

PROJECT BACKGROUND 项目背景

区位分析

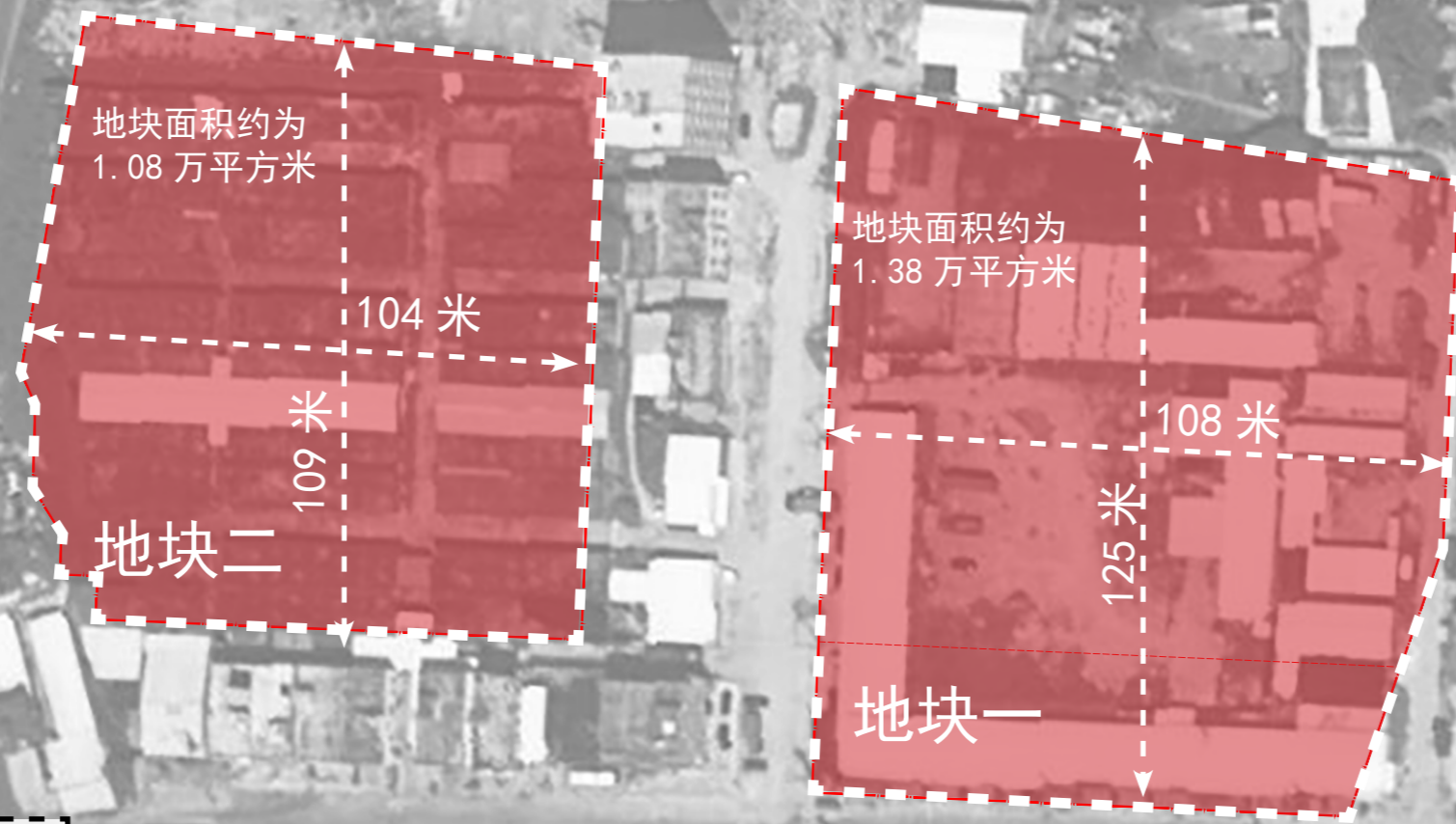
碣石镇，广东省汕尾市陆丰市辖镇，是陆丰市境内副中心，位于陆丰市南部，东临碣石湾，与金厢镇隔水相望，西对岸即汕尾城区，全镇总面积120平方千米，海岸线长40.3千米。截至2019年10月，碣石镇共辖5个社区、37个行政村。2020年常住人口为187670人。

