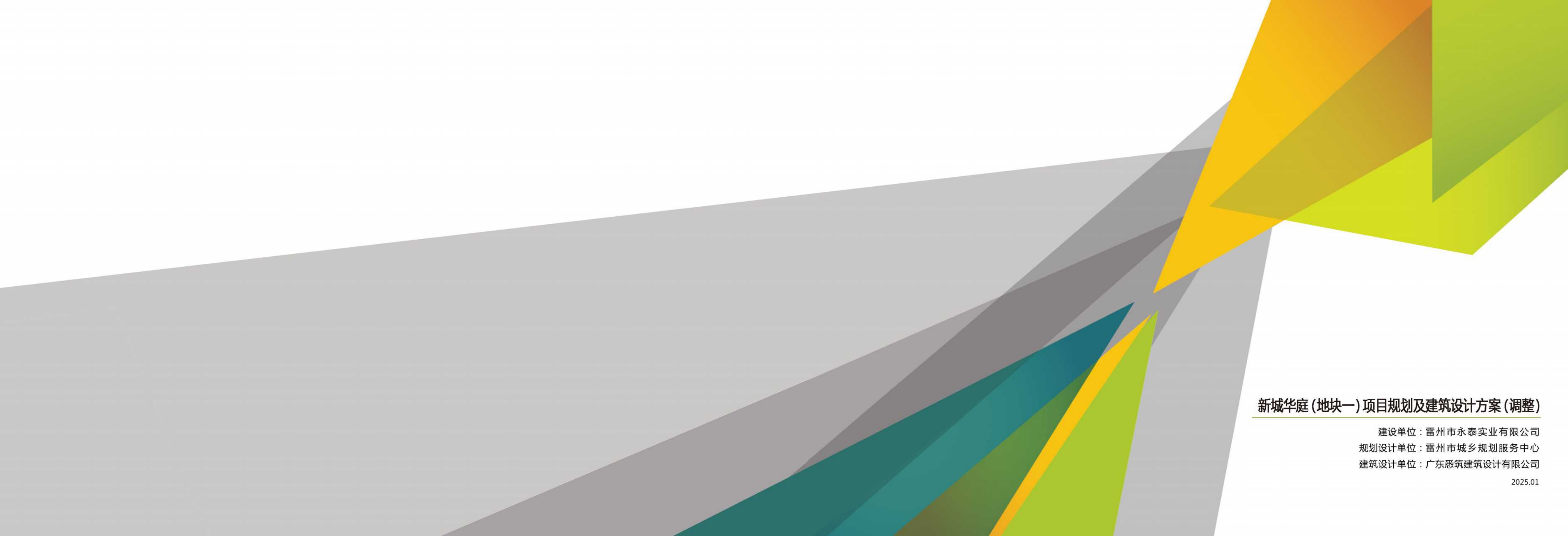




新城华庭(地块一)项目规划及建筑设计方案(调整)

建设单位：雷州市永泰实业有限公司

规划设计单位：雷州市城乡规划服务中心

建筑设计单位：广东悉筑建筑设计有限公司

2025.01

项目名称：新城华庭（地块一）

建设单位：雷州市永泰实业有限公司

规划设计单位：雷州市城乡规划服务中心（规划乙级，证书编号：粤自资规乙字23440075）

审 定：曹智富（主任 城乡规划高级工程师）

审 核：郑丕捷（副主任 风景园林设计高级工程师）

规划设计：吴碧娇（城乡规划高级工程师）

蔡尚志（建筑学高级工程师）

陈妃贰（城乡规划工程师）

肖民强（城乡规划工程师）

陈 娅（建筑学工程师）

麦建文（市政路桥设计工程师）

规划设计出图专用章：

建筑设计单位：广东悉筑建筑设计有限公司（建筑甲级，证书编号：A144022417）

法定代表人：黄秉峰

项目负责人：肖银柱

专业负责人：

出图专用章：

建 筑：邱德瑞

结 构：刘 琳

给排水：曹 剑

电 气：黄锦星

暖 通：洪 涛

注册执业章：



事业单位法人证书

统一社会信用代码 1244088276655922X3

名称 雷州市城乡规划服务中心 法定代表人 曹智富
宗旨和 负责测绘、城乡规划技术审查、城 经费来源 财政补助二类
乡规划及可行性研究报告编制。
业务范围 开办资金 ￥144万元
住 所 雷州市雷湖南路47号 举办单位 雷州市自然资源局
登记管理机关

有效期 自 2021年08月16日 至 2026年08月15日



1244088276655922X3-02

国家事业单位登记管理局监制



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号:粤自资规乙字 23440075

证书等级:乙级

单位名称:雷州市城乡规划服务中心

承担业务范围:乙级城乡规划编制单位可以在全国承担下列业务:(一)镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制;(二)镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制;(三)详细规划的编制;(四)乡、村庄规划的编制;(五)建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码:1244088276655922X3

发证机关 广东省自然资源厅

有效期限:自2023年5月4日至2028年5月3日

2023年5月4日

(1)

中华人民共和国自然资源部印制



第一部分：综合文件

- 01-01 用地规划许可证
- 01-02 国有建设用地使用权出让合同补充协议
- 01-03 命名批复
- 01-04 规划条件批复
- 01-05 开发强度控制图
- 01-06 不动产权证
- 01-07 宗地图
- 01-08 项目备案证
- 01-09 通过批复
- 01-10 原批复总规划平面图

第二部分：方案调整对比

- 02-01 调整指标表
- 02-02 调整总平面图
- 02-03 调整4栋首/二层平面图
- 02-04 调整4栋二至二十三层平面图
- 02-05 调整5栋二层平面图
- 02-06 调整5栋三至二十三层平面图
- 02-07 调整5栋二十四层平面图
- 02-08 调整6、7栋商铺层高
- 02-09 调整6、7栋三至二十五层平面图

第三部分：设计说明

- 03-01 规划总说明
- 03-02 建筑设计说明
- 03-03 结构设计说明
- 03-04 给排水设计说明
- 03-05 电气设计说明
- 03-06 暖通设计说明
- 03-07 燃气设计说明
- 03-08 消防设计说明
- 03-09 人防设计篇
- 03-10 节能设计
- 03-11 环境保护
- 03-12 海绵城市设计
- 03-13 绿色建筑设计

第四部分：设计图纸

- 04-01 区位分析
- 04-02 周边配套分析
- 04-03 现状分析
- 04-04 区位图-上位规划图
- 04-05 区位图-国土空间总体规划局部图
- 04-06 彩色总平面图

- 04-07 规划总平面图
- 04-08 经济技术指标表
- 04-09 鸟瞰图
- 04-10 夜景效果图
- 04-11 庭院效果图
- 04-12 低点效果图
- 04-13 立面材质图
- 04-14 场地竖向分析图
- 04-15 配套服务设施平面分析图
- 04-16 日照分析图
- 04-17 交通组织平面分析图
- 04-18 消防安全平面分析图
- 04-19 绿化分析规划图
- 04-20 供水排水总平面图
- 04-21 电力电信燃气规划总平面图
- 04-22 管线综合分析图
- 04-23 地下室平面图
- 04-24 4# 平面-立面-剖面
- 04-25 5# 平面-立面-剖面
- 04-26 6#7# 平面-立面-剖面



综合文件

- 01-01 用地规划许可证
- 01-02 国有建设用地使用权出让合同补充协议
- 01-03 命名批复
- 01-04 规划条件批复
- 01-05 开发强度控制图
- 01-06 不动产权证
- 01-07 宗地图
- 01-08 项目备案证
- 01-09 通过批复
- 01-10 原批复总规划平面图

01

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 4408822022G0015

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇二二年七月八日



用地单位	雷州市永泰实业有限公司
项目名称	雷州市新城华庭建设项目
批准用地机关	雷州市自然资源局
批准用地文号	雷国用(2012)第0000743号 雷国用(2012)第0000745号
用地位置	雷州市西湖六横路实验小学南面地块一
用地面积	壹万壹仟柒佰零肆平方米陆拾平方分米
用地用途	二类居住用地
开发模式	——
出让方式	出让

附件名称

- 建设用地规划许可证(雷规地字第[2012]298号)壹份(复印件)。
- 建设用地规划许可证(雷规地字第[2012]299号)壹份(复印件)。
- 关于下达雷州市永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二用地规划条件的批复(雷自然资函[2021]75号)壹份(复印件)。
- 4、广东省企业投资项目备案证(项目代码:2211-440882-04-01-859782)壹份(复印件)。
- 5、本证有效期为1年，有效期从证上载明的发证日期开始计算。逾期未申请用地且未办理延期手续的，本证自行失效。需要办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

国有建设用地使用权出让合同补充协议

(地块增加计容建筑面积完善地块出让手续)

甲方(出让人):雷州市自然资源局

乙方(受让人):雷州市永泰实业有限公司

乙方依法取得位于雷州市实验小学南面地块一的城镇住宅用地使用权,已办理《国有土地使用权证》土地证号为:雷国用(2012)0000745号、雷国用(2012)0000743号,用地面积为11704.6平方米,使用权类型为出让,用途为住宅用地,使用年限至2065年12月止。乙方申请按2021年2月18日甲方作出的《关于下达雷州市永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二用地规划条件的批复》(雷自然资函[2021]75号)和《关于永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二增加地上建筑面积情况说明》,因地块增加计容建筑面积15001.65平方米(不含地下室),完善地块出让手续。根据2021年12月20日雷州市人民政府关于印发《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法》的通知(雷府规[2021]3号)要求,现甲、乙双方就《出让合同》因地块规划设计条件变更,增加计容建筑面积部分订立本协议,共同遵守。

第一条 根据2021年2月18日甲方作出《关于下达雷州市永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二用地规划条件的批复》(雷自然资函[2021]75号)和《关于永泰实业

有限公司实验小学南面地块一、地块二增加地上建筑面积情况说明》,甲方同意乙方位于雷州市实验小学南面地块一,宗地面积11704.6平方米的国有建设用地,因增加计容建筑面积15001.65平方米(不含地下室)完善地块出让手续。时间期限为43年,自本协议签订之日起算。

第二条 根据我局《关于永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二增加地上建筑面积情况说明》,宗地增加计容建筑面积计算,应补缴的土地出让价款为人民币壹仟肆佰柒拾捌万壹仟陆佰贰拾伍元整(小写:¥14781625.00元)。

第三条 本协议签订之日起30日内,乙方须一次性付清应补缴的土地出让金价款。否则,本协议自动解除,《雷州市人民政府办公室关于雷州市实验小学南面11704.6平方米地块一因规划设计条件变更办理土地使用权出让手续的批复》(雷府办函[2022]252号)自动失效。

第四条 乙方在出让宗地范围内增加计容建筑面积部分须按2021年2月18日甲方作出《关于下达雷州市永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二用地规划条件的批复》(雷自然资函[2021]75号)要求执行。

第五条 乙方必须在本协议签订之日起一年内动工,三年内完成项目施工建设并申请竣工验收,经甲方同意延建的,其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间相应顺延。

第六条 因履行本补充协议发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,依法向人民法院起诉。

第七条 双方均确认除了本协议约定增加计容建筑面积的内容之外,《出让合同》其他条款的效力不因本协议的签订而丧失或变更,但在解释和执行《出让合同》过程中如与本协议出现冲突,以本协议为准。

第八条 本协议自双方签字盖章之日起生效。

第九条 本协议一式三份,甲方一份,乙方二份。

甲方(盖章):



法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

乙方(盖章):



法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

签订时间:

2022年10月14日

雷州市住房和城乡建设局

雷住建函〔2023〕23号

雷州市住房和城乡建设局关于“新城华庭” 命名的批复

雷州市永泰实业有限公司：

你公司“新城华庭”建筑物命名的申报材料收悉。经审核，符合《广东省建筑物住宅区名称管理规定》有关要求，同意将东临丰邦·珑庭、南临新城大道、西临西湖六横路、北临第十二小学，用地面积20385.1平方米，总建筑面积117258平方米，共7栋，最高层数25层的项目命名为“新城华庭”(Xin cheng hua ting)

“新城华庭”为该项目唯一合法标准地名，不得擅自更换。
此复。

雷州市住房和城乡建设局

2023年1月13日

抄送：雷州市民政局

雷州市自然资源局

雷自然资函(2021)75号

关于下达雷州市永泰实业有限公司实验小学
南面地块一、地块二用地规划条件的批复

雷州市永泰实业有限公司:

你公司交来《申请书》及相关资料收悉。报经2021年第1次市城市规划委员会评审通过,原则同意下达雷州市永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二用地规划条件。根据《关于下达雷州市永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二用地规划条件》(雷规委办函〔2021〕7号),现批复如下:

一、原则同意关于下达雷州市永泰实业有限公司实验小学南面地块一、地块二用地规划条件(主要控制指标)。

二、严格按照下列规划设计条件(主要控制指标)执行:

(一)地块一主要控制指标:

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%);2、宗地面积为11704.6平方米(本地块由地块A和地块B合并而成,其中地块A用地面积为5530.0平方米,地块B用地面积为6174.6平方米),用地规划红线面积(计容面积)为11704.6平方米;3、容积

率: <4.0 ,建筑密度: $<35\%$,绿地率: $>30\%$,建筑限高为80米;4、地下室层数:1层 $\leq$ 层数 $\leq$ 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个进行配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%);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、托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建;7、物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的2%进行配建,配建建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房;8、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于20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、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;11、地块一和地块二统一开发建设时,托老所、物业管理用房、垃圾收集点、供配电设施用房、网络设施用房等配套设施可根据建设规模统筹考虑,否则须单独配建;12、对不同宗地整合成同宗地时,应分别采取评估整合前后规划条件下的地价,补交土地出让金;13、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

(二)地块二主要控制指标:

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%);2、宗地面积为8680.5平

方米(本地块由地块C和地块D合并而成,其中地块C用地面积为4364.7平方米,地块D用地面积为4315.8平方米),用地规划红线面积(计容面积)为8680.5平方米;3、容积率: <4.0 ,建筑密度: $<35\%$,绿地率: $>30\%$,建筑限高为80米;4、地下室层数:1层 $\leq$ 层数 $\leq$ 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个进行配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%);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、托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建;7、物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的2%进行配建;8、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于20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、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;11、地块一和地块二统一开发建设时,托老所、物业管理用房、垃圾收集点、供配电设施用房、网络设施用房等配套设施可根据建设规模统筹考虑,否则须单独配建;12、对不同宗地整合成同宗地时,应分别采取评估整合前后规划条件下的地价,补交土地出让金;13、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

三、本用地规划条件应纳入土地出让合同。本项目用地

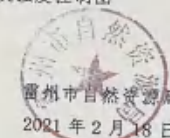
须按本规划条件确定的主要控制指标、用地性质以及其它规定完善国有土地手续后方可实施建设。涉及土地出让金有关问题的,应由土地权属单位到国土相关部门按照规定程序自行完善。

四、按该批复补交完相关土地出让有关税费后,方能按该批复的规划条件办理报建等手续。

五、本用地规划条件有效期:本用地规划条件自发文之日起壹年内有效(如需延期使用,应按程序申请)。

此复

附件:雷州市永泰实业有限公司实验小学南面地块一、
地块二用地规划开发强度控制图







根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

2023年09月18日

中华人民共和国自然资源部监制
编号NO D 44750046548

粤 (2023) 雷州市 不动产权第0004480 号

权利人	雷州市永泰实业有限公司 (91440882559176883Y)
共有情况	单独所有
坐落	雷州市实验小学南面地块一
不动产单元号	440882020001GB02585W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	11704.60 m²
使用期限	1995年10月14日起 2065年10月13日止
权利其他状况	国有建设用地使用权 用地面积: 11704.60平方米

