



经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	备注 (亩)
实用地面积	5368.13	8.05
总建筑面积	25889.73	
计容建筑面积	21465.07	
其中		
住宅	18739.08	
养老服务设施	37.26	
物业配套用房	64.71	
消防控制中心	24.82	
商业裙楼	2458.24	
自管配电房	43.40	
高低压配电房	77.59	
烟囱	6.60	
地下出地面管井	13.37	
不计容建筑面积	4424.66	
其中		
负一地下车库	4036.69	
商业骑楼	110.26	
连续雨廊	29.90	
架空层	247.81	
总容积率	3.999	
住宅户数(套)	180	
总建筑密度	30.0%	
总建筑基底面积	1610.44	
主楼建筑密度	21.16%	
主楼建筑基底面积	1136.06	
人防工程面积	1740.00	
绿地面积	1342.03	
绿地率	25.00%	
地下停车面积	1610.45	
停车配比	30.00%	

规划设计说明:

一、本规划为南逸轩住宅项目规划总平面图。

二、设计依据:
《汕头经济特区城乡规划条例》(2014版)
《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018版)
《中兴路与南澳大道东北侧建设用地规划条件》、建设用地许可证[2021]南自然资地字第6号

三、现状情况: 规划用地位于中兴路与南澳大道东北侧, 地块性质为住宅/商业用地, 兼容服务设施用地(R21/B1, 兼容R22), 地块现状为平地。

四、规划布局及控制要求:
规划拟建设: 1栋住宅楼, 沿街2层商辅(局部骑楼)及1层地下室。
1. 规划用地形态, 拟建1栋17层住宅楼、沿街2层商辅(局部骑楼)。
规划在用地西北侧南澳大道上设置小区主出入口兼消防出入口, 在用地南侧中兴路上设置1个小区消防疏散出口兼汽车出入口。
2. 建筑高度:
住宅楼为17层, 首层沿街商辅层高为5.8米, 二层商辅层高为3.5米, 室内外高差0.1米, 女儿墙高度为1.4米, 首层内架空层层高为5.0米, 二层层高为3.5米, 三层至十六层层高为3.15米, 十七层层高为3.6米, 屋面女儿墙高度为1.4米, 沿路建筑高度为58.5米, 园内建筑高度为57.7米; 建筑耐火等级: 一级。
3. 建筑间距: 住宅楼南侧退让道路红线11.77米, 西侧退让道路红线8米, 东侧退让用地红线6.5米, 北侧退让用地红线32.5米, 满足规划退让及消防防火间距要求。
4. 配套设施: 规划在首层及二层设置养老服务设施、消防控制中心、高低压配电房、自管配电房; 地下设置消防、生活水池及加压泵房、发电机房、电信接入间及垃圾收集间。
5. 图中坐标为2000国家大地坐标系, 85国家基准高程, 尺寸单位为米, 图中计标高±0.000处, 其绝对标高为3.700。
6. 本项目应按绿色建筑设计要求进行设计。

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体、阳台的面积在内;
4. 本图中上标建筑高度H为室外地坪至屋面结构完成面的建筑高度。

建字第 4405232022012100201 号
建设工程设计方案总平面图
经审查, 同意予以南澳县康逸投资有限公司位于汕头市南澳县后宅镇中兴路的南逸轩住宅楼项目建设工程规划许可。
2022年1月21日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 陈继安
注册号: 4400254-006
有效期至: 至2022年8月

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: A244002546
有效期至: 2023年07月20日

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: 自资规甲字21440263
有效期至: 2022年注册章

地下车库示意图



项目区位示意图



规划修详总平面图 1:300



广东新长安建筑设计院有限公司
Guangdong Xinchang'an Architectural Design Institute Co., Ltd.

审定	李旭升	项目负责人	陈继安	专业负责	陈继安	兴建单位
审核	郑伟雄	校对	谢林盛	建筑设计	吴越涛	工程名称

图 纸	规 划	审 查 号	2021-181
内 容	总 平 面 图	审 核 号	2021.12
		图 号	方案-Z1
		第 页	共 页

