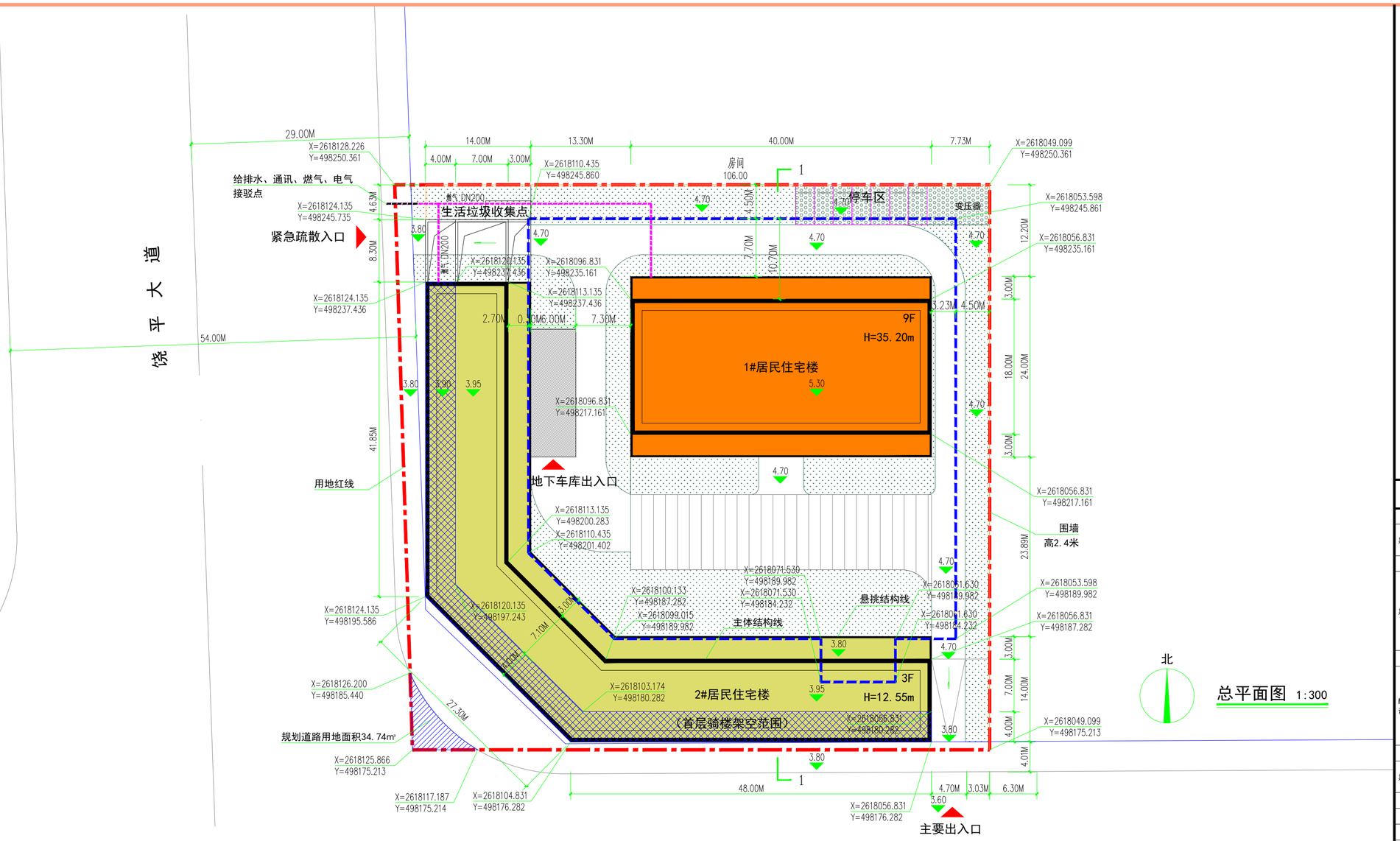
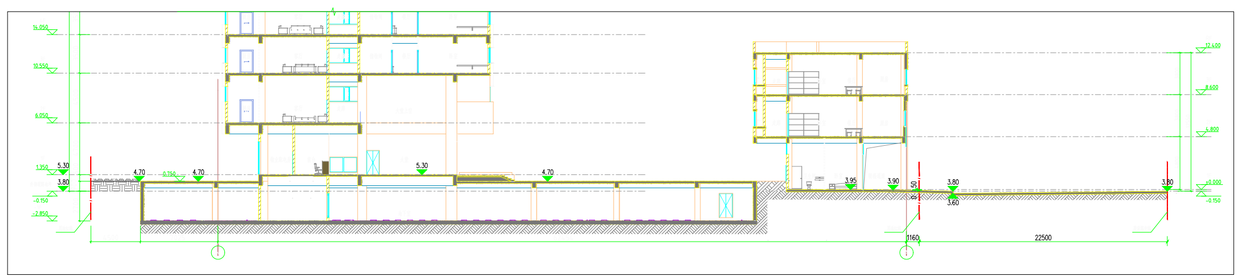