附 记

原证:雷国用(2012)第0000743号、雷国用(2012)第0000745号。该不动产变更登记。

宗 地 图

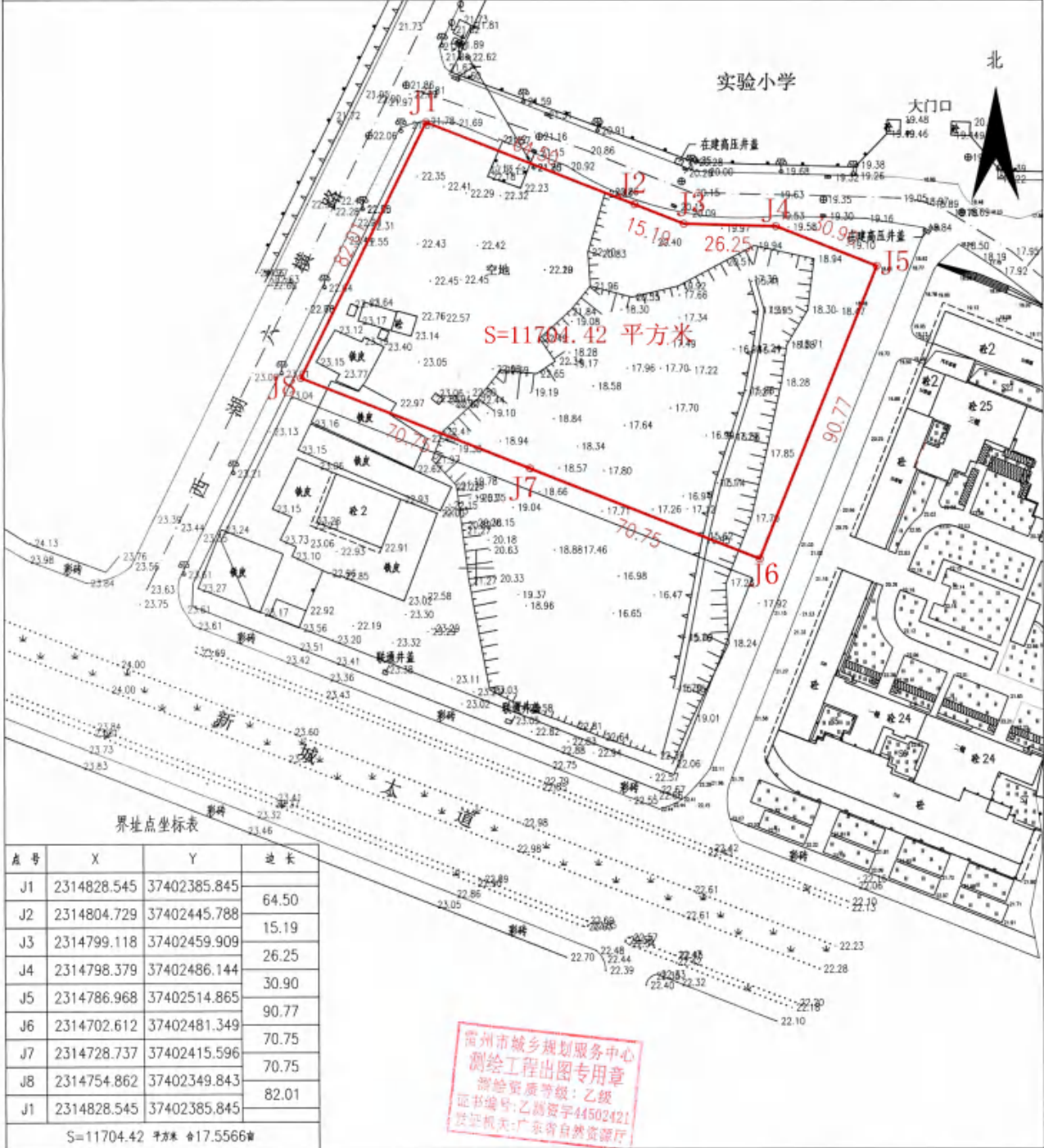
单位: m.m²

宗地代码:

委托单位:雷州市永泰实业有限公司

地址:雷州市实验小学南面地块

坐标系:2000国家大地坐标系



雷州市城乡规划服务中心
测绘时间:2020年08月28日

1:500

绘图员: 许志
审核员: 李
审定员: 李

项目代码:2211-440882-04-01-859782

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称:雷州市永泰实业有限公司

经济类型:个体户

项目名称:雷州市新城华庭建设项目

建设地点:湛江市雷州市新城街道办实验小学南面地块

建设类别: ☒基建 ☐技改 ☐其他

建设性质: ☒新建 ☐扩建 ☐改建 ☐迁建 ☐其他

建设规模及内容:

地块一占地面积:11704.6平方米,建筑面积:69656.26平方米;地块二占地面积:8680.5平方米,建筑面积:51286.93平方米;总占地面积20385.1平方米;总建筑面积:120943.19平方米。地上23—25层,地下二层。共7幢。

项目总投资: 46000.00 万元(折合 万美元) 项目资本金: 9200.00 万元

其中:土建投资: 33000.00 万元

设备及技术投资: 0.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间:2023年06月

计划竣工时间:2025年06月

备案机关:雷州市发展和改革局

备案日期:2022年1月03日

行政审批专用章

更新日期:2023年10月31日

延期至:2025年10月31日

备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明, 不具备行政许可效力。
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的, 备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的, 备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2023〕1929号

关于同意雷州市永泰实业有限公司新城华庭项目规划建筑设计方案（地块一）的批复

雷州市永泰实业有限公司：

你司报来的《雷州市永泰实业有限公司新城华庭项目规划建筑设计方案（地块一）》及相关图纸资料收悉。经专家论证会评审通过，我局局长办公会议研究同意，报市城市规划委员会2023年第8次会议审议同意，在市政府网站进行公示无反馈意见。根据《雷州市人民政府办公室关于雷州市永泰实业有限公司新城华庭项目规划建筑设计方案（地块一）的批复》（雷府办函〔2023〕248号）文件，现批复如下：

一、原则同意雷州市永泰实业有限公司新城华庭项目规划建筑设计方案（地块一）。

二、严格按照下列主要技术经济指标执行：

新城华庭（地块一）总经济技术指标				
名称	单位	面积	备注	
规划用地红线面积	m²	11704.60	计容面积	
总建筑面积	m²	69656.26		
计容建筑面积	m²	46806.70	扣除骑楼奖励面积	
其中	高层住宅	m²	43572.39	扣除骑楼奖励面积
	商业	m²	2933.91	占总计容6.3%
	公共配套	m²	300.40	
	其中 物业管理用房	m²	111.22	4栋首层

1

	垃圾收集点	m²	44.14	5栋首层
	消防控制室	m²	25.13	4栋首层
	人防报警间	m²	10.43	7栋天面层
	发电机房烟井	m²	15.05	5栋
	风井	m²	40.37	4栋、5栋、6栋、7栋
	汽车坡道	m²	54.06	7栋首层
不计容建筑面积		m²	22849.56	
其中	架空层不计容部分	m²	456.79	5栋、6栋、7栋住宅首层局部为公共活动空间
	地下室	m²	20742.98	地下2层，含配电设施用房325.59m²，位于负一层；网络设施用房20m²，位于负一层。
	服务阳台不计容部分	m²	16.06	
	社区公共服务用房	m²	684.50	规划条件：配建不小于600平方米的社区公共服务用房；6栋7栋首、二层
	托老所	m²	366.27	规划条件：按每千人建筑面积100平方米进行配建；6栋首、二层
	商业通道奖励面积	m²	93.12	商业专用通道奖励
	骑楼奖励面积	m²	489.84	骑楼1.5倍奖励面积用于住宅
骑楼面积		m²	326.56	
建筑基底面积		m²	4095.44	
绿地面积		m²	3530.10	
建筑密度		%	34.99%	规划条件：<35%
绿地率		%	30.16%	规划条件：>30%
容积率		—	3.999	规划条件：<4.0
小车位		个	486	按住宅面积每100平方米配建1.0个，按商业面积每100平方米配建1.5个
电动自行车位		个	250	按住宅面积每100平方米配建0.5个，按商业面积每100平方米配建1.0个
户数		户	362	
人数		人	1448	按每户4人

2

备注：
1、按人防有关规定配建防空地下室；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。
2、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米深净宽和梁底高度不小于3.6米（消防车出入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。
3、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%；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。
4、地块一和地块二统一开发建设时，托老所、物业管理用房、垃圾收集点、配电设施用房、网络设施用房、机动车数量、非机动车数量等，可根据建设规模统筹考虑，否则须单独配建；

三、本规划应向社会公开，主动接受社会监督。

四、规划方案已审核通过，不得擅自变更。规划批复后两年内未开工的，应按程序报我局重新审核。

此复。

附件：雷州市永泰实业有限公司新城华庭项目规划建筑设计方案（地块一）文本



通过批复

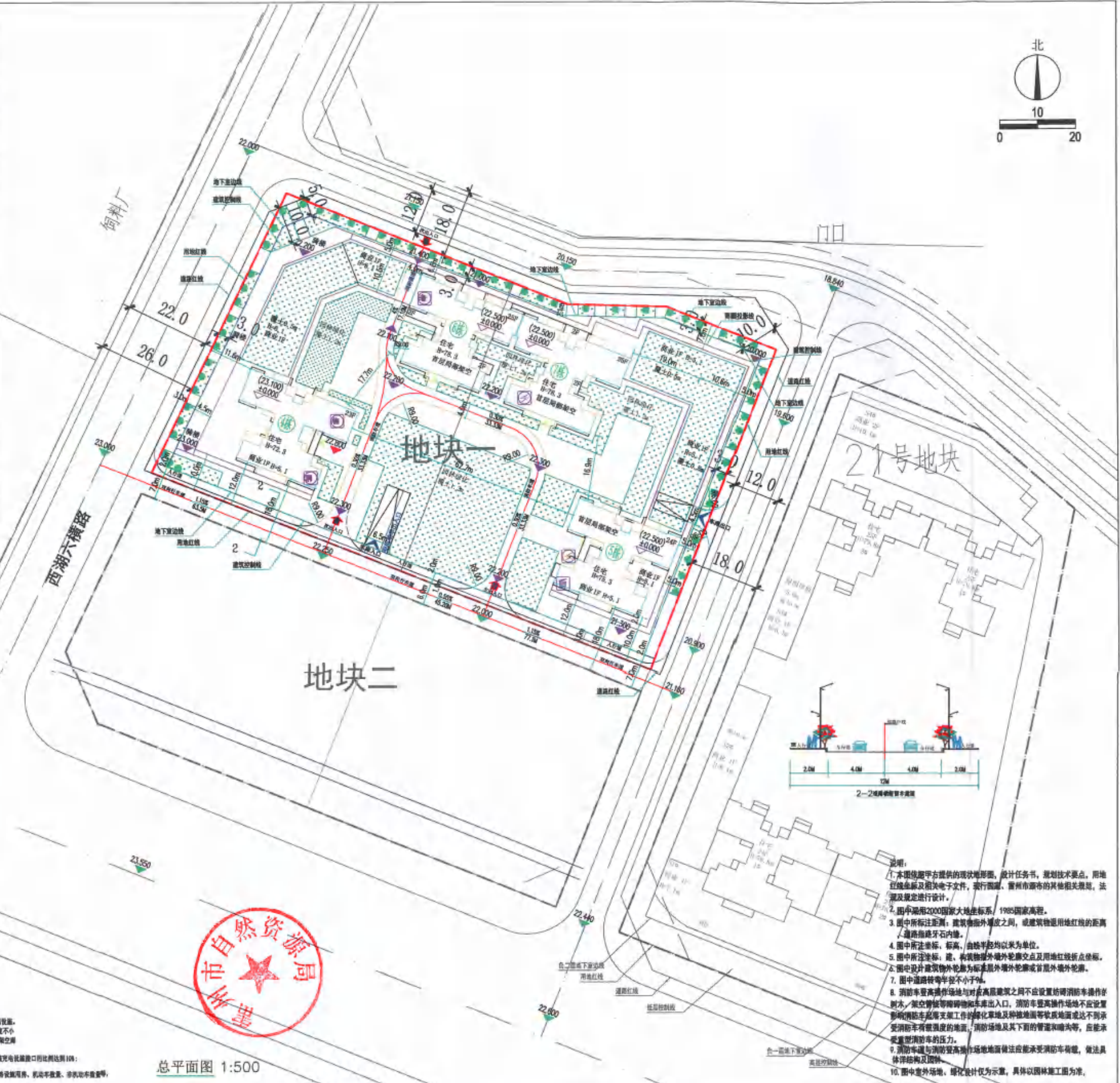
新城华庭(地块一)总经济技术指标			
名称	单位	面积	备注
规划用地红线面积	m²	11704.60	计容积率
总建筑面积	m²	89006.26	
计容积率面积	m²	46806.70	扣除不计容积率面积
其中	高层住宅	m²	43572.39
	商业	m²	2533.92
	公共配套	m²	300.40
	物业管理用房	m²	111.22
	垃圾收集站	m²	44.14
	消防控制室	m²	25.13
	人防指挥所	m²	10.43
	变电所	m²	13.05
	风井	m²	42.37
	汽车坡道	m²	54.06
不计容积率面积	m²	22939.56	
其中	架空层不可分割部分	m²	636.75
	地下室	m²	20742.06
	服务用房不可分割部分	m²	16.36
	社区公共配套用房	m²	634.90
	派出所	m²	306.27
	商业管理用房	m²	93.12
	物业用房	m²	459.84
	配电房	m²	125.56
	建筑基础面积	m²	4735.44
	绿地面积	m²	2331.10
容积率		3.99	规划条件: <3.0
建筑密度	%	24.99	规划条件: <25%
绿地率	%	20.19	规划条件: >30%
停车位		3,999	规划条件: <4.0
小汽车	个	486	按住宅用地每100平方米配置1.0个,按商业用地每100平方米配置1.0个
电动自行车	个	350	按住宅用地每100平方米配置0.5个,按商业用地每100平方米配置1.0个
户数	户	382	
人数	人	1468	按每户4人

图例	说明
建筑高度(米)、建筑层数	H=76.8m, 24F
建筑室内地坪(±0.00)	相当于绝对标高
道路设计标高(米)	自然放坡
自然放坡	道路转弯半径(米)
R=9m	绿地及其编号
规划用地红线	建筑控制线
建筑控制线	地下室边线
地下室边线	拟建建筑外轮廓线
拟建建筑外轮廓线	建筑编号
建筑编号	消防车道
消防车道	机动车道
机动车道	消防登高场地及扑救面

说明:

- 1. 按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2012)执行。
- 2. 按《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)执行。
- 3. 按《城市绿地规划规范》(CJJ45-2015)执行。
- 4. 按《城市消防站布局规划标准》(GB28181-2011)执行。

备注:
1. 按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2012)执行。
2. 按《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)执行。
3. 按《城市绿地规划规范》(CJJ45-2015)执行。
4. 按《城市消防站布局规划标准》(GB28181-2011)执行。



广东雷州永泰实业有限公司
地址: 雷州市新城华庭(地块一)项目
电话: 0759-8140114
日期: 2023年12月31日

雷州市自然资源局
日期: 2023年12月31日

雷州市自然资源局
日期: 2023年12月31日

雷州市自然资源局
日期: 2023年12月31日

02

■ 方案调整对比

- 02-1 调整指标表
- 02-2 调整总平面图
- 02-3 调整4栋首/二层平面图
- 02-4 调整4栋二至二十三层平面图
- 02-5 调整5栋二层平面图
- 02-6 调整5栋三至二十三层平面图
- 02-7 调整5栋二十四层平面图
- 02-8 调整6、7栋商铺层高
- 02-9 调整6、7栋三至二十五层平面图

调整后项目总建筑面积74378.96平方米，增加 4722.70平方米，(其中，住宅增加 3969.41平方米，商业增加 753.29平方米、占容积率7.9%) 项目的容积率，建筑密度，绿化率等各项经济指标符合控制性详细规划条件的要求。

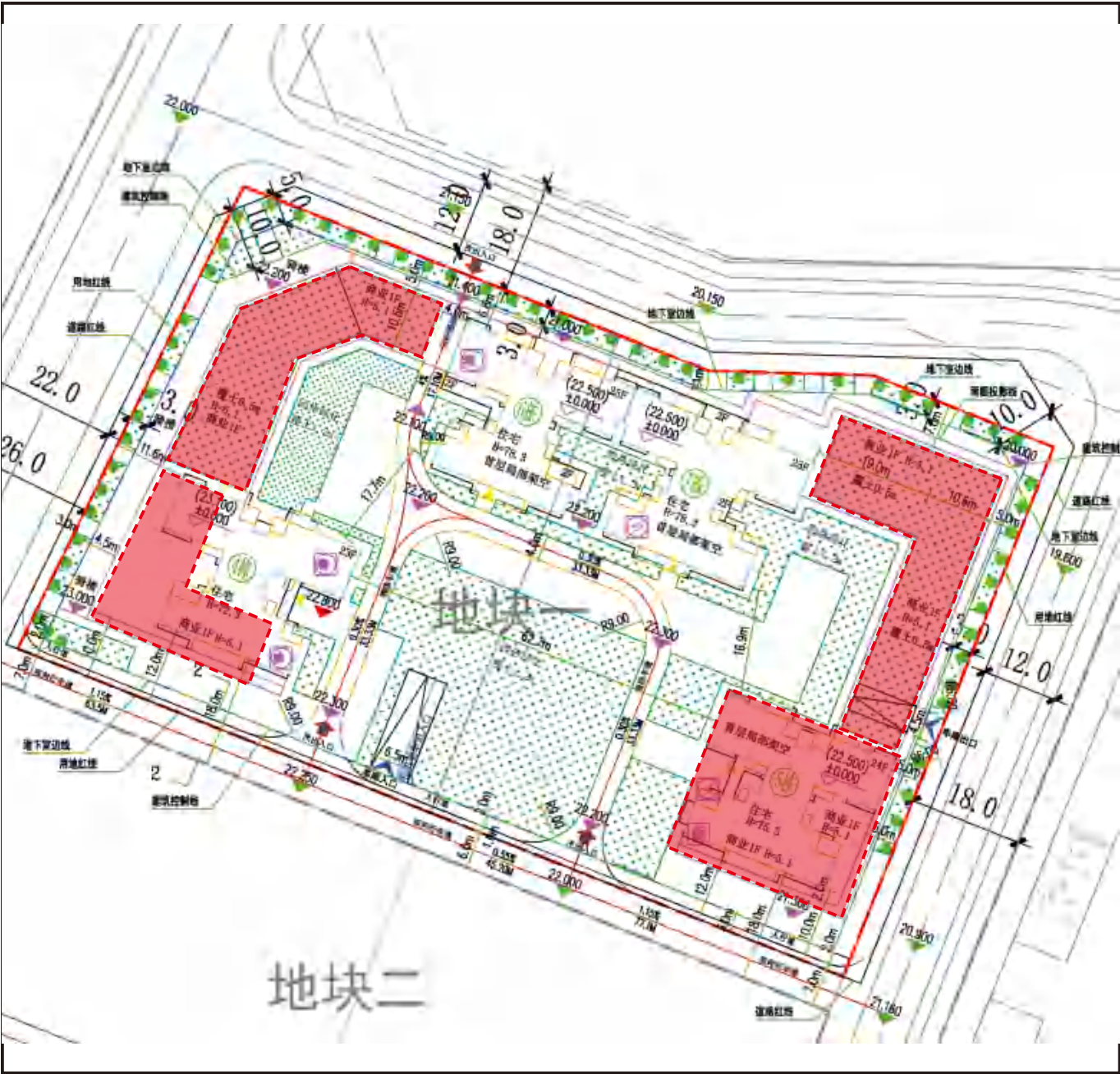
新城华庭（地块一）总经济技术指标					
名称		单位	面积	备注	
规划用地红线面积		㎡	11704.60	计容面积	
总建筑面积		㎡	69656.26		
计容建筑面积		㎡	46806.70	扣除骑楼奖励面积	
其中	高层住宅		㎡	43572.39	扣除骑楼奖励面积
	商业		㎡	2933.91	占总计容6.3%
	公共配套		㎡	300.40	
	其中	物业管理用房	㎡	111.22	4栋首层
		垃圾收集点	㎡	44.14	5栋首层
		消防控制室	㎡	25.13	4栋首层
		人防报警间	㎡	10.43	7栋天面层
		发电机房烟井	㎡	15.05	5栋
		风井	㎡	40.37	4栋、5栋、6栋、7栋
		汽车坡道	㎡	54.06	7栋首层
不计容建筑面积		㎡	22849.56		
其中	架空层不计容部分		㎡	456.79	5栋、6栋、7栋住宅首层局部为公共活动空间
	地下室		㎡	20742.98	地下2层，含供电设施用房325.59㎡，位于负一层；网络设施用房20㎡，位于负一层。
	服务阳台不计容部分		㎡	16.06	
	社区公共服务用房		㎡	684.50	规划条件：配建不小于600平方米的社区公共服务用房；6栋7栋首、二层
	托老所		㎡	366.27	规划条件：按每千人建筑面积100平方米进行配建；6栋首、二层
	商业烟道奖励面积		㎡	93.12	商业专用烟道奖励
	骑楼奖励面积		㎡	489.84	骑楼1.5倍奖励面积用于住宅
骑楼面积		㎡	326.56		
建筑基底面积		㎡	4095.44		
绿地面积		㎡	3530.10		
建筑密度		%	34.99%	规划条件：<35%	
绿地率		%	30.16%	规划条件：>30%	
容积率		—	3.999	规划条件：≤4.0	
小车位		个	486	按住宅面积每100平方米配建1.0个，按商业面积每100平方米配建1.5个	
电动自行车位		个	250	按住宅面积每100平方米配建0.5个，按商业面积每100平方米配建1.0个	
户数		户	362		
人数		人	1448	按每户4人	
备注： 1、按人防有关规定配建防空地下室；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。 2、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米深净宽和梁底高度不小于3.6米（消防车道入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。 3、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%；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。 4、地块一和地块二统一开发建设时，托老所、物业管理用房、垃圾收集点、供电设施用房、网络设施用房，机动车数量、非机动车数量等，可根据建设规模统筹考虑，否则须单独配建；					

