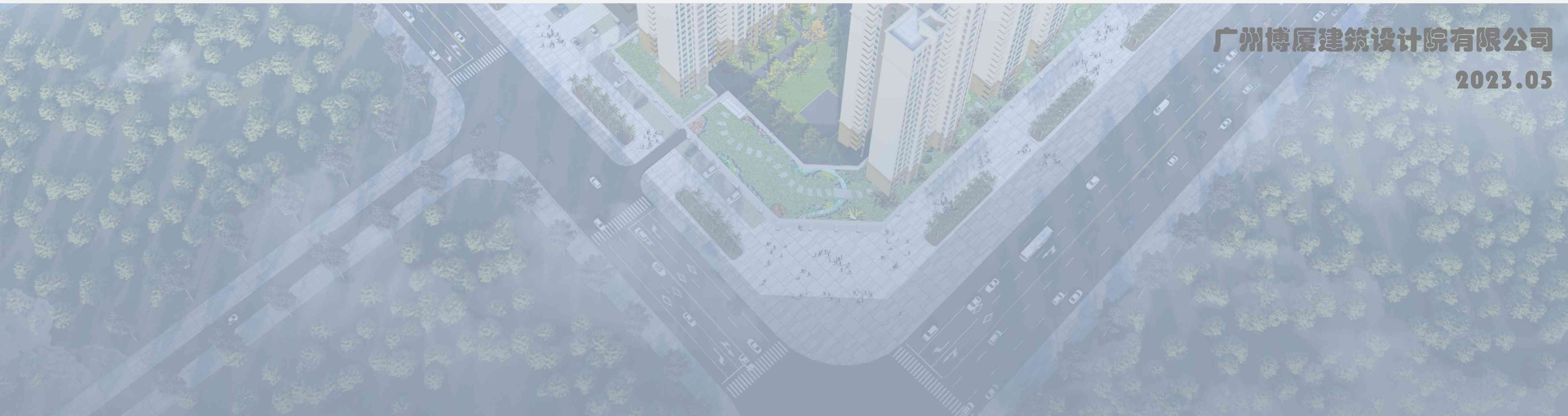




泽学天地

规划及建筑设计方案



广州博厦建筑设计院有限公司

2023.05











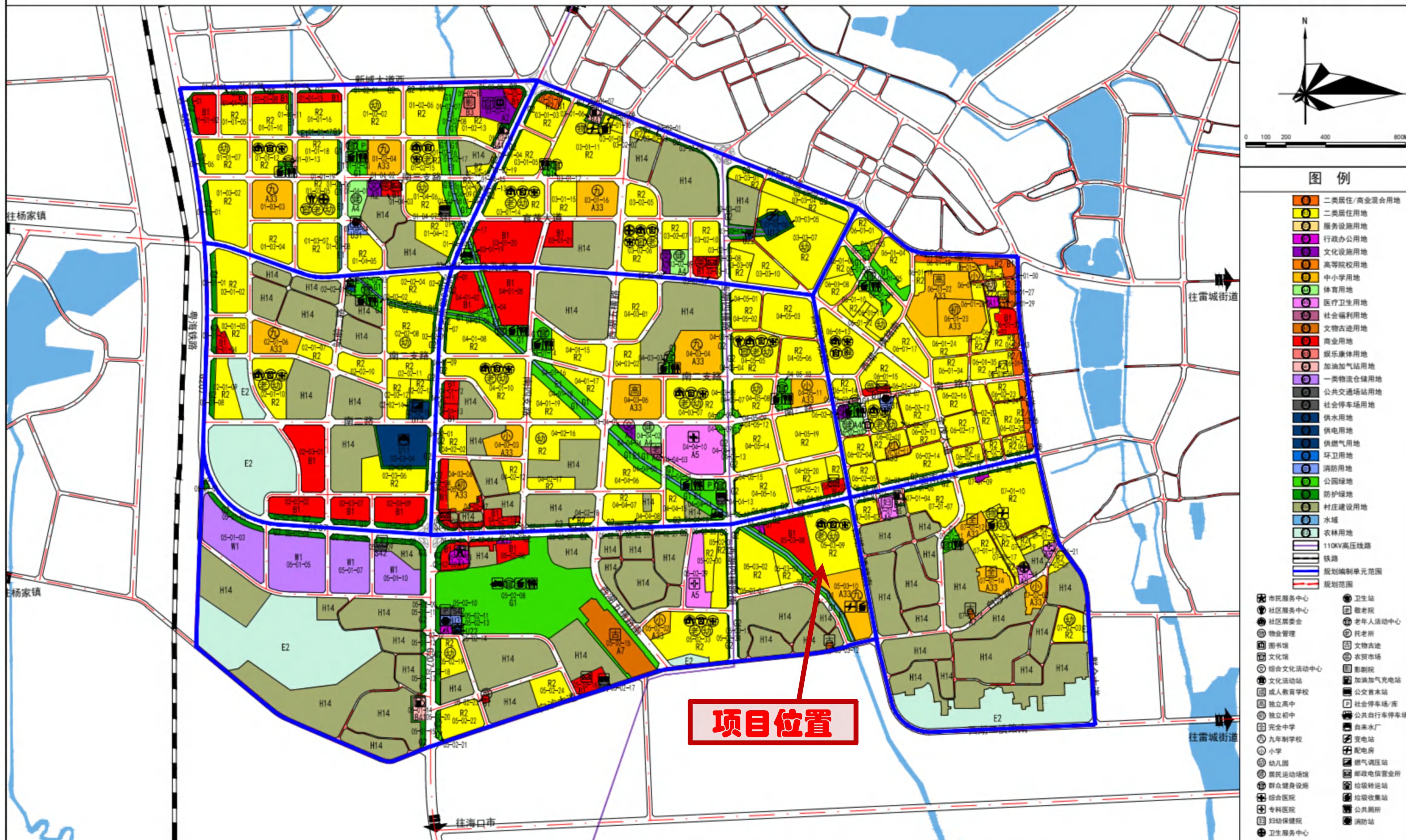






雷州市雷南片区控制性详细规划

法定图则



宗地代码:

土地权利人:雷州市隆基房地产开发有限公司

地址:雷州市雷南大道与西湖二横路交叉处

坐标系:2000国家大地坐标系

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2312546.678	37403498.038	178.77
J2	2312585.915	37403672.446	A64.35
J3	2312554.184	37403720.554	283.21
J4	2312275.725	37403772.197	208.02
J5	2312232.178	37403568.791	322.36
J1	2312546.678	37403498.038	
S=68899.10 平方米 合103.3486亩			

测绘时间:2023.04.16

比例尺:1:3000

测绘员:

审核员:

雷州市隆基房地产开发有限公司雷南大道与西湖二横路交叉处西南侧地块用地规划

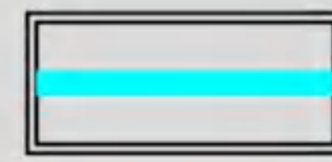
开发强度控制图



主要控制指标:

