



经济技术指标表			
名称	数量	单位	
规划总用地面积	13364.52	m²	
总建筑面积	72626.79	m²	
计容总建筑面积	60109.82	m²	
住宅建筑	59661.13	m²	总户数425户
配电房	169.5	m²	2栋3栋首层
物业管理用房(含业委会)	145.14	m²	4栋首层
养老服务用房	98.92	m²	4栋首层
公厕	17.2	m²	2栋首层
消防控制室	29.08	m²	3栋首层
不计容建筑面积	12516.97	m²	
架空层及屋面	985.89	m²	
地下室	11531.08	m²	
建筑总基底面积	3503.56	m²	
高层基底面积	1980.64	m²	
低层基底面积	1523.49	m²	
高层基底密度	22%		高层密度≤22%
低层基底密度	34.80%		低层密度≤35%
绿地面积	3360.5	m²	
容积率	4.49		≤4.5
绿地率	25.14	%	≥25%
机动车位系数	1		≥1.0个/100m²
停车位	601	个	
其中 停车位(地上)	60	个	
中 停车位(地下)	541	个	按折算360+机械停车181

设计说明:

一、现状情况: 本项目位于潮州市饶平县黄冈镇沿河南路南侧新港东路东侧, 总用地面积为13364.52m²(折20.046亩), 二类居住用地建筑主体为住宅。

二、规划依据:

- 《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)
- 《饶平县城乡建设用地土地强度控制及规划建设管理技术导则》
- 《饶平县城南行政中心片区控制性详细规划》
- 国家现行的有关规范、规定及标准

三、规划布局及内容:

1、布局

小区拟建5栋建筑主体, 1栋单单元消防控制室。地下设置一层地下室, 部分设置机械式停车, 地下配套消防水池、生活水池及泵房等设备用房。

2、层高

1栋为32层高层住宅, 沿街设置一层住宅。沿街住宅室内外高差为0.15米, 首层住宅层高4.6米, 局部4.8米二层露台与室内高差为0.2米; 园区内侧室内高差为0.1米, 一层局部架空层高为4.8米, 二层至二十八层层高均为3米。消防建筑高度H=97.95米, 规划建筑高度为99.75米, 女儿墙高度1.5米。

2栋为32层高层住宅, 沿街设置一层住宅。沿街住宅室内外高差为0.15米, 首层住宅层高4.6米, 局部4.8米二层露台与室内高差为0.2米; 园区内侧室内高差为0.1米, 一层局部架空层高为4.8米, 二层至二十八层层高均为3米。消防建筑高度H=97.95米, 规划建筑高度为99.75米, 女儿墙高度1.5米。

3栋为32层高层住宅, 沿街设置一层住宅。沿街住宅室内外高差为0.15米, 首层住宅层高4.6米, 局部4.8米二层露台与室内高差为0.2米; 园区内侧室内高差为0.1米, 一层局部架空层高为4.8米, 二层至二十八层层高均为3米。消防建筑高度H=97.95米, 规划建筑高度为99.75米, 女儿墙高度1.5米。

4栋为17层高层住宅, 室内外高差0.1米, 首层层高4.8米, 二层至十六层层高均为3.05米, 十七层层高为3.15米。消防建筑高度H=63.80米, 规划建筑高度55.30米, 女儿墙高度1.5米。

消防控制室: 室内外高差为0.1米, 首层层高4.8米, 消防建筑高度H=4.9米, 规划建筑高度5.2米, 女儿墙高度0.3米。

地下一层层高4.8米, 局部设置机械式停车。

3、交通组织

小区实行人车分流设计, 在西侧新港东路设置两处出入口, 北侧沿河南路设置人行通道和消防车出入口, 东侧广场西大路设置汽车出入口, 内部形成满足规范要求环形消防车道。

消防车道与建筑之间不设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。消防车道的路面及下面的管道和暗沟等, 能承受36吨重型消防车的压力。

地下室汽车出入口共设置2个, 分别设于该地块西侧和东侧。

备注: 本项目采用坐标为2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准, 相对标高±0.000米为绝对标高72.20米;

4、本项目地下室配建停车位按100%预留充电桩建设安装条件。

5、本项目供电、给排水、燃气、通讯等市政管道接驳口均由北侧沿河南路接入。

6、工程等级: 一级

7、防火分类: 1栋-3栋为一类高层住宅建筑, 耐火等级均为一级, 4栋为二类高层建筑, 耐火等级均为二级。消防控制室为多层民用建筑, 其建筑构件的耐火等级二级, 地下室为一级

8、使用年限: 50年

9、大门高度为8.30米

10、单体定位坐标为建筑角点坐标。

图例:	设计说明	图例:	设计说明
住宅楼	设计建筑名称	围墙	道路及道路中心线
12F/-1F	设计建筑楼层(地上/地下)层数	绿化	绿化
H=39.250	建筑高度	机动车停车位	机动车停车位
±0.000(7.20)	室内外地坪设计相对标高(绝对标高)	底层架空范围	底层架空范围
定位坐标	定位坐标	配套用房	配套用房
场地设计标高	场地设计标高	消防车道及消防车道(硬化铺装)	消防车道及消防车道(硬化铺装)
道路坡度	道路坡度	物业管理用房	物业管理用房
场地出入口	场地出入口	社区养老服务用房	社区养老服务用房
建筑出入口及藏入口	建筑出入口及藏入口	公厕	公厕
用地红线	用地红线	公共充电桩	公共充电桩
地下室轮廓线	地下室轮廓线	电动自行车集中停放充电区	电动自行车集中停放充电区

出图章:

注册章:



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: A144002049

城乡规划编制甲级资质证书: 自资规甲字第214402043

审 定	李旭升	项目负责	陈顺发	专业负责	林训取	林训取	建设单位	潮州市润基房地产开发有限公司
审 核	蔡可斌	校 对	陈亦甜	校 对	林洪杰	林洪杰	工程名称	泰基滨江学府(房地产)建设项目

业务号	
审查号	
日 期	2024.04
图 号	方案-201
第 页	共 页

声明: 本套图纸经过国家有关部门审批后方可实施!