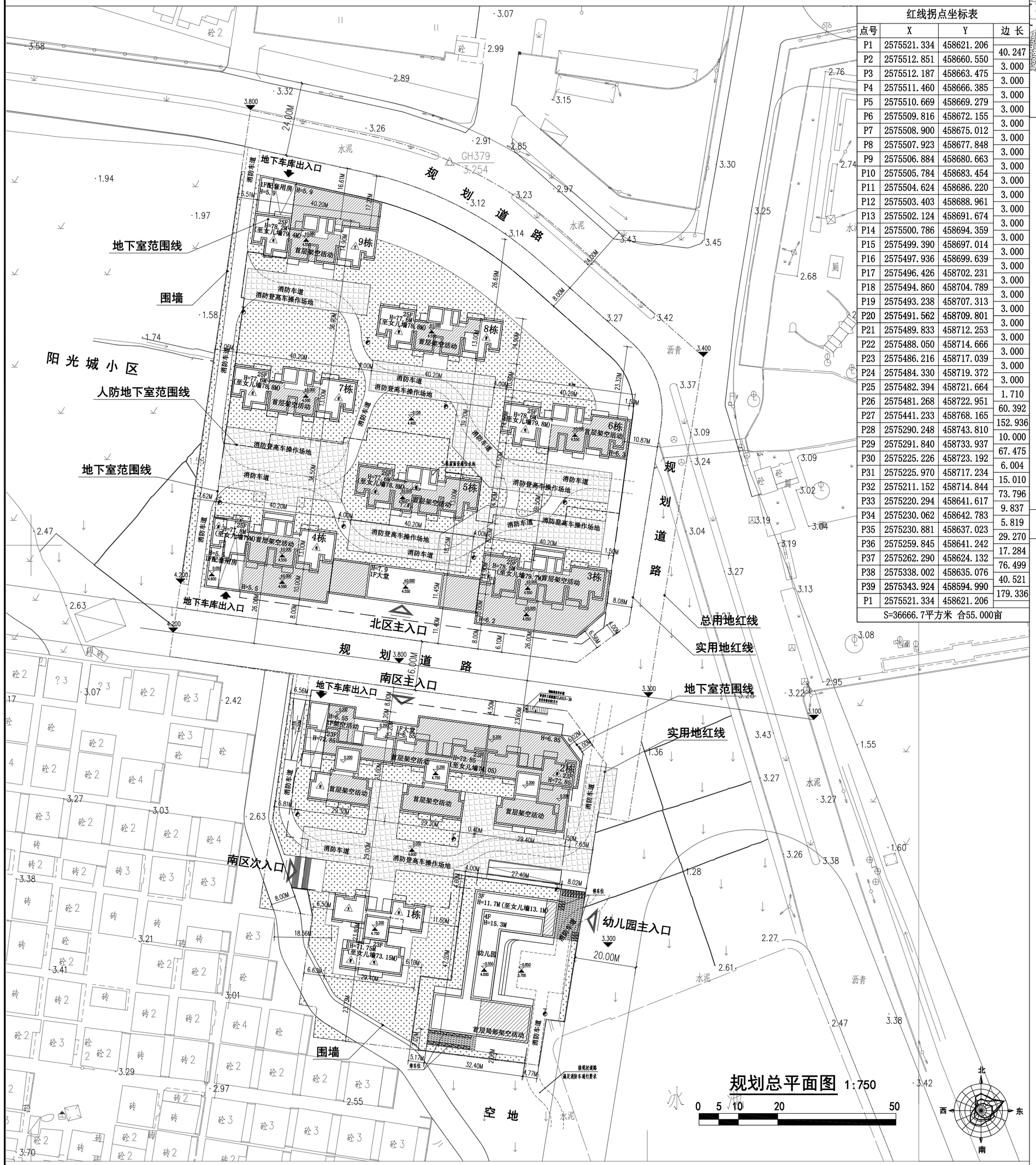
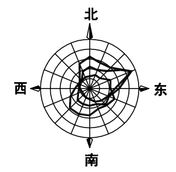
汕头市潮阳区棉北街道平北经济联合社沟尾洋农民公寓及配套幼儿园（暂名）规划总平面图