- 1、用地性质:二类居住用地(允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%)、防护绿地;
- 2、宗地面积为68899.10平方米,其中二类居住用地面积(计容积率)为68533.88平方米、防护绿地面积为365.22平方米;
- 3、容积率:≤3.5,建筑密度:≤30%,绿地率:≥35%,建筑限高为80米;
- 4、地下室层数:1层≤层数≤2层,且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室;
- 5、小车位按住宅建筑面积每100平方米不少于1.0个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%),商业建筑面积每100平方米不少于1.5个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%)进行配建;配建电动自行车停放充电场所并按30%比例建设专用智能充电桩;
- 6、配建12班以上的幼儿园,托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建,配建建筑面积不小于100平方米的社区居委会、建筑面积不小于400平方米的文化活动站、建筑面积不小于300平方米的卫生站;
- 7、物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的2%(≤500平方米)进行配建;
- 8、配建建筑面积不小于60平方米的生活垃圾收集站、建筑面积不小于50平方米的公共厕所、建筑面积不小于200平方米的供电设施用房(含开闭所)和建筑面积不小于30平方米的网络设施用房;
- 9、按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准,配套建设海绵设施;
- 10、配建的幼儿园、托老所、社区居委会、文化活动站、卫生站、公共厕所、开闭所须按有关规定无偿移交政府相关部门;
- 11、在地块南侧新增道路宽度不小于10米的公共道路。由开发商无偿提供并投资建设;
- 12、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》(雷府函[2018]297号)执行;
- 13、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

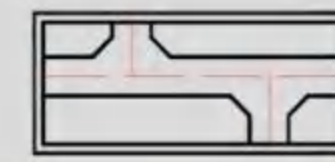
图例



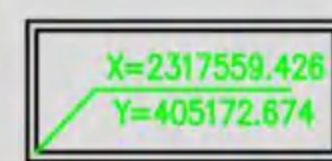
宗地红线



用地规划红线



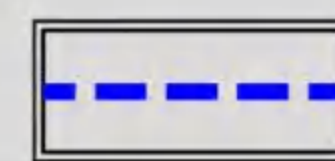
道路



控制点坐标



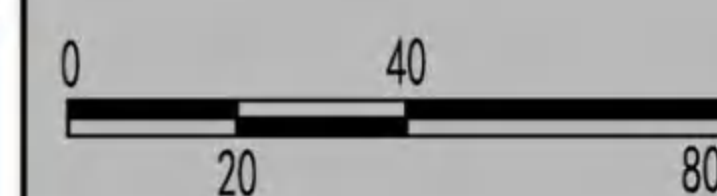
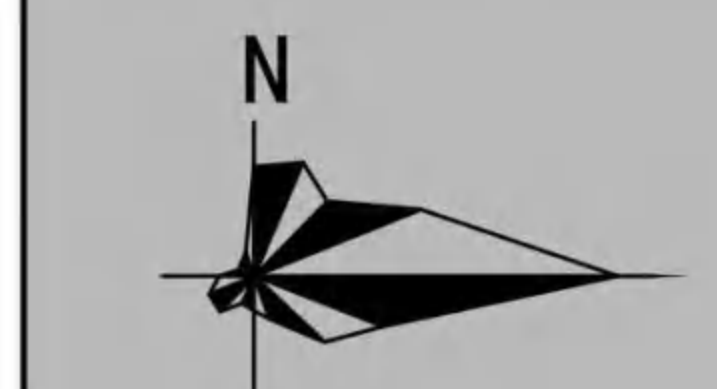
地上建筑控制线

