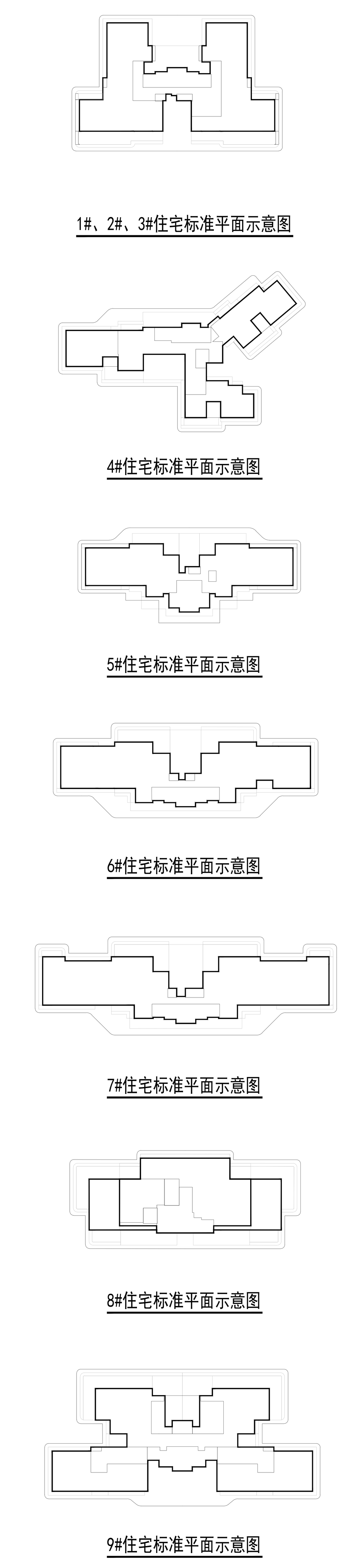
人才岛A片区蓬江31号A地块规划总平面图调整

相对于2023年8月核准方案，本次调整是对地块整体重新规划布局，调整后方案总计容建筑面积132985平方米，总建筑面积194616平方米，容积率2.3，建筑密度20%，绿地率35.6%。



技术经济指标表					
指标项		单位	数值	规划控制指标	备注
规划总用地面积		平方米	63241.11		
可建设用地面积		平方米	57446.52		
居住户(套)数		户	511		
居住人数		人	1635		
户均人口		人/户	3.20		
总建筑面积		平方米	194615.55		
其中	地上	平方米	160690.40		
	地下	平方米	33925.15		
计容总建筑面积		平方米	132985.00		
其中	住宅	平方米	125529.06		
	宿舍	平方米	0.00		
	办公	平方米	0.00		
	商业	平方米	2608.90		
	公寓	平方米	0.00		
	加油站	平方米	0.00		
	厂房	平方米	0.00		
	非生产性工业建筑	平方米	0.00		
	仓库	平方米	0.00		
	其他功能	平方米	0.00		
	停车库	平方米	0.00		
	公共服务配套	平方米	4847.05		
	符合条件的其他架空	平方米	0.00		
增加计容建筑面积		平方米	478.60		
非计容总建筑面积		平方米	62109.15		
建筑基底面积		平方米	11482.71		
容积率			2.3		
建筑密度		%	19.99		
绿地率		%	35.56		
机动车停车位		个	870		
其中	地上	个	88		
	地下	个	782		
人均公共绿地		平方米/人	12.50		
绿地面积		平方米	20429.50		

