

|     |     |  |  |  |
|-----|-----|--|--|--|
| 引致  | 傳球術 |  |  |  |
| WJW | 茶壺詩 |  |  |  |
| 村語聯 |     |  |  |  |

规划说明:

一、规划依据:

1. 《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018年6月)(汕头市人民政府令第182号)
2. 《汕头经济特区区行政管理办法》
3. 《汕头经济特区城市绿化条例》
4. 《汕头经济特区道路交通安全条例》
5. 《城市用地竖向规划规范》(GBJ36-99)
6. 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
7. 《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)
8. 《汕头经济特区城乡规划条例》
9. 《民用建筑通用规范》GB55031-2022
10. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021

二、基地分析:

项目用地位于汕头市珠港新城城市片区东区G01006地块二期,西侧为高山路,地势平整,用地范围内无具有保留价值的古迹和文物。

三、规划目标:

打造一个集居住、休闲、社区配套为一体的现代社区,它将是人们认识珠海新城的重要观察点,它体现居住区的个性,又能体现国际化元素,规划将优美的绿化环境、现代化高尚居所相结合,并极力营造一个全新的珠海新城生活区域、一个全新的生活空间、一个全新的生活态度。

四、规划布局:

本项目共规划有9栋住宅楼,高层住宅为23~30层,住宅首层架空设置配套用房,二层及以上设置车房。

五、交通组织:

106地块西侧设有一个大门(通道),消防车出入口设置地块的南北两侧。

六、各栋楼建筑间距按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行:

106地块1#住宅单方建筑退距:0.4\*30+0.8\*(82.50-30)/3=32.60M;

2#住宅单方建筑退距:0.4\*30+0.8\*(89.70-30)/3=32.72M;

3#住宅单方建筑退距:0.4\*30+0.8\*(89.70-30)/3=32.72M;

4#住宅单方建筑退距:0.4\*30+0.8\*(94.25-30)/3=32.93M;

5#住宅单方建筑退距:0.4\*30+0.8\*(91.00-30)/3=32.58M;

6#、9#住宅单方建筑退距:0.4\*30+0.8\*(82.50-30)/3=32.60M;

7#、8#住宅单方建筑退距:0.4\*30+0.8\*(94.95-30)/3=32.93M;

七、建筑退距道路红线控制按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行:

住宅退道路距离:住宅平行道路后退黄,退上道路按主要方向控制;

规划路25M<W<40M,

1#住宅主要朝向后退:0+0 (82.50-30)/3=15.50M,

2#住宅主要朝向后退:0+0 (89.70-30)/3=17.60M,

3#住宅主要朝向后退:0+0 (89.70-30)/3=17.62M,

7#住宅主要朝向后退:0+0 (94.95-30)/3=18.99M,

8#住宅主要朝向后退:0+0 (94.95-30)/3=18.91M,

高层住宅次要朝向后退>8M,

规划路路<25M,

高层住宅次要朝向后退>8M,商业建筑>8M;

住宅建筑退让规划道路两侧侧方退让>8M,商业建筑>8M;

八、消防车道宽度为6M,高层住宅区转弯半径为12M,满足消防车通行要求。

九、住宅和公共设施的公共出入口设置无障碍出入口或附近设置无障碍坡道,坡度为1/12,净宽度不小于1.2m。

十、备注

1. 图中坐标系为大地2000坐标,1985国家坐标系,以M为单位;
2. 建筑设计必须严格执行有关消防、安全等技术规范规定;
3. 为室内地坪至室外地坪高度;
4. 图中标注的尺寸均为建筑主体外墙面之面,建筑物(地下室)退红线(或城市绿线)的距离;
5. 本项目设计符合该项目的用地规划条件;
6. 本项目建筑设计符合国家标准设计规范及有关标准;
7. 图中专业技术性指标与技术指标与图纸所标一致,设计单位对图纸的各项数据的真实性和准确性负责,并承担因错、漏、假或不正手段而带来的一切法律责任。