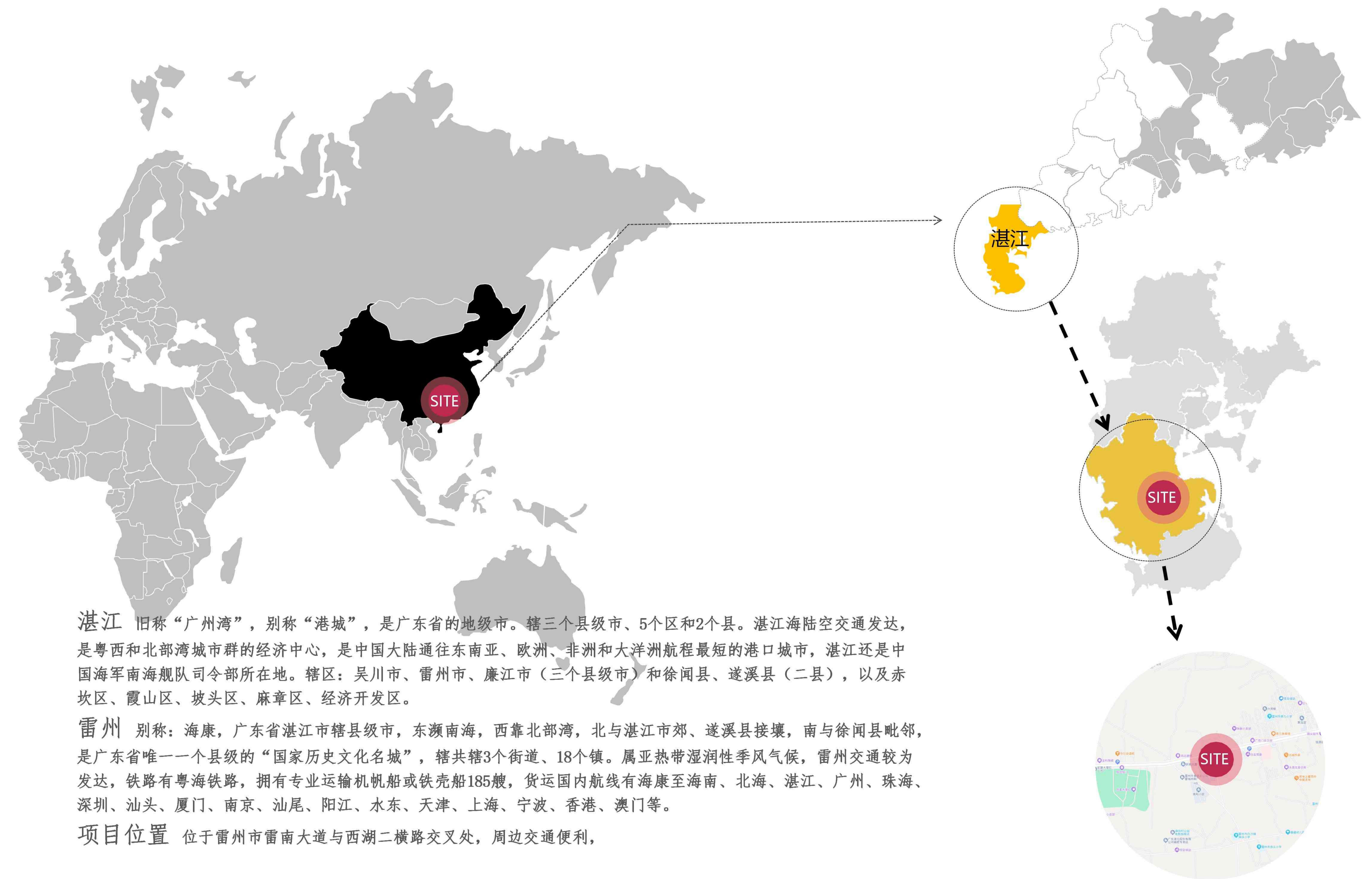


地下建筑控制线

雷州市城乡规划设计室 2023.03

图号:01

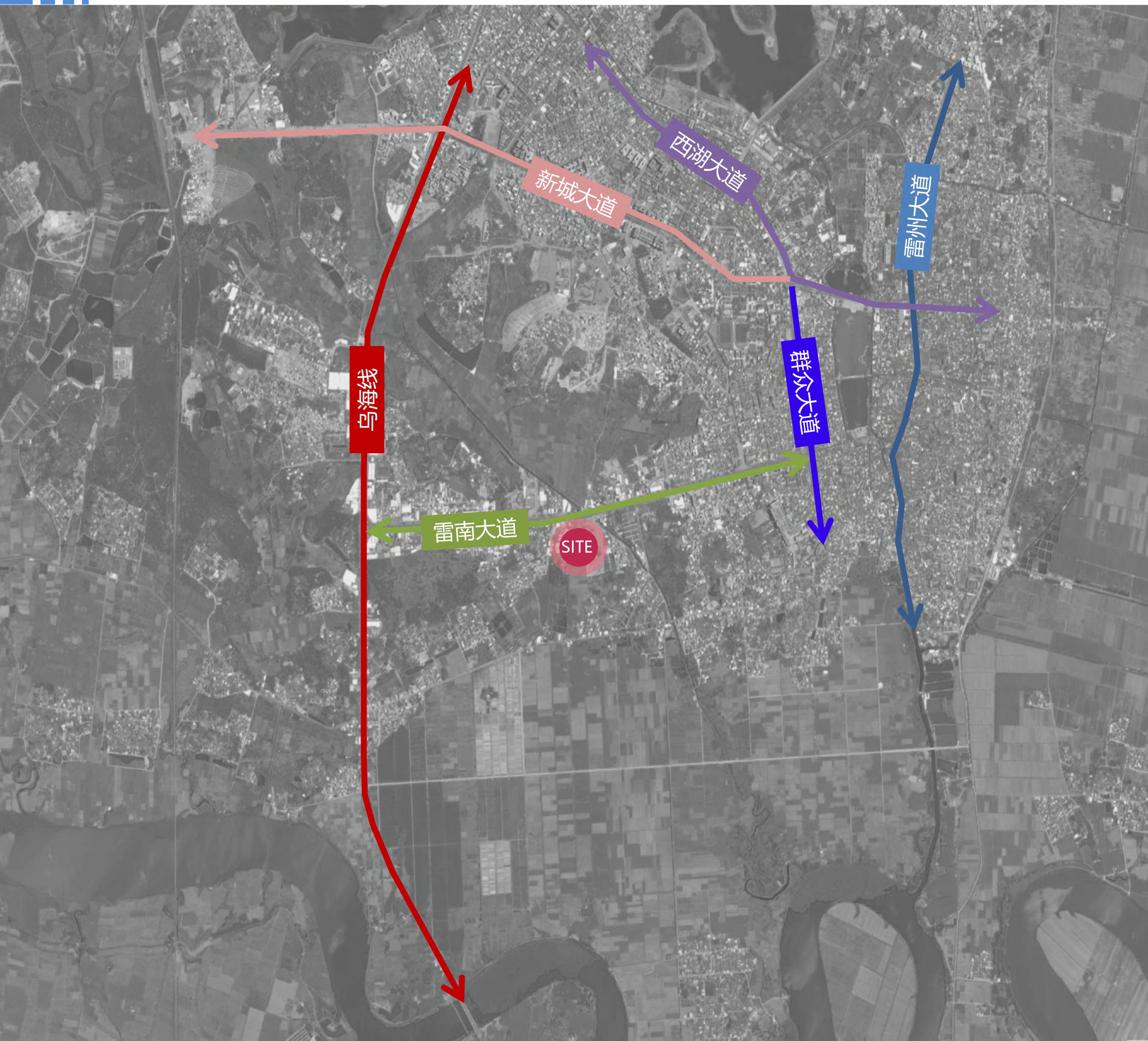




湛江 旧称“广州湾”，别称“港城”，是广东省的地级市。辖三个县级市、5个区和2个县。湛江海陆空交通发达，是粤西和北部湾城市群的经济中心，是中国大陆通往东南亚、欧洲、非洲和大洋洲航程最短的港口城市，湛江还是中国海军南海舰队司令部所在地。辖区：吴川市、雷州市、廉江市（三个县级市）和徐闻县、遂溪县（二县），以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、经济开发区。

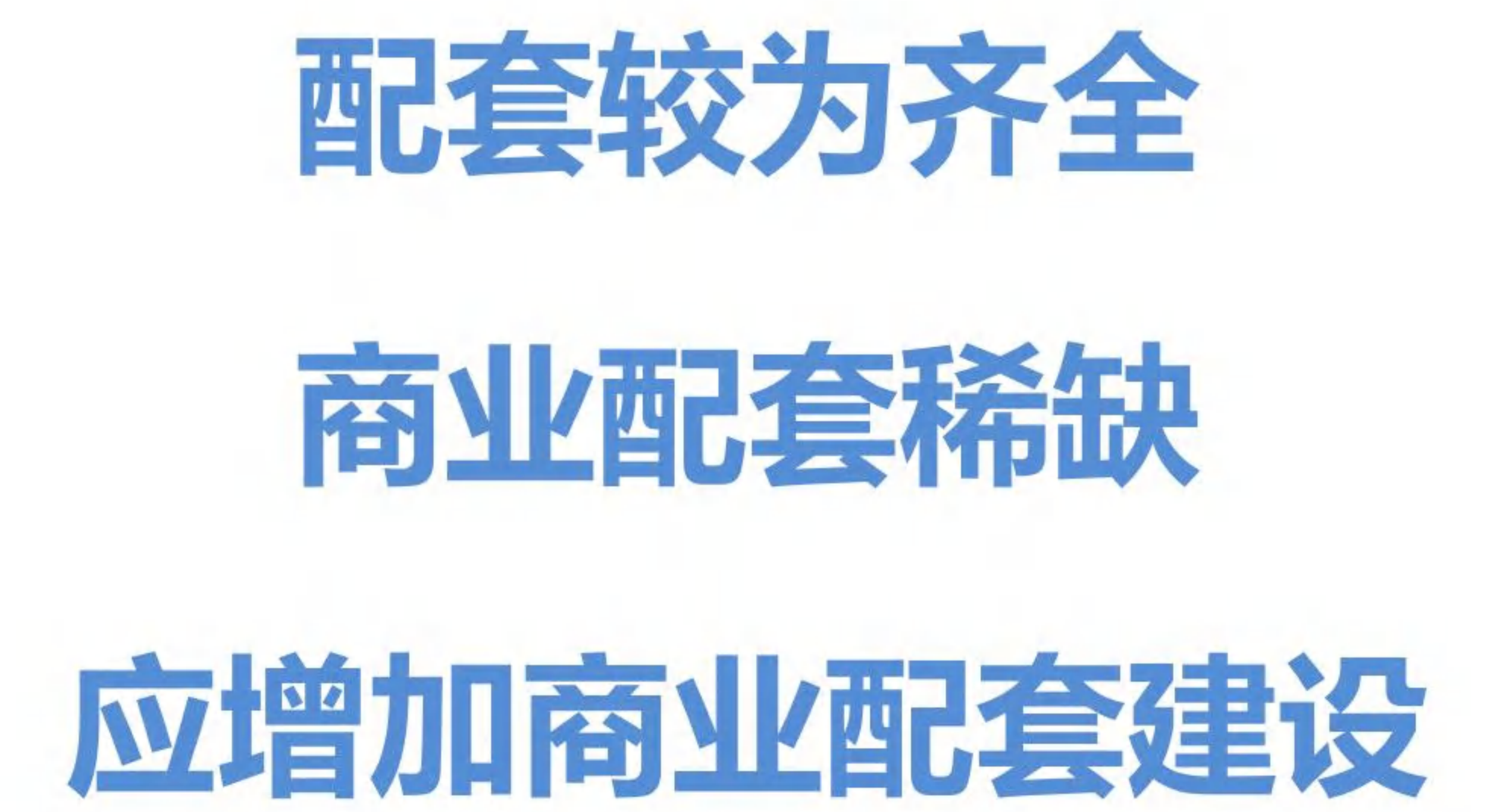
雷州 别称：海康，广东省湛江市辖县级市，东濒南海，西靠北部湾，北与湛江市郊、遂溪县接壤，南与徐闻县毗邻，是广东省唯一一个县级的“国家历史文化名城”，辖共辖3个街道、18个镇。属亚热带湿润性季风气候，雷州交通较为发达，铁路有粤海铁路，拥有专业运输机帆船或铁壳船185艘，货运国内航线有海康至海南、北海、湛江、广州、珠海、深圳、汕头、厦门、南京、汕尾、阳江、水东、天津、上海、宁波、香港、澳门等。

项目位置 位于雷州市雷南大道与西湖二横路交叉处，周边交通便利，



项目位于雷州市雷附城镇，是衔接城市外围发展组团与中心区域的枢纽地区。位置优越，交通便利，可达性强

项目北邻雷南大道北，东临西湖二横路，西邻市政路；地段城市快速路、主干道、支路网密集。交通系统发达，未来交通便捷。



图例：

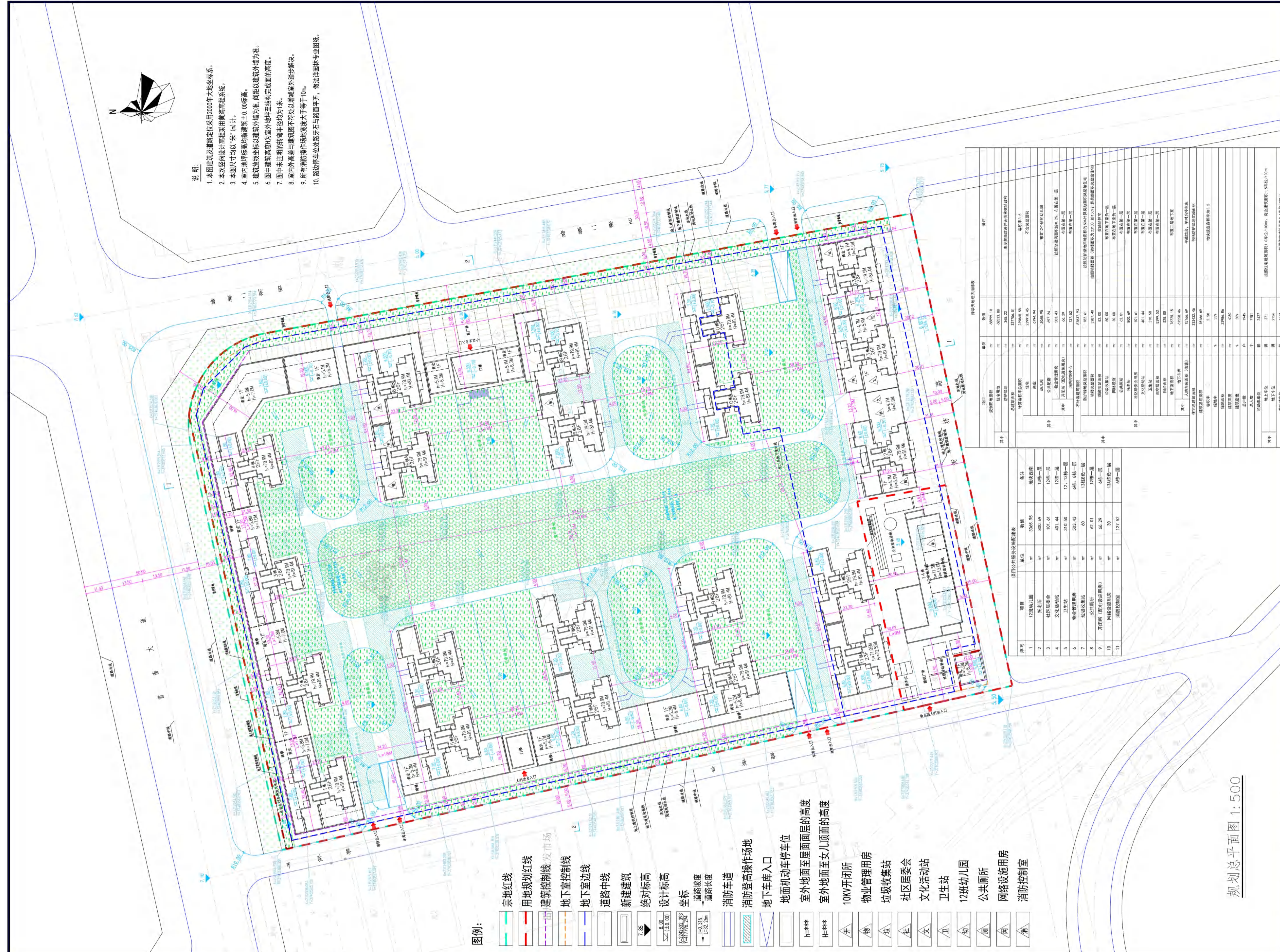
- 教育配套
 - 医疗机构
 - 商业配套
 - 酒店配套
 - 人文配套
 - 公园配套