公共服务设施表			
项目	建筑面积(m²)	所属建筑	备注
幼儿园	54.02	幼儿园天面层层	按规划条件超3150平方米外部分不计容，实际建筑面积为3665.87平方米
	1350.17	幼儿园1层	
	1235.21	幼儿园2层	
	1026.47	幼儿园3层	
小计	3665.87		
开关房	80.00	1#住宅、公变电房1、开闭所1层	
公变电房1	172.73	1#住宅、公变电房1、开闭所1层	
充电桩机房2、公变电房3	294.46	4#住宅、充电桩机房2、公变电房31层	
消防控制室	88.60	6#住宅1层	
物业管理用房	49.63	8#住宅1层	
	60.24	8#住宅2层	
	64.05	15#商业及配套用房1层	
	107.88	17#门楼1层	
小计	281.80		
人防报警间	13.44	9#住宅屋面层	
15#-3配套	622.07	15#商业及配套用房1层	
垃圾收集站	122.88	16#垃圾收集站1层	按规划条件超122平方米外部分不计容，实际建筑面积为122.88平方米
门卫	21.95	17#门楼1层	
合计	5363.80		

建筑面积明细表								
项目名称	建筑状态	总户数	基底面积(m²)	层数	层高	建筑面积(m²)	计容面积(m²)	备注
地下室一期	规划	0	0.00	1	4.00	20581.24	0.00	
合计						20581.24	0.00	
地下室二期	规划	0	0.00	1	4.00	13343.91	0.00	
合计						13343.91	0.00	
幼儿园	规划	0	1399.40	天面层	3.90	54.02	54.02	
				1	3.90	1350.17	1350.17	
				2	3.90	1235.21	719.34	
				3	3.90	1026.47	1026.47	
合计						3665.87	3150.00	
1#住宅、公变电房1、开闭所	规划	56	997.00	屋面层	3.00	41.80	41.80	
				1	6.00	997.05	431.00	
				2;4;6;8;10;12;14;16;18;20;22;24;26;28	3.30	8619.38	7282.37	增加计容面积：33.59
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23;25;27;29	3.30	8467.18	7282.37	增加计容面积：33.59
合计						18125.41	15037.54	
2#住宅	规划	50	675.80	屋面层	3.00	41.80	41.80	
				1	6.00	675.80	177.31	
				2;4;6;8;10;12;14;16;18;20;22;24;26	3.30	7946.26	6704.75	增加计容面积：31.19
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23;25	3.30	7204.56	6189.00	增加计容面积：28.79
合计						15868.42	13112.86	
3#住宅	规划	56	675.80	屋面层	3.00	41.80	41.80	
				1	6.00	675.80	177.31	
				2;4;6;8;10;12;14;16;18;20;22;24;26;28	3.30	8564.14	7227.13	增加计容面积：33.59
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23;25;27;29	3.30	8411.95	7227.13	增加计容面积：33.59
合计						17693.69	14673.37	
4#住宅、充电桩机房2、公变电房3	规划	93	716.60	屋面层	3.00	37.25	37.25	
				1	6.00	714.58	446.85	
				2;4;6;8;10;12;14;16;18;20;22;24;26;28;30;32	3.00	7323.14	6336.39	
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23;25;27;29;31	3.00	7015.58	5940.37	
合计						15090.56	12760.86	
5#住宅	规划	58	376.20	屋面层	3.00	39.12	39.12	