碣石镇历史上是依托碣石湾而发展起来的渔商城镇，属于陆丰发展较早的滨海城镇，资源丰富，经济形成以工业、渔业、旅游业为主，商贸、农盐业为主的产业结构。碣石渔港是粤东地区的主要渔港之一。

碣石镇水路距香港和汕头都是115海里，距澳门和广州分别155海里和213海里。陆路距陆城45千米、广汕公路25千米，境内的主要交通干道有国道G228线、镇区主要道路有南园路、北园路、锦江路、北斗路、滨江路等，水陆交通四通八达。陆丰市碣石镇是省级城乡融合发展试点地区，近年来，该镇紧紧围绕汕尾、陆丰两级党委政府工作部署，坚持规划先行、强化产业支撑、增强承载能力、优化公共服务，奋力打造省级城乡融合发展碣石样板。

本项目位于碣石镇镇政府西北方，距离碣石镇镇政府700米。南临金碣大道，西临133县道，深明大道从地块中间穿过，将项目用地分为东西两个地块，东侧距离项目1公里左右，有国家4A级旅游景区玄武山。





项目用地由深明大道一分为二，南临金碣大道，北临规划路，用地整体方正实用，地理位置优越，周边并无景观资源，且周围以自建房为主。







廣德華府

廣德華府

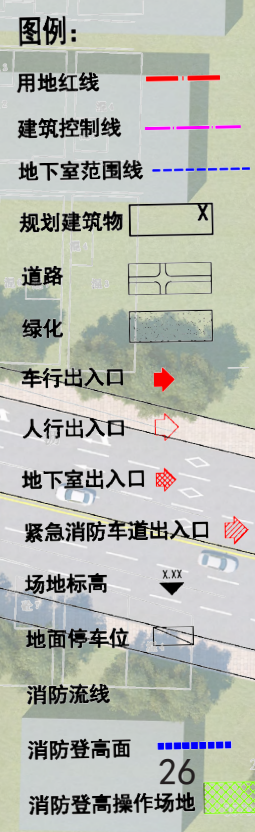
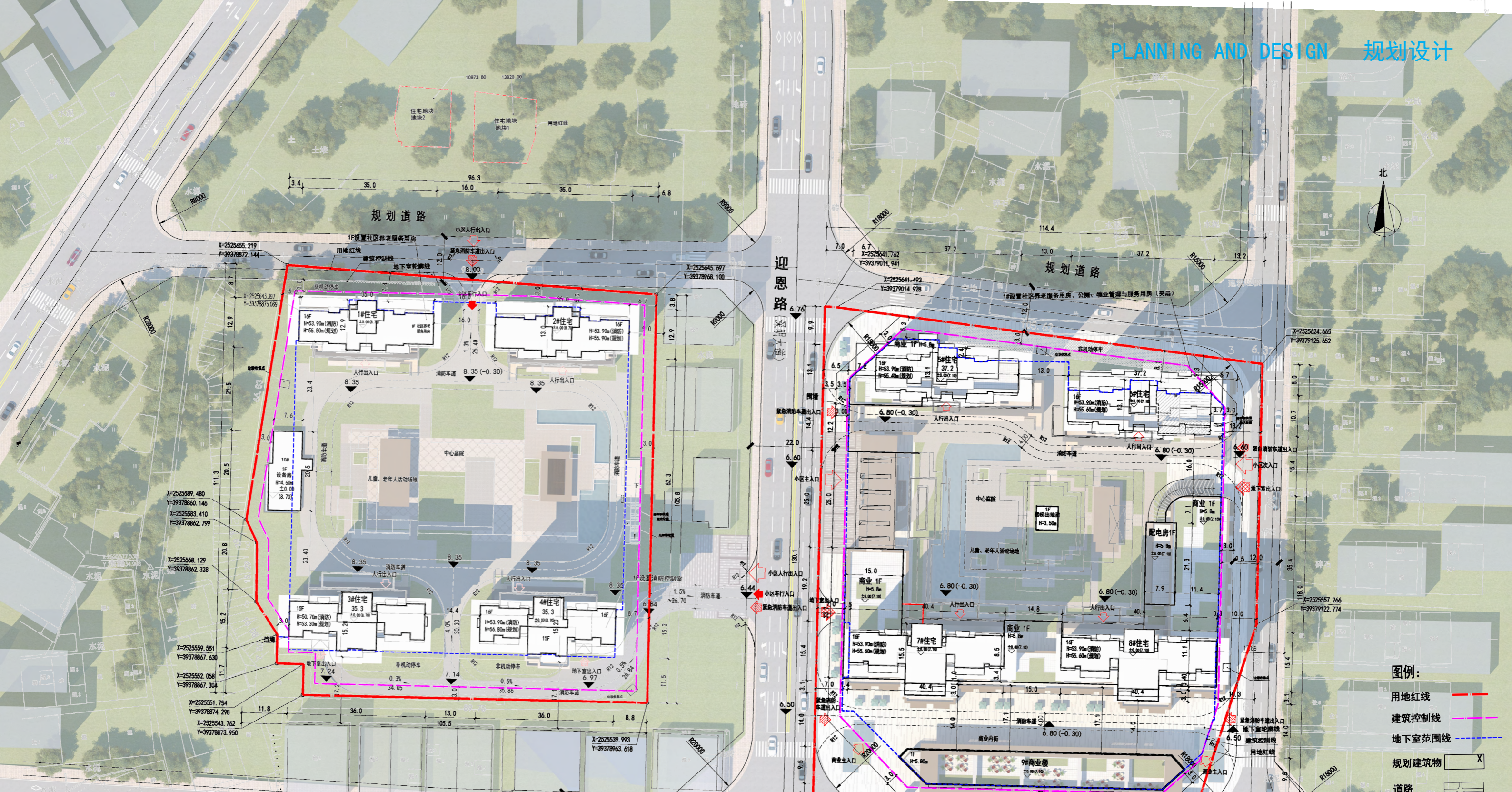
OTOLOG

