

日期	姓名	专业	日期	姓名	专业

规划说明:

1. 规划依据:
 - 《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162号)
 - 《汕头经济特区人民防空管理办法》
 - 《汕头经济特区城市绿化条例》
 - 《汕头经济特区道路交通安全条例》
 - 《城市用地竖向规划规范》(GB50135-2013)
 - 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
 - 《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)
 - 《汕头经济特区城乡规划条例》
 - 《民用建筑通用规范》GB55031-2022
 - 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021
2. 基地分析:

项目用地位于汕头市珠港新城珠港片区东片00102地块, 北侧为珠城路, 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古树。
3. 规划目标:

打造一个集居住、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。
4. 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。
5. 交通组织:

102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#住宅建筑退距: 0.4*30+0.8*(95.60-30)/3=29.49M;

2#住宅建筑退距: 0.4*30+0.8*(95.50-30)/3=19.10M;

七、建筑退让距离按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行:

住宅退让距离: 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#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≥4M, 商业建筑≥6M;

住宅建筑退让规划道路两侧绿化带≥4M, 商业建筑≥6M;

八、消防车通道宽度为4M, 高层建筑区转弯半径为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设置无障碍坡道, 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760.2m²(全区约2483人, 满足人均用地不低于0.3平方米的标准要求)。

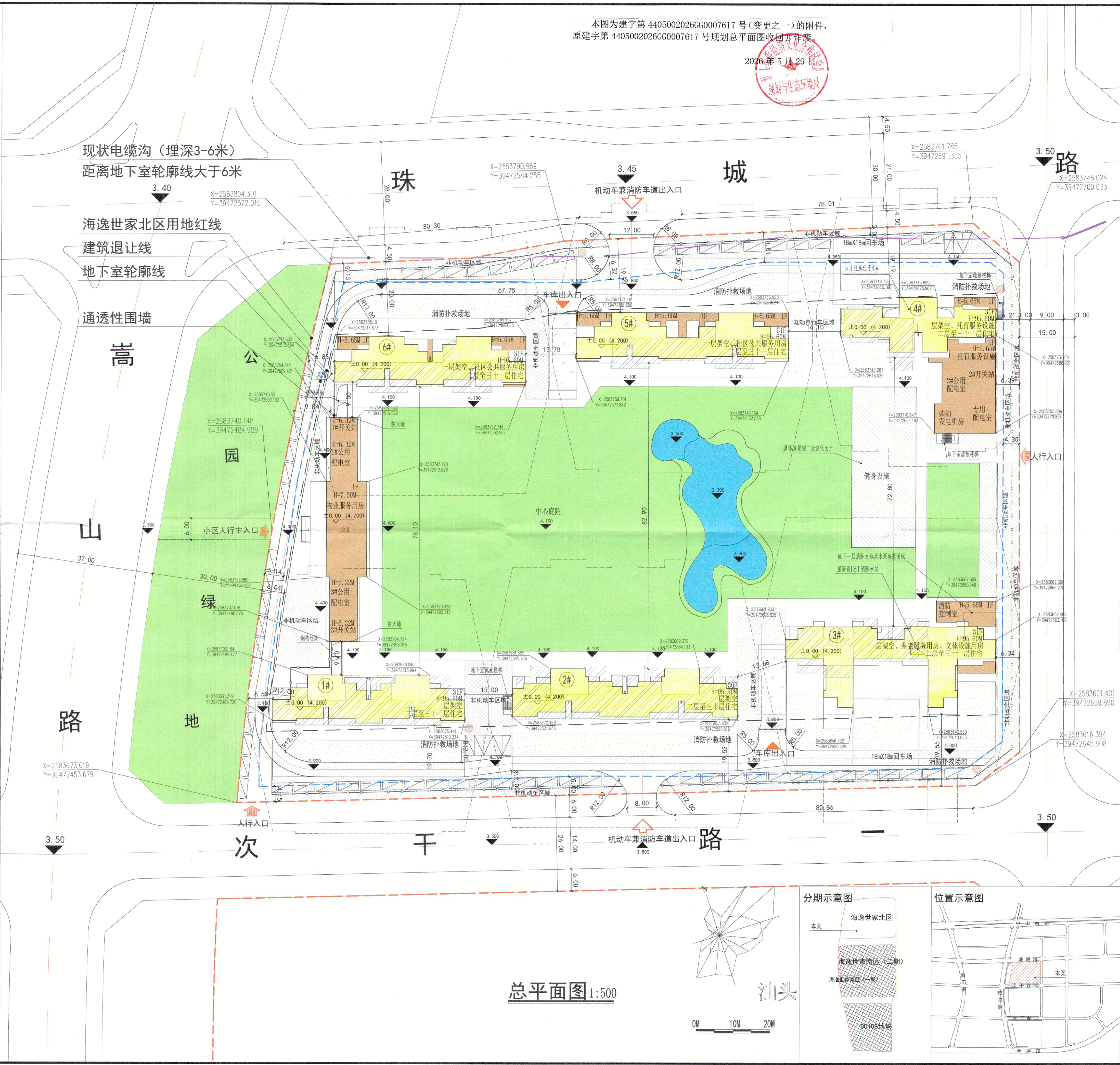
十二、本地块配建人才住房建筑面积为12243.56m²(满足配建协议要求的12241.21m²), 人才住房位于102地块4#楼。