				1	6.00	277.05	16.89	
				2;4;6;8;10;12;14;16;18;20;22;24;26;28;30	3.15	5918.24	5092.64	增加计容面积：19.20
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23;25;27;29	3.15	5688.33	4753.13	增加计容面积：17.92
合计						11922.74	9901.78	
6#住宅	规划	44	499.60	屋面层	3.00	41.10	41.10	
				1	6.00	481.87	215.97	
				2;4;6;8;10;12;14;16;18;20;22	3.30	5110.33	4745.23	增加计容面积：28.16
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23	3.30	5676.86	4745.23	增加计容面积：28.16
合计						11310.16	9747.53	
7#住宅	规划	52	595.90	屋面层	3.00	41.58	41.58	
				1	6.00	595.93	153.03	
				2;4;6;8;10;12;14;16;18;20;22;24;26	3.30	7862.43	6800.97	增加计容面积：33.28
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23;25;27	3.30	8104.40	6800.97	增加计容面积：33.28
合计						16604.34	13796.56	
8#住宅	规划	26	457.30	天面层	3.00	96.33	96.33	
				1	6.00	446.10	218.08	
				2	3.40	509.25	454.20	增加计容面积：1.28
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23;25;27	3.40	5858.42	5121.49	增加计容面积：16.65
				4;6;8;10;12;14;16;18;20;22;24;26	3.40	5418.87	4742.92	
				28	3.40	276.12	277.48	增加计容面积：1.36
合计						12605.09	10910.50	
9#住宅	规划	76	814.80	屋面	3.00	246.17	246.17	
				1	6.00	814.79	170.89	
				2;4;6;8;10;12;16;18;20;22;24;26;30;32;34;36;38;40	3.40	14077.86	11882.94	增加计容面积：46.08
				3;5;7;9;11;13;15;17;19;21;23;25;27;29;31;33;35;37;39;41	3.40	15914.98	13203.27	增加计容面积：51.20
				14;28	3.40	1493.11	367.02	增加计容面积：5.12
				42	3.40	490.31	476.88	增加计容面积：2.56
合计						33037.22	26347.16	
11#商业	规划	0	514.40	1	6.00	514.40	514.40	
合计						514.40	514.40	
12#商业	规划	0	532.20	1	6.00	499.40	499.40	
合计						499.40	499.40	
13#商业	规划	0	577.70	1	6.00	577.73	577.73	
合计						577.73	577.73	
14#商业	规划	0	312.10	1	6.00	281.26	281.26	
合计						281.26	281.26	
15#商业及配套用房	规划	0	1989.50	1	6.00	2014.90	1422.23	
				2	4.60	531.06	0.00	
合计						2545.96	1422.23	
16#垃圾收集站	规划	0	122.90	1	4.50	122.88	122.00	
合计						122.88	122.00	
17#门楼	规划	0	225.30	1	8.30	225.28	129.83	
合计						225.28	129.83	
总合计						194615.55	132985.00	总增加计容面积：478.60