泽学天地经济指标表						
项目			单位	数值	备注	
规划用地面积			m²	68899. 10		
其中	住宅用地		m²	68533. 88		
	防护绿地		m²	365. 22	由发展商建设并无偿移交给政府	
总建筑面积			m²	327706. 51		
其中	计算容积率总面积		m²	239868. 58	容积率3. 5	
	其中	住宅	m²	229910. 45	不含奖励面积	
		商业	m²	6194. 94		
		幼儿园	m²	3065. 95	布置12个班的幼儿园	
		公共配套	m²	697. 24		
		其中	物业管理用房	m²	503. 43	按照总建筑面积的0. 2%；布置在第一层
			开闭所（配电设施用房）	m²	66. 29	布置在第一层
			消防控制中心	m²	127. 52	布置在第一层
	不计容建筑面积		m²	87837. 93		
	其中	防护绿地奖励面积		m²	182. 61	按照防护绿地用地面积的50%计算奖励面积奖励给住宅
		骑楼奖励面积		m²	3287. 40	按照骑楼面积（骑楼面积为2313）的150%计算奖励面积奖励给住宅
		烟道奖励面积		m²	52. 00	奖励给住宅
		垃圾收集站		m²	60. 00	布置在地下室负一层
		网络设施		m²	30. 00	布置在地下室负一层
		公共厕所		m²	62. 01	布置在第一层
		托老所		m²	800. 69	布置在第一层
		社区居委会用房		m²	101. 61	布置在第一层
		文化活动站		m²	401. 44	布置在第一层
		卫生站		m²	310. 50	布置在第一层
		架空层面积		m²	5299. 52	布置在第一层
		阳台面积		m²	525. 00	
		地下室面积		m²	76725. 15	布置二层地下室
		其中	地下车库	m²	61558. 46	
			人防车库面积（估算）	m²	15166. 69	平战结合，平时为停车库
住宅总建筑面积			m²	233432. 46	包括防护绿地奖励面积	
建筑基底面积			m²	15166. 69		
容积率			—	3. 50	地块规定容积率为3. 5	
绿地率			%	35%		
绿地面积			m²	23986. 86		
建筑高度			m²	≤80		
建筑密度			%	30%		
总户数			户	1945		
总人数			个	7781		
机动车车位			辆	2427	按照住宅建筑面积1. 0车位/100m²、商业建筑面积1. 5车位/100m²	
其中	地上车位		辆	271		
	地下车位		辆	2156		
非机动车位			辆	1167	按照住宅建筑面积0. 5车位/100m²	

单体 栋号	层 数	户数	计容面积											不计容面积							独栋总建筑 面积 合计（不含 奖励面积）	骑楼面积	基底面积		
			住宅计容面积					首层商业面 积	井道面积	商业烟道 面积（计 入商业面 积）	配套面积	其它	计容面积 合计	架空面积	内阳台建 筑面积 （一半）	地下室面积	配套面积	商业烟道 井面积 （塔楼每 层奖励1 ㎡）	骑楼奖励面 积	不计容面积 合计					
			首层	二层 （单层）	标准层 （单层）	屋顶层	住宅计容合计																		
1栋	26	100	58. 42	449. 16	449. 16	34. 54	11321. 96	528. 52					11850. 48	156. 71					0	362. 25	156. 71	12007. 19	241. 50	743. 65	
2栋	26	100	58. 21	449. 16	449. 16	34. 54	11321. 75	540. 71					11862. 46	156. 86						318. 15	156. 86	12019. 32	212. 10	755. 78	
3栋	26	75	56. 98	414. 40	414. 40	34. 54	10451. 52	538. 38					10989. 9	150. 94					0	320. 67	150. 94	11140. 84	213. 78	746. 30	
4栋	26	100	58. 23	449. 16	449. 16	34. 54	11321. 77	1057. 45					12379. 22	156. 98						671. 64	156. 98	12536. 20	447. 76	1272. 66	
5栋A单元	26	100	50. 51	440. 84	440. 84	34. 54	11106. 05	618. 33					11724. 38	221. 55						332. 33	221. 55	11945. 93	221. 55	935. 10	
5栋B单元	26	100	51. 24	459. 54	459. 54	34. 54	11574. 28	0					11574. 28	391. 99					0	0. 00	391. 99	11966. 27	0	443. 23	
6栋A单元	26	100	63. 88	449. 16	449. 16	34. 54	11327. 42	0				218. 63	11546. 05	165. 78						0. 00	165. 78	11711. 83	0	461. 95	
6栋B单元	26	100	50. 42	440. 84	440. 84	34. 54	11105. 96	350. 63				79. 79	11536. 38	160. 71						311. 85	160. 71	11697. 09	207. 90	685. 95	
7栋A单元	26	100	59. 59	440. 84	440. 84	34. 54	11115. 13	558. 88					11674. 01	285. 72						325. 40	285. 72	11959. 73	216. 93	904. 19	
7栋B单元	26	100	60. 04	459. 54	459. 54	34. 54	11583. 08	0					11583. 08	364. 59						0. 00	364. 59	11947. 67	0	424. 63	
8栋A单元	26	100	58. 59	449. 16	449. 16	34. 54	11322. 13	0				233. 47	11555. 6	156. 98						0. 00	156. 98	11712. 58	0	449. 04	
8栋B单元	26	100	58. 12	440. 84	440. 84	34. 54	11113. 66	287. 66				165. 35	11566. 67	151. 18					0	111. 51	151. 18	11717. 85	74. 34	662. 31	
9栋A单元	26	100	50. 61	440. 84	440. 84	34. 54	11106. 15	717. 35					11823. 5	268. 01						387. 45	268. 01	12091. 51	258. 30	1035. 97	
9栋B单元	26	100	51. 24	459. 54	459. 54	34. 54	11574. 28	0				0	11574. 28	391. 99				0. 00	0	0. 00	391. 99	11966. 27	0. 00	443. 23	
10栋A单元	26	100	51. 24	449. 16	449. 16	34. 54	11314. 78	0				0	11314. 78	381. 5				0. 00		0. 00	381. 5	11696. 28	0	432. 74	
10栋B单元	26	100	50. 48	440. 84	440. 84	34. 54	11106. 02	203. 97				0	11309. 99	246. 82				0. 00		0. 00	246. 82	11556. 81	0	501. 27	
11栋A单元	23	88	50. 78	440. 84	440. 84	34. 54	9783. 80	225. 33				0	10009. 13	300. 32				0. 00		0. 00	300. 32	10309. 45	0	576. 43	
11栋B单元	26	100	51. 24	449. 16	449. 16	34. 54	11314. 78	0				0	11314. 78	381. 50				0. 00		0. 00	381. 5	11696. 28	0	432. 74	
12栋	26	100	58. 12	449. 16	449. 16	34. 54	11321. 66	0				0	11321. 66	158. 05				670. 81		0. 00	828. 86	12150. 52	0	886. 98	
13栋A单元	26	100	57. 95	449. 16	449. 16	34. 54	11321. 49	0				0	11321. 49	151. 34				563. 51		0. 00	714. 85	12036. 34	0	772. 80	
13栋B单元	26	100	57. 53	440. 84	440. 84	34. 54	11113. 07	190. 87				0. 00	13. 03	11316. 97	0. 00				441. 93		0. 00	441. 93	11758. 90	0	716. 38
门楼	1						0. 00	227. 36				0	227. 36	0. 00				0. 00		146. 16	0	227. 36	97. 44	227. 36	
15栋商业	1							149. 5					156										0	156. 00	
地下室		0															76725. 15			0. 00	76725. 15	76725. 15			
合计		2063	1163. 42	9362. 18	9362. 18	725. 34	233432. 46	6194. 94	0. 00	0. 00	697. 24	13. 03	241532. 45	5299. 52	525. 00	76725. 15	1676. 25	0. 00	3287. 40	83200. 92	324577. 37	2191. 60	15166. 69		

