



用地技术指标			
项目	单位	数值	备注
实用地面积	平方米	6629.46	
总建筑面积	平方米	16665.45m	建筑高度: 1幢高11.35m, 2幢高53.95m, 3幢高23.2m
计容建筑面积	平方米	11932.40	
其中			
商业建筑面积	平方米	1036.25	1幢1036.25
住宅建筑面积	平方米	9601.94	其中2幢9601.94
商业(服务型公寓)面积	平方米	1194.77	1幢267.97m ² 、3幢926.80m ²
文体设施用房	平方米	61.82	设置于2幢
养老服务设施	平方米	37.62	设置于2幢(本小区住宅用户159户, 每百户不少于20m ² 配置)
不计容建筑面积	平方米	4733.05	
架空层面积	平方米	784.59	其中2幢403.57m ² 、3幢381.02m ²
负一层-1.0标高面积	平方米	207.81	
负一层地下车库面积	平方米	2779.21	
负二层地下车库面积	平方米	824.25	
物业企业办公用房	平方米	64.63	
业主委员会办公用房	平方米	21.22	
配套设施	平方米	51.34	设置于2幢架空层(本小区住宅用户159户, 按人均建筑面积不低于0.1m ² 配置)
容积率		1.80	
基底面积	平方米	1708.87	其中1幢651.86m ² 、2幢619.7m ² 、3幢437.3m ²
建筑密度	%	25.78	
