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.《汕头经济特区人民防空管理办法》

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》(CJJ83-99)

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珠池港片区东片00102地块，北侧为珠城路，西侧为嵩山路，地势平整。用地范围内无具有保留价值的古迹和古树。

三、规划目标：

打造为一个集居住、休闲、社区配套为一体的现代小区，它将是人们认知珠港新城的重要景观形象，它既能体现住区的个性，又能体现国际化元素，规划将优美的绿化环境和现代化高尚居所相融合，并极力营造一个全新的珠港新城生活区域、一个全新的生活方式、一个全新的生活理念。

四、规划布局：

北区项目规划建设 6 栋 30-31 层高层住宅，同步配建服务裙楼及 1 层地下室，整体布局兼顾居住功能与社区配套需求。

五、交通组织：

102地块西侧设有一个大门(通道)，消防车行出入口设置地块的南北两侧。

六、各楼栋建筑间距按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行：

102地块1#、3#-6#住宅单方建筑退距：0.4*30+0.8*(95.60-30)/3=29.49M；

2#住宅单方建筑退距：0.4*30+0.8*(95.50-30)/3=29.47M；

七、建筑退道路红线控制按《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：住宅平行道路布置，退让道路按主要朝向控制：

规划路25M≤W<40M，

1#、3#-6#层住宅主要朝向退距：6+0.6*(95.60-30)/3=19.12M，

2#住宅主要朝向退距：6+0.6*(95.50-30)/3=19.10M，

高层住宅次要朝向退距≥8M，

规划路W<25M，

高层住宅次要朝向退距≥6M，商业建筑≥8M；

住宅建筑退让规划道路两侧绿化带≥6M，商业建筑≥8M；

八、消防车道宽度为4M，高层住宅区的转弯半径为12M，满足消防车通行要求。

九、住宅和公共配套的公共出入口设置无障碍出入口或附近坡道设无障碍坡道，坡度为1/12，净宽度不小于1.2m；业主委员会用房及邮政快递末端服务设施设置在物业管理用房内。

十、本项目最高建筑为1#、3#-6#住宅楼，建筑高度为95.60米，海拔最高点为104.95米。

十一、本地块健身场地设置于4#楼南侧，面积为760.2㎡（全区约2483人，满足人均用地不低于0.3平方米的标准配套）。

十二、本宗地配建人才住房建筑面积为12243.56㎡(满足配建协议要求的12241.21㎡)，人才住房位于102地块4#楼。

十三、备注

1. 图中坐标系为大地2000坐标，1985国家高程系统，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. H为室外地坪至女儿墙高度；
4. 图中标注的尺寸均为建筑物主体外墙面之间，建筑物（地下室）退红线(或城市绿线)的距离；
5. 本项目设计图符合该项目的用地规划设计条件；
6. 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关标准；
7. 本图中文字标明的技术经济指标与图纸所示相一致。设计单位对图纸的各项数据的真实性和准确性负责，并承担因瞒报，造假等不正当手段而产生的一切法律责任。

