

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.《汕头经济特区人防防空管理办法》  
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管理技术规定》  
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00106地块,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。  
三、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形象,它既能体现居住区的个性,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、物业用房的层数为1F,室内外高差为0.10M,室外地坪到屋面标高7.50M;  
五、交通组织:  
106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、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。  
七、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。  
八、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为室外地坪到屋面标高;  
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。  
8.本项目地下空间的泳池及配套服务设施均为小区公共配套,用于提升小区品质,仅供本项目业主无偿使用,且归属全体业主共有,同时不作商业及其它经营性用途,不影响地下停车及配电、配水、通信、环卫等公共空间,满足消防、结构、卫生、通风、除湿等规范要求。

海逸世家南区(二期)用地红线  
建筑退让线  
地下一层轮廓线  
通透性围墙  
高山路

海逸世家南区(一期)经济技术指标

| 分项          | 单位 | 数值      | 备注                             |
|-------------|----|---------|--------------------------------|
| 建筑(含)用地面积   | ㎡  | 2321.26 | 该项目无明确分期用地面积                   |
| 总建筑面积       | ㎡  | 327.02  |                                |
| 计容积率建筑面积    | ㎡  | 299.87  | 含业主委员会用房23.80㎡,邮政快递末端服务设施6.43㎡ |
| 其中:         |    |         |                                |
| - 普通        | ㎡  | 16.50   |                                |
| - 排风井       | ㎡  | 4.28    |                                |
| - 地下室空间     | ㎡  | 6.37    |                                |
| - 不计容积率建筑面积 | ㎡  | 1994.24 |                                |
| 其中:         |    |         |                                |
| - 地下室空间     | ㎡  | 1994.24 |                                |
| - 总建筑面积     | ㎡  | 327.02  |                                |
| - 绿地面积      | ㎡  | 1937.10 |                                |
| - 通透性围墙长度   | m  | 29.59   |                                |

海逸世家南区(二期)经济技术指标

| 分项          | 单位 | 数值        | 备注      |
|-------------|----|-----------|---------|
| 实际用地面积      | ㎡  | 42004.70  |         |
| 总建筑面积       | ㎡  | 190479.92 |         |
| 总计容积率       | ㎡  | 142787.42 |         |
| 总计容积率       | ㎡  | 47693.75  |         |
| 其中:         |    |           |         |
| - 总建筑面积     | ㎡  | 2321.26   |         |
| - 总建筑面积     | ㎡  | 327.02    |         |
| - 物业管理用房    | ㎡  | 299.87    |         |
| - 普通        | ㎡  | 16.50     |         |
| - 排风井       | ㎡  | 4.28      |         |
| - 地下室空间     | ㎡  | 6.37      |         |
| - 不计容积率建筑面积 | ㎡  | 1994.24   |         |
| 其中:         |    |           |         |
| - 地下室空间     | ㎡  | 1994.24   |         |
| - 总建筑面积     | ㎡  | 188158.66 |         |
| - 总建筑面积     | ㎡  | 142460.40 |         |
| - 住宅        | ㎡  | 140502.12 |         |
| - 公共配套      | ㎡  | 1958.28   |         |
| - 不计容积率建筑面积 | ㎡  | 45699.51  |         |
| - 公共活动架空层   | ㎡  | 4016.85   |         |
| - 地下室空间     | ㎡  | 41682.66  |         |
| 容积率         |    | 3.40      | 2.0-3.4 |
| 建筑密度        | %  | 7620.70   | ≤25%    |
| 绿地率         | %  | 12798.74  | ≥30%    |
| 停车位         | ㎡  | 43177.28  | ≥30%    |
| 停车位         | %  | 30.24%    | ≥30%    |
| 通透性围墙长度     | m  | 719.18    |         |

