和景科创综合体项目规划方案批前公示图

和景科创综合体
规划总平面图

总平面设计说明

、本用地的征地红线依据国土局所测征地红线图。

2、坐标采用工程所在城市的坐标系统。

3、图中建筑坐标为外墙轴线交点坐标（详见地下室平面图），若放线后与实际地形或图纸表达不符，应及时会同设计单位协商解决。

4、小区车行道中心线弧线段部分均标注起始点坐标及半径，车行道、步行路及透水路面、路缘石除图中另有设计外均参照国标12J003《室外工程》，C1、C2、C6、C7项执行。

5、商业步行街、景观步道、绿化、园林小品等由景观专业设计。室外景观设计应充分考虑地下室顶板荷载、室外排水沟、水井、风井、埋地管线等综合因素，不得影响相关构筑物、设施设备的正常使用运行，最终方案需经我院和有关职能部门审查通过后方可实施。

6、用地红线内的建筑、室外场地、公共绿地，城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统，合理设置无障碍停车位，此部分内容详市政和景观设计图纸，并应满足《无障碍设计规范》要求

7、场地坡度不应小于0.2%，坡度大于8%时宜分成台地，台地连接处应设挡墙或护坡。雨水坡向排水沟或雨水井。

8、消防车道与建筑之间不应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、救援操作场地、消防车道和救援操作场地下面的管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力。

9、消防车登高操作场地应符合下列规定：

（1）场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口；

（2）场地的不应小于15x10m。建筑高度≥50m时，场地不应小于 20x10m；

（3）消防车登高操作场地应采用硬质铺地，场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力，场地承重荷载应不小于10kg/m²。

（4）场地应与消防车道连通，场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于5m，且不应大于10m，场地的坡度不宜大于3%。地面平整，与两侧人行路不应存在高差。

10、建筑物的建设、使用、管理单位和个人应当按照规定划设标线，设置警示牌，明确标示管理范围内的消防车通道和消防车登高操作场地，任何单位和个人不得以园林绿化、设置景观设施等方式擅自改变或者占用消防车通道。对单位或者住宅区内的消防车通道沿途实行标志和标线标识管理。（详见《广东省消防工作若干规定》粤府令第282号和应急消（2019）334号。）

11、基地内道路与城市道路连接处应设减速带等限速设施。

12、台阶、人行坡道总高差≥0.70m 时，临空面应设置防护栏杆；栏杆采用坚固耐久材料、安装牢固，满足规范水平荷载要求；栏杆净高不应小于 1.10m；高度自完成面起算，当存在宽度≥ 金 0.22m、高度≤0.45m 可踏部位时，自可踏部位顶面起算；玻璃栏板应采用双层夹胶钢化安全玻璃，夹胶厚度不小于0.76mm；少年儿童专用活动场所栏杆应采取防攀爬措施，竖向杆件净距≤0.11m；公共场所临空且下方有人员活动区域，栏杆地面以上 0.10m 范围内不应留空。

13、机械停车位采用双层PJS 垂直升降简易升降机械车位，适停车型尺寸长X宽X高：≤5000X1850X1550；车位宽度不应小于5200*2350

1、标准规范
1《梅州市区建设用地规划管理技术规定》第三次修订发布稿
2《中华人民共和国城乡规划法》
3《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018)
4《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
5《总图制图标准》GB/T50103-2010
6《建筑制图标准》GB/T50104-2010
7《无障碍设计规范》GB 50763-2012
8《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
9《建筑工程设计文件编制深度规定》2016版
10《建筑采光设计标准》GB 50033-2013
11《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
12《工程建设标准强制性条文》房屋建筑部分2013版
13《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021
14《商店建筑设计规范》JGJ48-2014
15《住宅建筑规范》GB 50368-2005
16《住宅设计规范》GB 50096-2011
17《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014
18《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
19其他相关法律法规

2、图中所注坐标 用地红线指红线折点坐标；建筑指建筑外墙角点坐标。
3、图中标注尺寸 建筑指建筑外墙；道路指路缘石的内缘。
4、图中坐标和标高均与用地红线坐标系和地形图标高系统一致。
5、本图单位以米计，高程系统采用85国家高程，坐标系统采用2000坐标系。
6、建筑放线坐标均以建筑定位轴线交点为准。

规划总平面图 1:300

北

主要经济技术指标表					
序号	名称		单位	数量	备注
1	总用地面积		㎡	6419.57	
2	总建筑面积		㎡	13644.37	
	地上	A1#住宅	㎡	2564.83	计容2828.83
		A2#住宅	㎡	2588.70	计容2854.95
		B#住宅	㎡	4912.81	计容5552.07
		商业	㎡	1581.67	≤20%
		停车库	㎡	876.47	
		配电房	㎡	226.98	
		消控室	㎡	35.50	
		垃圾房	㎡	8.87	
		设备房及楼梯	㎡	139.56	
	地下	地下设备层	㎡	708.98	
3	总计容面积		㎡	14104.90	
4	总不计容面积		㎡	708.98	
5	建筑基底总面积		㎡	2004.39	
6	绿地总面积		㎡	1926.02	
	其中	地面绿地	㎡	1139.76	
		植草砖绿化	㎡	468.66	已按30%计算
		屋顶绿化	㎡	317.6	已按50%计算
7	建筑高度		m	47.90	
8	容积率		-	2.20	≤2.3
9	建筑密度		%	31.22	
10	绿地率		%	30.00	≥30%
11	机动车停车位泊数		辆	129	“居住、商业，每 100 平方米建筑面积不少于 1 个停车位”
	其中	架空停车位	辆	38	含4泊子母车位、28泊机械车位
		地上停车	辆	91	含9泊子母车位、48泊机械车位
12	架空非机动车停车位		辆	16	

区位图



图例	名称	图例	名称
	建设用地规划红线		架空层机动车位
	建筑控制线	=	排水方向
	规划建筑	H1=23.90M	室外地坪至屋面高度
	地下车库边线	H2=23.90M	室外地坪至女儿墙高度
	道路及转弯半径	10F/1D	建筑层数
	消防车道	15.95 (±0.00)	建筑物室内±0.00
	消防登高场地	15.70	建筑物室外绝对标高
	地面绿地	15.70	市政路标高
	植草砖绿化	X=2626590.0302 Y=39419040.8574	坐标
	屋顶绿化	L=12.00M -0.3%	道路坡度
	充电桩车位		基地出入口
	机动车位		建筑出入口
	双层机械机动车位		