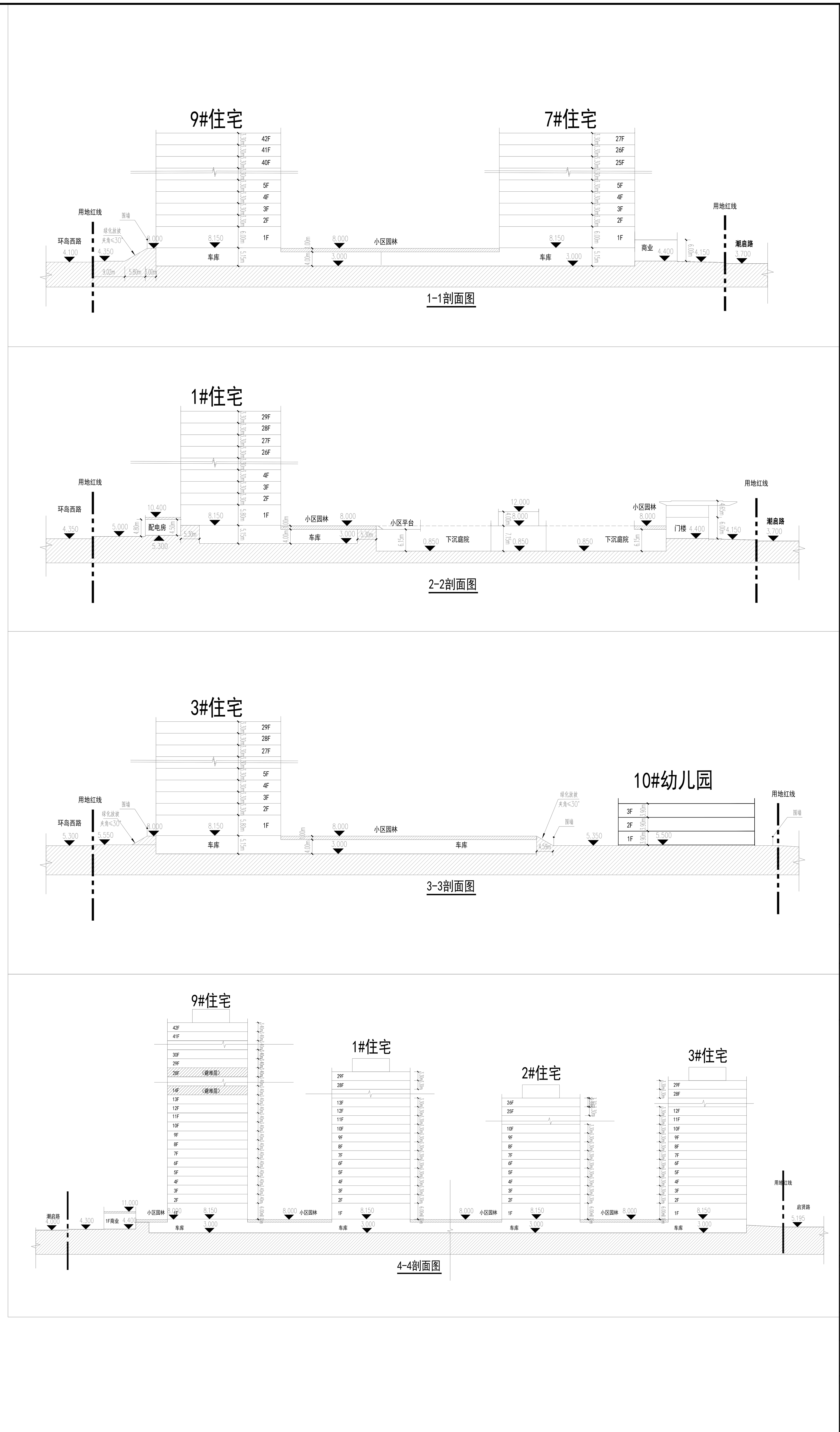
说明：

1. 本图是根据建设单位提供的用地红线图、城市规划图纸以及现场实测地形图等资料进行设计的。图中坐标采用2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。
2. 本图尺寸以米为单位，本项目规划基准点为4.65.图中建筑物均为建筑物屋面简化平面。
4. 图中所注距离：建筑物指外墙，道路指路缘石内缘。
5. 图中所注坐标；用地红线折点坐标。建筑物定位坐标为外墙墙边线角点。
6. 本图中车库顶板覆土厚度为1.0米。
7. 本图中建筑物底层架空部分用作公共活动空间。
8. 小区停车以车库为主要方式，辅以地面停车。
9. 本图中采用通透式围墙，通透率≥80%，建筑基础不得超出用地红线。
10. 预留满足区内全部停车位配置汽车充电桩设施的变配电容量、站房及管廊等设施。
11. 图中绿化环境设计仅为示意，具体以实际施工图为准。
12. 图中户型设计、社区公共服务用房等位置仅为示意，具体以施工图为准。

海绵城市设计指标				
1	绿色屋顶率	≥30.00%	30.84%	绿色屋顶率=绿色屋顶面积/建筑屋面总面积
2	透水铺装率	≥50.00%	50.27%	透水铺装率=透水铺装面积/硬化地面总面积
3	下沉式绿地率	≥40.00%	40.26%	下沉式绿地率=下沉式绿地面积/绿地面积

停车场统计表			
项目			车位数
机动车库	地上	室内	0
		室外	88
	地下		782
	总计		870
非机动车库	地上	室内	0
		室外	0
	地下		0
	总计		0
汇总	地上	室内	0
		室外	88
	地下		782
	总计		870

绿地指标表			
项目	单位	数值	备注
规划建设用地	平方米	57446.52	
绿地总面积	平方米	20429.50	
绿地率	%	35.56	



广东天元建筑设计有限公司