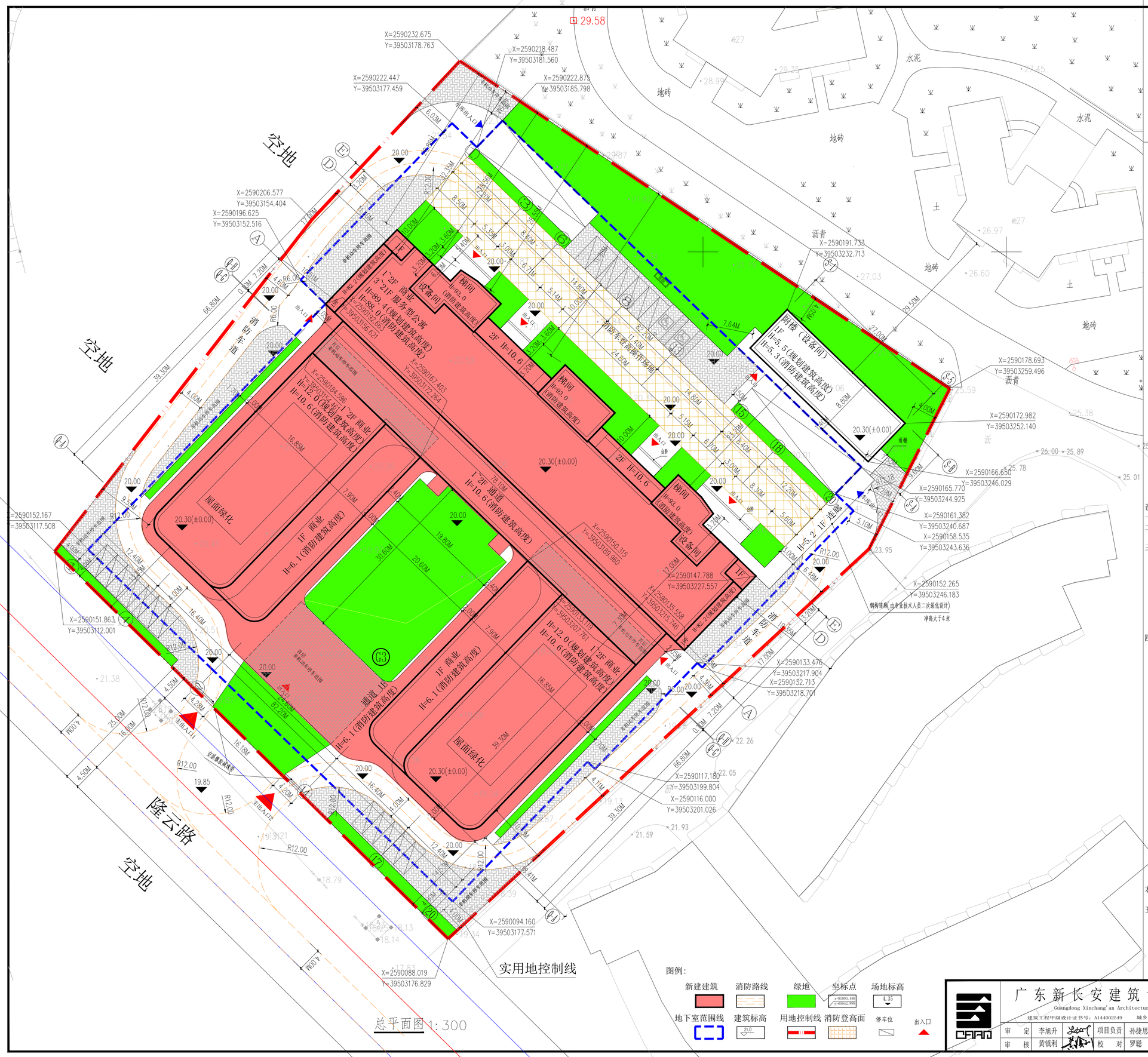
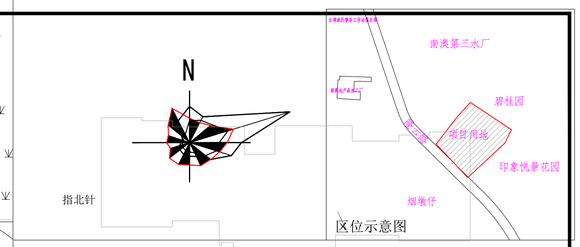


