



指标表		
项目	内容	备注
实用地面积	11243.93m ²	16.87亩
总建筑面积	42405.46m ²	
计容建筑面积	32762.8m ²	
其中	服务型公寓(78.50%)	25707.14 m ²
	公寓通道(2.97%)	975.23 m ²
	商业(17.49%)	5741.15 m ²
	其餐饮(33.53%)	1924.93 m ²
	零售商业(66.47%)	3816.22 m ²
	设备房(1.03%)	339.28 m ²
不计容建筑面积	9642.66m ²	
其中	地下车库面积	8546.63m ²
	架空层	918.03m ²
容积率	2.91	
总占地面积	4599.85m ²	
其中	塔楼占地面积	1344.46m ²
	裙楼占地面积	3255.39m ²
其中	总建筑面积密度	40.91%
	塔楼建筑密度	11.96%
其中	裙楼建筑密度	29.04%
	停车位	30.72%
停车位	10082.72m ²	
其中	地面停车位	2403.62m ²
	充电自行车位	112个
	非充电自行车位	210个
	地面小型车位	16个
	地下停车位	7679.10m ²
地下车库小型车位	171个	
绿地率	20.04%	
绿化面积	2253.93m ²	
人防面积	4262m ²	

设计说明

一、本图为南澳县盛景家庭项目规划总平面图。

二、现状位置

规划地位于汕头市南澳县南澳镇后宅镇鹿仔坑，南临隆云路。

三、规划依据

- 《民用建筑设计统一标准》[GB50352-2019]；
- 《建筑工程建筑面积计算规范》[GB/T50353-2013]；
- 《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018年)；
- 《宿舍、旅馆建筑项目规范》[GB50205-2022]；
- 《建筑设计防火规范》[GB 50016-2014] (2018年版)；
- 《建筑防火通用规范》[GB50037-2022]；
- 《民用建筑通用规范》GB5031-2022
- 业主提供相关资料及设计要求。

四、规划布局及其内容

- 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。
- 建筑高度：
 - 服务型公寓塔楼为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；
- 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；塔楼退距明道：19层的规划建筑总高度为82.2米，建筑面宽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；南面裙楼退距明道：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）退距明道：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；
- 基地在南侧有两个出入口。
- 停车设施
 - a. 小型车位设置：本项目小型车位共187个，其中地下车库设置171个，地面设置16个。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置小型车充电设施；
 - b. 非机动车位设置：本项目按不低于0.3辆/套配建电动自行车位（共366套），本次地面共设电动自行车位112个，并按充电设施不低于配建电动自行车停车位数量的30%比例配建。
- 园区出入口和围墙等室外景观由二次设计。

五、备注

- 图中坐标系为大地2000坐标，1985国家基准高程，以米为单位；
- 建筑设计必须严格执行有关消防、安全技术规范规定；
- 本规划设计图符合该项目的用地规划设计条件要求；
- 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有标准；
- 本项目总建筑面积、计容建筑面积包括悬挑阳台、阳台在内；
- 我单位承诺计算的各项技术指标和附件一致、真实，若有虚报、瞒报、造假等不正当手段，愿承担法律责任。

广东省城乡规划编制出图专用章

单位名称：广东新长安建筑设计院有限公司

业务范围：城乡规划编制甲级

资质证书编号：自资规甲字21440263

有效期至：2025年12月31日

- 新建建筑
- 消防路线
- 绿地
- 坐标点
- 场地标高
- 地面停车场
- 出入口
- 地下室范围线
- 建筑标高
- 用地控制线
- 消防登高面
- 小型车停车位 (2.4m*5.5m)
- 非充电自行车停车位 (0.8m*2.0m)
- 充电自行车停车位 (0.6m*2.0m)



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	项目负责	孙捷思
审 核	黄胜利	校 对	罗聪
建 筑 设计	林炜杰	工程名称	南澳县盛景家庭项目
建 筑 单 位	南澳县丰源开发有限公司	图 号	方策-01
日 期	2024.10		

总平面图 1:300