CHANEL

pewe

Dior

ACC



- 设计说明**
- 设计依据: 由建设单位提供的地形图及规划部门审批的设计条件建设单位的相关要求、说明及所提供的资料; 现行国家有关设计规范、规定、通则以及现行东莞市相关规范、规定、条例管理办法; 图中建筑物为新建建筑物屋顶平面图所示;
 - 图中标注的尺寸均为新建建筑物的±0.00高度外墙面或外墙轴线之间的距离;
 - 本工程项: 建筑标高±0.00的对高程详各栋单体;
 - 本工程采用坐标系: 大地2000坐标系, 高程系统: 1985国家高程基准, 尺寸及高程以米为单位标注, 仅详图以毫米为单位标注;
 - 图区内道路及绿化等室外工程具体详景观设计图纸;
 - 图中所示消防车道及消防车操作场地须承大于等于30T动态荷载, 并消防车操作场最大坡度不大于3%;
 - 图中道路定位坐标点均为中心线交点, "R12"表示为道路边线转弯半径为12m;
 - 图中建筑定位坐标点均为轴线交点, 地下室为边线的交点;
 - 室外地坪的坡度、机动车道的纵坡均不小于0.2%, 当纵坡小于0.2%时设置0.3%的横坡;
 - 消防登高面与高层建筑之间, 不应设置妨碍登高消防车操作的树木、架空管线等;
 - 道路人行道、公共绿地、人行通道及无障碍停车位均由园林景观公司结合园林设计统一考虑完成, 具体做法参照: 人行道参052J301 (可大段) (85) (86) (87) 人行道的行进盲道与提示盲道设置参052J301 (可大段) (85) (86) (87) 无障碍标志牌做法参052J301 (可大段) (85) (86) (87) 所有挡墙上设置金属栏杆, 高1250, 做法参03J003 (可大段) (85) (86) (87)

总体经济技术指标		地块二经济技术指标 (西地块)		地块一经济技术指标 (东地块)	
名称	数值	名称	数值	名称	数值
用地面积 (m ²)	24693.80	用地面积 (m ²)	10873.80	用地面积 (m ²)	13820.00
建筑面积 (m ²)	69678.80	建筑面积 (m ²)	30900.90	建筑面积 (m ²)	38777.90
计容建筑面积 (m ²)	49358.46	计容建筑面积 (m ²)	21730.78	计容建筑面积 (m ²)	27627.68
其中		其中		其中	
住宅 (m ²)	45706.48	住宅 (m ²)	21440.84	住宅 (m ²)	24265.64
商业、配套用房 (m ²)	3651.98	社区养老服务用房 (m ²)	59.66	商业配套 (m ²)	2974.69
不计容建筑面积 (m ²)	20320.34	消防控制室 (m ²)	54.26	物业管理与服务用房 (m ²)	144.70
其中		配电房 (m ²)	176.02	社区养老服务用房 (m ²)	60.11
地下车库 (m ²)	17998.25	不计容建筑面积 (m ²)	9170.12	公厕 (m ²)	49.03
架空体闲层面积 (m ²)	2322.09	其中		配电房 (m ²)	133.51
占地面积 (m ²)	6027.95	地下车库 (m ²)	7596.46	不计容建筑面积 (m ²)	11150.22
建筑密度	24.41%	架空体闲层面积 (m ²)	1573.66	地下车库 (m ²)	10401.79
容积率	2.0	非机动车停车位	361.52	架空体闲层面积 (m ²)	748.43
户数	296	占地面积 (m ²)	1780.08	非机动车停车位	329.11
总人数	1036	建筑密度	16.37%	占地面积 (m ²)	4247.87
绿地面积	7408.14	容积率	2.0	建筑密度	30.74%
绿地率	30.0%	户数	146	容积率	2.0
非机动车停车位	690.63	总人数	511	户数	150
机动车停车位	377	停车数	180	总人数	525
儿童、老年人活动场地 (m ²)	452.48	绿地面积	3262.14	停车数	197
		绿地率	30.0%	绿地面积	4146.00
				绿地率	30.0%
				儿童、老年人活动场地 (m ²)	170

总体经济技术指标			
名称		数值	
用地面积 (m ²)		24693.80	
建筑面积 (m ²)		69678.80	
其中	计容建筑面积 (m ²)		
	其中	住宅 (m ²)	45706.48
		商业、配套用房 (m ²)	3651.98
	不计容建筑面积 (m ²)		20320.34
	其中	地下车库 (m ²)	17998.25
架空休闲层面积 (m ²)		2322.09	
占地面积 (m ²)		6027.95	
建筑密度		24.41%	
容积率		2.0	
户数		296	
总人数		1036	
绿地面积		7408.14	
绿地率		30.0%	
非机动车停车面积		690.63	
机动车停车数		377	
儿童、老年人活动场地 (m ²)		452.48	

地块二经济技术指标 (西地块)		
名称		数值
用地面积 (m ²)		10873.80
建筑面积 (m ²)		30900.90
计容建筑面积 (m ²)		21730.78
其中	住宅 (m ²)	
	社区养老服务用房 (m ²)	
	消防控制室 (m ²)	
	配电房 (m ²)	
	不计容建筑面积 (m ²)	
其中	地下车库 (m ²)	7596.46
	架空休闲层面积 (m ²)	1573.66
非机动车停车面积		361.52
占地面积 (m ²)		1780.08
建筑密度		16.37%
容积率		2.0
户数		146
总人数		511
停车数		180
绿地面积		3262.14
绿地率		30.0%
儿童、老年人活动场地 (m ²)		282.48

地块一经济技术指标 (东地块)		
名称		数值
用地面积 (m ²)		13820.00
建筑面积 (m ²)		38777.90
计容建筑面积 (m ²)		27627.68
其中	住宅 (m ²)	
	商业配套 (m ²)	
	物业管理与服务用房 (m ²)	
	社区养老服务用房 (m ²)	
	公厕 (m ²)	
	配电房 (m ²)	
	不计容建筑面积 (m ²)	
	地下车库 (m ²)	
架空休闲层面积 (m ²)		
非机动车停车面积		329.11
占地面积 (m ²)		4247.87
建筑密度		30.74%
容积率		2.0
户数		150
总人数		525
停车数		197
绿地面积		4146.00
绿地率		30.0%
儿童、老年人活动场地 (m ²)		170