风玫瑰图	比例尺
N	5 20 0 10

其中

用地规划各项技术指标

规划总用地及用地面积	63603.7m²	95.406亩
防护绿地面积	2336.0m²	3.504亩
实用地面积	61267.7m²	91.902亩

项目技术经济指标

项目	计算值	备注
总用地（净）实用地面积	61267.7m²	91.902亩
总建筑面积	330917.40m²	
其中计容建筑面积	244986.01m²	≤245070.8m²
地面以上不计容建筑面积	10849.82m²	
地下空间不计容建筑面积	75164.76m²	
容积率	4.00	
研究生公寓建筑面积	15244.98m²	一期8025.84m²，二期7219.14m²
建筑密度	24.88%	≤30%
研究生公寓建筑面积	7291.56m²	一期3646.21m²，二期3645.35m²
研究生公寓建筑密度	11.90%	
住宅建筑面积	23827.85m²	一期11558.23m²，二期12269.62m²
住宅容积率	38.89%	≥35%
住宅面积	73614.98m²	一期72573.08m²，含商业1086.47m² 二期541.90m²，含商业270.95m²
住宅绿地率	30.05%	≥30%
建筑物最高建筑高度	150m	海滨黄高150m
总户数	1265	一期631户，二期634户

地下空间总面：配建面1056.90m²，电器室下沉面积793.67m²，附属空间0.48m²，住宅设置间39.54m²，配电房84.50m²，发电机房399.30m²，消防水池及泵房284.28m²，生活水池及泵房254.48m²，充电桩车位面积714.86.61m²（冷藏间544.69m²）车道347.40m²，车库出入口（每侧宽）277.86m²充建156.07m²设备间1759.92m²，被被虎车道下3184.53m²，停车位数3313.14m²）。

人防区域面积13715.32m²。

一期 技术经济指标

		项目	计算值	备注
一期		总建筑面积	204478.59m²	
		计容建筑面积	123949.99m²	
	其中	住宅	115462.76m²	
		商业	7348.84m²	
		公变电房	123.91m²	位于主层商铺靠近区内侧
		大堂设施用房	451.82m²	位于大门第二层
		物业消防室	20.24m²	位于2栋首层
		业务台	21.60m²	位于2栋首层
		物业管理用房	259.22m²	位于大门首层及北侧入口首层
		赤老服务用房	261.66m²	位于大门二层
		不计容建筑面积	80568.17m²	
	其中	住宅底设电空层	2527.06m²	
		住宅设电梯间	81.33m²	
		避难层	2795.02m²	
		地下空间	75164.76m²	
研究生公寓建筑面积			8025.84m²	
研究生公寓建筑面积			3646.21m²	
住宅建筑面积			11558.23m²	含业体面积1120.09m²
住宅面积			72573.08m²	含商业面积面积1086.47m²
住宅建筑物最高建筑高度			150m	海滨黄高150m
总户数			631	

会签栏

建筑	
结构	
电气	
给排水	
暖通	

设计说明

一、现状位置：位于珠港新城黄厝围片区LH-04105控制单元。

二、规划依据：

1、《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》2018年6月版。
2、《城市绿地设计规范》
3、《城市居住区规划设计规范》
4、《汕头经济特区道路交通安全条例》
5、《汕头市经济特区城乡规划条例》

三、规划目标：规划为环境优美、设施配套、便于统一实施和管理的现代化住宅小区。

四、规划布局及其内容。

1、布局：根据用地条件规划设计12栋住宅楼及裙楼商业，小区首层设置架空层作为公共活动空间，设置二层地下室，满足停车需求。包括配套设施：首层设置文体设施用房、物业管理用房、消防控制中心，养老服务设施、配电房，地下一二层设置垃圾收集间、配电房、水泵房、消防水池、生活水池等配套设施。

2、建筑高度

小区内1、2、3、4栋首层层高5.0M，标准层层高3.1M；5、6、7、8栋首层层高5.4M，标准层层高3.15M；9、10、11、12栋首层层高4.9M，标准层层高3.1M；四栋裙楼层高5.8M，二层层高4.35M。

