风玫瑰图	比例尺
N	0 5 10 20

用地规划各项技术指标		
规划总用地面积	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
	建筑（净）实用地面积	61267.7m²	91.902亩
	总建筑面积	330917.40m²	
	其中地下建筑面积	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	
	邻桥连廊建筑面积	15244.98m²	一期8025.84m²，二期7219.14m²
	建筑密度	24.88%	<30%
	邻桥连廊建筑面积	7291.56m²	一期3646.23m²，二期3645.33m²
	邻桥建筑密度	11.90%	
	绿地面积	23827.85m²	一期11558.23m²，二期12269.62m²
	绿地率	38.89%	≥35%
	停车面积	73634.98m²	一期72573.08m²，含地面10886.47m² 二期104190m²，含地面10419.00m²
	综合率	30.05%	≥30%
	消防海拔建筑高度	150m	海拔限高150m
	总户数	1265	一期631户，二期634户

地下空间包括：配套间1056.90m²，商业置下沉面积793.67m²，附属空间1.8m²，设备配置间39.54m²，配电房849.50m²，发电机房399.30m²，消防主机房282.28m²，生活水池及泵房254.40m²，化粪池及泵房714.85m²（含新建54.47.69m²），车道347.40m²，非商业AP（车库配）277.86m²及建156.07m²，设备间1759.92m²，新增人防工程7.53m²，消防工程184.53m²，停车面积63313.14m²）。
人防区域面积13715.32m²。

二期 技术经济指标				
	项目		计算值	备注
二期	总建筑面积		126438.81m²	
	计容建筑面积		121036.02m²	
	其中	住宅	115905.72m²	
		商业	4851.06m²	
		社区办公用房	80.47m²	
		公变电房	198.77m²	
	不计容建筑面积		5446.41m²	
	其中	公共设施空间层	2488.62m²	
		结构转换层	162.67m²	
		避难层	2795.02m²	
	邻桥连廊建筑面积		7219.14m²	
	邻桥连廊建筑面积		3645.33m²	
	绿地面积		12269.62m²	
	停车面积		104190m²	含地面停车面积10419.00m²
	消防海拔建筑高度		150m	海拔限高150m
	总户数		634	

会签栏
建筑
结构
电气
给排水
暖通

设计说明

一、现状位置：位于珠海新城黄厝围片区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. 《汕头经济特区建筑安全条例》
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、地下一二层设置环境收集间、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5.0M，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；商铺首层层高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、图中建筑四周围实线为建筑最挑梁台阶范围（包括雨台、实体、空调罩、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机关审批。

4、邻向与市政规划：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、北侧市政管线连接，给水管、电力、电信电缆、燃气管都与东、北侧区间路市政管线连接。

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130%，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，其中公共停车位共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，地块项目标高±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	9.70	地坪海拔标高		规划商业		规划绿地		地下室轮廓		落中线
	地下一层范围线		坐标标注		规划住宅		水体		消防登高场地（环状消防车道）		架空部分
	地下一层范围线				在建无障碍设施（公共建筑）		总体轮廓线		消防车道（4.0米宽）		服务会议用房

说明：
1、本规划平面图参考原项目批准规划设计条件要求。
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、计容建筑面积包括在规划范围。
4、风玫瑰图计算均参照珠海国际水文站标准测得一致，其余，若有出入，解释权由设计方。

〔2023〕汕华规建字第010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）（二期）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4月28日

注册师执业章：

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

出图章：

广东省建设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
资质证书编号：A244075604
有效期至：2025年03月16日

施工图审查批准书编号：

修改原因： 修改内容：		
修改编号		修改版次
修改日期	年	月 日

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：A244075604 城乡规划编制资质乙级(证书编号18D217)有效				建设单位	汕头华投地产开发有限公司	业务号	S-2202
审 定	林永辉	审 核	林永辉			设计阶段	方案图
项目	李增烈	专业负责人	孙广荣	工程名称	滨海湾（暂定名）（二期）	专 业	建筑
负责人	孙广荣	校 对	陈亦丰	设 计	陈杰锋	出图日期	2022.12
				设 计		图 号	JZ-ZP1
				制 图			

图纸内容：二期总平面图

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