

区位图



环卫用地

供电用地

消防用地

公共交通场站用地

商业/商务用地

本图为(2021)汕华规建字第035号(变更之一)的附件。
原(2021)汕华规建字第035号规划总平面图收回并作废。

2023年11月2日



规划设计说明:

- 一、本图为汕头东海岸新城广东移动AI创新应用中心项目总平面图,该项目用地性质为通信用地(U15)
- 二、项目区位:地块位于汕头市龙湖区东海岸新城新津片区,港澳路东南、阿里山路西南侧。
- 三、项目定位:本项目拟建一栋综合楼,作为中国移动通信集团有限公司汕头分部生产调度中心使用,主要功能为生产调度用房(办公及会议)、移动营业厅、信息化展厅、汇聚机房等。
- 四、规划布局及建设内容:
 - 1、项目用地红线与南北方向夹角近45度,用地东北侧分别与供电用地、消防用地相邻,用地西南侧临公共交通场站用地,用地东南侧临商务/商业用地,用地西北侧与港澳路相邻,场地出入口均位于港澳路。
 - 2、项目由一栋高层建筑、附属裙房及门卫室组成。主楼为一类公共建筑,地上13层,地下2层,建筑海拔高度60米(计算至最高点),首层层高5.1米,二层层高4.8米,三层层高3.9米,四至十三层层高3.8米,女儿墙高度4.2米,室内外高差0.45米,建筑高度为56.45米(计算至女儿墙顶,以下同)。裙房共3层,室内外高差0.45米,女儿墙高度1.5米,建筑高度为15.75米。门卫室单层,建筑高度为4.2米。
 - 3、项目车行入口位于用地西南侧,出口位于用地西北侧,用地西北侧临港澳路设置营业厅人行出入口,办公人行出入口位于用地西南侧,消防车道环塔楼设置,于塔楼东北侧设消防救援场地及回车场。
 - 4、根据《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》,本项目建筑主朝向为建筑长边对应的东北/西南方向,塔楼主朝向单方位退距 $L1 = 0.9 \times [0.4 \times 24 + 0.8 \times (56.45 - 24) / 3] = 16.428m$
塔楼次朝向单方位退距 $L2 = 6.5m$
裙房主朝向单方位退距 $L3 = 0.9 \times 0.4 \times 15.75 = 5.67m$
裙房次朝向单方位退距 $L4 = 4m$
根据以上计算得出塔楼及裙楼的建筑单方位退距控制线,详见总平面图。
 - 5、图中建筑四周细实线为建筑外立面装饰完成面,外立面装饰的形状、尺寸将在单体设计阶段于此轮廓线范围内结合建筑功能、立面造型进行设计。
 - 6、本项目用地紧张,在征得规划部门同意、采取技术安全措施和有效的施工方法后,地下室最小退让距离按照距离用地红线2m进行设计。
 - 7、本项目按10%总停车位设置充电设施车位,位于地下一层。
 - 8、主楼室内正负零相当于海拔4.00米,场地从东南向港澳路方向找坡。营业厅及办公大堂室内高差0.45米。项目消防车道宽度为4米,内径12米满足消防车通行要求。

五、备注

- 1、本工程采用的高程体系为国家1985高程,采用的坐标系为1954北京坐标系,图中尺寸坐标和标高均以米为单位。
- 2、建筑物定位坐标为外墙角点坐标,图中标注尺寸为建筑物外立面装饰完成面之间以及与用地红线的距离。
- 3、建筑设计必须严格执行有关消防、安全等技术规范规定。

项目经济技术指标表			
项目	单位	规划指标要求	设计指标
总用地面积	㎡	5820.6	5820.6
总建筑面积	㎡	-	31877.33
其中			
地上建筑面积	㎡	-	23098.46
地下建筑面积	㎡	-	8778.87
计容建筑面积	㎡	≤23282.4	23098.46
容积率		≤4.0	3.97
建筑基底面积	㎡	-	2321.58
建筑密度	%	-	39.89
建筑高度	m	-	56.45
海拔建筑高度	m	海拔高度60米	60.00
绿地率	%	≥30.0	30.10
机动车总停车位	个	-	198
其中			
地下停车位	个	-	198
非机动车停车位	个	-	17

图例:

- 用地红线
- 地下室轮廓线
- 建筑单方位退距线
- 13F 建筑物
- 规划道路
- 通透式围墙
- 消防救援场地
- 场地标高(绝对标高)
- 相对标高(括号内为绝对标高)
- 坐标
- 规划绿地
- 地下车库出入口
- 非机动车停车位

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 黄可
注册号: 4401373-003
有效期至: 2024年12月11日

广东省建设工程勘察设计出图专用章
广东省建筑设计研究院有限公司
地址: 广东省广州市天河区珠江新城华夏路10号
电话: 020-38900000
传真: 020-38900001
邮编: 510665

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 黄可
注册号: 4401373-003
有效期至: 2024年12月11日

广东省建筑设计研究院有限公司
Guangdong Architectural Design & Research Institute Co., Ltd.

项目	名称	内容	项目	名称	内容
设计人	吴玄	设计	设计人	吴玄	设计
校对人	吴玄	校核	校对人	吴玄	校核
审核人	吴玄	审核	审核人	吴玄	审核
审定人	吴玄	审定	审定人	吴玄	审定

总平面图 1:300