	
4	配套设施	230.07	m ²	位于3栋首层
5	架空层	185.20	m ²	
6	地上架空层面积	672.41	m ²	位于3栋首层
7	计容建筑面积	93773.43	m ²	其中住宅计容建筑面积为9081.61平方米,商业计容建筑面积为2701.75平方米
8	不计容建筑面积	672.41	m ²	
9	地上架空层面积	672.41	m ²	
10	架空层	29.00	m ²	
11	地上架空层面积	2294.07	m ²	
12	架空层	1938.61	m ²	
13	绿地面积	8501.00	m ²	



图例:

	规划住宅		规划配套
	水景		规划绿地
	实用地红线		负一层地下车库范围
	消防登高操作场地		负二层地下车库范围
	绝对标高		架空层
	坐标		配套用房
	围墙		地面停车区域
	分期范围线		

编制: 日期: 审核: 日期: 审批: 日期: 修改: 日期: 备注: 日期: