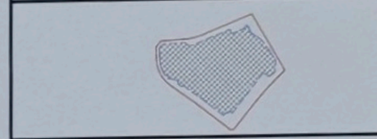
规划总平面图 1:1000

北

分期建设划分示意图

项目区位示意图

地下车库示意图



总经济技术指标表

项目			总量（㎡）	规划控制指标
规划用地面积			60420.46	90.63(亩)
总建筑面积			208871.17	
计容建筑面积			169092.43	≤169176㎡
其中	酒店式公寓1-3栋、商业公馆1、2、3、3A栋、8栋（原商业服务型公寓1-8栋）		139933.55	≤140000.00㎡
其中	配套	消防控制室	27.30	
		总配楼梯及排烟井道	87.86	
		公共配电用房	566.48	
	裙楼商业		28477.24	≤29176.00㎡
其中	零售	商业公馆5、6、7栋（原商业1栋-3栋）	3708.69	≤18004.00㎡
		商业公馆9、10栋（原商业4栋5栋）	3970.36	
		商铺（原公寓1栋商铺）	8062.57	
		公寓1栋综合体	1699.61	
	餐饮	公寓1栋综合体	3940.00	≤4009.00㎡
	商务办公	商务服务配套用房	3107.47	≤3154.00㎡
	娱乐康体	公寓1栋综合体、公寓1栋局部二层	3968.54	≤4009.00㎡
不计容建筑面积			45400.37	
其中	地下室及人防区		43361.22	
	架空层		2039.15	
容积率			2.80	≤2.8
总建筑密度			31.65%	总密度≤50%
总建筑基底面积			19121.27	
塔楼建筑密度			7.06%	塔楼密度≤30%
塔楼建筑基底面积			4264.37	
人防工程				5740.00㎡(面积6425.6dm²)
建筑高度			99.2M	≤100M
绿地面积			12100.00	
绿地率			20.03%	≥20%
地下停车面积			39892.32	
地上停车面积			2412.91	共111个车位
项目总停车配建比例			25.00%	≥25%

图例：

	规划用地红线	H:99.9M	建筑女儿墙高度
	负一层范围线	X:2507707.936 Y:38572384.646	坐标点控制
	消防登高面	4.500	室外场地绝对标高
	消防车道	6.150	建筑物绝对标高
	车库出入口		建筑退距范围线
	出入口		绿地
	建筑分期建设线		首层局部公共活动架空层范围
	垃圾分类收集点		地下人防工程范围
	公寓建筑		配套建筑
	商业建筑		铺砖道路
	配电		屋面泳池

一期 经济技术指标表

项目		总量（㎡）	规划控制指标
规划用地面积		6550.9	9.826(亩)
总建筑面积		42217.23	
计容建筑面积		42866.77	
其中	酒店式公寓1栋（原商业服务型公寓1栋）	40488.12	
	消防控制室	27.30	
	总配楼梯及排烟井道	25.91	
	公共配电用房	268.15	
	商务服务配套用房、娱乐康体	892.17	
	商铺（原公寓1栋商铺）	1165.12	
不计容建筑面积		571.37	
其中	架空层	571.37	
容积率		6.54	
总建筑密度		30.44%	
总建筑基底面积		1992.92	
塔楼建筑密度		19.13%	
塔楼建筑基底面积		1253.44	
建筑高度		99.2M	
绿地面积		917.95	
绿化率		14.01%	

二期 经济技术指标表

项目			总量（㎡）	规划控制指标
规划用地面积			26012.7	39.019(亩)
总建筑面积			13093.53	
计容建筑面积			13093.53	
其中	其中	商业公馆1、2、3、3A栋、8栋（原商业服务型公寓1-8栋）	5073.29	
		排烟井道	41.19	
		商业公馆5、6、7栋（原商业1栋-3栋）	3708.69	
		商业公馆9、10栋（原商业4栋5栋）	3970.36	
容积率			0.52	
总建筑密度			31.91%	
总建筑基底面积			8300.06	
绿地面积			4798.84	
绿化率			18.45%	
建筑高度			10.08M	

三期 经济技术指标表

项目		总量（㎡）	规划控制指标
规划用地面积		5320.36	7.981(亩)
总建筑面积		5490.56	
计容建筑面积		5490.56	
其中	商铺（原公寓1栋商铺）	5490.56	
容积率		1.03	
总建筑密度		40.12%	
总建筑基底面积		2134.55	
建筑高度		12.7M	

四期 经济技术指标表

项目			总量（㎡）	规划控制指标
规划用地面积			5791.79	8.688(亩)
总建筑面积			40246.42	
计容建筑面积			41869.66	
其中	酒店式公寓3栋（原商业服务型公寓3栋）		40059.18	
	排烟井道		3.94	
	商务服务配套用房		1245.03	
	公共配电用房		110.49	
不计容建筑面积			235.73	
其中	架空层		235.73	
容积率			7.23	
总建筑密度			23.65%	
总建筑基底面积			1366.84	
塔楼建筑密度			21.49%	
塔楼建筑基底面积			1255.97	
建筑高度			98.5M	
绿地面积			1705.48	
绿化率			29.36%	

五期 经济技术指标表

项目			总量（㎡）	规划控制指标
规划用地面积			8233.39	12.35(亩)
总建筑面积			52715.79	
计容建筑面积			54928.41	
其中	酒店式公寓4栋（原商业服务型公寓4栋）		53062.96	
	排烟井道		16.82	
	商务服务配套用房		1660.99	
	公共配电用房		187.64	
不计容建筑面积			401.16	
其中	架空层		401.16	
容积率			6.68	
总建筑密度			23.94%	
总建筑基底面积			1942.60	
塔楼建筑密度			21.32%	
塔楼建筑基底面积			1754.96	
人防工程				5760㎡(面积6257.4dm²)
建筑高度			95.3M	
绿地面积			3270.91	
绿地率			39.82%	