停车配比	%	30.46	其中地下车库配建28.77%, 地上车库配建1.69%, 其中内车库配建1.14%, 外车库配建0.55% (含非机动车), 设置数量100%为公共车位(共12个车位), 住宅100%按国家标准设置机械车位, 设置数量按国家标准设置机械车位;
绿地率	%	25.03	绿地面积1659.42m ²

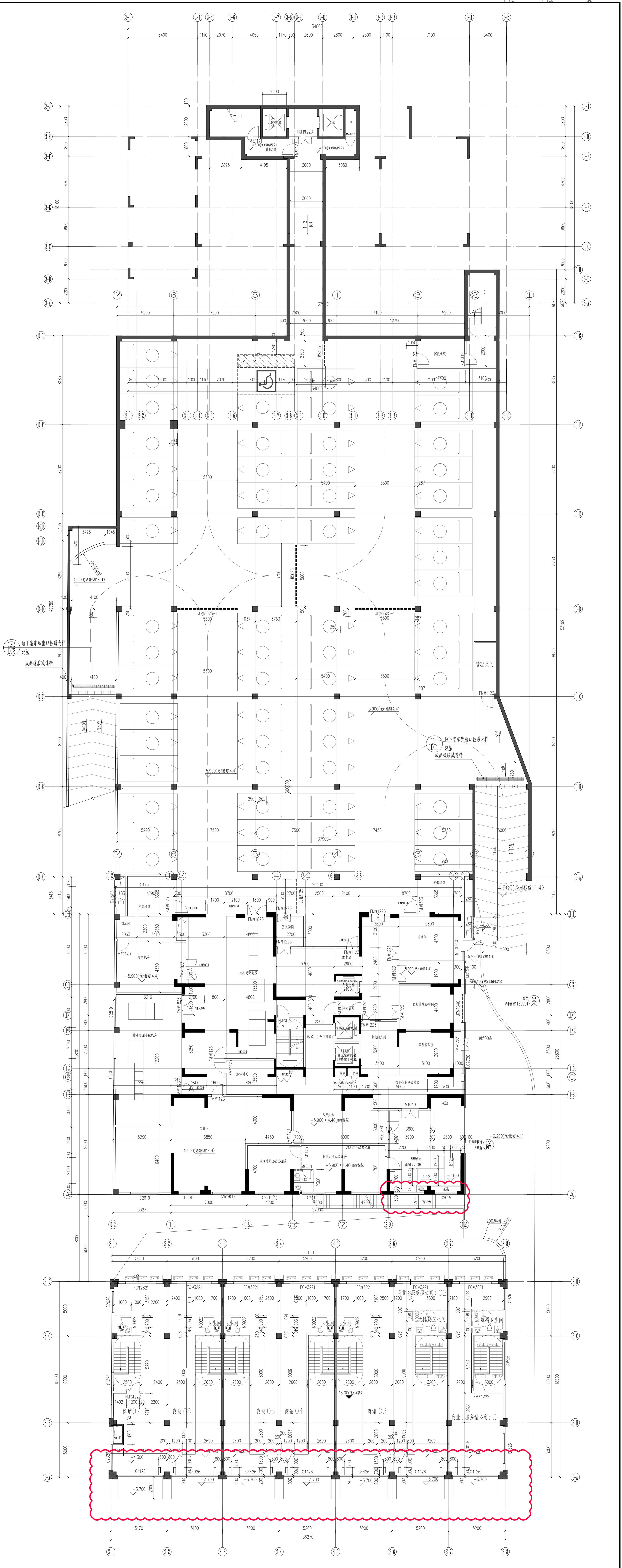
地下室配套设施一览表				
项目	单位	数值	备注	
1	物业企业办公用房	平方米	64.63	设置于负一层地下车库
2	业主委员会办公用房	平方米	21.22	设置于负一层地下车库
3	消防控制室	平方米	25.65	设置于负一层地下车库
4	电信接入间	平方米	17.87	设置于负一层地下车库
5	垃圾收集间	平方米	25.62	设置于负一层地下车库
6	公共变配电用房	平方米	261.07	设置于负一层地下车库
7	门廊	平方米	28.41	设置于负一层地下车库
8	工具间	平方米	115.61	设置于负一层地下车库
9	布草间	平方米	26.26	设置于负一层地下车库
10	排烟机房	平方米	44.26	设置于负一层地下车库
11	消防水池及泵房	平方米	305.32	设置于负二层地下车库
12	生活水池及泵房	平方米	103.66	设置于负二层地下车库
13	管理用房	平方米	12.21	设置于负二层地下车库

规划设计说明:

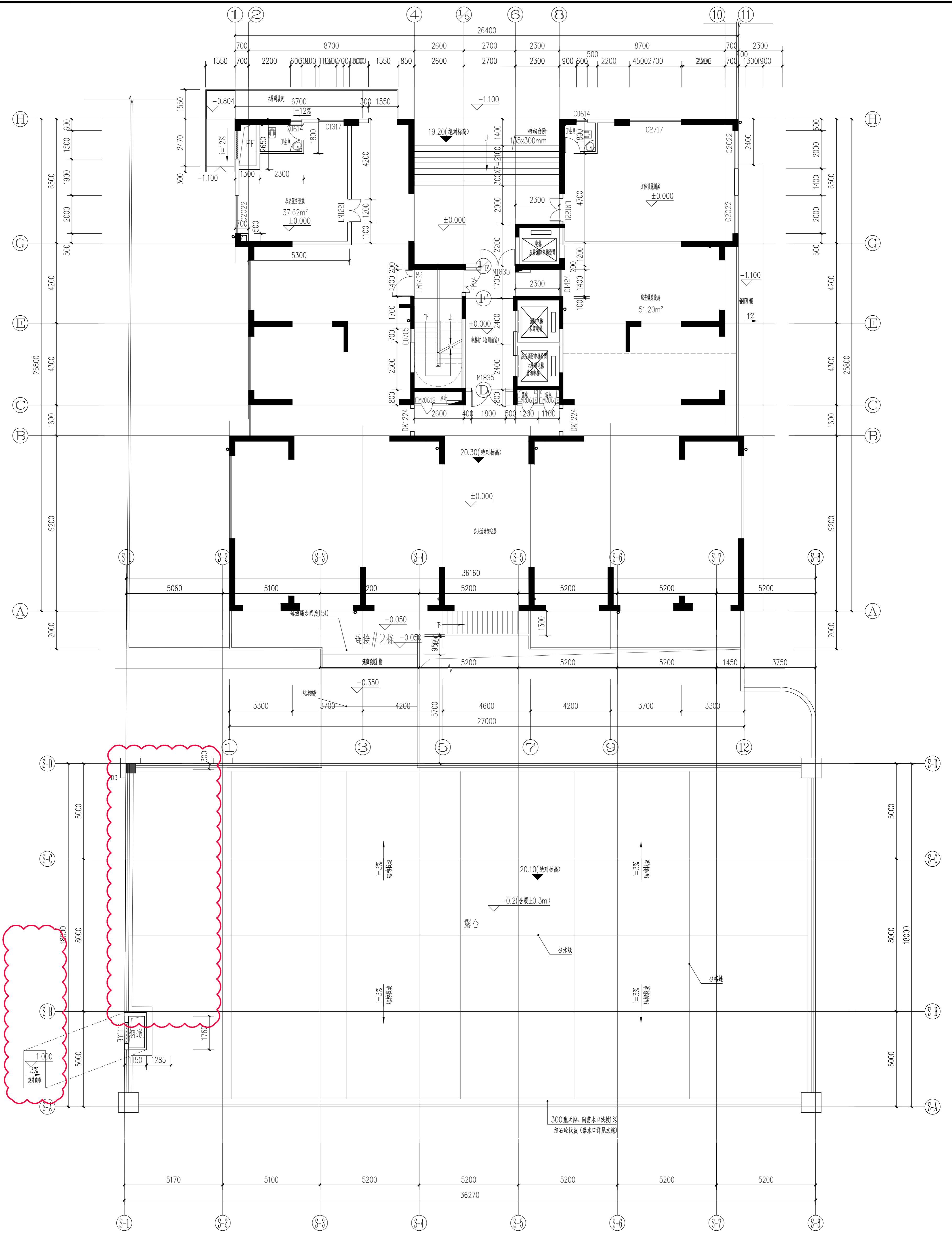
一、项目建设地址: 本项目位于广东省汕头市南澳岛后宅镇西侧地块, 东临天城山, 南临海滨路, 背山面海。
 二、项目概况: 项目用地面积6629.46m², 总建筑面积为16665.45m², 计容建筑面积为11932.40m²。项目拟建一栋2层商业建筑及一栋4层商业(服务型公寓)、一栋16层住宅及相关配套用房(养老服务设施、文体设施用房、物业管理用房), 计划建设时间为2023年; 该项目设计使用年限为50年。
 三、设计依据
 1、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
 2、《汕头市城市规划管理技术规定》
 3、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)
 4、《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)
 5、《汕头市海绵城市建设技术导则》
 6、建设单位提供的宗地界址及现状地形图资料;
 7、《建筑防火通用规范》
 8、《建筑工程建筑面积计算规范》
 9、其他有关的国家和地方颁布的标准规范和规定。
 四、建筑高度:
 1、1幢为二层沿街商业(局部为商业服务型公寓), 室内外差0.1m, 首层层高5.8m, 二层层高3.8m, 覆土高度0.3m, 屋面女儿墙高度1.35, 总建筑面积为11.35m²。
 2、2幢为十六层小高层住宅, 室内外高差1.1m, 首层层高4.2m, 为公共活动架空层、文体设施用房、养老服务用房及配套设施, 二层至十六层层高均为3.15m, 屋面女儿墙高度1.4m。总建筑面积为53.95。梯间面积小于投影面积25%故不计入建筑高度;