调整前指标

新城华庭（地块一）综合技术经济指标表标						
项目		单位	规划条件指标及技术规定要求		数值	备注
规划用地红线面积		㎡	11704.60		11704.60	计容面积
总建筑面积		㎡			74378.96	
计容建筑面积		㎡	计容总建筑面积不超过46818.4㎡		46806.70	
其中	住宅		㎡		43063.71	不含奖励面积
	商业		㎡	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	3687.20	商业建筑面积占比为7.9%
	公共配套		㎡		55.79	发电机房烟井及风井
	其中	发电机房烟井	㎡		15.05	位于5栋
		风井	㎡		40.74	位于4栋、5栋、6栋、7栋
不计容建筑面积		㎡			27572.26	
其中	公共配套		㎡		1250.38	
	其中	物业管理用房（含业主委员会）	㎡	按物业总建筑面积2%配建	119.46	位于4栋首层（含业主委员会10.88㎡）；地块一、二共需配建251.33㎡，其中地块一3栋首层配建132.10㎡。
		垃圾收集点	㎡	配建建筑面积不小于18平方米	44.15	位于5栋首层
		消防控制室	㎡		25.23	位于4栋首层
		人防报警间	㎡		10.43	位于7栋天面层
		社区公共服务用房	㎡	配建建筑面积不小于600平方米	684.84	6栋7栋首、二层
		托老所	㎡	按每千人建筑面积100平方米进行配建	366.27	6栋首、二层
	架空层不计容部分		㎡		456.23	5栋、6栋、7栋住宅首层局部为公共活动空间
	屋顶梯屋及设备用房		㎡		183.05	
	结构板		㎡		2962.76	
	设备平台		㎡		818.50	
	服务阳台		㎡		575.40	
	地下室		㎡	1层≤层数≤2层，配建面积不小60平方米供电设施用房和建筑面积不小于20平方米网络设施用房	20742.98	地下2层，含供电设施用房325.59㎡，位于负一层；网络设施用房20㎡，位于负一层，
	商业烟道奖励给住宅的面积		㎡		93.12	商业专用烟道奖励
	骑楼奖励面积		㎡		489.84	骑楼1.5倍奖励面积用于住宅
	骑楼面积		㎡		326.56	
	首层建筑面积		㎡		4095.44	
建筑基底面积		㎡	≤4096.61	4095.44		
绿地面积		㎡		3543.78		
其中	首层绿地面积		㎡		3152.26	
	天面绿地面积		㎡		391.52	
建筑密度		%	≤35%	34.99%		
绿地率		%	≥30%	30.28%		
容积率		—	≤4.0	3.999		
小汽车车位		个	不少于1.0车位/100 ㎡住宅建筑面积，不少于1.5 车位/100 ㎡商业建筑面积	492	按技术规定需配建492个小车位，其中住宅车位436个，商业车位56个，设置于负一层、负二层	
电动自行车位		个	不少于0.5车位/100 ㎡住宅建筑面积，不少于1.0 车位/100 ㎡商业建筑面积	255	按技术规定需配建255个电动自行车位，其中电动自行车专用智能充电桩77 个，位于6、7栋负一层	
住宅套数		套		376	按每户120平方米住宅建筑面积作为1个标准户计算，共363个标准户	
居住人数		人		1452	标准户取按 4 人/户计(户数:363 户每户120 ㎡住宅建筑面积作为1个标准	
备注： 1、按人防有关规定配建防空地下室；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。 2、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米深净宽和梁底高度不小于3.6米（消防车道入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。 3、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%；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。 4、地块一和地块二统一开发建设时，托老所、物业管理用房、垃圾收集点、供电设施用房、网络设施用房、机动车数量、非机动车数量等，可根据建设规模统筹考虑，否则须单独配建； 5、按照政府相关部门的规定预留移动、电信设备用房和设施（含移动通信5G基站），预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件。 6、配建的社区公共服务用房及托老所须按有关规定无偿移交政府部门。						

调整后指标

一、4栋23层改为25层，首层商铺调整层高，北边商铺一层改为两层；二、5栋23层半改为25层，首层商铺调整层高；三、6栋7栋商铺调整层高；四、住宅调整阳台、增加设备平台、结构连板