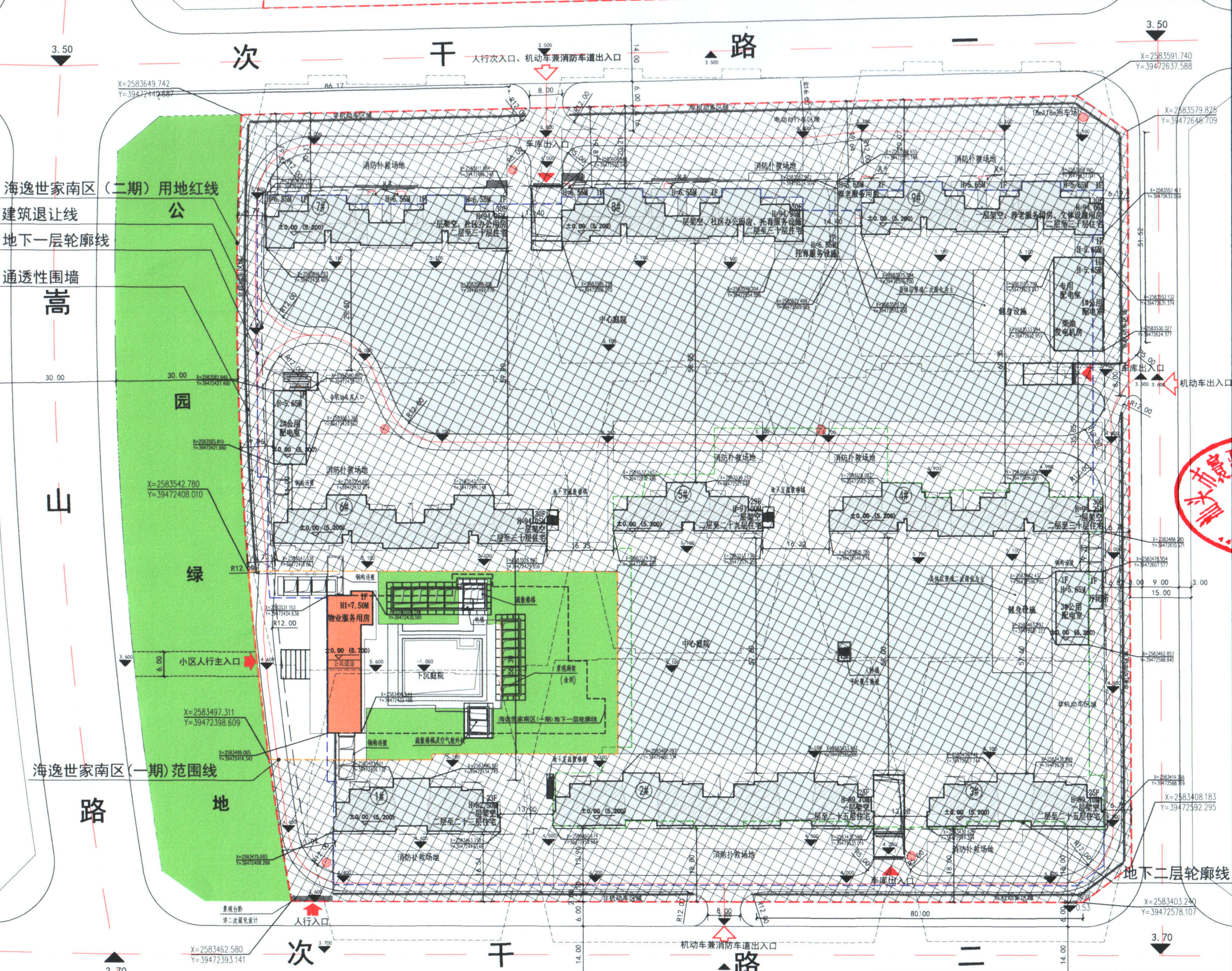
海逸世家南区(一期)范围线

海逸世家南区(二期)范围线

海逸世家南区(二期)范围线

图例

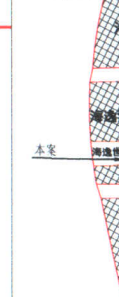
|          |          |                   |
|----------|----------|-------------------|
| 配套设施用房   | H=95.70M | 建筑高度(室外地坪至女儿墙)    |
| 用地红线     |          | 消防扑救场地            |
| 项目一期范围线  |          | 分散式垃圾收集点          |
| 地下一层轮廓线  |          | 85国家高程            |
| 建筑退让线    |          | 室外标高              |
| 道路       |          | 规划绿地(具体景观以二次深化为主) |
| 公共活动架空空间 |          | 围墙                |
| 非机动车停车区域 |          | 挡土墙               |
| 电动自行车区域  |          | 叠水区域              |



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.  
国家注册工程设计师证书: A135006085

| 姓名  | 职务    | 备注 |
|-----|-------|----|
| 刘灿民 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |

| 姓名  | 职务    | 备注 |
|-----|-------|----|
| 刘灿民 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |

汕头市寰亚置业有限公司  
4408075103819

汕头市寰亚置业有限公司  
资质: 范围: 建筑工程  
等级: 甲级 证书: A135006085  
有效期至: 2030年01月07日  
注册建造师:  
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:  
汕头市寰亚置业有限公司

海逸世家南区(一期)

| 姓名  | 职务    | 备注 |
|-----|-------|----|
| 刘灿民 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |
| 王清杰 | 项目负责人 |    |

总平面图  
250B001-1  
P-01  
V2.0  
2026.08