海逸世家北区经济技术指标

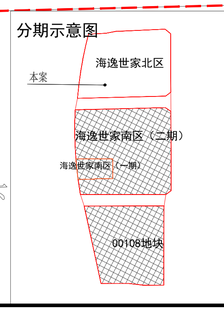
分项			单位	数值	备注
实际用地面积			㎡	30002.39	
总建筑面积			㎡	130638.74	
其中	总计容面积		㎡	101953.98	含3幢首层垃圾房排烟井层高5.10米、5幢首层排风井A层高4.80-5.05米，按建筑面积1.5倍计算容积面积，根据建筑层高，超高部分增加计容建筑面积为3.57㎡，已计入计容建筑面积
	其中	住宅	㎡	99770.81	人才住房位于4#，面积：12243.56㎡
		其中 文体设施用房	㎡	191.40	位于3#首层
		其中 社区公共服务用房	㎡	601.82	位于5#、6#首层，按照600-1300㎡标准配套
		其中 养老服务用房	㎡	155.21	位于3#首层，每间户不少于20平
		其中 托育服务设施	㎡	303.89	位于4#首层，每千人10个托位,每个面积不少于12㎡
		其中 物业服务用房	㎡	261.40	含邮政快递末端服务设施11.05㎡，业主委员会用房28.90㎡
		通道	㎡	22.00	位于物业用房
		消防控制室	㎡	71.40	位于3#首层
		人防警报间	㎡	13.60	位于4#屋顶层
		发电机房	㎡	75.60	位于4#首层
		开关站	㎡	133.86	位于4#首层及物业用房两侧
		配电室	㎡	352.99	位于4#首层及物业用房两侧
	不计容总建筑面积		㎡	28688.33	
	其中	地下空间	㎡	26393.07	含垃圾房30.04平
		公共活动架空层	㎡	2295.26	
容积率				3.40	2.0-3.4
建筑基底面积			㎡	5305.74	
建筑密度			%	17.68%	≤25%
绿地面积			㎡	9090.03	
绿地率			%	30.3%	≥30%
停车面积			㎡	30728.09	
其中	地上停车面积		㎡	5837.07	
	地下停车面积		㎡	24891.02	
停车率			%	30.14%	≥30%
户数			户	776	
人数			个	2483	按每户3.2人
机动车车位			辆	833	
其中	地上机动车位		辆	70	
	地下机动车位		辆	763	
非机动车停车面积			㎡	3288.23	
其中	普通非机动车停车面积		㎡	2804.67	
	电动自行车停车面积		㎡	483.56	共302辆，1.6平/辆，≥2.33辆
通透性围墙长度			m	563.53	

图例

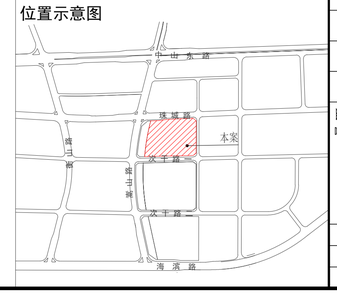
- 住宅建筑
- 配套及设备用房
- 用地红线
- 地下室轮廓线
- 建筑退线
- 道路
- 公共活动架空空间
- 非机动车停车区域
- 机动车停车区域
- 电动自行停车区域
- H=95.70M 建筑高度（室外地坪至女儿墙）
- 消防扑救场地
- 分散式垃圾搜集点
- 85 国家高程
- 室外标高
- 规划绿地（具体以景观二次深化为主）
- 通透性围墙
- 挡土墙
- 泳池（具体以景观二次深化为主）

总平面图 1:500

分期示意图



位置示意图



福建省闽武建筑设计院有限公司
Fujian MinWu Architectural Design Institute Co.,Ltd
国家甲级工程设计证书号:A135006085
NATIONAL ARCHITECTURAL DESIGN LICENCE No.A135006085

版次 REVISION No.	日期 DATE	备注 REMARK

福建省工程勘察设计图纸专用章
福建省闽武建筑设计院有限公司
资质范围：建筑工程
资质等级：甲级 证号：A135006085
有效期至：2030年01月07日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：王清杰
注册号：3500608-019
有效期：至2027年05月

施工图审查单位：APPROVED BY

施工图审查合格书编号：APPROVAL No.

建设单位：CLIENT 汕头市寰亚置业开发有限公司

工程名称：PROJECT 海逸世家北区

单项工程：ITEM 总平面图

审定 AUTHORIZED BY	刘灿民	
工程负责人 PROJECT CAPTAIN	王清杰	
专业负责人 MAIN ENGINEER	王清杰	
审核 EXAMINED BY	王清杰	
校对 CHECKED BY	吕炳鋆	
设计 DESIGNED BY	胡适洋	
制图 DRAWED BY	胡适洋	

图名：DRAWING 总平面图

工程编号 PROJECT No.	25QB002		
图号 No.	P-01	图别 TYPE	方案
版次 REVISION No.	V2.0	日期 DATE	2026.05