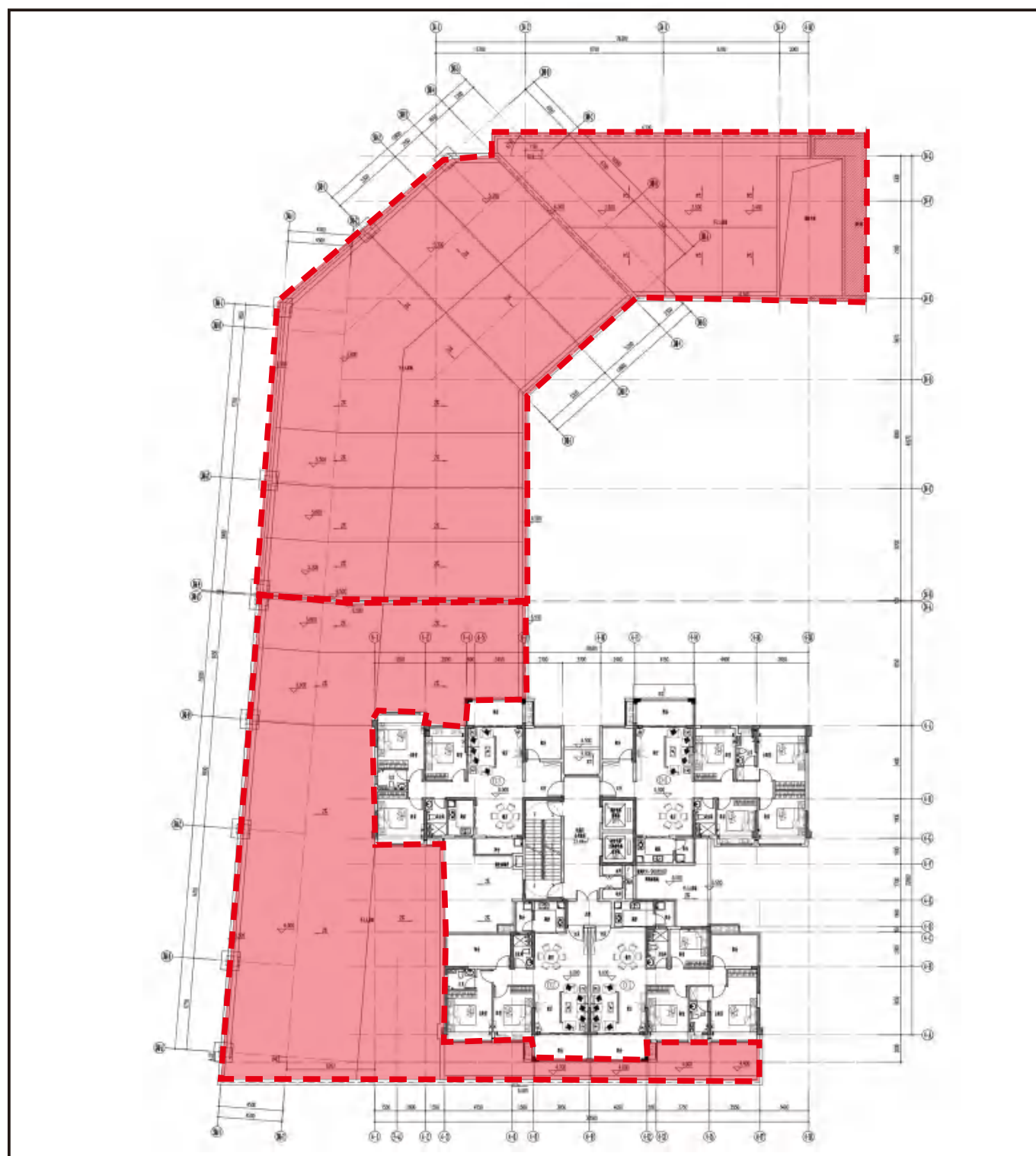


总平面图调整方案前

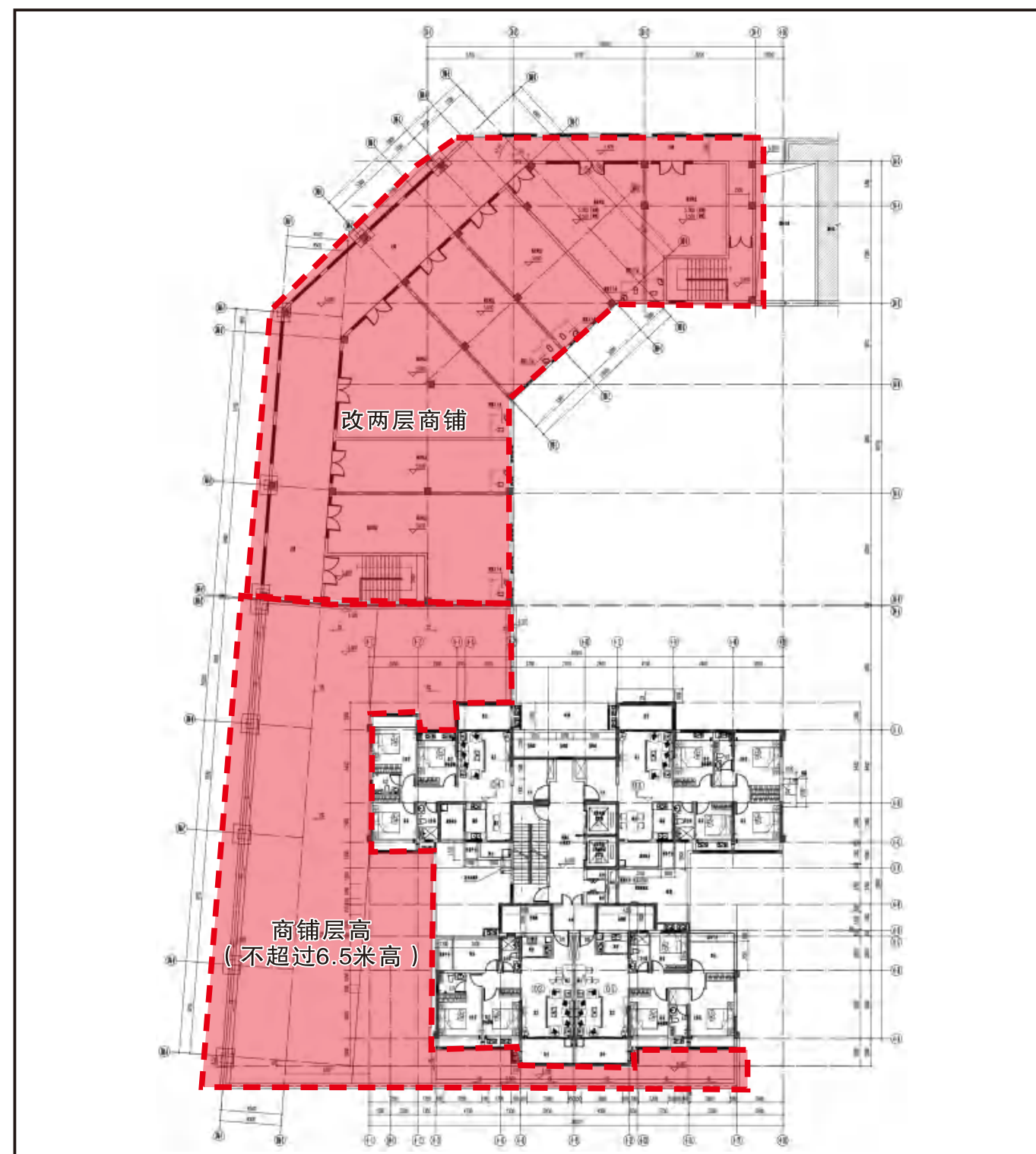


总平面图调整方案后

4栋首层商铺调整层高(满足不超6.5米),北边商铺一层改为两层。

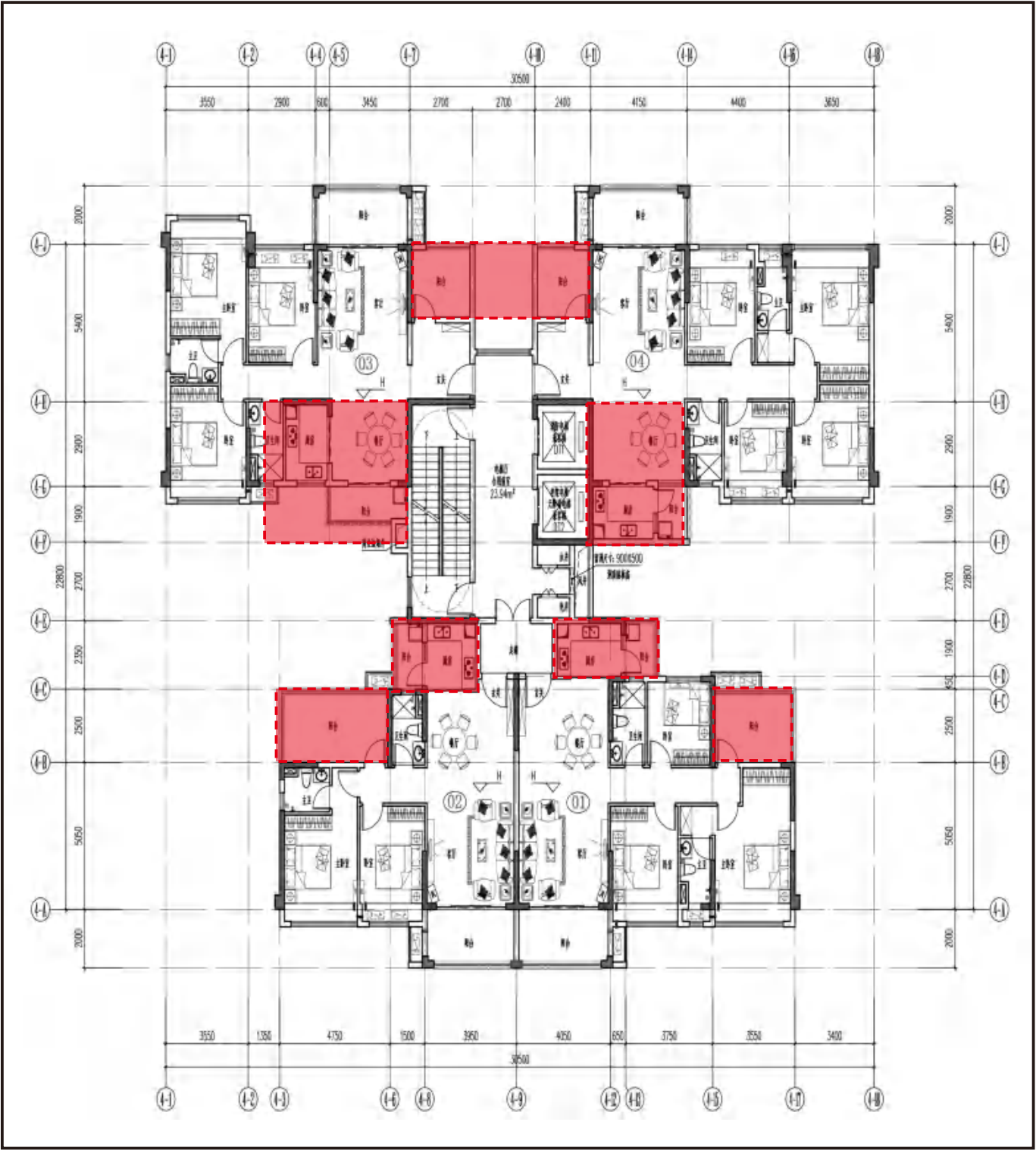


4栋调整方案前

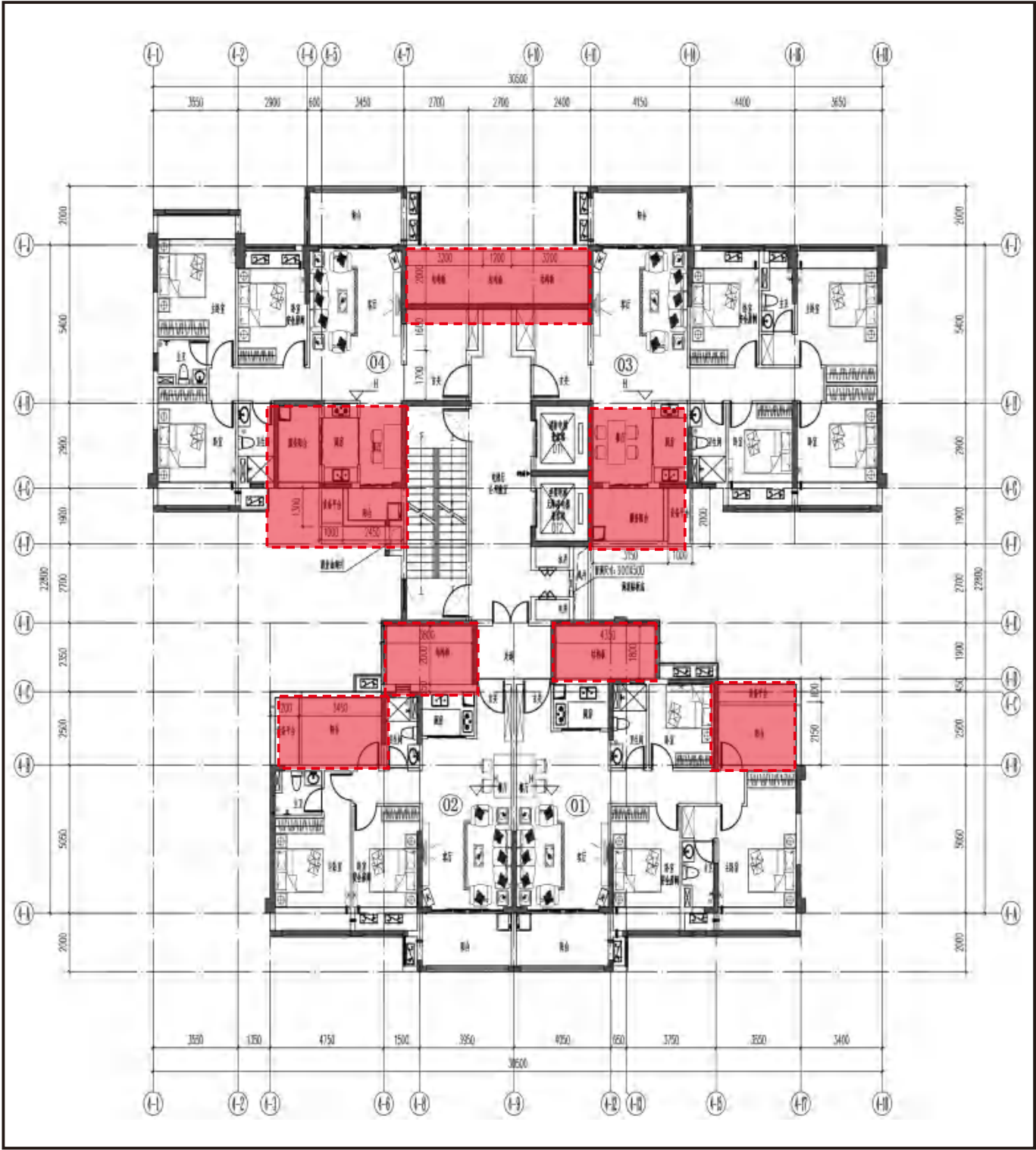


4栋调整方案后

4栋住宅调整阳台、设备平台、增加结构连板, 4栋23层改为25层。

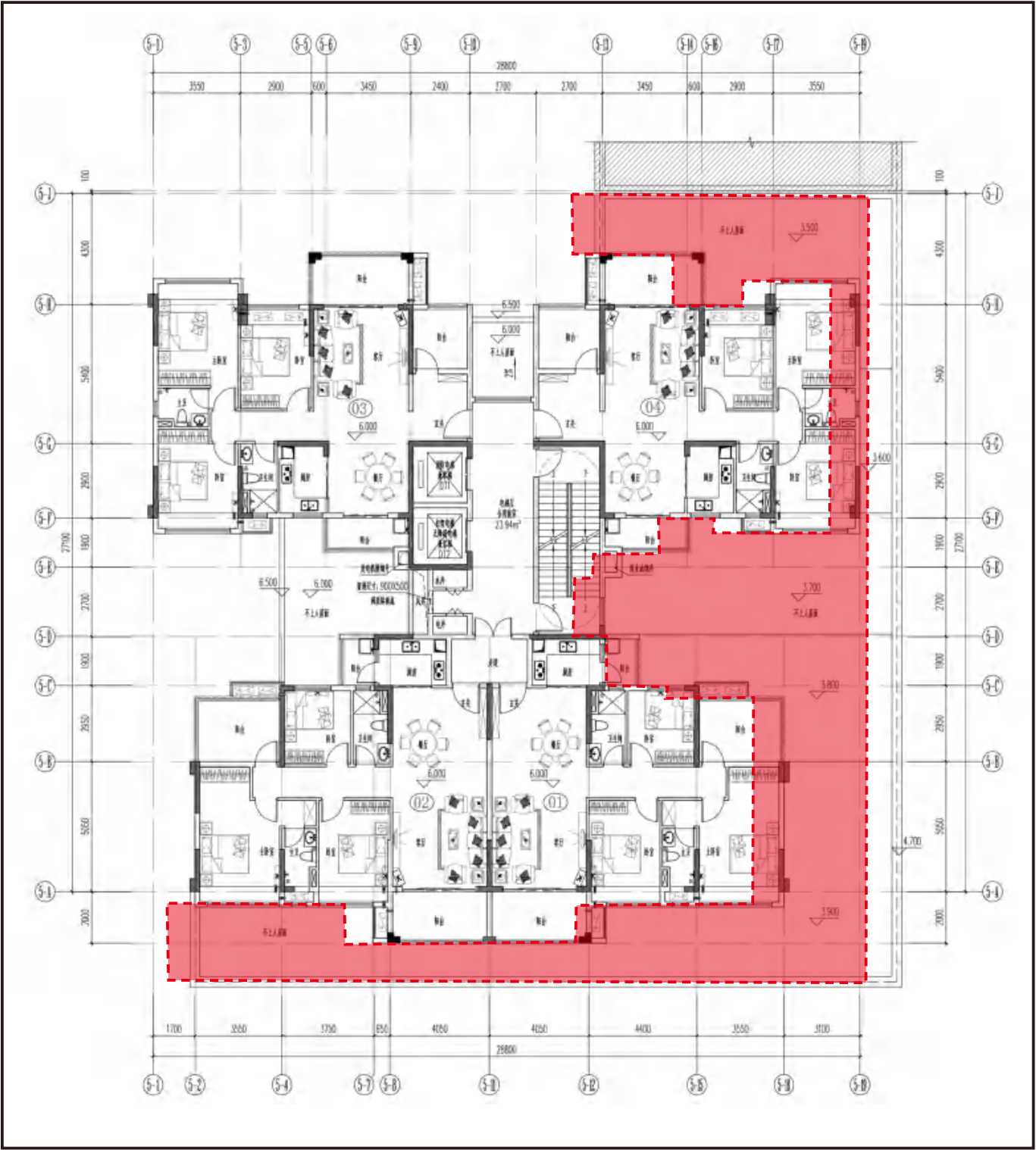


4栋调整方案前

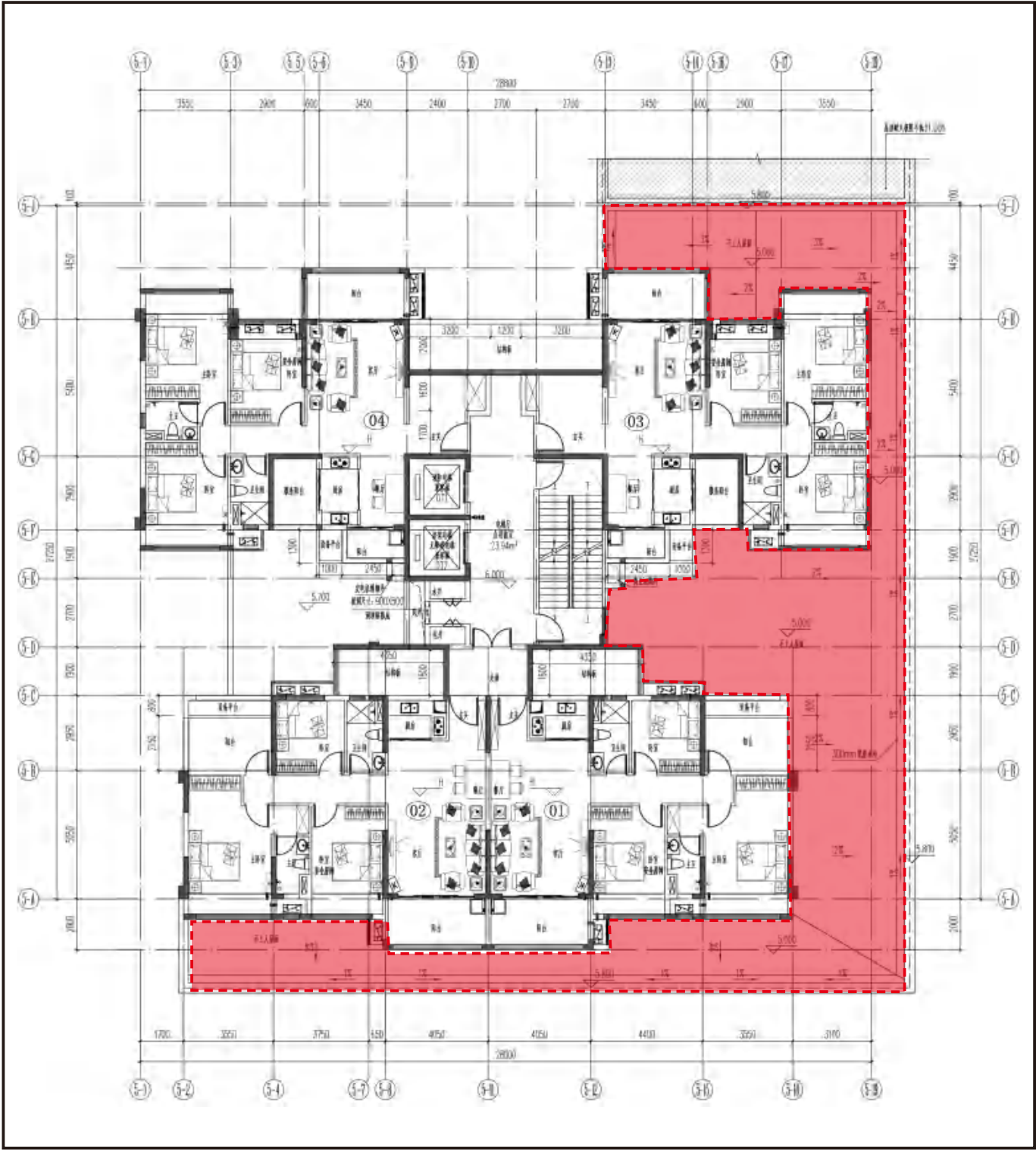


4栋调整方案后

5栋首层商铺调整层高(满足不超6.5米)。

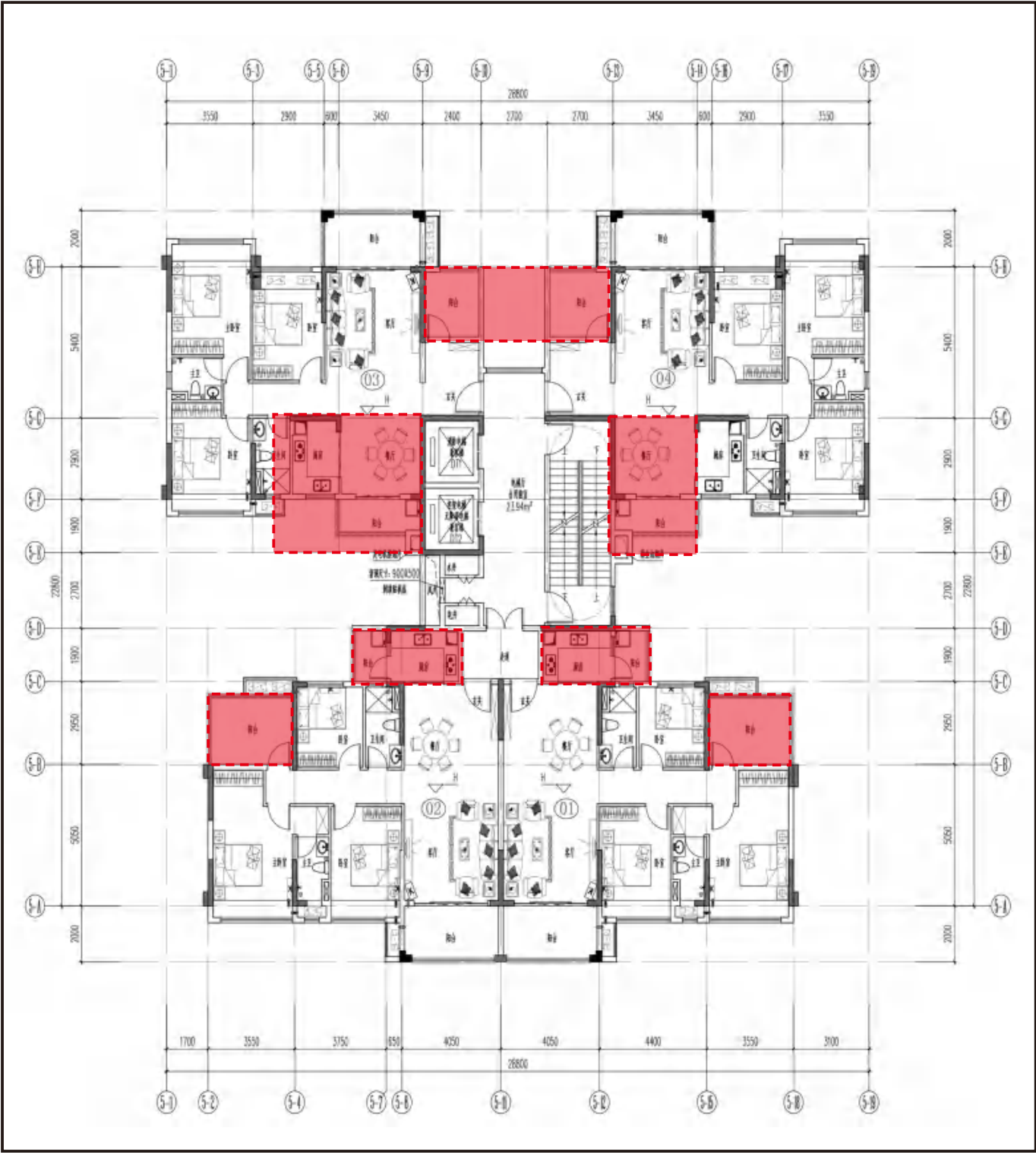


5栋调整方案前

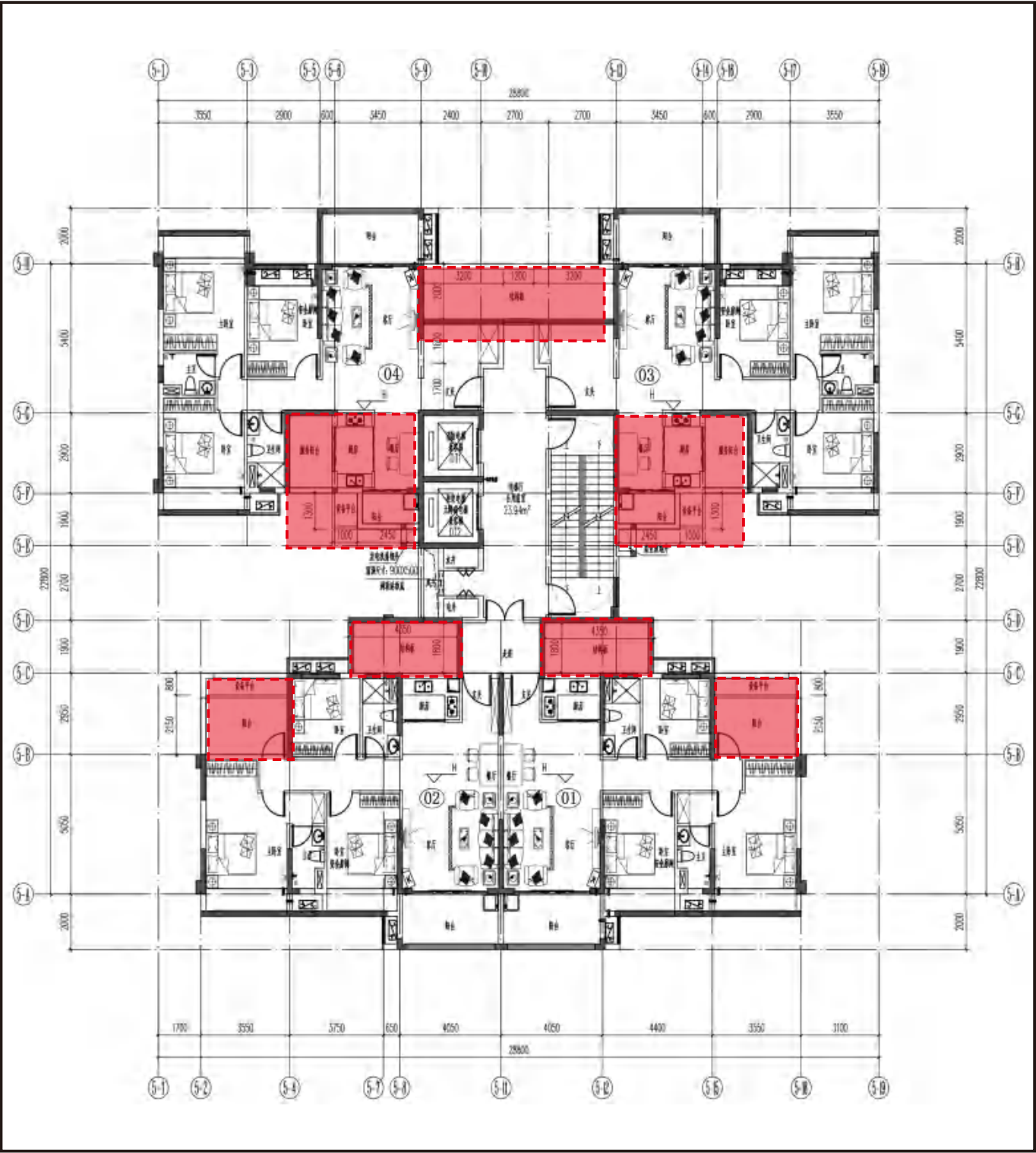


5栋调整方案后

5栋住宅调整阳台、设备平台、增加结构连板。

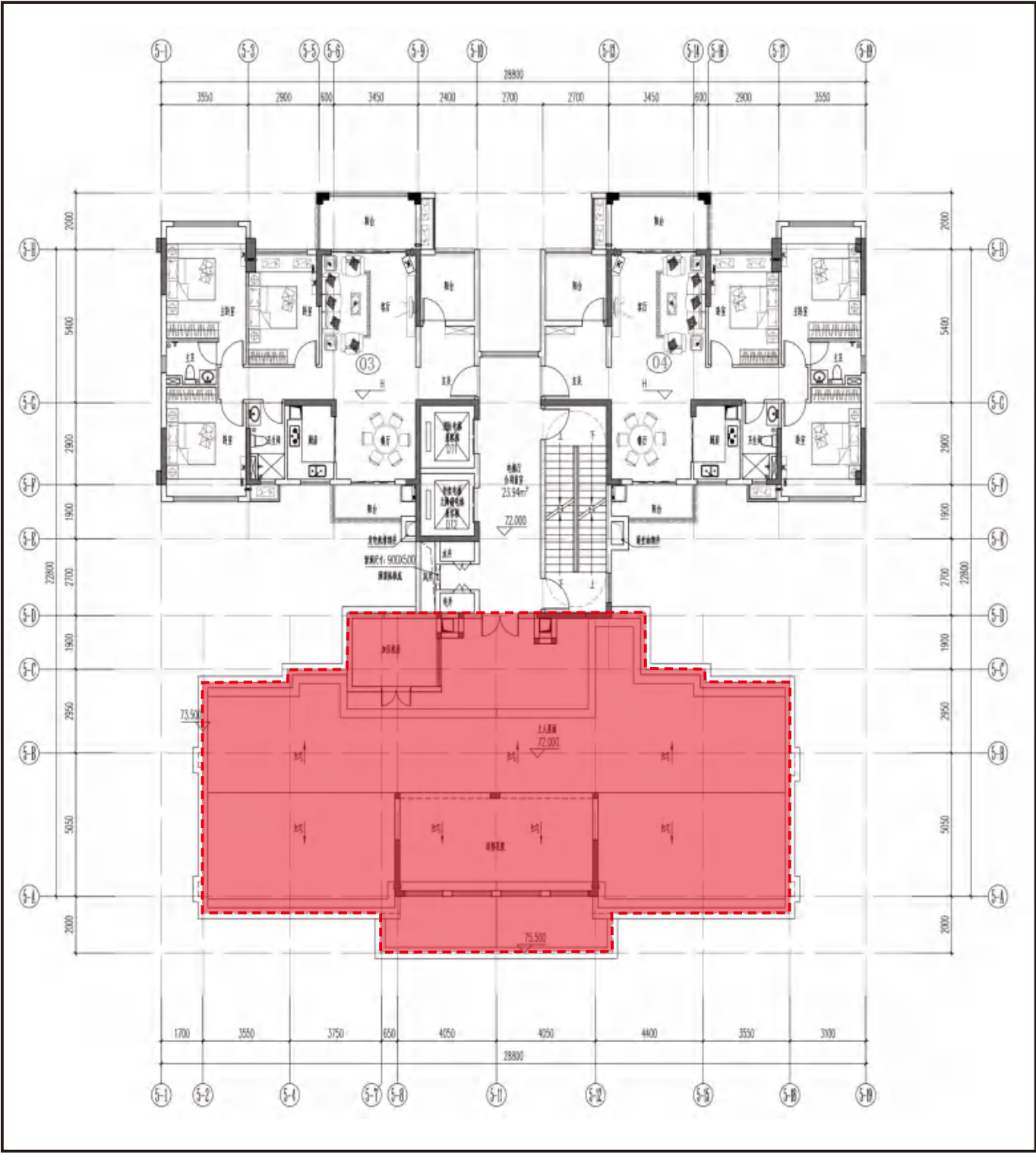


5栋调整方案前

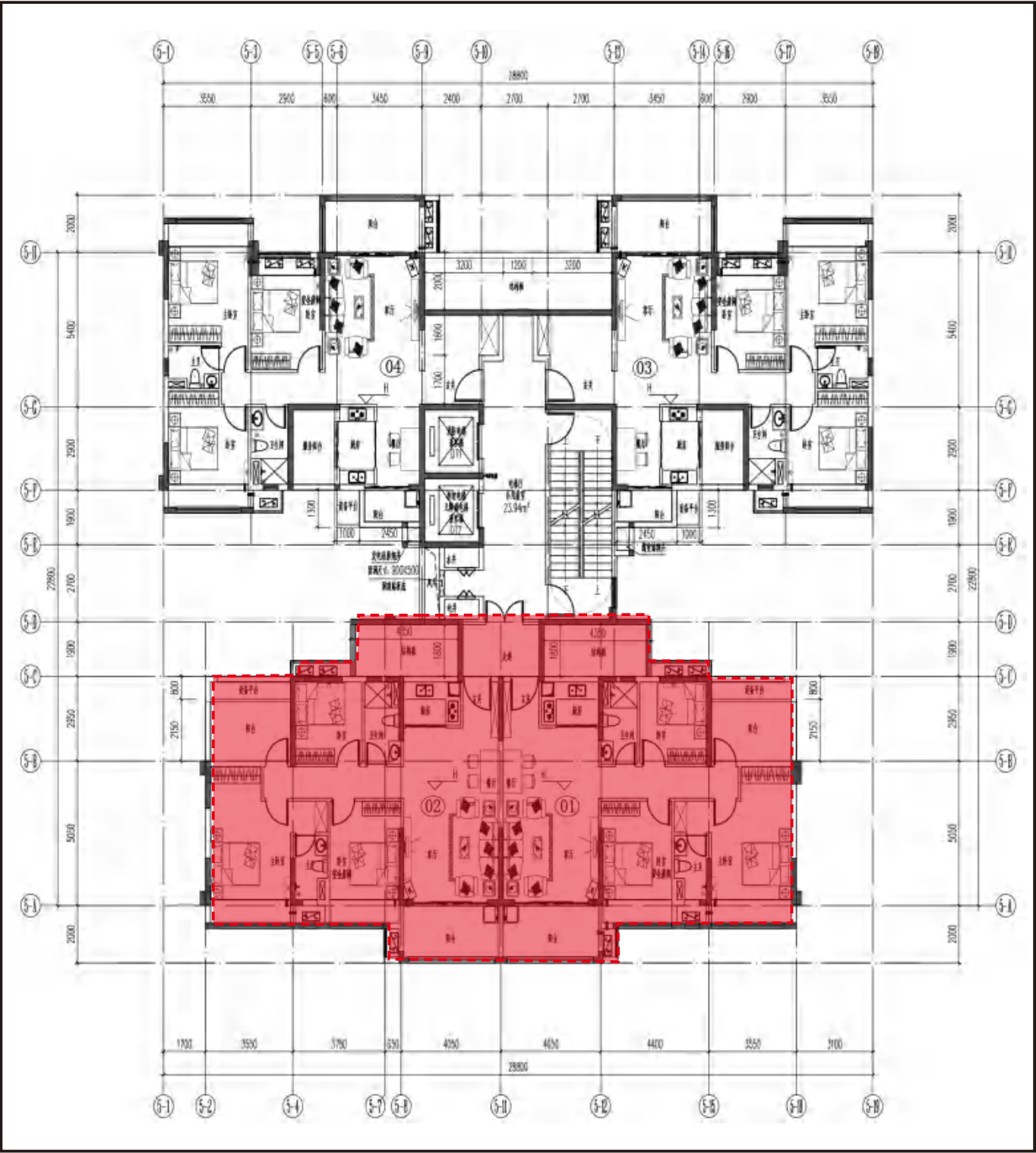


5栋调整方案后

5栋23层半改为25层。

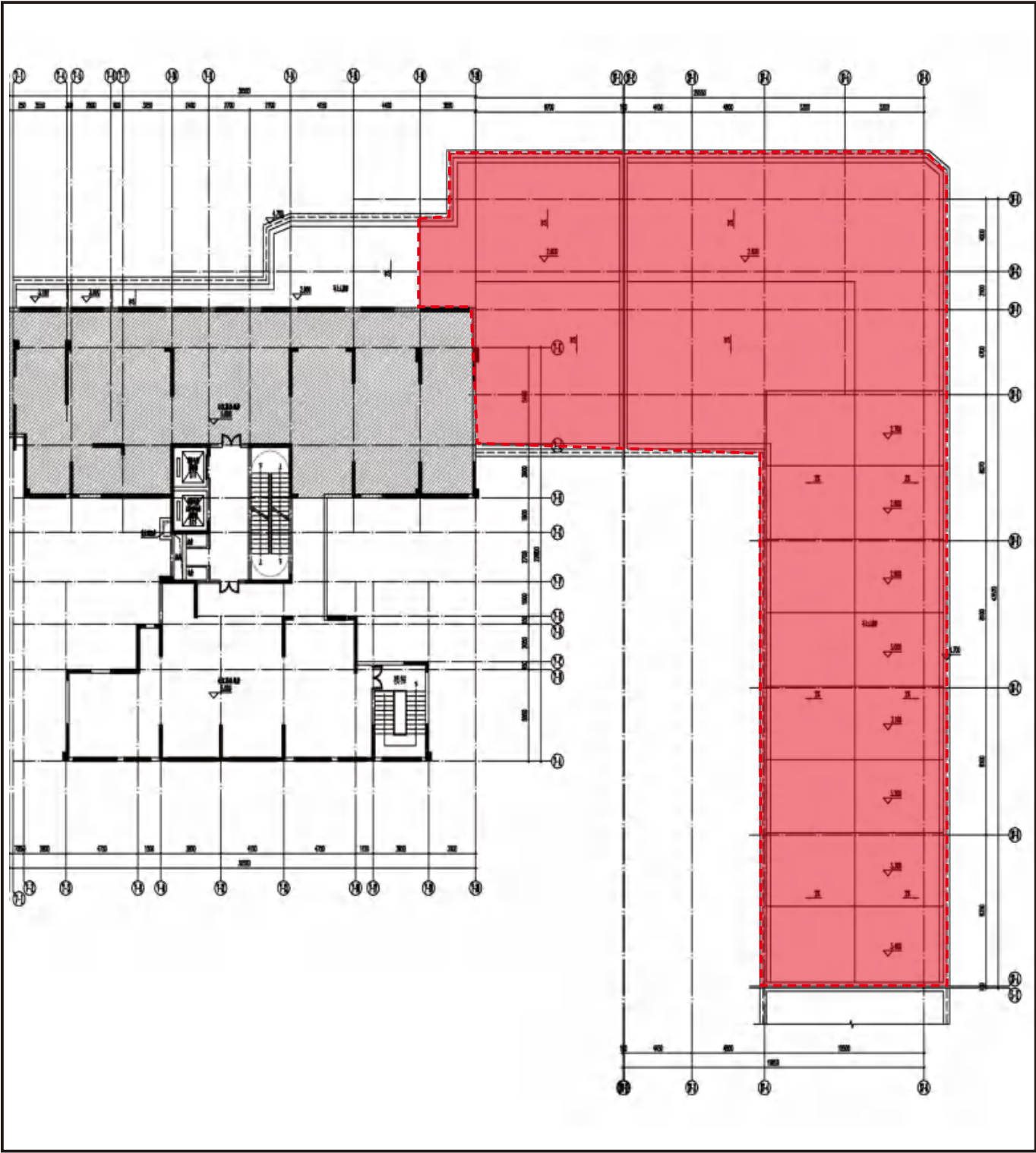


5栋调整方案前

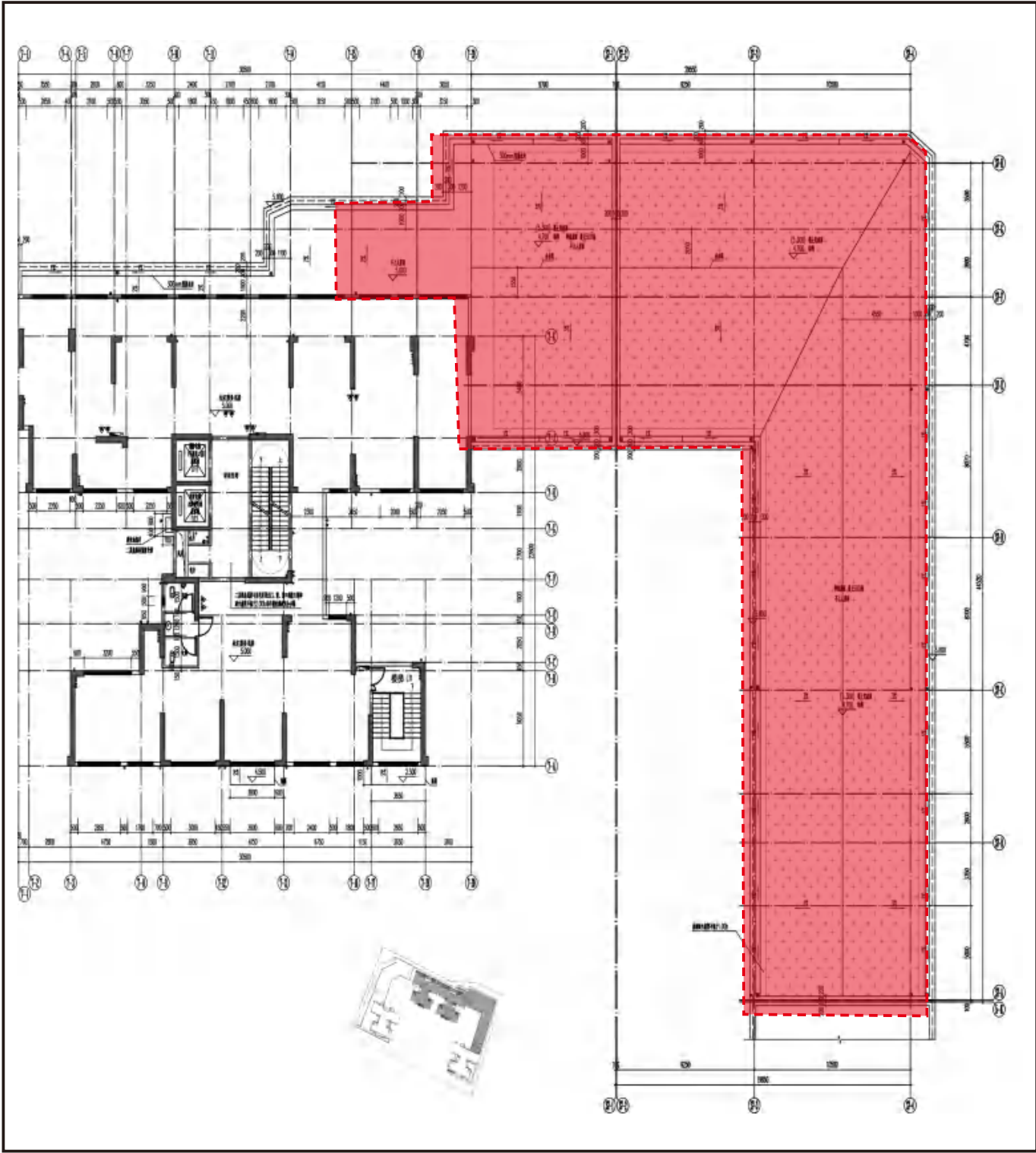


5栋调整方案后

6、7栋首层商铺调整层高(满足不超6.5米)。



6、7栋调整方案前



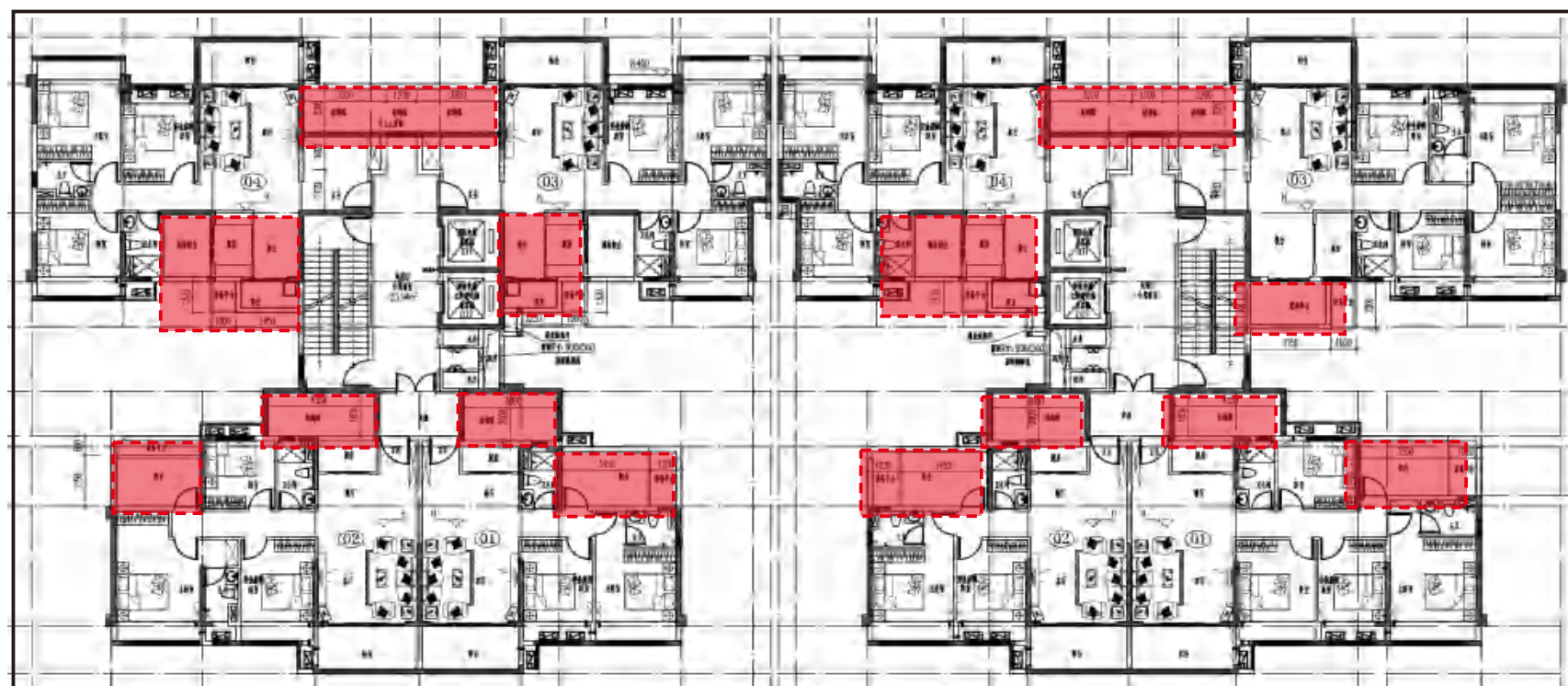
6、7栋调整方案后

6、7栋住宅调整阳台、设备平台、增加结构连板。



◀ 6、7栋调整方案前

6、7栋调整方案后 ▶

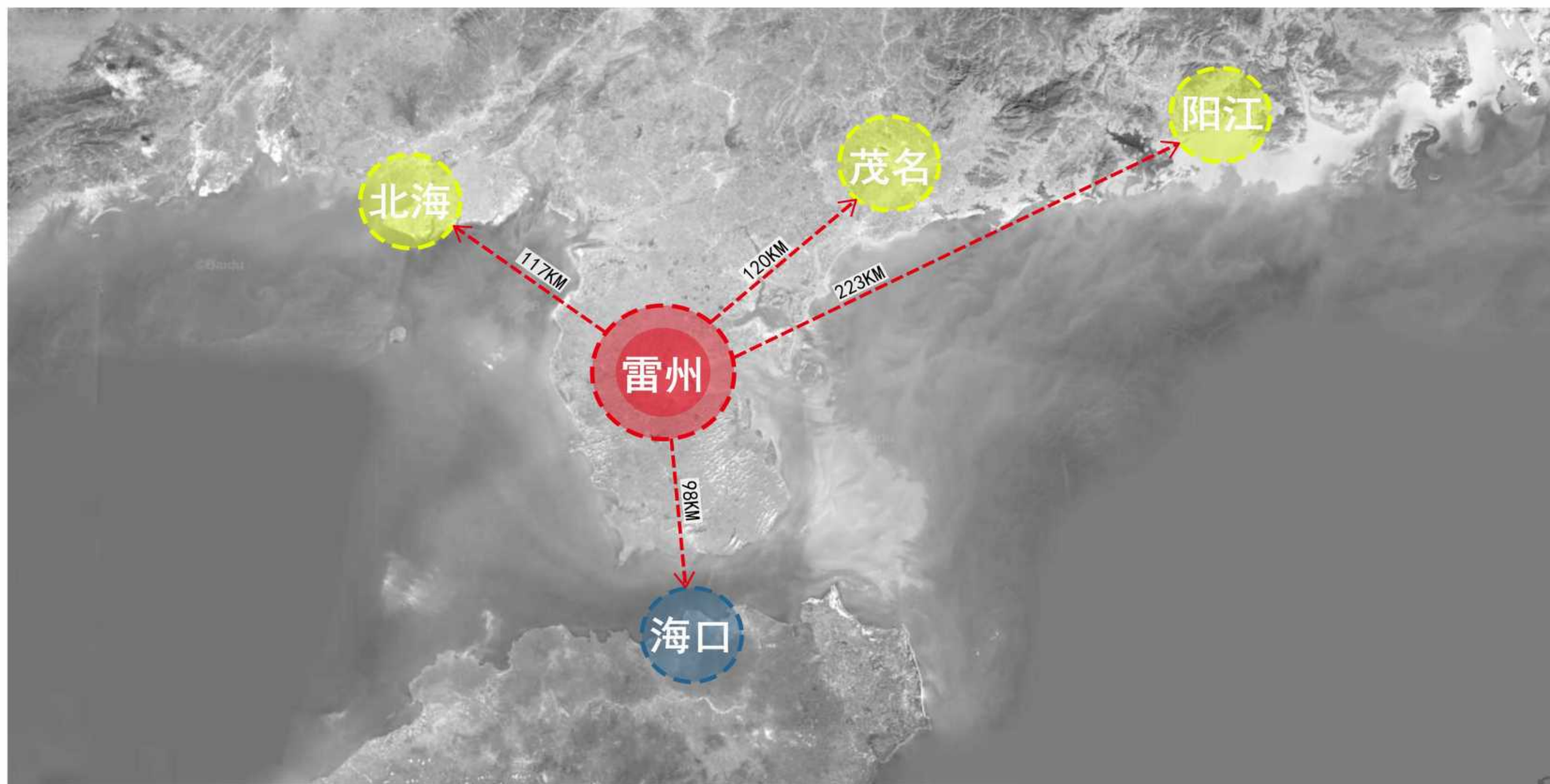




设计图纸

- 04-01 区位分析
- 04-02 周边配套分析
- 04-03 现状分析