红线拐点坐标表

点号	X	Y	边长
P1	2575521.334	458621.206	40.247
P2	2575512.851	458660.550	3.000
P3	2575512.187	458663.475	3.000
P4	2575511.460	458666.385	3.000
P5	2575510.669	458669.279	3.000
P6	2575509.816	458672.155	3.000
P7	2575508.900	458675.012	3.000
P8	2575507.923	458677.848	3.000
P9	2575506.884	458680.663	3.000
P10	2575505.784	458683.454	3.000
P11	2575504.624	458686.220	3.000
P12	2575503.403	458688.961	3.000
P13	2575502.124	458691.674	3.000
P14	2575500.786	458694.359	3.000
P15	2575499.390	458697.014	3.000
P16	2575497.936	458699.639	3.000
P17	2575496.426	458702.231	3.000
P18	2575494.860	458704.789	3.000
P19	2575493.238	458707.313	3.000
P20	2575491.562	458709.801	3.000
P21	2575489.833	458712.253	3.000
P22	2575488.050	458714.666	3.000
P23	2575486.216	458717.039	3.000
P24	2575484.330	458719.372	3.000
P25	2575482.394	458721.664	1.710
P26	2575481.268	458722.951	60.392
P27	2575441.233	458768.165	152.936
P28	2575290.248	458743.810	10.000
P29	2575291.840	458733.937	67.475
P30	2575225.226	458723.192	6.004
P31	2575225.970	458717.234	15.010
P32	2575211.152	458714.844	73.796
P33	2575220.294	458641.617	9.837
P34	2575230.062	458642.783	5.819
P35	2575230.881	458637.023	29.270
P36	2575259.845	458641.242	17.284
P37	2575262.290	458624.132	76.499
P38	2575338.002	458635.076	40.521
P39	2575343.924	458594.990	179.336
P1	2575521.334	458621.206	
S=36666.7平方米 合55.000亩			

区位示意图



图例：

- 用地红线
- 地下室范围线
- 人防范围线
- 悬挑轮廓线
- 拟建建筑
- 消防车道
- 首层架空活动场地
- 消防登高面
- 绿地
- 地面停车
- ±0.000 建筑场地标高
- 道路坡向、坡度与长度
- ±0.000 建筑设计标高
- 养老服务用房（1F）
- 物业管理用房（1F）
- 文体设施用房（1F）
- 消防控制室（1F）
- 社区服务活动场所（1F）
- 配发电房（地下、1F）
- 人防报警间（天面）
- 消防泵房、水池（地下）
- 公厕（1F）
- 移动通信基础设施（地下）
- 开关房（1F）
- 宏基站（天面）

设计说明：

一、规划依据：

1. 本方案根据甲方提供的建设用地规划红线图及规划条件进行设计
2. 设计依据：《汕头经济特区域乡规划管理技术规定》(2018版)
   《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013)
   及相关现行国家规范
3. 按规划及消防等有关要求。

二、基地分析：

项目用地位于汕头市潮阳区棉北街道平北社区沟尾洋，用地东面、北面、南面为规划道路，西面相邻其它地块，地块内有一规划道路将地块分为南区和北区。地势相对平整，用地范围内无保留价值的古迹和古树。

三、规划目标：

打造高档时尚、节能环保、舒适宜人、配套设施齐全的居住小区，丰富周边配套，美化城市环境。

四、规划布局：

本项目规划有9幢住宅楼（层数为23～25层），1幢幼儿园（4层）及一层地下车库。人防地下室设置于北区地下室，应建人防面积≥8415.52㎡。地下车库100%预留或配置充电桩。

五、交通组织：

本项目实行人车分流，其中南区在北面设有主要人行出入口，西面设有次出入口，在北面和东面各设有一个地下车库出入口，在西北角和东面分别设有消防车出入口，规划设置1层地下车库；北区在南面设有主要人行出入口，在西南角和西北角分别设有地下车库出入口，在西南角和西北角分别设有消防车出入口，东面在3栋和6栋中间设有一消防车出入口，连通地块内消防车道，规划设置1层地下车库。

六、建筑高度：

本项目地块一中地下车库层高为3.6-3.8米；配套用房层高为5.1-5.7米，室内外高差为0.2-0.4米，总建筑高度为5.5-5.9米；1栋首层层高为5.6米，二层及以上楼层层高为3.0米，室内外高差为0.15米，总建筑高度为71.75米；2栋首层层高为5.6米，二层及以上楼层层高为3.0米，室内外高差为1.25米，总建筑高度为72.85米；3栋首层层高为5.45米，二层及以上楼层层高为3.0米，室内外高差为1.05米，总建筑高度为78.5米；4栋首层层高为5.45米，二层及以上楼层层高为3.0米，室内外高差为0.35米，总建筑高度为77.8米；5、7、8栋首层层高为5.45米，二层及以上楼层层高为3.0米，室内外高差为0.15米，总建筑高度为77.6米；6栋首层层高为5.45米，二层及以上楼层层高为3.0米，室内外高差为1.15米，总建筑高度为78.6米；9栋首层层高为5.45米，二层及以上楼层层高为3.0米，室内外高差为0.75米，总建筑高度为78.2米。

地块二规划1幢幼儿园（4层）；幼儿园首层层高为3.8米，二层及以上楼层层高为3.6米，室内外高差为0.70米，总建筑高度为15.3米。

七、建筑范围：

1. 本项目地块一建筑退线北边用地红线≥8.0米，距离西边用地红线≥6.5米，距离南边用地红线≥8.0米，距离东边用地红线≥8.0米。

地块二建筑退线北边用地红线≥4.0米，距离西边用地红线≥4.0米，距离南边用地红线≥4.0米，距离东边用地红线≥4.0米。

2. 图中建筑四周细线（未填充部分）为建筑悬挑示意范围（包括阳台、实体、空调架、花坛等建构筑物），该范围为规划的指导性内容，具体悬挑形式、尺寸可在建筑单体设计阶段结合建筑功能、立面造型等进行设计，但总建筑面积不得超出规划设计条件的规定，建筑单体设计应另报规划审批机关审批。