 3、3幢为四层商业(服务型公寓), 室内外高差4.8m, 首层层高5.8m, 二至三层层高4.5m, 四层层高3.6m, 总建筑面积为23.2m。梯间面积小于投影面积25%故不计入建筑高度;
 4、本项目设置两层地下车库, 负一层地下车库层高为3.8m(局部为5.9m), 负二层地下车库层高为4.2m(局部为5.6m)。
 五、总平面布局及竖向设计:
 1、地块出入口位于东侧; 车辆入口位于西侧, 出口位于东侧。
 汽车流线方面: 本项目的汽车流线主要从场地的西侧进入, 东侧驶出, 避免与其他车型交通的干扰; 消防车由东侧入口进出。
 2、规划设计标高0.000, 位于2幢首层, 相当于85高程20.3。
 本项目建设用地为山坡地, 地势南低北高, 高差约25米。1幢位于南面海滨路建设, 室外地面绝对高程10.10米, 首层室内地面绝对高程10.20米; 2幢位于地块中部, 首层地面绝对高程20.30米; 3幢位于北面, 首层室内地面绝对高程24米。因地势高差1幢与2、3幢首层室外地面高差约10米; 2、3幢首层以下负一层绝对高程分别为14.4米和10.1米, 2幢消防登高面设于2幢北侧室外地下室顶板面, 绝对高程19.20米, 保留地块东面现状4.5米(总宽度9米)路作为南北交通和消防通道。
 3、园区道路排水坡度皆按照0.3%进行排水; 消防操作场地坡度不大于3%, 消防车转弯半径最小为12m,
 4、住宅停车位按100%建设充电设施或预留安装充电设施接口。公共建筑类, 按停车位总数10%建设充电设施或预留安装充电设施接口。
 六、园林绿化, 道路, 出地面风井, 室外水池, 园林小品等设计详园林施工图。
 七、其他说明
 1、本规划设计图符合该七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、地块建设时须保留现状4.5米的道路(道路总宽度为9米)。
 5、本项目按海绵城市及绿色建筑要求进行设计。
 6、本项目按海绵城市建设要求做景观照明设计。

总平面图(变更后) 1:500

广东中美建筑设计院有限公司 East-West Architects Co., Ltd 中国 广州 GUANGZHOU, CHINA 建筑行业甲级 证书编号: A244074396		建设单位: 南澳县汇港房地产投资有限公司	版次: A 日期: 2023.07 说明: 方案图	版次: B 日期: 2025.01 说明: 方案图
			出图日期: 2025.01 出图比例: 1:100 出图图号: P01	出图日期: 2025.01 出图比例: 1:100 出图图号: P01
工程名称: 总平面图 专业: 建筑 设计阶段: 方案图 比例: 1:100 日期: 2025.01 图号: P01	设计人: 林超 审核人: 林超 审核人: 林超	设计人: 林超 审核人: 林超 审核人: 林超	设计人: 林超 审核人: 林超 审核人: 林超	设计人: 林超 审核人: 林超 审核人: 林超

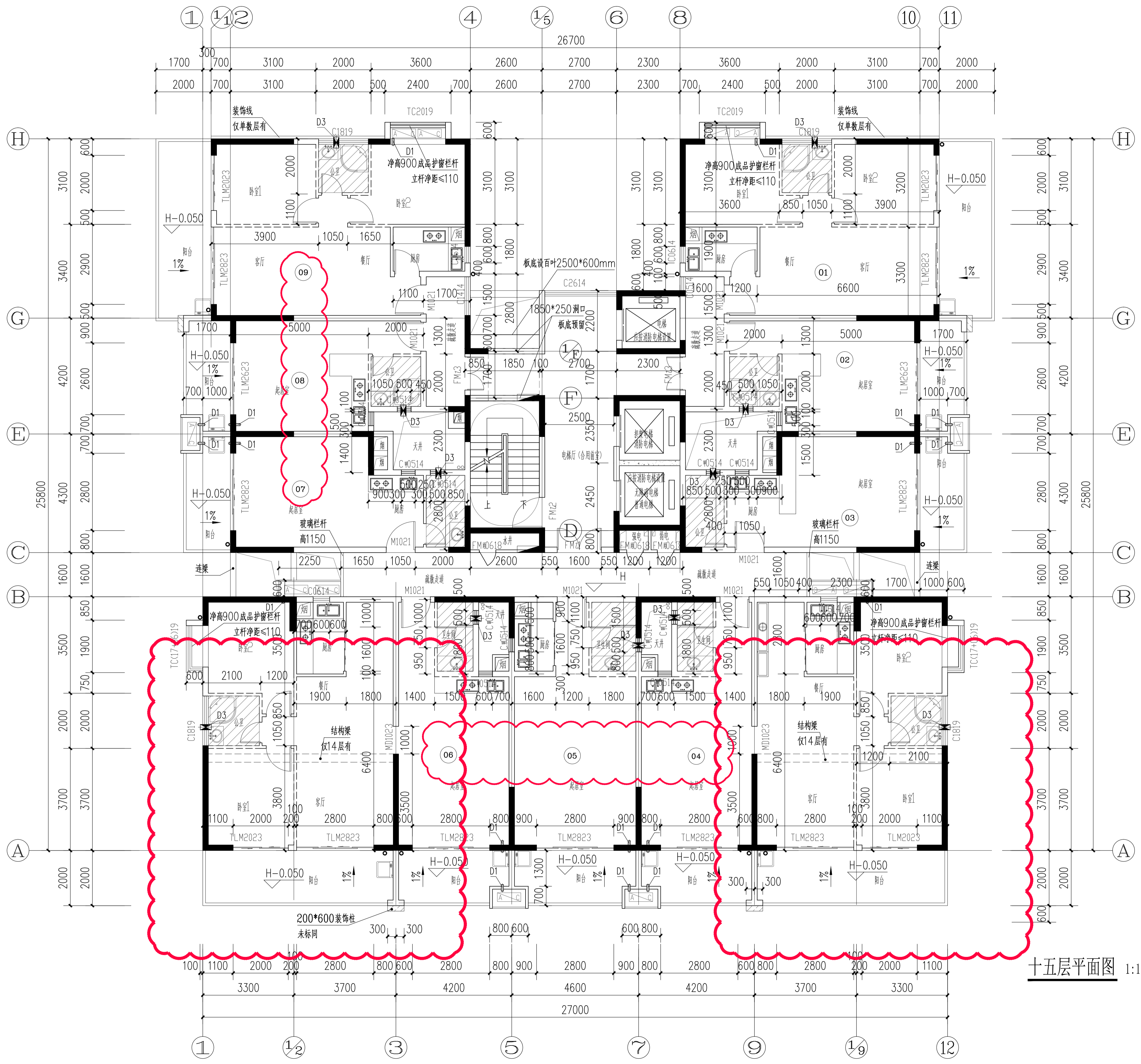


地下室负一层、1#楼二层平面图 1:100 (变更后)



2#楼首层平面 1:100

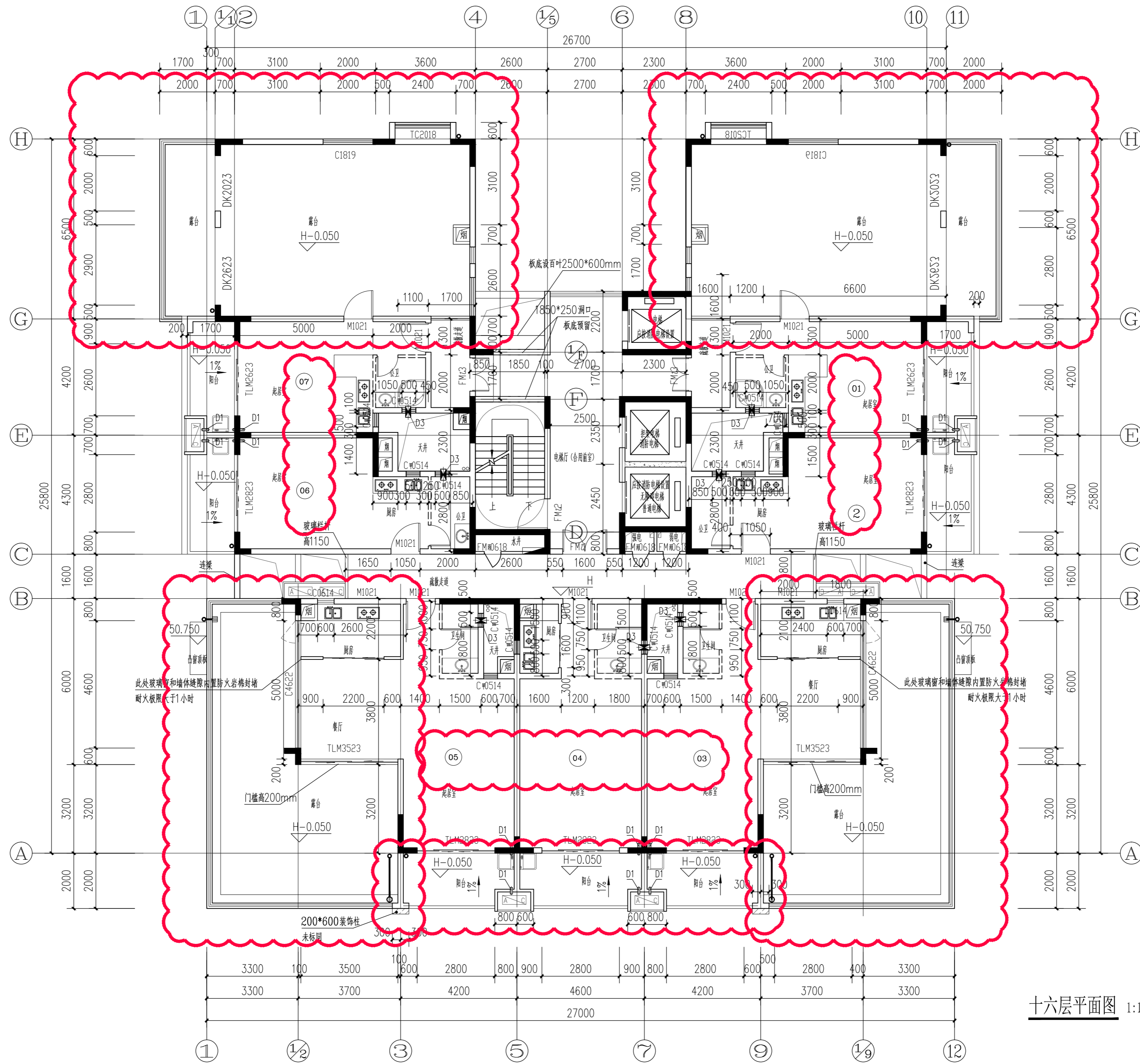
1#楼屋面平面(变更后) 1:100



十五层平面图 1:100(修改后)

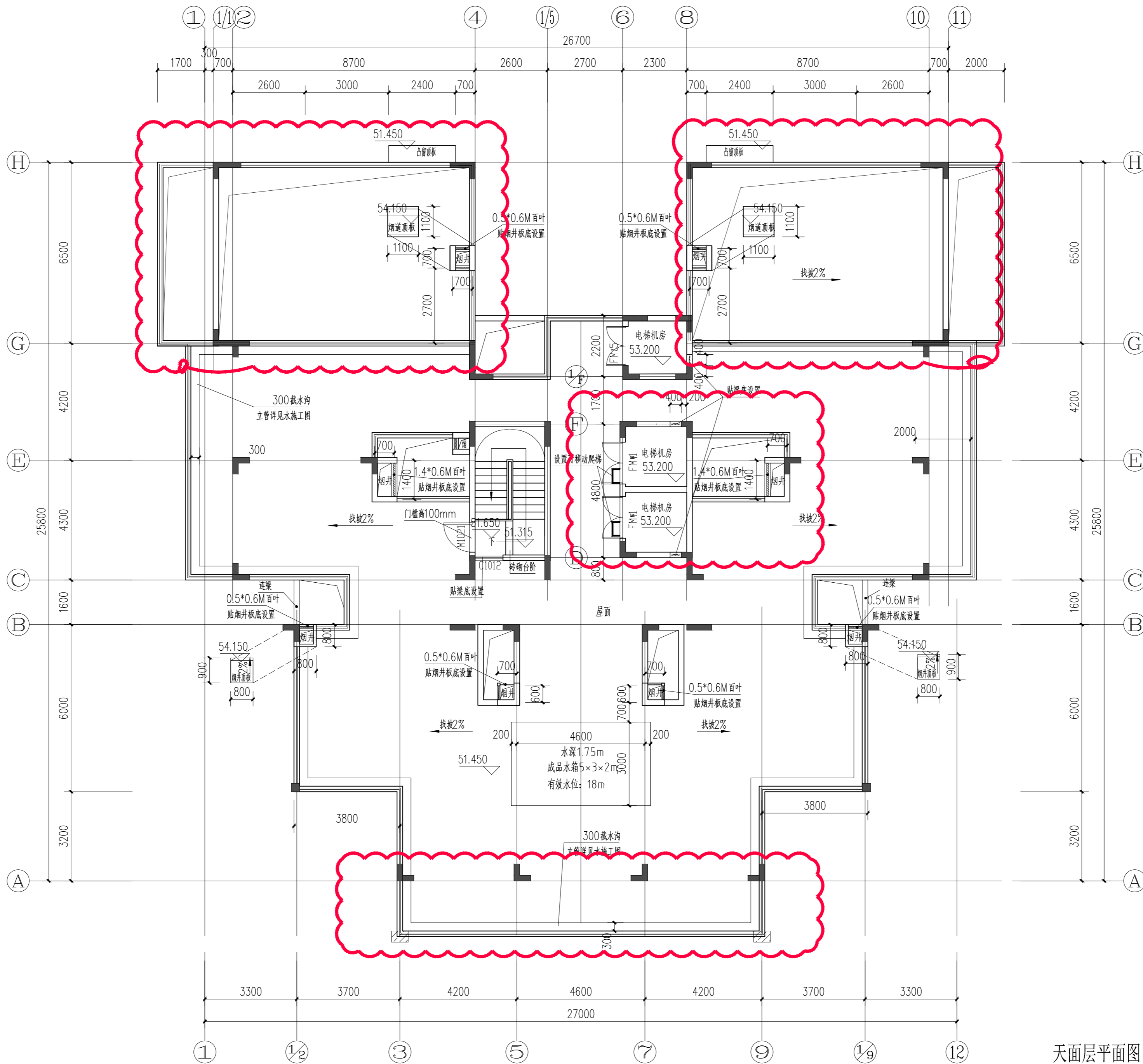
住宅层标列表

层数	标高 (+)	层高
一层	±0.000	4.200
二层	4.200	3.150
三层	7.350	3.150
四层	10.500	3.150
五层	13.650	3.150
六层	16.800	3.150
七层	19.950	3.150
八层	23.100	3.150
九层	26.250	3.150
十层	29.400	3.150
十一层	32.550	3.150
十二层	35.700	3.150
十三层	38.850	3.150
十四层	42.000	3.150
十五层	45.150	3.150
十六层	48.300	3.150
屋面层	51.450	