- 04-04 区位图-上位规划图
- 04-05 区位图-国土空间总体规划局部图
- 04-06 彩色总平面图
- 04-07 规划总平面图
- 04-08 经济技术指标表
- 04-09 鸟瞰图
- 04-10 夜景效果图
- 04-11 庭院效果图
- 04-12 低点效果图
- 04-13 立面材质图
- 04-14 场地竖向分析图
- 04-15 配套服务设施平面分析图
- 04-16 日照分析图
- 04-17 交通组织平面分析图
- 04-18 消防安全平面分析图
- 04-19 绿化分析规划图
- 04-20 供水排水总平面图
- 04-21 电力电信燃气规划总平面图
- 04-22 管线综合分析图
- 04-23 地下室平面图
- 04-24 4# 平面-立面-剖面
- 04-25 5# 平面-立面-剖面
- 04-26 6#7# 平面-立面-剖面

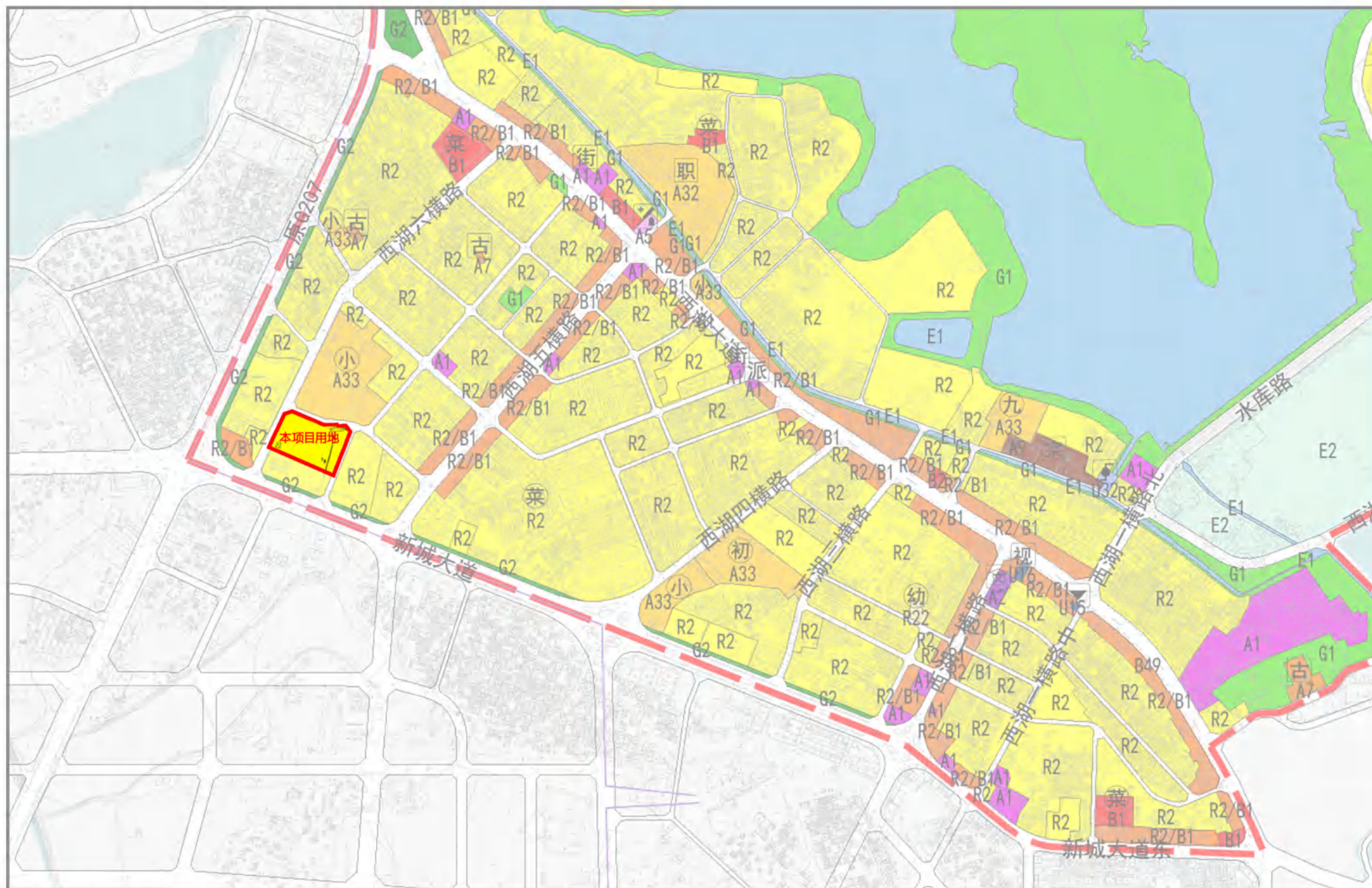
04



- 雷州市地处北海、茂名、海口之间，有铁路和高速及国道穿境而过。







《雷州市国土空间总体规划(2021-2035)》局部



2000国家大地坐标
1985国家高程基准

编制时间：2025年03月
制图单位：雷州市自然资源局



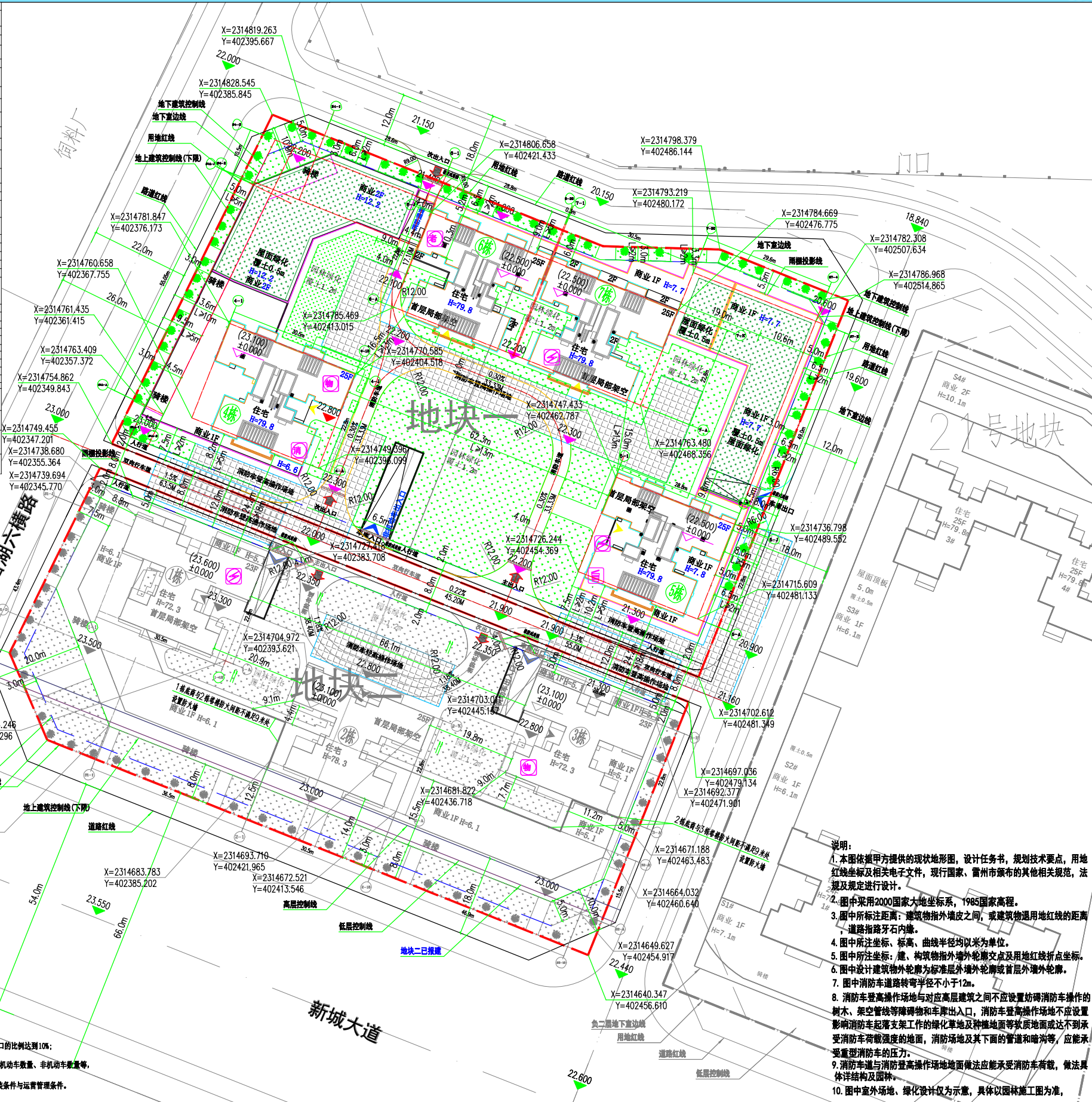
彩色总平面图

雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案

新城华庭(地块一)综合技术指标表				
项目	单位	指标	备注	备注
规划用地红线面积	m²	11704.60	11704.60	计算面积
总建筑面积	m²	74378.96	74378.96	
计容积率建筑面积	m²	46806.70	46806.70	
其中				
住宅	m²	43063.71	3687.20	不含架空层面积
商业	m²	3687.20	3687.20	商业建筑面积占比为7.9%
公共配套	m²	65.79	65.79	发电机房及风井
发电机房	m²	15.05	15.05	位于5楼
风井	m²	40.74	40.74	位于4楼、5楼、6楼、7楼
不计容积率面积	m²	27572.26	27572.26	