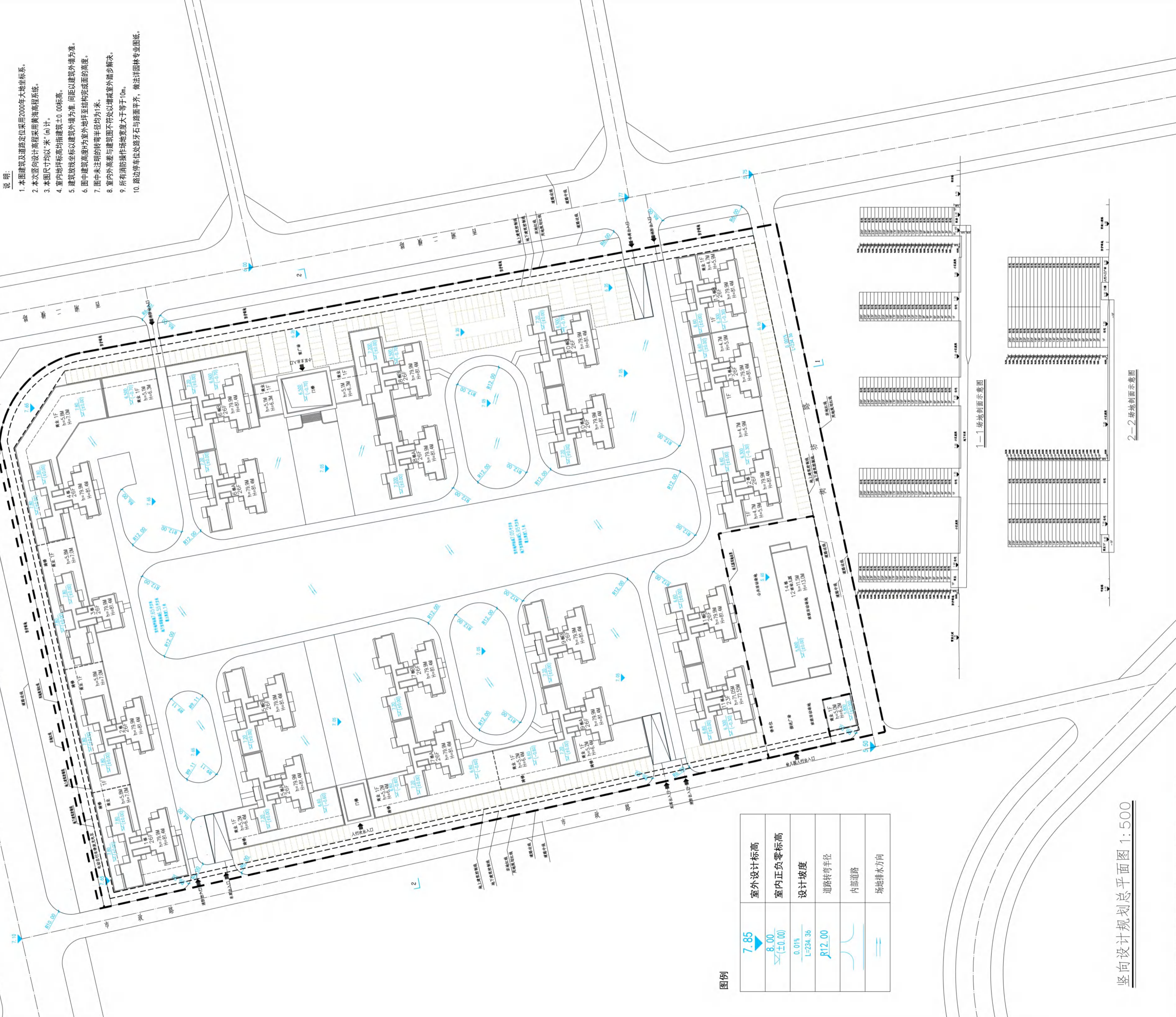


规划总平面图 1:500



说明:

1. 本图建筑及道路定位采用2000年大地坐标系。
2. 本次竖向设计高程采用黄海高程系统。
3. 本图尺寸均以“米”(m)计。
4. 室内地坪标高均指建筑±0.00标高。
5. 建筑放线坐标以建筑外墙为准,间距以建筑外墙为准。
6. 图中建筑高度H为室外地坪至结构完成面的高度。
7. 图中未注明的转弯半径均为1米。
8. 室内外高差与建筑图不符合以建筑室外踏步解决。
9. 所有消防操作场地宽度大于等于10m。
10. 路边停车位及路牙石与路面平齐,做法详园林专业图纸。



图例

7.85	室外设计标高
8.00 ±(±0.00)	室内正负零标高
0.01% L=234.36	设计坡度
R12.00	道路转弯半径
	内部道路
	场地排水方向

1-1 场地剖面示意图

2-2 场地剖面示意图

竖向设计规划总平面图 1:500

设计单位
设计人
审核人

广州恒通建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU HENG TONG ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD.

地址: 广州市天河区珠江新城华夏路10号
电话: 020-38888888
传真: 020-38888888
邮箱: hengtong@hengtong.com.cn