总平面图 1:300

建 设 路(路宽45m)



竖向场地设计示意图

设计说明

1、项目位置：该项目位于潮州市饶平县黄冈镇饶平大道以东、建设路以北。
2、建设规模：规划1栋九层住宅楼（1#栋），1栋三层住宅楼（2#栋），一层地下室及相关配套设施。
3、交通组织：出入口设于用地西侧、南侧分别连接饶平大道、建设路，用地内设置环形消防车道及消防登高操作场地。
4、建筑高度及规划退距：1#栋建筑高度35.2米，2#栋建筑高度12.55米（要求≤55米）。住宅楼退离规划道路红线最小4米（要求≥4米），退离用地红线最小7.73米（要求≥6.5米），住宅楼侧向间距13.3米（要求≥9米），住宅楼主朝向间距23.93米（要求≥17.19米）；地下室退离规划道路红线最小4米(要求≥4米),退离用地红线最小4.5米(要求≥4.5米),规划退距满足技术导则要求。
5、公共配套设施：1#栋首层设置公厕（23.52m²）、配电房（48.67m²）、物业服务用房（50.56m²）、养老服务设施用房（95.76m²）、儿童老人活动区（170m²）,2#栋首层设置消防控制室（18m²），用地西北角设置垃圾收集点等相关设施。
6、配套建设套型建筑面积90平方米以下住房，面积所占比重达到开发建设总面积的70%以上。
8、用地内采用雨污分流，雨水接市政排水管，污水接市政污水管网。
9、卫生间排气利用管道排至天面。
10、停车车位预留100%充电桩安装条件。
11、2#居民住宅楼首层室内地坪标高为±0.000，相当于绝对标高3.95。

设计依据：

1、《国有建设用地使用权出让合同（445122-2015-000002）》
2、《饶平县城城西新城片区控制性详细规划（局部调整方案）》
3、《饶平县城乡建设用地土地使用强度控制及规划建设管理技术导则》
4、《住宅设计规范》GB 50096-2011
5、《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
6、《建筑设计防火规范》GB 50016—2014 （2018年版）
7、《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019
7、国家现行有关建筑设计的法规、规范、标准。

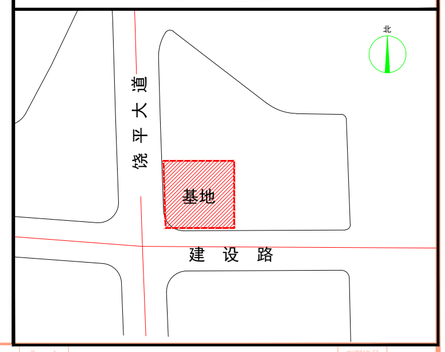
备注：

1、本图计量单位为米。
2、图中坐标系为1980西安坐标系。高程为1985国家高程基准。
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、我单位承诺计算的各项规划技术指标和图件一致、真实，若有虚报、瞒报、造假等不正当手段，愿承担法律责任。

经济技术指标

宗地面积			5857.58	m²	
其中	二类居住用地面积		5822.84	m²	约合8.734亩
	规划道路用地面积		34.74	m²	
总建筑面积			16011.29	m²	
其中	计容建筑面积		12841.83	m²	
	其中	1#住宅	9191.97	m²	共121套住宅，其中90平方米以下套型占71%
		2#住宅	3649.86	m²	
	不计容建筑面积		3169.46	m²	
	其中	地下室面积	3169.46	m³	
容积率			2.21		≤3.8
配套设施	1#住宅	公厕	23.52	m²	
		配电房	48.67	m²	
		物业服务用房	50.56	m²	
		养老服务设施用房	95.76	m²	
	2#住宅	消防控制室	18.36	m²	
建筑占地面积			1454.48	m²	≤1455.71
其中	1#住宅		721.18	m²	高层住宅
	2#住宅		733.30	m²	多层住宅
建筑密度			24.98	%	≤25%
绿地面积			1510.10	m²	≥1455.71
绿地率			25.93	%	≥25%
停车面积			3365.46	m²	
其中	地面停车		196.00	m²	
	地下停车		3169.46	m²	
停车数			103.00	辆	小汽车停车位
停车位系数			0.80	车位/每100m²计容面积	≥0.8
建筑总高度			35.20	m	≤55m

位置示意图



图例：

- 拟建建筑
- 绿地
- 植草砖
- 用地红线
- 首层骑楼架空范围
- 出入口
- 消防救援场地
- 4.70 首层地坪/场地地坪绝对标高
- 地下室范围

出图章：	注册章：	SUCH Architects & Associates 上昌建筑	设计单位	汕头市上层联盟建筑设计事务所有限公司《工程设计资质证书》编号：A244074006（甲级）	业主	广东海利集团有限公司	审图编号
			审定 / 审核 / 项目负责 / 专业负责	设计 / 校对 / 制图	工程项目	田园楼	工程子项 / 项目编号 211115 / 版本号
					图名	总平面图	比例 1:300 / 设计阶段 方案图 / 日期 2022.12 / 图号 方案总-02