其中				
物业管理用房(含业主委员会)	m²	119.46	119.46	按住宅总建筑面积2%配建
垃圾收集点	m²	44.15	44.15	位于4楼南面
消防控制室	m²	25.23	25.23	位于4楼南面
人防指挥所	m²	10.43	10.43	位于7楼北面
社区公共用房	m²	684.84	684.84	6楼7楼南面、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百
托老所	m²	368.27	368.27	6楼南面、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百
架空层不计容积率面积	m²	456.23	456.23	5楼、6楼、7楼住宅首层架空层为公共活动空间
架空层设备用房	m²	183.05	183.05	
垃圾房	m²	2952.76	2952.76	
设备平台	m²	818.50	818.50	
服务用房	m²	575.49	575.49	
地下室	m²	20742.98	20742.98	
商业配套用房	m²	93.12	93.12	商业配套用房位于住宅
架空层面积	m²	489.84	489.84	
架空层面积	m²	320.56	320.56	
架空层面积	m²	4055.44	4055.44	
架空层面积	m²	4055.44	4055.44	
架空层面积	m²	3543.78	3543.78	
架空层面积	m²	3152.26	3152.26	
架空层面积	m²	201.52	201.52	
架空层面积	m²	34.99%	34.99%	
架空层面积	m²	30.28%	30.28%	
架空层面积	m²	3.99%	3.99%	
小汽车车位	个	492	492	按技术规定配建492个车位,其中住宅车位408个,商业车位84个,位于地下
电动自行车位	个	255	255	按技术规定配建255个电动自行车位,其中电动自行车位255个,位于地下
住宅套数	套	376	376	按每户120平方米住宅建筑面积为一个标准户计算,共383个标准户,其中376套住宅,7套商业
居住人数	人	1452	1452	按标准户数4人/户计算,共383户,每户4人,共1532人,其中1452人,80人商业