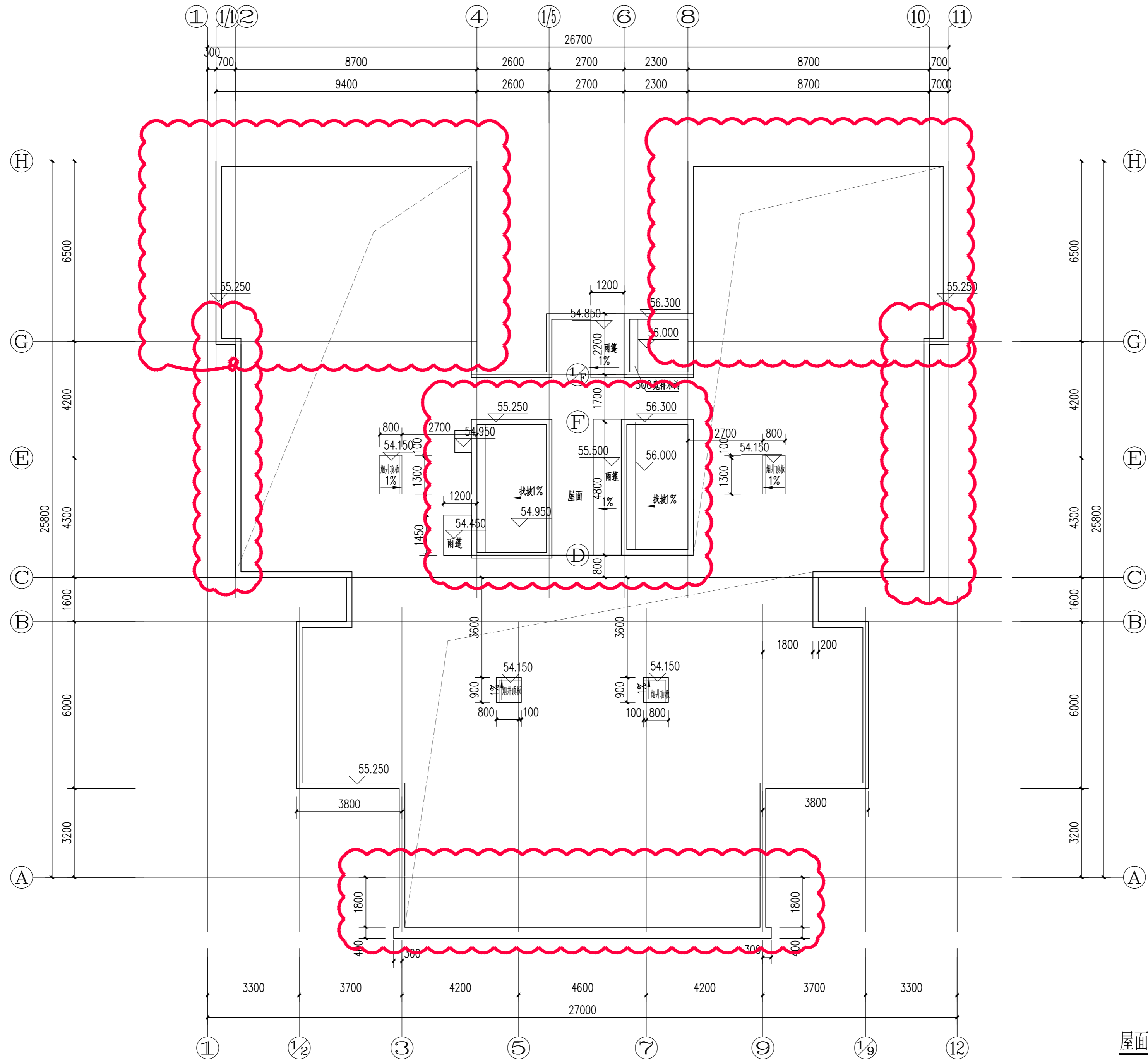
层数	标高 (+)	层高
一层	±0.000	4.200
二层	4.200	3.150
三层	7.350	3.150
四层	10.500	3.150
五层	13.650	3.150
六层	16.800	3.150
七层	19.950	3.150
八层	23.100	3.150
九层	26.250	3.150
十层	29.400	3.150
十一层	32.550	3.150
十二层	35.700	3.150
十三层	38.850	3.150
十四层	42.000	3.150
十五层	45.150	3.150
十六层	48.300	3.150
屋面层	51.450	

十六层平面图 1:100(修改后)



层数	标高 (+)	层高
一层	±0.000	4.200
二层	4.200	3.150
三层	7.350	3.150
四层	10.500	3.150
五层	13.650	3.150
六层	16.800	3.150
七层	19.950	3.150
八层	23.100	3.150
九层	26.250	3.150
十层	29.400	3.150
十一层	32.550	3.150
十二层	35.700	3.150
十三层	38.850	3.150
十四层	42.000	3.150
十五层	45.150	3.150
十六层	48.300	3.150
屋面	51.450	

天面层平面图 1:100(修改后)



屋面平面图 1:100(修改后)