六期 经济技术指标表

项目			总量（㎡）	规划控制指标
规划用地面积			8011.4	12.767(亩)
总建筑面积			51240.43	
计容建筑面积			51243.50	
其中	商铺（原公寓1栋商铺）		1404.89	
	公寓1栋综合体		8864.56	
	非首层架空		72.05	
不计容建筑面积			630.89	
其中	架空层		630.89	
容积率			1.23	
总建筑密度			39.79%	
总建筑基底面积			3186.95	
建筑高度			23.60M	
绿地面积			1403.62	
绿化率			16.49%	

地下室及人防区

项目			总量（㎡）	规划控制指标
规划用地面积			60420.46	90.63(亩)
总建筑面积			43361.22	
不计容建筑面积			43361.22	
其中	地下室及人防区		43361.22	按实际工程计量

规划设计说明：

1、规划依据：本方案根据《信康公司青澳湾环岛公路西北侧建设项目建设用地规划设计条件》及《关于要求更正(信康公司青澳湾环岛公路西北侧建设项目条件用地规划设计条件)申请的复函》进行规划设计。

2、总体布局：本次规划布局酒店式公寓及10栋商业公馆，其中酒店式公寓1栋为30层（裙楼局部1"4层）；2栋29层；3栋28层；商业公馆1栋"10栋2层；规划布置1层地下室，酒店式公寓1"3栋首层局部架空，建筑物合理布局，形成有层次感的商业空间，场地为开放式商业空间，营造良好的商业氛围，为使项目更充分服务于青澳湾游客，实现旅游配套功能，在满足绿化率的前提下，结合商业功能进一步优化环境绿化设计布置，同时将规划用地临青澳路，海湾路的带状绿地一并纳入本次规划设计，使项目融入北园的城广场景区，增加了游客休憩空间，更便利于通达和疏散，提高游客的舒适感。

3、道路交通：规划区内实行人车分流交通组织形式车流在外人流在内，区内设有环形消防车道，消防车道净宽均不小于4米，地下车库出入口分别设于青江路以及瑞青路直接进入地下车库，地面设置部分用地红线范围内地面停车位，满足消防疏散及交通出入口设置的关要求。

4、配套设施：规划区配套物业服务用房、消防控制中心、配电房、电信用房、生活水池、消防水池、加压泵房及垃圾收集间等设施，规划同时布置健身广场、花园、绿化等景观设施，为创造更多公共活动空间，商业裙楼采用退台的方式，形成多层级商业空间，区内采用雨污分流排水系统，雨、污水汇集后排入市政排水管。

5、地坪及建筑高度：建筑高度小于或等于100.0米。

酒店式公寓1栋30层，首层层高5.6米，2层局部层高3.0米，3层至27层层高3.0米，28层至29层层高5.3米，30层层高3.0米，室内外高差0.3米，女儿墙1.5米，建筑高度为99.20米；

1栋公寓裙楼1 3层，首层层高5.6米，2层层高3.2米，3层层高3.0米，檐口高0.4米，室内外高差0.3米，建筑高度为12.7米；

1栋公寓裙楼2 4层，首层层高5.6米，2、3层层高5.0米，4层层高6.5米，女儿墙1.4米，室内外高差0.15米，建筑高度为23.85米；

1栋公寓裙楼3 2层，首层层高5.6米，2层层高4.5米，女儿墙1.1米，室内外高差0.15米，建筑高度为11.55米；

酒店式公寓2栋29层，首层层高5.6米，2层至26层高3.0米，27层至29层层高5.3米，室内外高差0.3米，女儿墙1.5米，建筑高度为96.50米；

酒店式公寓3栋28层，首层层高5.6米，2层至25层高3.0米，26层至28层层高5.3米，室内外高差0.3米，女儿墙1.5米，建筑高度为95.50米；

商业公馆1栋至9 栋2层，首层层高5.6米，2层高3.2米，室内外高差0.15米，屋面檐口高0.4米，建筑高度为9.55米；

商业公馆10栋至10栋2层，首层层高5.6米，2层高3.2米，室内外高差0.15米，屋面檐口高0.9米，建筑高度为10.05米；

6、图中坐标高±0.000处，其绝对标高为6.000，应用85国家高程基准，2000国家大地坐标系。

备注：

1、本规划设计图符合该项目的用地规划设计条件要求。

2、本项目建筑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，计容建筑面积包括悬挑实测，阳台的面积在内。

4、本图中上所标建筑高度均为室外地坪至屋面女儿墙建筑高度。

广东省城乡规划编制出图专用章
单位名称：广东新长安建筑设计院有限公司
业务范围：城乡规划编制甲级
资质证书编号：A144002549
有效期至：2025年03月31日

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：广东新长安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：A144002549
有效期至：2026年02月22日

中华人民共和国 勘察设计注册工程师
姓名：陈健安
注册号：14406254-006
有效期：至2026年05月

广东新长安建筑设计院有限公司 Guangdong Xinchang'an Architectural Design Institute Co., Ltd. 建筑工程甲级设计证书号：A144002549 城乡规划编制甲级资质证书号：住规编甲字214440263								图纸内容	规划总平面图	业务号	2021-306
										审定号	
审定	李旭升	项目负责	陈雅安	专业负责	陈雅安	建设单位	汕头市信康房地产开发有限公司			日期	2024.12
审核	郑伟雄	校对	杨洲	建筑设计	孙佳芸	工程名称	海上东方广场	图号	方案-01		
								第	页	共	页

声明：本省图纸需经过国家有关部门审批后方可实施！

样板 不作为依据