备注:

1. 按人房比有关规定配建地下室;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。
2. 临城市道路侧建筑后退设计架空层作为城市公共开放空间,架空层净高5米,净空净高和净空高度不小于3.6米(消防车入口净高不小于4.0米),架空层面积不计入建筑面积和建筑密度计算,并按架空层净高不小于2.2米的1.5倍奖励面积,奖励面积用于住宅。
3. 住宅配建小车位建设或预留充电桩接口比例达到100%,商业配建小车位建设或预留充电桩接口比例达到10%;配建电动自行车停放充电场所并配建30%比例建设专用智能充电桩。
4. 地块一和地块二一并开发建设时,托老所、物业管理用房、垃圾收集点、供电设施用房、网络设施用房、机动车数量、非机动车数量等,可根据建设规模综合考虑,否则须单独配建。
5. 按照政府相关部门的规定预留移动、电信设备用房和设施(含移动通讯5G基站),预留燃气设备设施的安装条件与运营维护条件。
6. 配建的社区公共服务用房及托老所须按有关规定无偿移交政府部门。



风玫瑰图

图例

	住宅
	商业及配套
	阳台
	道路
	地下室范围线
	地上建筑控制线
	骑楼范围线
	宗地红线
	用地规划红线
	地下建筑控制线
	建筑高度
	绿化
	定位坐标
	(绝对标高)
	消防登高操作场地
	转弯半径

规划总平面图

新城华庭（地块一）综合技术经济指标表						
项目		单位	规划条件指标及技术规定要求	数值	备注	
规划用地红线面积		m²	11704.60	11704.60	计容面积	
总建筑面积		m²		74378.96		
计容建筑面积		m²	计容总建筑面积不超过46818.4m²	46806.70		
其中	住宅		m²		43063.71	不含奖励面积
	商业		m²	允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%	3687.20	商业建筑面积占比为7.9%
	公共配套		m²		55.79	发电机房烟井及风井
	其中	发电机房烟井	m²		15.05	位于5栋
		风井	m²		40.74	位于4栋、5栋、6栋、7栋
不计容建筑面积		m²		27572.26		
其中	公共配套		m²		1250.38	
	其中	物业管理用房（含业主委员会）	m²	按物业总建筑面积2‰配建	119.46	位于4栋首层（含业主委员会10.88m²）；地块一、二共需配建251.33m²，其中地块一3栋首层配建132.10m²。
		垃圾收集点	m²	配建建筑面积不小于18平方米	44.15	位于5栋首层
		消防控制室	m²		25.23	位于4栋首层
		人防报警间	m²		10.43	位于7栋天面层
		社区公共服务用房	m²	配建建筑面积不小于600平方米	684.84	6栋7栋首、二层
		托老所	m²	按每千人建筑面积100平方米进行配建	366.27	6栋首、二层
	架空层不计容部分		m²		456.23	5栋、6栋、7栋住宅首层局部为公共活动空间
	屋顶梯屋及设备用房		m²		183.05	
	结构板		m²		2962.76	
	设备平台		m²		818.50	
	服务阳台		m²		575.40	
	地下室		m²	1层≤层数≤2层，配建面积不小60平方米供电设施用房和建筑面积不小于20平方米网络设施用房	20742.98	地下2层，含供电设施用房325.59m²，位于负一层；网络设施用房20m²，位于负一层，
	商业烟道奖励给住宅的面积		m²		93.12	商业专用烟道奖励
	骑楼奖励面积		m²		489.84	骑楼1.5倍奖励面积用于住宅
骑楼面积		m²		326.56		
首层建筑面积		m²		4095.44		
建筑基底面积		m²	< 4096.61	4095.44		
绿地面积		m²		3543.78		
其中	首层绿地面积		m²		3152.26	
	天面绿地面积		m²		391.52	
建筑密度		%	≤35%	34.99%		
绿地率		%	>30%	30.28%		
容积率		—	≤4.0	3.999		
小汽车车位		个	不少于1.0车位/100 m²住宅建筑面积，不少于1.5 车位/100 m²商业建筑面积	492	按技术规定需配建492个小车位，其中住宅车位436个，商业车位56个，设置于负一层、负二层	
电动自行车位		个	不少于0.5车位/100 m²住宅建筑面积，不少于1.0 车位/100 m²商业建筑面积	255	按技术规定需配建255个电动自行车位，其中电动自行车专用智能充电桩77 个，位于6、7栋负一层	
住宅套数		套		376	按每户120平方米住宅建筑面积作为1个标准户计算，共363个标准户	
居住人数		人		1452	标准户取按 4 人/户计(户数:363 户每户120 m²住宅建筑面积作为1个标准	
备注： 1、按人防有关规定配建防空地下室；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。 2、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米深净宽和梁底高度不小于3.6米（消防车入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。 3、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%；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。 4、地块一和地块二统一开发建设时，托老所、物业管理用房、垃圾收集点、供电设施用房、网络设施用房、机动车数量、非机动车数量等，可根据建设规模统筹考虑，否则须单独配建； 5、按照政府相关部门的规定预留移动、电信设备用房和设施（含移动通讯5G基站），预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件。 6、配建的社区公共服务用房及托老所须按有关规定无偿移交政府部门。						

新城华庭(地块一)---鸟瞰图



新城华庭(地块一)---夜景效果图



新城华庭(地块一)庭院效果图



新城华庭(地块一)——低点效果图

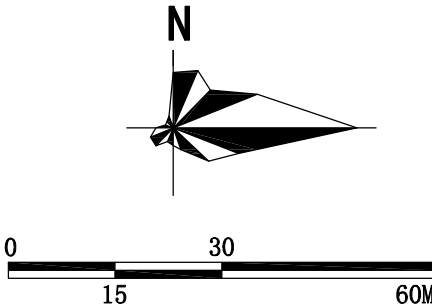




雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案



风玫瑰图



图例

- 住宅
- 商业及配套
- 阳台
- 道路
- 地下室范围线
- 地上建筑控制线
- 骑楼范围线
- 宗地红线
用地规划红线
- 地下建筑控制线
- H=78.3m 建筑高度
- 绿化
- X=2353.528
Y=427.759 定位坐标
- 34.591 (绝对标高)
- 消防登高
操作场地
- R12 转弯半径

场地竖向分析图

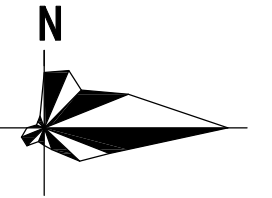
雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案

公共服务设施:

- 垃圾回收点 (5栋首层)
- 物业服务用房 (业主委员会) (3/4栋首层)
- 托老所 (6栋首、二层)
- 消防控制室 (4栋首层)
- 配电房 (设在负一层)
- 社区公共服务中心 (6、7栋首层)

服务配套设施表			
名称	单位	面积	位置
社区公共服务中心	m²	684.50	6栋7栋首、二层
消防控制室	m²	25.13	4栋首层
垃圾收集点	m²	44.15	5栋首层
物业管理用房	m²	251.44	3、4栋首层
供配电设施用房	m²	439.32	负一层地下室
网络设施用房	m²	15.00	负一层地下室
托老所	m²	366.27	6栋首、二层

风玫瑰图



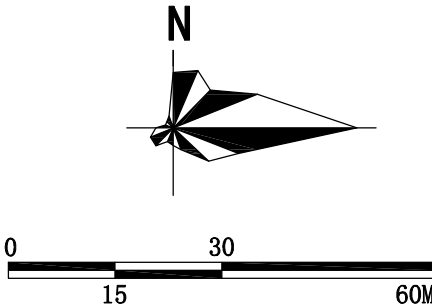
图例

- 住宅
- 商业及配套
- 阳台
- 道路
- 地下室范围线
- 地上建筑控制线
- 骑楼范围线
- 宗地红线
用地规划红线
- 地下建筑控制线
- H=78.3m 建筑高度
- 绿化
- X=2353.528
Y=427.759 定位坐标
- 34.591 (绝对标高)
- 消防登高
操作场地
- R12 转弯半径

配套服务设施平面分析图

雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案

风玫瑰图



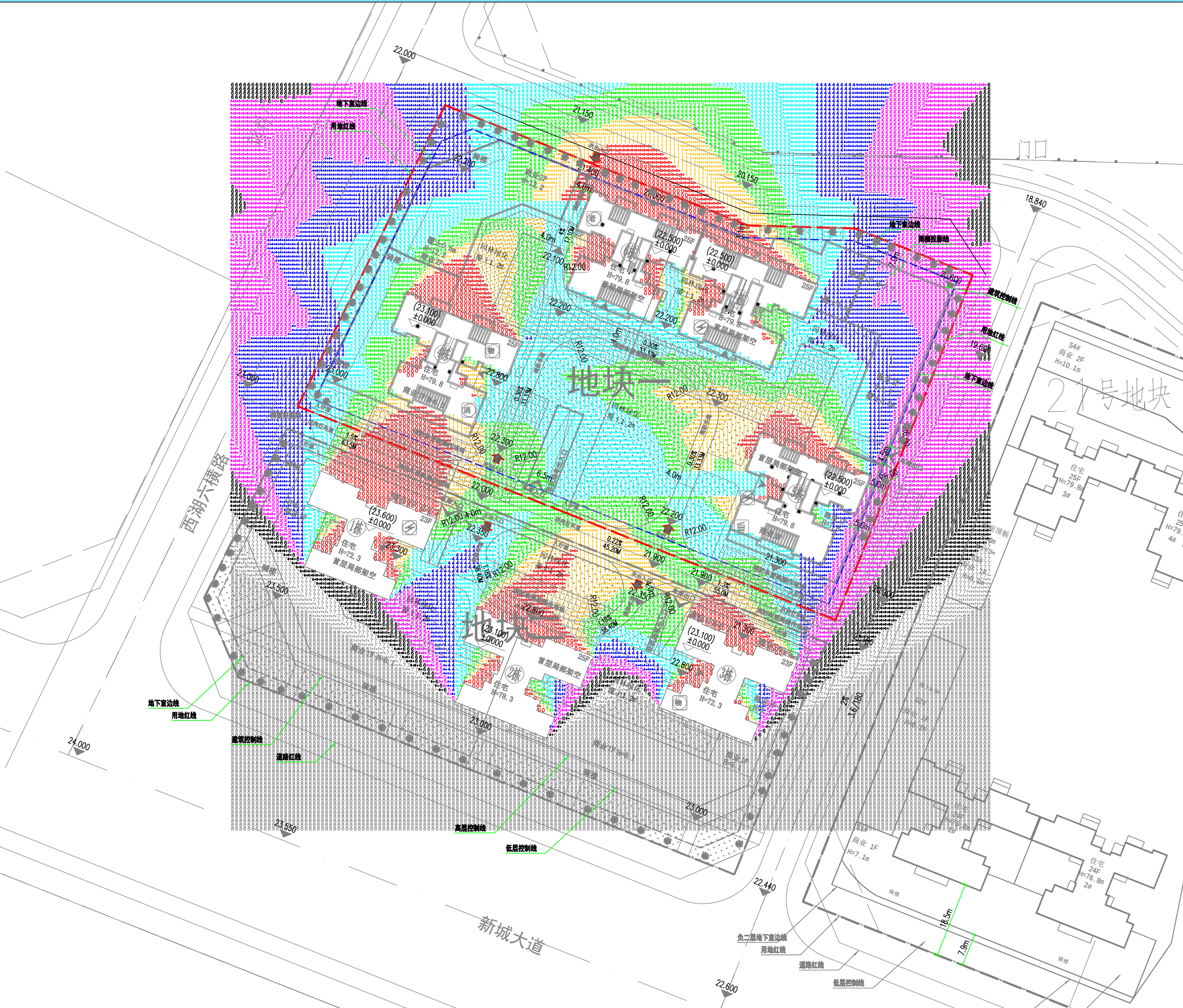
图例

分析软件: 天正日照
分析标准: 大寒日3h
城市名称: 湛江雷州市
经 度: 110度24分
纬 度: 21度13分
计算时间: 大寒08:00~16:00 (真太阳时)
计算隔间: 1分钟
累计方法: 总有效日照分析, 全部累计
窗户采样: 窗台中点

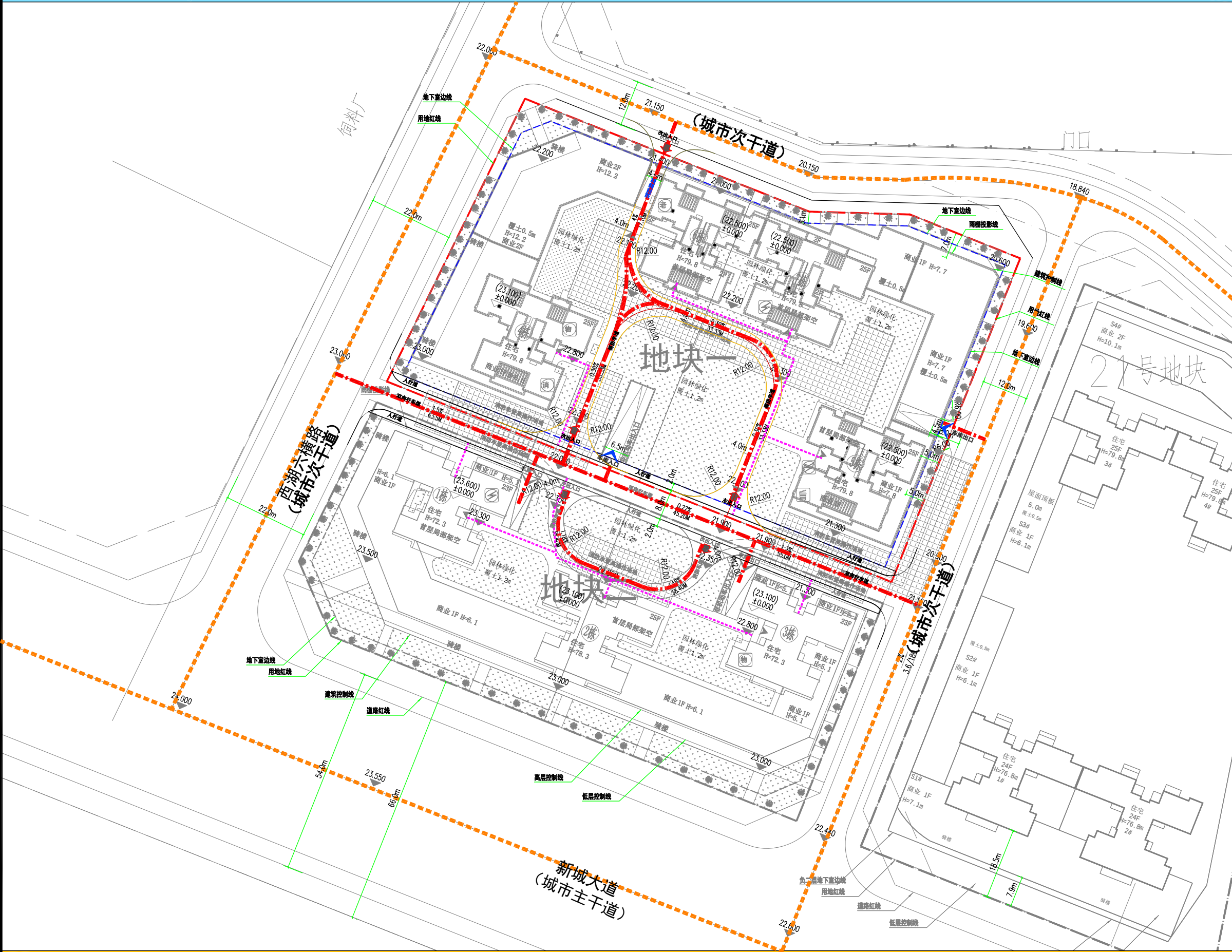
- 有效日照时间为小于1小时
- 有效日照时间为1小时
- 有效日照时间为2小时
- 有效日照时间为3小时
- 有效日照时间为4小时
- 有效日照时间为5小时
- 有效日照时间为6小时
- 有效日照时间为7小时