八、本项目海绵城市设计年径流总量控制率不小于70%。

九、备注

1. 图中坐标系为2000国家大地坐标系，1985国家高程系统，以米为单位。
2. 图中标高±0.000=4.55米。
3. 建筑设计必须严格执行有关消防、安全等技术规范规定。

地块一经济技术指标

1地块 建筑技术经济指标

项目			内容	单位	规划指标
总用地面积			36666.7	㎡	55.000
实用地面积			28197.2	㎡	42.296
其中	总建筑面积		152392	㎡	
	计容面积		126866	㎡	
	其中	住宅面积	124195	㎡	
		配电房	436	㎡	
		入口大堂面积	486	㎡	
		社区服务用房	281	㎡	
		文体设施用房	230	㎡	
		养老服务用房	273	㎡	
		物业管理用房	307	㎡	
		消防控制中心	20	㎡	位于3栋
		设备井	65	㎡	
		屋面消防水池	11	㎡	位于5栋
		宏基站	20	㎡	位于5栋
		人防报警间	12	㎡	位于5栋
		公厕+开关房	84	㎡	位于4栋
		配套用房	112	㎡	
		下地下室坡道	334	㎡	
	不计容面积		25526	㎡	
	其中	地下车库面积	20957	㎡	人防应建面积≥8287
		架空层	4569	㎡	
基底面积			8287	㎡	
建筑密度			29%		
容积率			4.50		
停车面积			19087	㎡	
停车率			15%		
户数			1360	户	
绿地面积			7049	㎡	
绿地率			25%		

地块二经济技术指标

幼儿园 经济技术指标

项目		内容	备注
实用地面积		2393.6	3.59
其中	总建筑面积	3213	人防应建面积≥128.52㎡
	计容面积	3015	
	不计容面积	198	
	基底面积	955	
	建筑密度	40%	
	容积率	1.26	限值≤2.0
	停车面积	150	
	停车率	5.0%	限值≥5%
	建筑高度	14.9	
	绿地面积	480	
	绿地率	20%	限值≥20%

总图说明

1.本工程总平面系根据甲方提供的批复方案进行施工图设计，放线时需严格按图中尺寸，并需经规划部门验线后方可开工。
2.总图放线定位时须配合首层平面图纸。
3.本工程所有室内外给排水系统详见给排水施工图。
4.本工程所有室内外电气照明系统详电气照明施工图。
5.本工程室外环境详见专项设计图。
6.本图道路系统仅表示消防道路位置（消防车道宽4米，转弯内半径≥12.0米），景观设计应在满足以上道路系统基础进行深化设计，并应满足转弯半径及无障碍设计要求。
7.总图施工时应配合各专业施工图合园林绿化施工图一同施工。

HONG YU
广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司
HONG YU ARCHITECTURAL& ENGINEERING DESIGNING CONSULTANTS LTD
建筑工程 甲级 编号 A244001124
风景园林 乙级 编号 A244001124
人防工程 乙级 编号 A244001124
市政工程 乙级 编号 A244001124
（道路、桥梁、给水、排水）
城市规划 乙级 编号【粤】城规编(142013)
工程咨询 丙级 编号 工咨丙12320160002

会 签 COORDINATION

建筑 ARCHI.	
园林 GARDEN.	
结构 STRUCT.	
给排水 PLUMBING	
电气 ELEC.	
暖通/燃气 HVAC/GAS	

附 注 DESCRIPTIONS

1.不可按图纸(含CAD文件)量取尺寸。所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制本文件及其资料。
2.此施工图设计必须经过相关政府规划、建设、消防等部门及审图公司审核通过后才能施工。

注：Note:

审定 APPROVED BY	张念华	张念华
审核 EXAMINED BY	刘冠	刘冠
项目负责 CAPTAIN	刘冠	刘冠
专业负责 CHIEF ENGI.	刘冠	刘冠
校对 CHECKED BY	冯宪奇	冯宪奇
设计 DESIGNED BY	谢奎	谢奎
	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE

建设单位 CLIENT	汕头市潮阳区棉北街道平北经济联合社
建设地点 SITE	汕头市潮阳区棉北街道平北经济联合社沟尾洋
工程名称 PROJECT	汕头市潮阳区棉北街道平北经济联合社沟尾洋农民公寓及配套幼儿园（暂名）
子项一单体名称 SUBPROJECT-UNIT	
图名 TITLE	规划总平面图
设计号 CONTRACT No.	
版次 EDITION No.	日期 DATE 2021.12
图别 DRAWING TYPE	方案图
图号 DRAWING No.	Z-02

归档纪录：ARCHIVES: