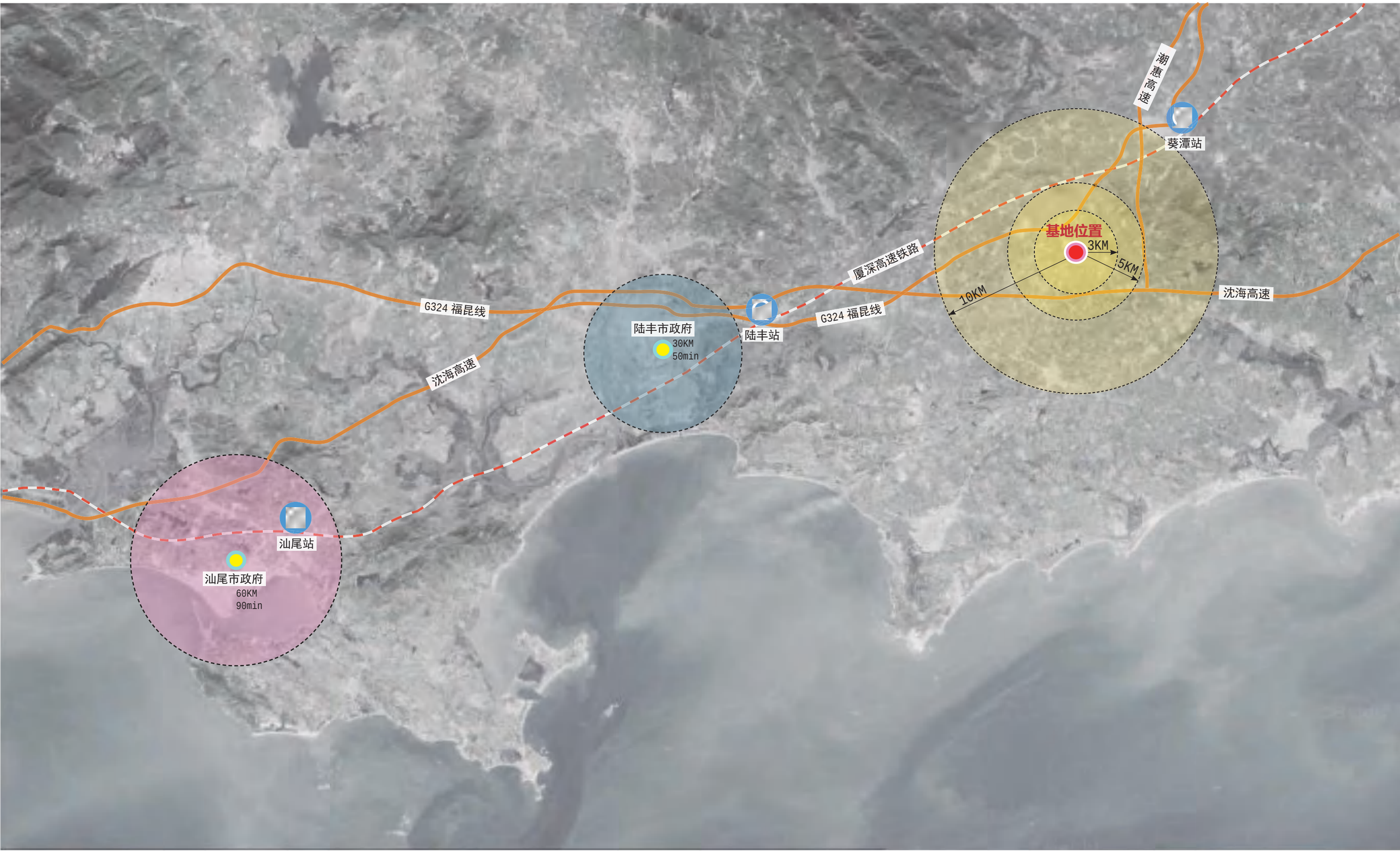
西苑大道
地块位置
人民南路
139省道
338省道
X139
S338
俊记大排档
南吉饭店
南塘供销社黄记饭店
腾越水果批发行
四海快餐店
丰园菜茶
金源餐厅
李记快餐
关豪百货
好醒化工
华山寺

陆丰位于广东省汕尾市东部，毗邻揭阳市，素有 " 汕尾东大门 " 之称。北与陆河县、普宁市交界， 陆城到汕尾市区 10 分钟。

陆丰，位于中国广东省汕尾市东南部碣石湾畔，北与陆河县、普宁市交界；东与惠来县接壤；西与海丰县和汕城区为邻，南濒南海，是中国海陆丰革命根据地的重要组成部分。



总 平 面 图

一、工程设计概况

项目名称：阳光新城

项目地址：陆丰市南塘镇西苑大道与人民南路交汇处

二、设计依据

1、《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

2、《民用建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年)

3、《总图制图标准》GB/T 50103-2001

三、总平面说明

1、建筑定位：以轴线交点坐标确定。

2、施工放线时应整体放线，确保间距无误后方可施工。

3、地下施工，包括支护桩、地下连续墙、底板基础等应满足规范《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019第4.3.1条相关规定，确保不超过红线范围进行施工。

4、黄色线为地下室边界线，地上1#、4#、满足退让红线4米的距离规划要求，裙房商业部分满足红线退让3米的距离要求。

5、坐标系统为1980西安坐标系统。

6、图中标注尺寸单位均为mm。

7、红线界址点根据甲方提供的块勘测定界图为依据。

8、未说明者按国家现行的有关规范要求施工。

四、消防设计说明

1.本项目由4栋高层塔楼1#、2#、3#、4#组成；耐火等级为一级，防火间距为16.9m，

2.场地借用市政道路满足消防登高面规范要求，车道宽度均大于等于4m,消防车道转弯半径12m,消防回车场为15mx15m，消防控制室设置为2#架空层。

3.1#、4#高层塔楼在西南侧设置消防扑救面,并确保操作场地与建筑之间不设置妨碍消防操作的树木,架空管线等障碍物;

5.消防登高场地长度和宽度，分别不小于塔楼一个长边和10m,；场地能承受20T重型消防车的压力,

6.消防登高场地与消防车道连通，场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不小于5m,同时不大于10m,场地坡度不大于5%，（坡地特殊）因此消防登高场地满足消防登高要求；

7.沿消防登高场地一侧建筑每层设置2个救援窗口,详建施单体立面图;

五、室外道路设计说明

1.建筑场地、建筑内部及其之间应提供连贯的无障碍通行流线

2.无障碍通行流线上的标识物、垃圾桶、座椅、灯柱、隔离墩、地灯和地面布线（线槽）等设施均不应妨碍行动障碍者的独立通行。固定在无障碍通道、轮椅坡道、楼梯的墙或柱面上的物体，突出部分大于100mm且底面距地面高度小于2.00m时，其底面距地面高度不应大于600mm，且应保证有效通行净宽。

3. 无障碍通行流线在临近地形险要地段外应设置安全防护设施，必要时应同时设置安全警示线

4.无障碍通行设施的地面应坚固、平整、防滑、不积水。

六、人防补充说明：

该项目50m范围内无生产、储存易燃易爆物品厂房、库房;100m范围内无害液体、重毒气体的贮罐。

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2534727.607	39387534.514	
2	2534742.999	39387591.471	59.00
3	2534684.160	39387607.372	60.95
4	2534657.314	39387586.346	34.10
5	2534654.952	39387583.882	3.41
6	2534651.689	39387576.578	8.00
7	2534651.167	39387568.596	8.00
8	2534653.801	39387561.043	8.00
9	2534658.844	39387554.832	8.00
10	2534665.959	39387551.174	8.00
1	2534727.607	39387534.514	63.86
S=4500.00 平方米 ≈6.7500亩			

经济技术指标

项目			数量	单位	备注	陆规建字2018<82>经济技术指标限值
总用地面积			4500	m²		用地面积4500m²
总建筑面积			41894.58	m²		
容积率			7.95			≤8.0
地上计容面积			35767.57	m²		小于等于36000m²
其中	1号楼	公寓	5621.1	m²	商铺8间	限高度：不大于100m
		商业	1279.98	m²		
	2号楼	公寓	10087.85	m²		限高度：不大于100m
		物管+消控	60.80	m²		限高度：不大于100m
	3号楼	公寓	10474.06	m²		限高度：不大于100m
	4号楼	酒店	5523.96	m²	商铺16间	限高度：不大于100m
		商业	2719.82	m²		限高度：不大于100m
非计容面积			6127.01			
其中	地下室建筑面积		3865.63	m²		
	架空层面积及其他		2261.38	m²		
建筑占地面积			2234.94	m²		
绿地率			20.00	%		
建筑密度			49.67	%		
绿地面积			900	m²		
建筑高度			79.8（最高）	m		限高度：不大于100m
机动车总停车位			212	辆		
其中	地下停车数量		175	辆		
	地上停车数量		37	辆		

中奥建工程管理有限公司
Zhong'aojian Engineering Management Co.,Ltd
ZAJSJ
地址：北京市大兴区礼贤镇乾元路1号台资达园区大兴机场片区A号楼0502号
电话：13566096792
邮箱：gxy66888@vip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	[京]城规编(142101)号
人防工程设计乙级	2012017011800006

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer
陆丰市阳光城房地产开发有限公司

项目名称 Project
阳光新城

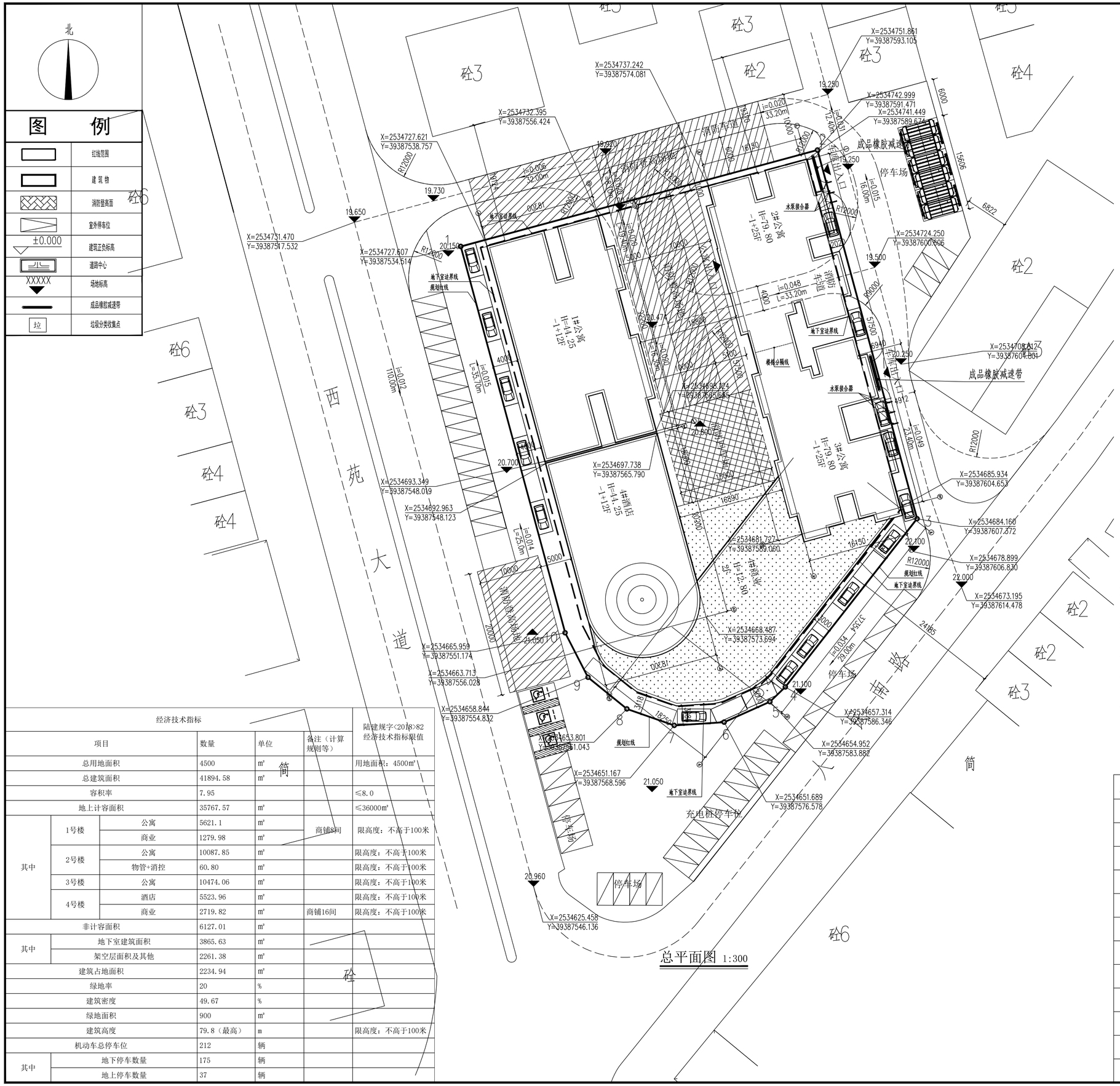
子项名称 Item

图纸名称 Dwg.Title:
总平面图

图号 Dwg.NO.
J-ZT

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des.Phase	施工图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2022.10	版 次 Version	A