结论: 本设计中能保证本项目居住建筑大部分住宅至少有一个居室在大寒日能获得三个小时及以上的日照, 满足住宅日照标准。

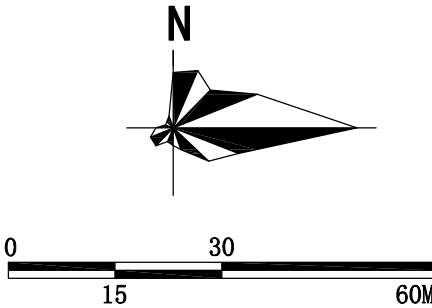
日照分析图



雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案



风玫瑰图

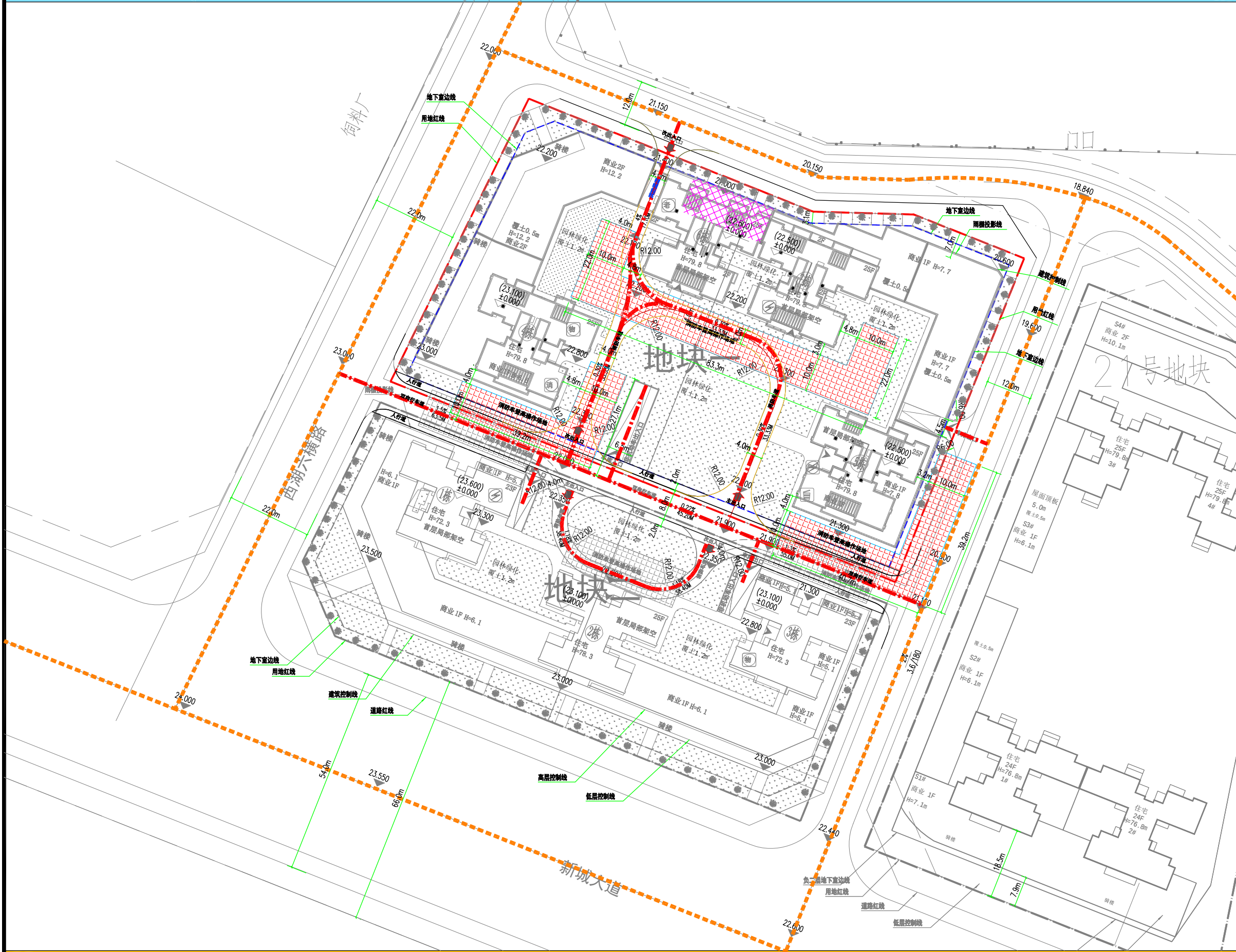


图例

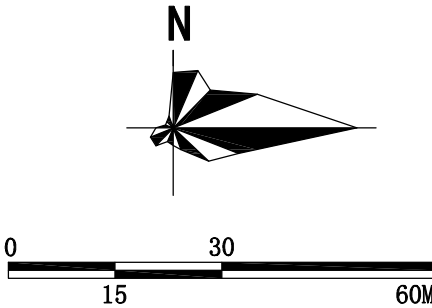
	道路转弯半径(m)
	车行流线
	人行流线
	市政道路
	内部道路

交通组织平面分析图

雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案



风玫瑰图



图例

R=12m	道路转弯半径(m)
	车行流线
	市政道路
	消防车登高操作场地
	消防水池
	内部道路

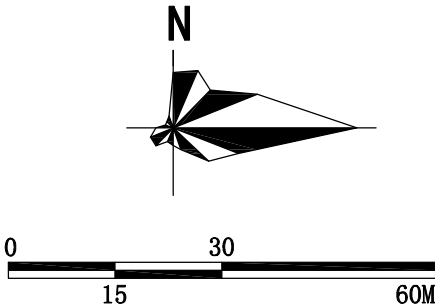
消防安全平面分析图

雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案

新城华庭(地块一) 园林绿化面积指标表			
规划用地面积	11704.6	平方米	备注
绿地面积	30.28%		
L1	64.85		地面覆土 1.2米按 100%
L2	30		
L3	30		
L4	30		
L5	30		
L6	68.62		
L7	86.15		
L8	30.17		
L9	30		
L10	30		
L11	35.4		
L12	13.17		
L13	15		
L14	15		
L15	28		
L16	28		
L17	30		
L18	30		
L19	41.93		屋顶覆土 0.5米, 大 于2.2米小 于27米按: 60%*50%计 算
L20	57.99		
L21	195.36		
L22	1165.73		
L23	53.42		
L24	3.96		
L25	24.52		
L26	265.60		
L27	28.64		
L28	16.66		
L29	71.59		
L30	108.45		
L31	494.05		
小计		3152.26	
A1	659.9		
A2	645.18		
小计		391.524	
合计		3543.784	



风玫瑰图

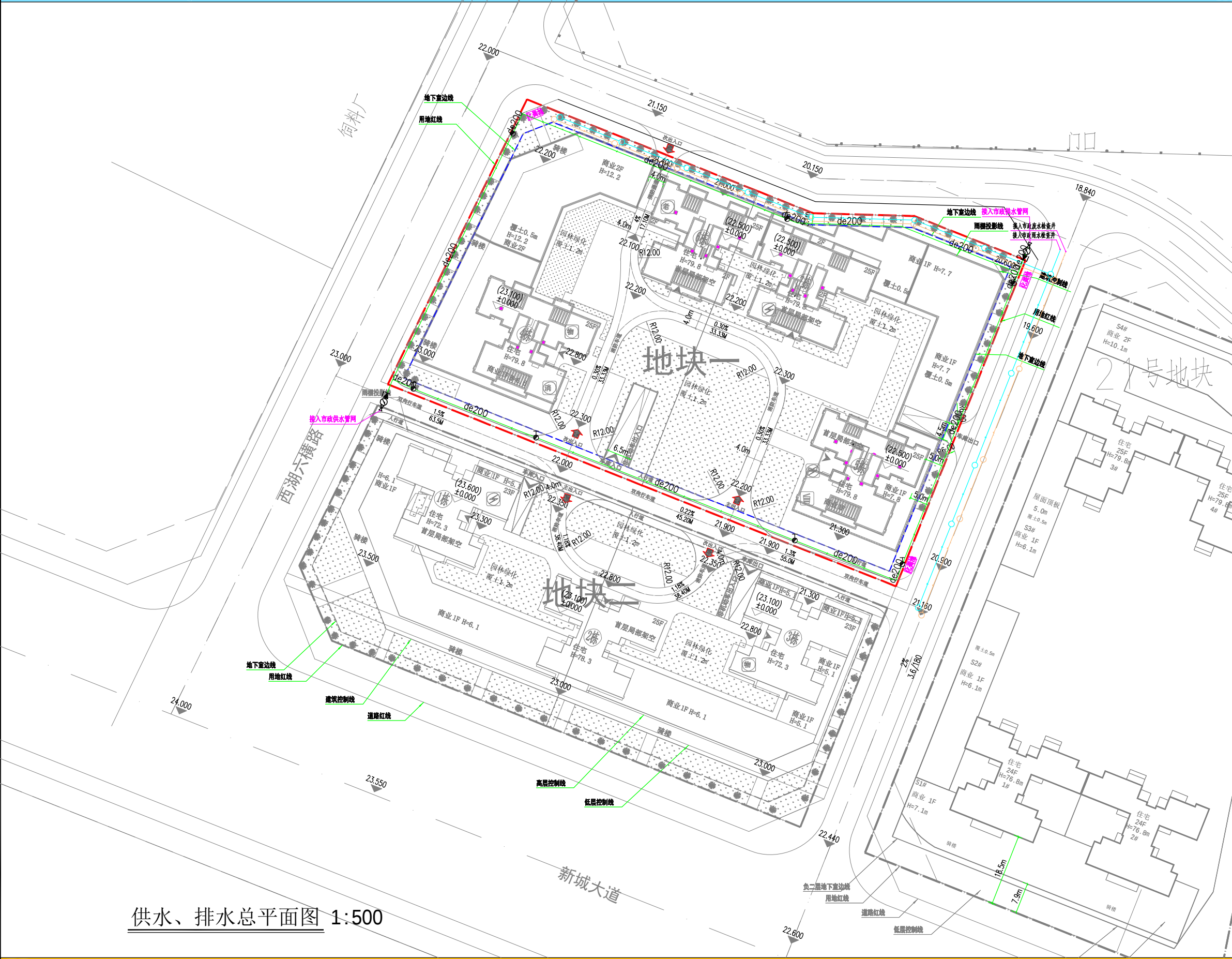


图例

图例:	
	园林绿化, 覆土1.05米
	屋面绿化, 覆土0.5米

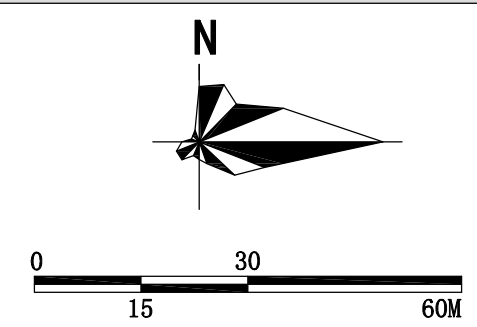
绿地面积平面分析图

雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案



供水、排水总平面图 1:500

风玫瑰图



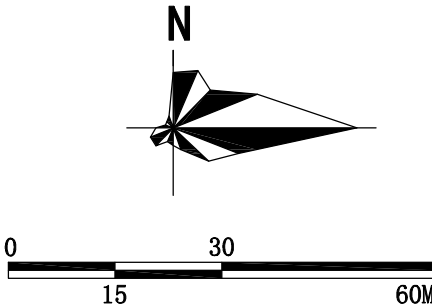
图例

- 图例:
- de200 规划给水管道
 - 规划室外消火栓
 - 规划给水闸阀井
 - 设计地面标高
 - 设计管中标高
 - DN1250 规划雨水管道及检查井
 - DN300 规划污水管道及检查井
 - X 纵坐标
 - Y 横坐标
 - H 地面设计标高
 - h 管底内垫标高

供水、排水总平面图

雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案

风玫瑰图



图例

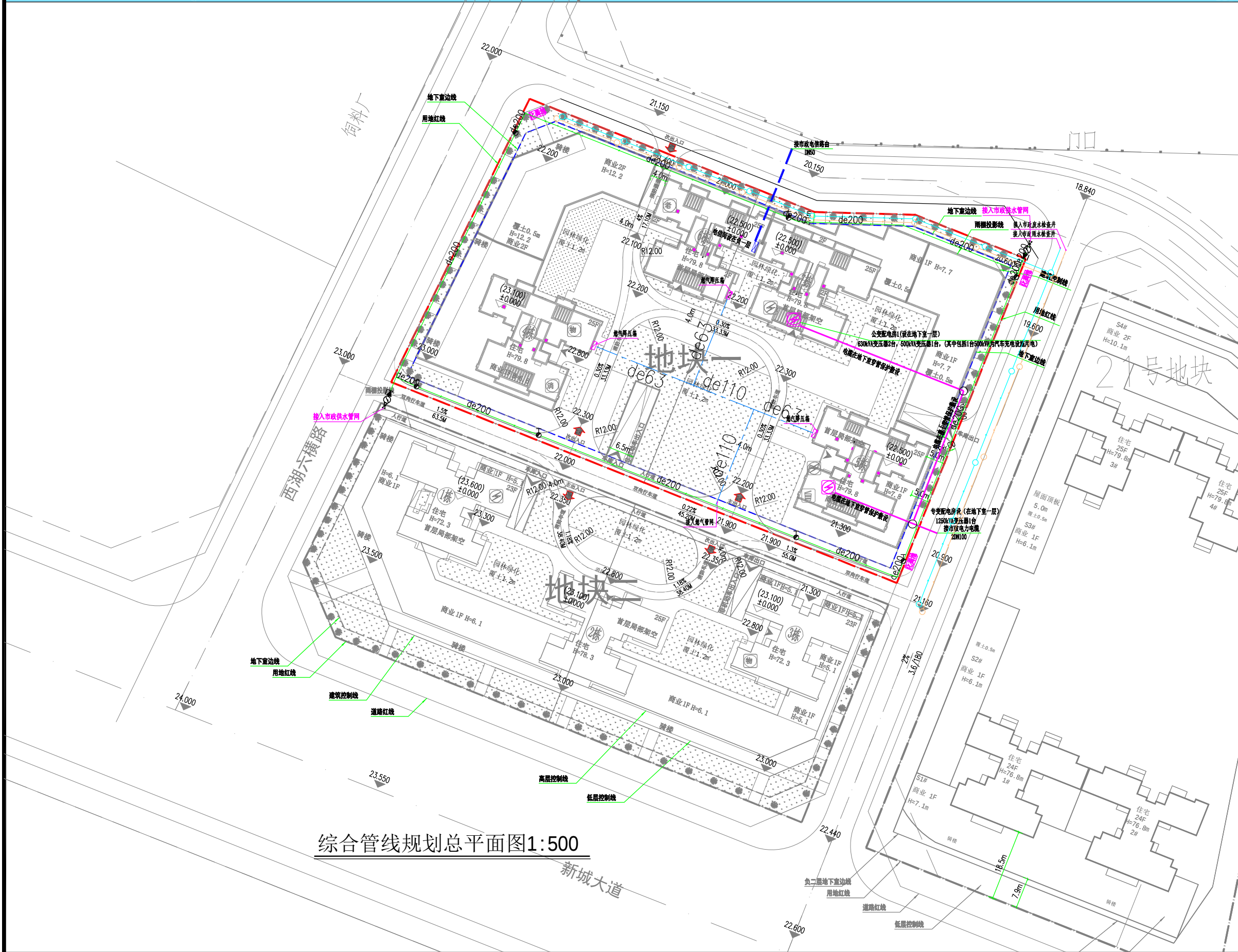
- 图例:
- 规划电力电缆
 - 规划电信电缆
 - 规划燃气管道
 - H 设计地面标高
 - h 设计管中标高

电力电信燃气规划总平面图

电力电信燃气规划总平面图 1:500

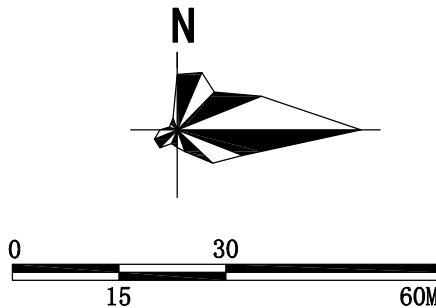
注:住宅配建停车位须按100%建设或预留安装汽车充电设施接口;
商业配建停车位须不低于10%建设汽车充电设施或预留充汽车
电设施安装条件(包括电力管线预埋和电力容量预留)

雷州市永泰实业有限公司新城华庭(地块一)规划设计方案



综合管线规划总平面图1:500

风玫瑰图



图例

图例:

- de200 规划给水管道
- 规划室外消火栓
- 规划给水闸阀井
- 设计地面标高
- 设计管中标高
- DN1250 规划雨水管道及检查井
- DN300 规划污水管道及检查井
- X 纵坐标
- Y 横坐标
- H 地面设计标高
- h 管底内壁标高
- 规划电力电缆
- 规划电信电缆
- 规划燃气管道
- 设计地面标高
- 设计管中标高

综合管线规划总平面图