1、2、3、4栋29层建筑高度91.9M，5、6、7、8层栋43层建筑高度137.8M，9、10、11、12栋29层建筑高度91.8M，地下一层层高为4.1M，地下二层层高为3.8M。

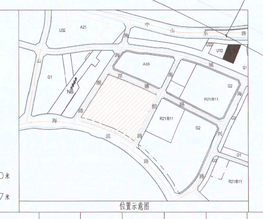
3、图中建筑四周相实线为建筑悬挑示意范围（包括阳台、实体、空调架、花坛等构筑物），为规划的指导性内容，具体悬挑形式、尺寸可在建筑单体设计阶段结合建筑功能、立面造型等进行设计，但总建筑面积不得超出规划设计条件的规定，建筑单体设计应另报规划审批后实施。

4、管网与市政规划：室外地坪排水坡度为0.3%-0.6%，采用雨污分流排水方式，雨水管、污水管与东、北侧市政管线接驳，给水管、电力、电信电缆、燃气管都与东、北侧区间路市政管线接驳。

五、规划停车数量为2050个（全部为地下停车位），住宅停车配建比例30%，零售商业停车配建比例10%，按比例100%预留安装充电设施接口，其中公共停车位200个，占总停车10.00%，无障碍停车位共40个。

六、关于加强汕头市全民健身场地设施建设发展群众体育的工作方案要求，本项目于室外设置健身设施区域1350平方米。

七、本规划采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，单位为米，地块现目标高±0.000相当于海拔高度3.700M。



图例示意说明

图例	名称	图例	名称	图例	名称	图例	名称	图例	名称	图例	名称
	实用地红线	3.70	地坪海拔标高		规划商业		规划绿地		地下室就建		路中线
	地下一层底线	八层阳台	坐标标注		规划住宅		水体		架空部分		
	地下二层底线				日托老师养老院		鼎格轮廓线		消防车道（4.0米宽）		服务设施用房

说明：
1、本规划设计图符合设计任务书及规划设计条件要求。
2、本项目规划设计符合国家建筑设计规范及有关标准。
3、本项目总建筑面积、计容建筑面积、计容建筑面积包括悬挑部分，符合所有要求。
4、图中所示设计图的各项规划技术指标和图纸一致，真实、准确显示，略有出入，以图纸为准。

设计单位：汕头市建筑设计院有限公司 SHANTOU BUILDING DESIGN INSTITUTE CO., LTD.

工程设计资质等级 甲级 证书编号：A244075060
城乡规划编制资质乙级(粤)城规编(1820117)号

审定	林永辉	审核	林永辉	设计	陈杰锋
项目负责人	李增烈	专业负责人	孙广荣	设计	
项目负责人	孙广荣	校对	陈亦丰	制图	

修改原因：
修改内容：

修改编号	修改版次
修改日期	年 月 日

建设单位：汕头华投地产开发有限公司
工程名称：滨海湾（暂定名）（一期）
图纸内容：一期总平面图

业务号	3-2207
设计阶段	方案图
专业	建筑
出图日期	2022.12
图号	JZ-2F1

（2023）汕华规建字第008号——规划总平面图

1、同意汕头华投地产开发有限公司位于汕头市珠港新城黄厝围片区LH-04105控制单元00403地块的滨海湾（暂定名）一期）项目建设工程规划许可。

2、本项目已经测绘单位放线，经核查，项目定线图符合建设工程规划许可要求。建设前应拆除建设用地范围内旧建、构筑物，方可施工建设。工程竣工时应报我局派员进行规划核实。

2023年3月31日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：李增烈
注册号：4401736-003
有效期：至2023年6月

广东省设计工程勘察设计出图专用章
单位名称：汕头市建筑设计院有限公司
业务范围：建筑行业建筑工程甲级
有效期至：2025年03月16日
证书编号：A244075604

注册师执业章：　　出图章：　　施工图审查批准书编号：

声明：未填写“施工图审查批准书编号”的图纸不得作为正式施工图使用！　2022第一版