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. 本图中文字说明的技术经济指标与图例所示相一致, 设计单位对图例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	m ²	30002.39	
总建筑面积	m ²	130638.74	
总计容面积	m ²	101953.98	
住宅	m ²	99770.81	人才住房位于4#, 面积: 12243.56m ²
文体设施用房	m ²	191.40	位于3#首层
社区公共用房	m ²	601.82	位于5#, 6#首层, 按照3000-1300m ² 标准配置
养老服务用房	m ²	155.21	位于3#首层, 每百户不少于20m ²
托育服务设施	m ²	303.89	位于4#首层, 每千入10个托位, 每个面积不小于12m ²
物业服务用房	m ²	261.40	含邮政快件末端服务设施11.05m ² , 业主委员会用房8.50m ²
通道	m ²	22.00	位于物业管理用房
消防控制室	m ²	71.40	位于3#首层
人防值班间	m ²	13.60	位于4#首层
发电机房	m ²	133.86	位于4#首层及物业管理用房两侧
开关站	m ²	352.99	位于4#首层及物业管理用房两侧
配电室	m ²	352.99	位于4#首层及物业管理用房两侧
不计容总建筑面积	m ²	28668.33	
地下室空间	m ²	26393.07	含位设房3004m ²
公共活动架空层	m ²	2295.26	
容积率		3.40	2.0-3.4
建筑基底面积	m ²	5305.74	
建筑密度	%	17.68%	≤25%
绿地面积	m ²	9090.03	
绿地率	%	30.3%	≥30%
停车面积	m ²	30728.09	
地上停车面积	m ²	5837.07	
地下停车面积	m ²	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	
地上机动车位	辆	70	
地下机动车位	辆	763	
非机动车停车面积	m ²	3288.23	
普通非机动车停车面积	m ²	2804.67	
电动自行车停车面积	m ²	483.56	并302辆, 1.6m ² /辆, ≥233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
	消防扑救场地
	分散式垃圾收集点
	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)
	电动自行车停车区域
	建筑高度(室外地坪至女儿墙)



本图为建字第 4405002026GG0007617 号(变更之一)的附件, 原建字第 4405002026GG0007617 号规划总平面图收回并作废。



福建省闽武建筑设计院有限公司
Fujian Minwu Architectural Design Institute Co.,Ltd
国家甲级工程设计师证书:A135006085
MINWU ARCHITECTURAL DESIGN LICENSE No.A135006085

版本号	日期	备注

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

中国勘察设计一级注册建筑师
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:
闽武建筑设计院有限公司
施工图审查合格书编号:
闽武审字[2026]第001号

建设单位:
汕头市寰亚置业开发有限公司
项目名称:
海逸世家北区

分期示意图
位置示意图

审核	姓名	签字
审定	刘灿民	
工程负责人	王清杰	
专业负责人	王清杰	
审核	王清杰	
校对	吕炳盛	
设计	胡适洋	
制图	胡适洋	

总平面图			
工程编号	25QB002		
图号	P-01	图别	方案
版本号	V2.0	日期	2026.05