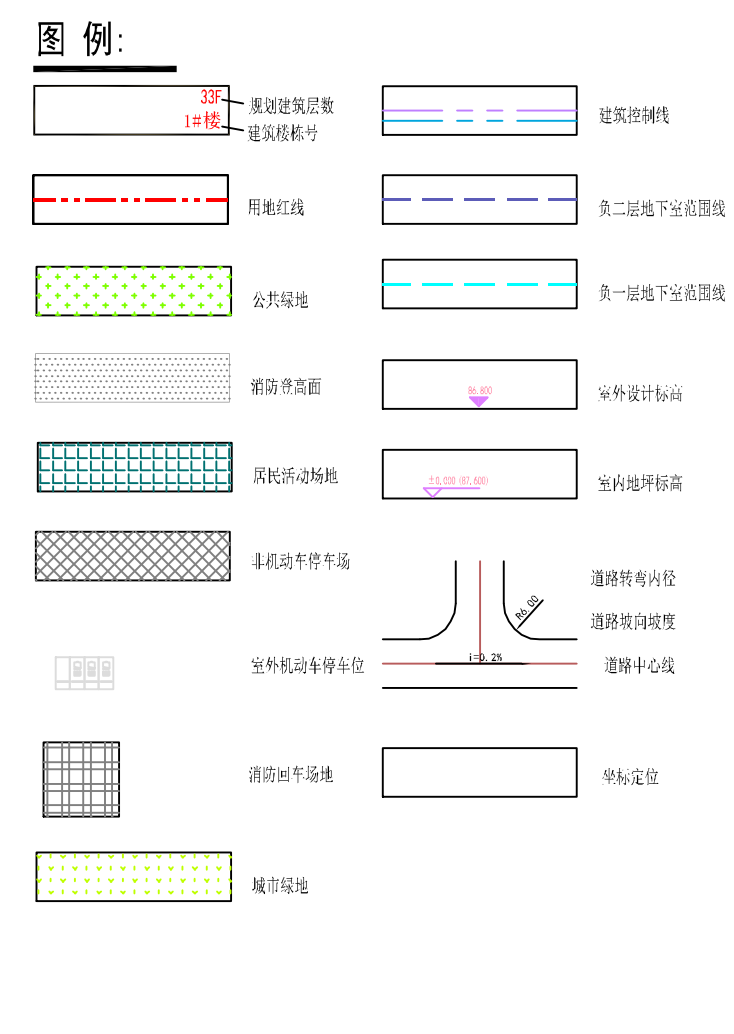




设计说明:

设计依据:

1. 梅州市规划局提供的用地红线及侧道;
2. 梅州市规划局提供的规划条件;
3. 其它国家现行设计规范及梅州市地方相关设计标准。

规划布局:

1. 本项目位于梅州市新桥工业新区生活带内,用地地块南面临河和南苑、北为财苑路,西为和畅路,东为财和大道。本次规划为四个地块:地块3净用地面积170.55平方米;地块净用地面积2677.70平方米;地块1-12净用地面积4724.87平方米;地块4净用地面积2106.09平方米。
- 根据总体规划:地块1、10-12(地块1)和1-12(地块4)均为原作养老项目商业用地,商业占比不超过10%;1-12(地块4)(C地块)为居住用地;1-12(地块4)(D地块)为居住及养老服务用地。
- 项目规划:
 - 1-12(地块4)(C地块),布置了2栋高层住宅,层数为27-33层,顶层架空层为商业配套用房。同时沿地块的东面和南侧侧街布置1层沿街商业。商业部分在住宅首层,12楼首层布置居家养老服务用房,22楼首层布置居家养老服务用房,32楼首层布置物业管理用房,5楼首层布置青少年活动中心及消防控制室。本地块布置二、三层地下车库,有两个出入口分别设置在北侧和西侧,车辆不进入小区内部,实现了居住小区的人车分流。
 - 1-11(地块4)(D地块),布置了2栋高层住宅,层数为27-33层,顶层架空层为商业配套用房。同时沿地块的东面和北侧侧街布置1层沿街商业,与地块形成步行网络。商业部分在住宅首层,10楼首层布置青少年活动中心,27楼首层布置物业管理用房,8楼首层全部架空;9楼首层布置居家养老服务用房及消防控制室;10楼首层布置青少年活动中心;小面积商业出入口沿消防通道布置商业。本地块布置二、三层地下车库,有两个出入口分别设置在东面和西侧,车辆不进入小区内部,实现了居住小区的人车分流。
 - 1-10(地块4)(D地块),布置了2栋高层住宅,层数为27-33层,顶层架空层为商业配套用房。商业部分在10楼住宅首层;14楼首层布置居家养老服务用房、居家养老服务用房、青少年活动中心,24楼首层布置青少年活动中心、物业管理用房和消防控制室。本地块布置二、三层地下车库,有三个出入口分别设置在北侧和西侧(两个),车辆不进入小区内部,实现了居住小区的人车分流。
 - 1-12(地块4)(D地块),布置了2栋高层酒店和公寓,裙房为5层商业SOHO,配套用房设置在酒店裙楼层。本地块布置二、三层地下车库,有两个出入口,分别设置在东面和东面,步行进入小区内部进入酒店。
4. 地块均设内停车库:覆土1.5M,地下三层7.5M,地下二层3.5M,地下三层4.8M。
5. 住宅区地下车库:一层层高为3.0M,地下层高为3.0M。
6. 住宅区为公共绿地公共使用,居家养老服务用房及电梯交接处均设管理用房,公共无电梯交接处均设管理用房。
7. 居住区停车位按100%设置或预留建设停车位。配套设施用房、建筑设备用房及设备安装条件的车位比例不低于1%,并设置10%充电车位。
8. 本次规划按规划部门提供的规划设计条件进行设计,满足国家和相关规范、标准的日照标准规定,满足消防标准规定。
9. 建筑造价按梅州市新区标准:计算面积中包括设计、标、行、均以内为度。图中采用2000国家人建筑系数,1985国家工程标准。
10. 项目规划(绿色建筑评价标准)和相应要求达到设计、执行、绿色建筑1星标准。
11. 日照分析计算标准,每幢住宅满足至少一间住宅日照时间不低于大小时3小时;居家养老服务用房满足《养老服务设施建筑设计规范》老年人居住用房和主要公共用房日照时间不低于大小时3小时的要求。
12. 人均居住面积不小于36平方米。