建设单位
设计阶段
设计日期
设计人
审核人

广州市海珠区住房和城乡建设局
方案设计
2023.02
陈达华
陈达华

设计人: 陈达华
审核人: 陈达华

项目名称
项目地点
项目规模
设计阶段
设计日期
设计人
审核人

海珠区某项目
海珠区
约10000平方米
方案设计
2023.02
陈达华
陈达华

设计人: 陈达华
审核人: 陈达华

项目负责人
项目负责人
项目负责人

陈达华
陈达华
陈达华

设计人: 陈达华
审核人: 陈达华

项目负责人
项目负责人
项目负责人

陈达华
陈达华
陈达华

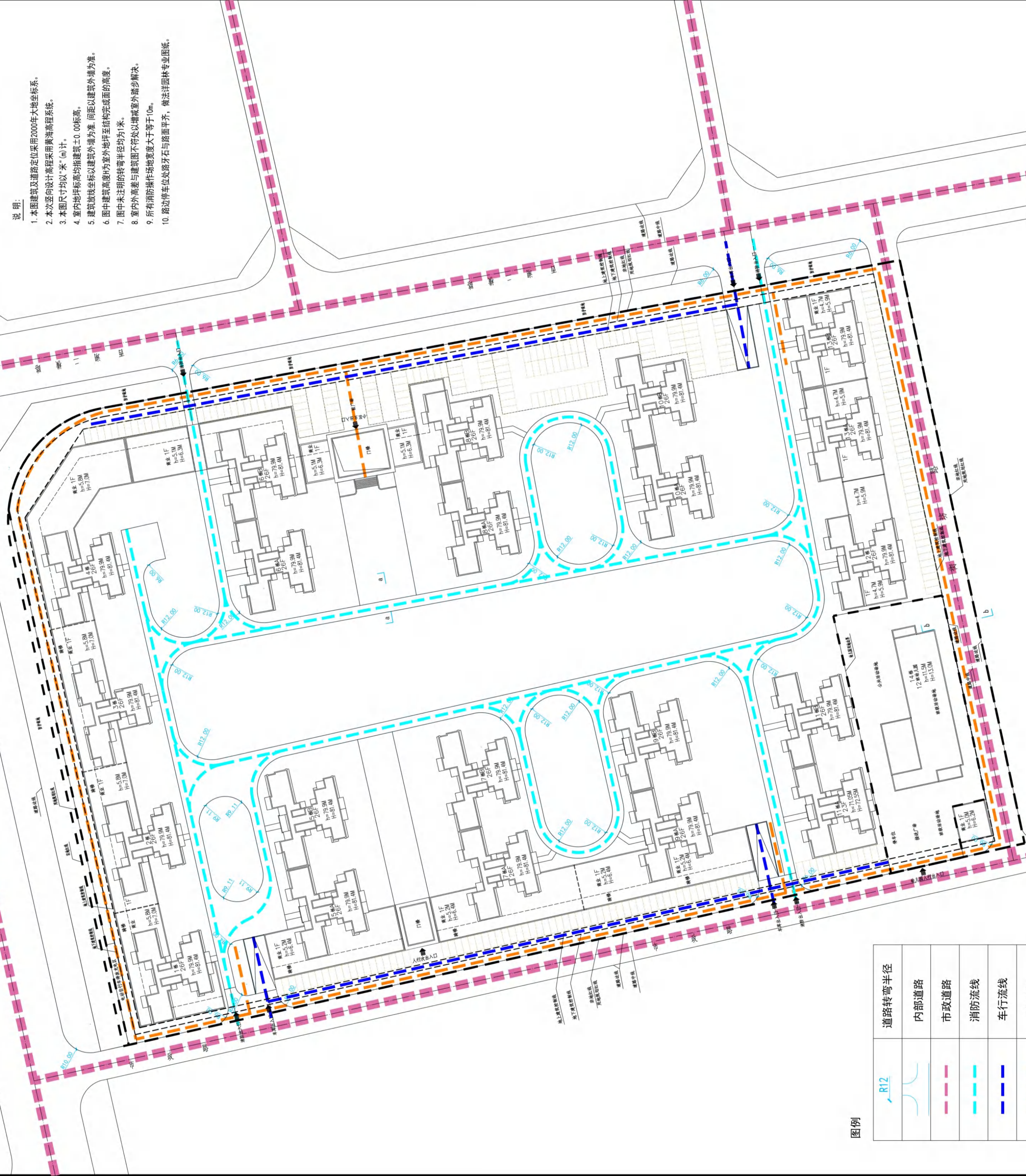
设计人: 陈达华
审核人: 陈达华

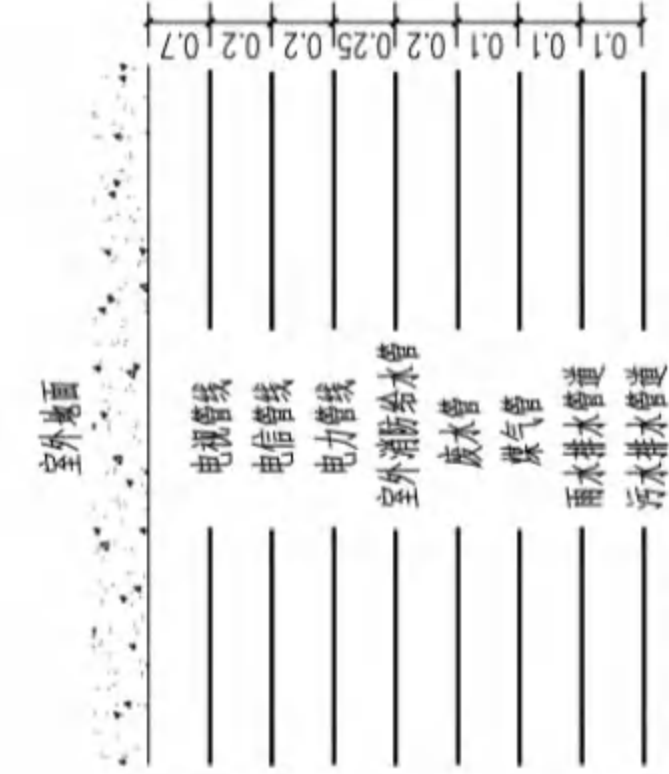
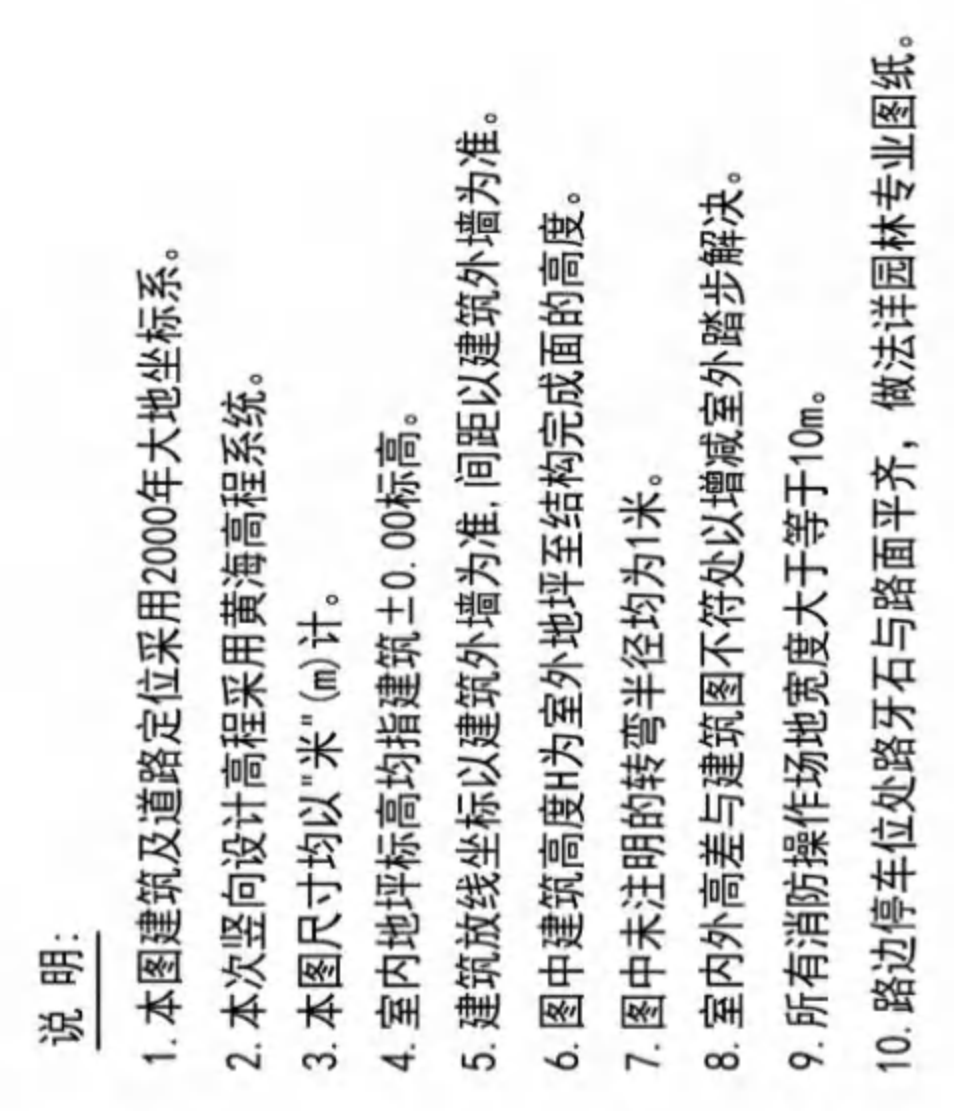