项目负责人 Project Manager	阎 淼	阎淼
专业负责人 Major Manager	黄明颖	黄明颖
审 定 Approved by	阎 淼	阎淼
审 核 Checked by	秦 超	秦超
校 对 Prechecked by	黄明颖	黄明颖
设 计 Designed by	郭华敏	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏	郭华敏
日 期 Date		



总平面图 1:300

经济技术指标						陆建规字<2018>82 经济技术指标限值
项目			数量	单位	备注（计算规则等）	
总用地面积			4500	m²		用地面积：4500m²
总建筑面积			41894.58	m²		
容积率			7.95			≤8.0
地上计容面积			35767.57	m²		≤36000m²
其中	1号楼	公寓	5621.1	m²	商铺8间	限高度：不高于100米
		商业	1279.98	m²		
	2号楼	公寓	10087.85	m²		限高度：不高于100米
		物管+消控	60.80	m²		限高度：不高于100米
	3号楼	公寓	10474.06	m²		限高度：不高于100米
	4号楼	酒店	5523.96	m²		限高度：不高于100米
		商业	2719.82	m²	商铺16间	限高度：不高于100米
非计容面积			6127.01	m²		
其中	地下室建筑面积		3865.63	m²		
	架空层面积及其他		2261.38	m²		
建筑占地面积			2234.94	m²		
绿地率			20	%		
建筑密度			49.67	%		
绿地面积			900	m²		
建筑高度			79.8（最高）	m		限高度：不高于100米
机动车总停车位			212	辆		
其中	地下停车数量		175	辆		
	地上停车数量		37	辆		

一、工程设计概况

项目名称：阳光新城

项目地址：陆丰市南塘镇西苑大道与人民南路交汇处

二、设计依据

1、《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

2、《民用建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年)

3、《总图制图标准》GB/T 50103-2001

三、总平面说明

1、建筑定位：以轴线交点坐标确定。

2、施工放线时应整体放线，确保间距无误后方可施工。

3、地下施工，包括支护桩、地下连续墙、底板基础等应满足规范《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019第4.3.1条相关规定，确保不超过红线范围进行施工。

4、黄色线为地下室边界线，地上1#、4#、满足退让红线4米的距离规划要求，裙房商业部分满足红线退让3米的距离要求。

5、坐标系统为1980西安坐标系统。

6、图中标注尺寸单位均为mm。

7、红线界址点根据甲方提供的块勘测定界图为依据。

8、未说明者按国家现行的有关规范要求施工。

四、消防设计说明

1.本项目由4栋商居楼1#、2#、3#、4#组成，耐火等级为一级，防火间距均大于13m。

2.场地消防车道路满足消防登高面规范要求，车道宽度均大于等于4m，消防车道转弯半径12m，消防回车场为12m×15m，消防控制室设置为人员出口。

3.1#、4#高层建筑在西南侧设置消防登高面，开启保操作场地与建筑之间不设置妨碍消防操作的树木、架空管线等障碍物；

5.消防登高场地长度和宽度，分别不小于塔楼一个长边和10m,；场地能承受20T重型消防车的压力。

6.消防登高场地与消防车道连通，场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不小于5m，同时不大于10m，场地坡度不大于5%，（坡地特殊）因此消防登高场地满足消防登高要求。

7.沿消防登高场地一侧建筑每层设置2个救援窗口，详建施单体立面图；

五、室外道路设计说明

1.建筑场地、建筑内部及其之间应提供连贯的无障碍通行流线

2.无障碍通行流线上的标识物、垃圾桶、座椅、灯柱、隔离墩、地灯和地面布线（线槽）等设施均不应妨碍行动障碍者的独立通行。固定在无障碍通道、轮椅坡道、楼梯的墙或柱面上的物体，突出部分大于100mm且底面距地面高度小于2.00m时，其底面距地面高度不应大于600mm，且应保证有效通行净宽。

3. 无障碍通行流线在临近地形险要地段处应设置安全防护设施，必要时应同时设置安全警示线

4.无障碍通行设施的地面应坚固、平整、防滑、不积水。

六、人防补充说明：该项目50m范围内无生产、储存易燃易爆物品厂房、库房;100m范围内无害液体、重毒气体的贮罐。

界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
1	2534727.607	39387534.514	
2	2534742.999	39387591.471	59.00
3	2534684.160	39387607.372	60.95
4	2534657.314	39387586.346	34.10
5	2534654.952	39387583.882	3.41
6	2534651.689	39387576.578	8.00
7	2534651.167	39387568.596	8.00
8	2534653.801	39387561.043	8.00
9	2534658.844	39387554.832	8.00
10	2534665.959	39387551.174	8.00
1	2534727.607	39387534.514	63.86
S=4500.00 平方米 合6.7500亩			