| 海通世家南区       |           |                         | (二期) 经济技术指标                   |                          |
|--------------|-----------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 分项           |           | 单位                      | 数值                            | 备注                       |
| 实际用地面积       |           | m <sup>2</sup>          |                               | 该项目无明确分期实用地面积            |
| 总建筑面积        |           | m <sup>2</sup>          | 187882.30                     |                          |
| 其中           | 其中        | 总计容面积                   |                               | m <sup>2</sup> 142184.04 |
|              |           | 住宅                      | 公共服务配套                        | m <sup>2</sup> 1958.28   |
|              |           |                         | 文体设施用房                        | m <sup>2</sup> 260.70    |
|              |           |                         | 社区办公用房                        | m <sup>2</sup> 600.51    |
|              |           |                         | 养老服务用房                        | m <sup>2</sup> 165.55    |
|              |           |                         | 托育服务设施                        | m <sup>2</sup> 316.73    |
|              |           |                         | 柴油机房                          | m <sup>2</sup> 66.24     |
|              |           | 不计容总建筑面积                | 架空层                           | m <sup>2</sup> 527.50    |
|              |           |                         | 变电站                           | m <sup>2</sup> 21.05     |
|              |           |                         | 地下空间                          | m <sup>2</sup> 45699.51  |
|              | 公共活动架空层   |                         | m <sup>2</sup> 41682.66       |                          |
|              | 容积率       |                         |                               | 该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标。  |
|              | 建筑基底面积    |                         | m <sup>2</sup> 7293.68        | 该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标。  |
|              | 建筑密度      |                         | %                             | 该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标。  |
|              | 绿地面积      |                         | m <sup>2</sup> 10861.64       | 该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标。  |
| 绿地率          |           | %                       | 该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标。       |                          |
| 停车面积         |           | m <sup>2</sup> 43177.28 | 其中电动自行车区域427.22m <sup>2</sup> |                          |
| 地上停车面积       |           | m <sup>2</sup> 2144.02  |                               |                          |
| 地下停车面积       |           | m <sup>2</sup> 41033.26 |                               |                          |
| 停车率          |           |                         |                               |                          |
| 户数           |           | 户 824.00                | 该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标。       |                          |
| 其中           | 机动车车位     |                         | 辆 1096                        |                          |
|              | 地上机动车位    |                         | 辆 0                           |                          |
|              | 地下机动车位    |                         | 辆 1096                        |                          |
|              | 地上非机动车停车位 |                         | 辆 1971                        |                          |
| 其中           | 普通非机动车停车位 |                         | 辆 1703                        |                          |
|              | 电动自行车停车位  |                         | 辆 268                         |                          |
|              | 透透性围墙长度   |                         | m 689.59                      |                          |
|              |           |                         |                               |                          |
| 海通世家南区经济技术指标 |           |                         |                               |                          |
| 分项           |           | 单位                      | 数值                            | 备注                       |
| 实际用地面积       |           | m <sup>2</sup>          | 42004.70                      |                          |
| 总建筑面积        |           | m <sup>2</sup>          | 192023.56                     |                          |
| 总计容建筑面积      |           | m <sup>2</sup>          | 142511.06                     |                          |
| 总计容建筑面积      |           | m <sup>2</sup>          | 47693.75                      |                          |
| 其中           | 一期        | 总建筑面积                   |                               | m <sup>2</sup> 2321.26   |
|              |           | 总计容建筑面积                 |                               | m <sup>2</sup> 327.02    |
|              |           | 物业管理用房                  |                               | m <sup>2</sup> 299.87    |
|              |           | 渣道                      |                               | m <sup>2</sup> 16.50     |
|              |           | 排风井                     |                               | m <sup>2</sup> 4.28      |
|              |           | 挂地下空间(梯间)               |                               | m <sup>2</sup> 6.37      |
|              | 其中        | 不计容建筑面积                 |                               | m <sup>2</sup> 1994.24   |
|              |           | 地下空间                    |                               | m <sup>2</sup> 1994.24   |
|              |           | 总建筑面积                   |                               | m <sup>2</sup> 187882.30 |
|              |           | 总计容建筑面积                 |                               | m <sup>2</sup> 142184.04 |
| 二期           | 其中        | 住宅                      |                               | m <sup>2</sup> 140225.76 |
|              |           | 公共服务配套                  |                               | m <sup>2</sup> 1958.28   |
|              |           | 不计容建筑面积                 |                               | m <sup>2</sup> 45699.51  |
|              | 其中        | 公共活动架空层                 |                               | m <sup>2</sup> 4016.85   |
| 地下空间         |           | m <sup>2</sup> 41682.66 |                               |                          |
| 容积率          |           |                         | 3.39                          | 2.0-3.4                  |
| 建筑基底面积       |           | m <sup>2</sup>          | 7620.70                       |                          |
| 建筑密度         |           | %                       | 18.14%                        | ≤25%                     |
| 绿地面积         |           | m <sup>2</sup>          | 12798.74                      |                          |
| 绿地率          |           | %                       | 30.47%                        | ≥30%                     |
| 停车面积         |           | m <sup>2</sup>          | 43177.28                      |                          |
| 停车率          |           | %                       | 30.30%                        | ≥30%                     |
| 透透性围墙长度      |           | m                       | 719.18                        |                          |