总平面图 1:300



区位示意图

指标表

项目			内容	备注
实用地面积			11243.93㎡	16.87亩
总建筑面积			42477.63 ㎡	
其中	计容建筑面积		32824.30 ㎡	
	其中	服务型公寓(78.50%)	25768.64 ㎡	
		公寓通道(2.97%)	975.23 ㎡	一至二层的公寓通道、公寓楼梯、公寓电梯
		商业(17.49%)	5741.15 ㎡	
		其中 餐饮(33.53%)	1924.93 ㎡	
		其中 零售商业(66.47%)	3816.22 ㎡	
		设备房(1.03%)	339.28 ㎡	弱电机房、发电机房、开关房、综合电房、消防控制室
	不计容建筑面积		9653.33㎡	
	其中	地下车库面积	8546.63㎡	
		架空层	928.7㎡	首层门厅、架空层、连廊
		钢结构雨棚	178.0㎡	三层钢构雨棚
容积率			2.92	
塔楼占地面积			1344.46㎡	
塔楼建筑密度			11.96%	
裙楼占地面积			4610.52㎡	
裙楼建筑密度			41.00%	
停车率			30.72%	
停车面积			10082.72㎡	
其中	地面停车面积		2403.62㎡	详方案04/地上停车布置和绿地布置平面图
	地下停车面积		7679.10㎡	
绿地率			20.04%	
绿化面积			2253.93㎡	详方案04/地上停车布置和绿地布置平面图
人防面积			4262㎡	

设计说明

一、本图为南澳县盛景豪庭项目规划总平面图。

二、现状位置

规划用地位于汕头市南澳县南澳县后宅镇鹿仔坑，南临隆云路。

三、规划依据

1、《民用建筑设计统一标准》[GB50352-2019]；

2、《建筑工程建筑面积计算规范》[GB/T50353-2013]；

3、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（2018年）；

4、《宿舍、旅馆建筑项目规范》[GB55025-2022]；

5、《建筑设计防火规范》[GB 50016-2014]（2018年版）；

6、《建筑防火通用规范》[GB55037-2022]

7、《民用建筑通用规范》 GB55031-2022

8、业主提供相关资料及设计要求。

四、规划布局及其内容

1、规划在红线内一栋21层服务型公寓及一层地下室，服务型公寓负一层为地下车库，一至二层功能为商业及配套设备房，三至二十一层功能为公寓。

2、建筑高度：

服务型公寓为21层建筑，首层抬高0.3米，首层层高为5.8米，二至十二层层高均为4.5米，十三至二十一层层高为3.6米，女儿墙高1.4米，规划建筑总高度89.4米；

裙楼为2层，首层抬高0.3米，首层层高为5.8米，二层层高为4.5米，女儿墙高1.4米，规划建筑总高度12.0米；

附楼（设备间）为1层，首层抬高0.3米，首层层高为5.0米，女儿墙高0.2米，规划建筑总高度5.5米；

地下室层高为5.1米；

3、建筑退线：

a.服务型公寓塔楼退东南侧用地红线最少为8.55米，退西北侧用地红线最少为10.51米，退东北侧用地红线最少为28.55米；

塔楼退距明细：19层的规划建筑总高度为82.2米，建筑面宽超80米，与住宅相邻按住宅建筑退距，需要退红线距离为：【12+0.8*（82.2-30）/3】*1.1=28.512,总图退线满足要求；21层的规划建筑总高度为89.4米，建筑面宽不超80米，与住宅相邻按住宅建筑退距，需要退红线距离为：12+0.8*（89.4-30）/3=27.84,总图退线满足要求；

b.南面裙楼退东南侧用地红线最少10.13米，退西南侧用地红线最少为13.85米，退西北侧用地红线最少为9.55米；

南侧裙楼退距明细：裙楼的规划建筑高度为12.0米，按公共建筑退距，需要退红线距离为：0.9*0.4*12=4.32，总图退线满足要求；

c.服务型公寓附楼（设备间）退北侧用地红线最少为4.05米，退东侧用地红线最少为4.00米；

附楼（设备间）退距明细：附楼的规划建筑高度为5.5米，按公共建筑退距，需要退红线距离为：0.9*0.4*5.5=1.98，按不低于4米退距，总图退线满足要求；

地下室退东侧用地红线最少为4.00米，退南侧用地红线最少为4.08米，退西侧用地红线最少为4.00米，退北侧用地红线最少为4.25米；

4、基地在南侧设有两个出入口。

5、地下车库配建具有充电设施的停车位不少于总停车位的10%，并预留建设安装条件的停车位不少于总停车位的80%，本次首层停车位不设充电设施。

6、园区出入口和围墙等室外景观由二次设计。

五、备注

1、图中坐标系为大地2000坐标，1985国家基准高程，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、本规划设计图符合该项目的用地规划设计条件要求；

4、本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关标准；

5、本项目总建筑面积、计容建筑面积包括悬挑实体、阳台在内；

6、我单位承诺计算的各项规划技术指标和图件一致、真实，若有虚假、瞒报、造假等不正当手段，原承担法律责任。

广东新长安建筑设计院有限公司 Guangdong Xinchang'an Architectural Design Institute Co., Ltd. 建筑工程甲级设计证书号：A144002549 城乡规划编制甲级资质证书号：自资规甲字21440263								图纸内容	总平面图	业务号	2023-126
审定	李旭升	李旭升	项目负责	孙捷思	孙捷思	专业负责	赖燕儿	赖燕儿	兴建单位	南澳县潮丰房产开发有限公司	图号 方案-01
审核	黄镇利	黄镇利	校对	罗聪	罗聪	建筑设计	林炜杰	林炜杰	工程名称	南澳县盛景豪庭项目	日期 2024.10

酒店