中奥建工程管理有限公司
Zhong'aojian Engineering Management Co.,Ltd
地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼0502号
电话：13366096792
邮箱：gyq6688@vip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn
ZAJSJ

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A211007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	[京]城规编(142101)号
人防工程设计乙级	2012017014180006

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批,图纸报审未通过前,不得做为施工依据。

建设单位 Employer
陆丰市阳光城房地产开发有限公司

项目名称 Project
阳光新城

子项名称 Item

图纸名称 Dwg.Title:
总平面图

图号 Dwg.NO.
J-ZT

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des.Phase	施工图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2022.10	版 次 Version	A

项目负责人 Project Manager	阎 焱	阎焱
专业负责人 Major Manager	黄明颖	黄明颖
审 定 Approved by	阎 焱	阎焱
审 核 Checked by	秦 超	秦超
校 对 Prechecked by	黄明颖	黄明颖
设 计 Designed by	郭华敏	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏	郭华敏
日 期 Date		

调整前后指标变化比对

因项目平面调整，各单体面积指标有偏差浮动，变化如下：

1. 1# 计容建筑面积减少了 440.97 平方米 .
2. 2# 计容建筑面积增加了 342.53 平方米 .
3. 3# 计容建筑面积增加了 808.42 平方米 .
4. 4# 计容建筑面积减少了 349.20 平方米 .
5. 计容面积由 35406.80 ㎡ 调整为 35767.57 平方米，增加 360.77 平方米。
6. 非计容面积由 6735.41 ㎡调整为 6127.01 平方米，减少 608.4 平方米。

整体容积率由 7.87 调整为 7.95，在规划指标限值之内，符合要求。

报工规经济技术指标表

经济技术指标					陆规建字2018<82>经济技术指标限值
项目			数量	单位	备注	
总用地面积			4500.00	㎡		用地面积4500㎡
总建筑面积			42142.21	㎡		
容积率			7.87			≤8.0
地上计容面积			35406.80	㎡		小于等于36000㎡
其中	1号楼	公寓	4854.74	㎡		限高度：不大于100m
		商业	2487.32	㎡		
	2号楼	公寓	9746.04	㎡		限高度：不大于100m
		物管+消控	60.08	㎡		限高度：不大于100m
	3号楼	公寓	9665.64	㎡		限高度：不大于100m
	4号楼	酒店	5026.39	㎡		限高度：不大于100m
		商业	3566.59	㎡		限高度：不大于100m
非计容面积			6735.41			
其中	地下室建筑面积		3865.63	㎡		
	架空层面积及其他		2869.78	㎡		
建筑占地面积			2234.94	㎡		
绿地率			20.00	%		
建筑密度			49.67	%		
绿地面积			900	㎡		
建筑高度			79.8（最高）	m		限高度：不大于100m
机动车总停车位			211	辆		
其中	地下停车数量		181	辆		
	地上停车数量		30	辆		

调整后经济技术指标表

经济技术指标					陆规建字2018<82>经济技术指标限值
项目			数量	单位	备注	
总用地面积			4500	㎡		用地面积4500㎡
总建筑面积			41894.58	㎡		
容积率			7.95			≤8.0
地上计容面积			35767.57	㎡		小于等于36000㎡
其中	1号楼	公寓	5621.1	㎡	商铺8间	限高度：不大于100m
		商业	1279.98	㎡		
	2号楼	公寓	10087.85	㎡		限高度：不大于100m
		物管+消控	60.80	㎡		限高度：不大于100m
	3号楼	公寓	10474.06	㎡		限高度：不大于100m
	4号楼	酒店	5523.96	㎡	商铺16间	限高度：不大于100m
		商业	2719.82	㎡		限高度：不大于100m
非计容面积			6127.01			
其中	地下室建筑面积		3865.63	㎡		
	架空层面积及其他		2261.38	㎡		
建筑占地面积			2234.94㎡			
绿地率			20.00	%		
建筑密度			49.67	%		
绿地面积			900	㎡		
建筑高度			79.8（最高）	m		限高度：不大于100m
机动车总停车位			212	辆		
其中	地下停车数量		175	辆		
	地上停车数量		37	辆		