

# 森波拉天鹅岛建设项目 规划说明书

项目负责人：姜林

专业负责人：钟翠莹

编    制：余小英

广州名阳建筑设计有限公司  
二零二五年十二月

---

# 规划设计说明

## 一、概况

森波拉 VIP 岛建设项目用地位于广东省佛冈县石角镇三莲村地段。石角镇行政区域面积 374.39 平方千米。东面为水头镇，东北与观音山自然保护区相邻，北面与英德市毗邻，西面与龙山镇相接，南面与汤塘镇及羊角山林场相邻。项目基地位于京港澳高速佛冈出口 4 公里处，距离广州 50 分钟车程。

项目规划建设用地为 4462.2 m<sup>2</sup>，项目拟建四栋商务公寓，一栋值班室，建筑占地面积为 1047.64 m<sup>2</sup>，计容积率建筑面积 2423.54 m<sup>2</sup>，总建筑面积 2423.54 m<sup>2</sup>，建筑密度 23.71%，容积率为 0.54，绿地率 30.17%。

## 二、规划依据

- 1、《中华人民共和国城市规划法》；
- 2、《清远市城市规划管理技术规定》；
- 3、《清远市绿色建筑促进方法》；
- 4、国家建设部和广东省颁发的有关法规、规范和条例。
- 5、委托方提供的红线及地形图；
- 6、委托方提供的该项目的规划设计条件通知书。

## 三、用地布局与空间组织

规划拟体现“以人为本”的宗旨，在用地布局、路网布局、空间布局、建筑布局和环境设计的过程中贯彻这一宗旨。

## 四、道路系统与交通组织

- 1、区内道路按节约、安全、便捷原则设置。主干道宽 4.5 米，车道宽 4.0 米，绿地、广场具体由园林设计。
- 2、停车面积达到规划要求的标准。

## 五、竖向设计

该地段地形大致平整，且与周边道路标高相差不大，在设计中尊重原地形，并尽量减少土方工程量，合理处理场地内的排水走向。

附：

主要经济技术指标表

经济技术指标表						
序号	项目			数量	单位	备注
1	用地面积			4462.20	m²	
2	总建筑面积			2423.54	m²	
	其中	计容建筑面积		2423.54	m²	
		其中	1#	850.11	m²	
			2#、3#	794.30	m²	
			5#	760.93	m²	
			6#	18.20	m²	
	不计容建筑面积		0.00	m²		
3	容积率			0.54		
4	占地面积			1058.18	m²	
5	建筑密度			23.71%		
6	绿化面积			1346.26	m²	
7	绿化率			30.17%		
8	停车位			14	个	
9	建筑高度			8.70	m	

建筑面积明细表							单位：m <sup>2</sup>	
编号	地上层数	容积率面积	非容积率面积	建筑面积	建筑状况	建筑类型	基底面积	备注
1#商务公寓	2层	850.11	0	850.11	规划	商务公寓	369.08	
2#商务公寓	2层	397.15	0	397.15	规划	商务公寓	170.77	
3#商务公寓	2层	397.15	0	397.15	规划	商务公寓	170.77	
5#商务公寓	2层	760.93	0	760.93	规划	商务公寓	329.36	
6#值班室	1层	18.2	0	18.2	规划	值班室	18.20	
总计		2423.54		2421.37			1058.18	