说明:

1. 本图建筑及道路定位采用2000年大地坐标系。
2. 本次竖向设计高程采用黄海高程系统。
3. 本图尺寸均以“米”(m)计。
4. 室内地坪标高均指建筑±0.00标高。
5. 建筑放线坐标以建筑外墙为准, 间距以建筑外墙为准。
6. 图中建筑高度为室外地坪至结构完成面的高度。
7. 图中未注明的转弯半径均为1米。
8. 室内外高差与建筑图不符处以建筑室外踏步解决。
9. 所有消防操作场地宽度大于等于10m。
10. 路边停车位及路牙石与路面平齐, 做法详园林专业图纸。

道
路
大
街





地下管线垂直穿越管最小净距表

序号	图例	名称	规格	单位	数量	设置位置	备注
1	①	开关所	4×800kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
2	②	变电所	4×800kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
3	③	变电所	4×800kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
4	④	变电所	4×800kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
5	⑤	变电所	4×800kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
6	⑥	变电所	4×800kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
7	⑦	变电所	3×800kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
8	⑧	变电所	2×1000kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
9	⑨	变电所	2×1000kVA	间	1	设在1号综合楼一层	
10	⑩	发电机房	1000kW	间	1	设在1号综合楼一层	
11	⑪	消防控制室、值班室					
12	⑫	通讯机房	TV电话1874点	间	1	设在1号综合楼一层	

图例：

EL——我部高压电力电缆线路路由（从一回路穿城而过）

WE——规划10KV电力电缆线路路由（含水、陆部分，第一回路穿城而过）

——沿路敷设的电力电缆及架空线路路由（第二回路穿城而过）

电气管网规划总平面图 1:500

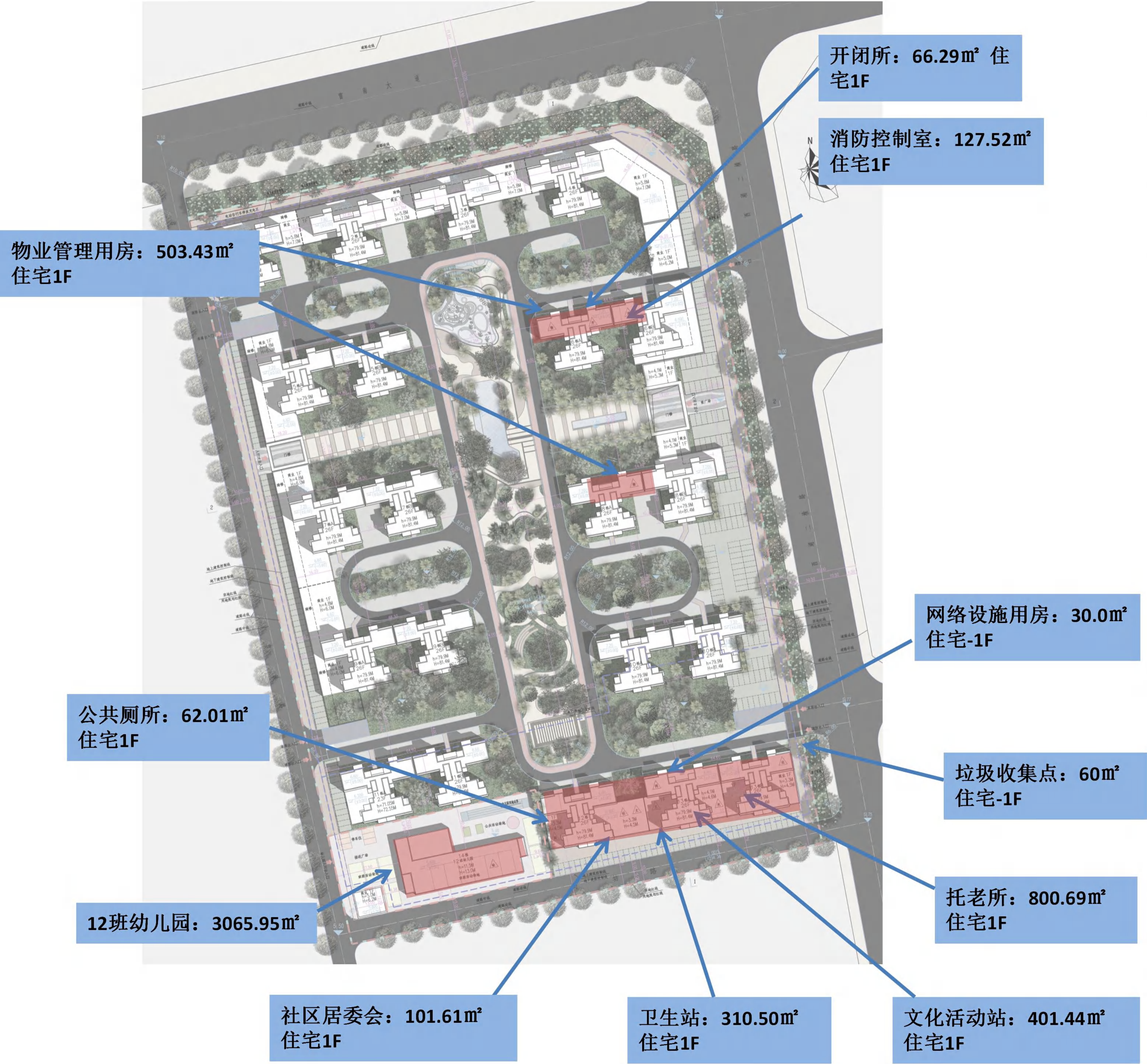






图例:

- 中心景观轴
- 次要景观轴
- 小区绿化
- 入口广场
- 商业广场
- 景观节点



项目公共服务设施配建表

序号	项目	单位	数值	备注
1	12班幼儿园	m ²	3065.95	地块西南
2	托老所	m ²	800.69	13栋一层
3	社区居委会	m ²	101.61	12栋一层
4	文化活动站	m ²	401.44	12栋一层
5	卫生站	m ²	310.50	12、13栋一层
6	物业管理用房	m ²	503.43	6栋、8栋一层
7	垃圾收集站	m ²	60	13栋B负一层
8	公共厕所	m ²	62.01	12栋一层
9	开闭所（配电设施用房）	m ²	66.29	6栋一层
10	网络设施用房	m ²	30	13A栋负一层
11	消防控制室	m ²	127.52	6栋一层

说明:

日照要求: 《雷州市城市规划管理技术规定》

日照准则: 大寒日1小时

分析软件: 众智日照分析软Tsun12.0

标准名称: 国家标准

地理位置: 雷州, 经度: 110度08分

纬度: 20度92分

计算方式: 多点沿线分析

计算精度: 1分钟

时间累积方式: 累积日照

日照分析结论: 在8:00-16:00,所有户型均满足日照要求

图例:

	0-1小时
	1-2小时
	2-3小时
	3-4小时
	4-5小时
	5-6小时
	6-7小时
	7-8小时

