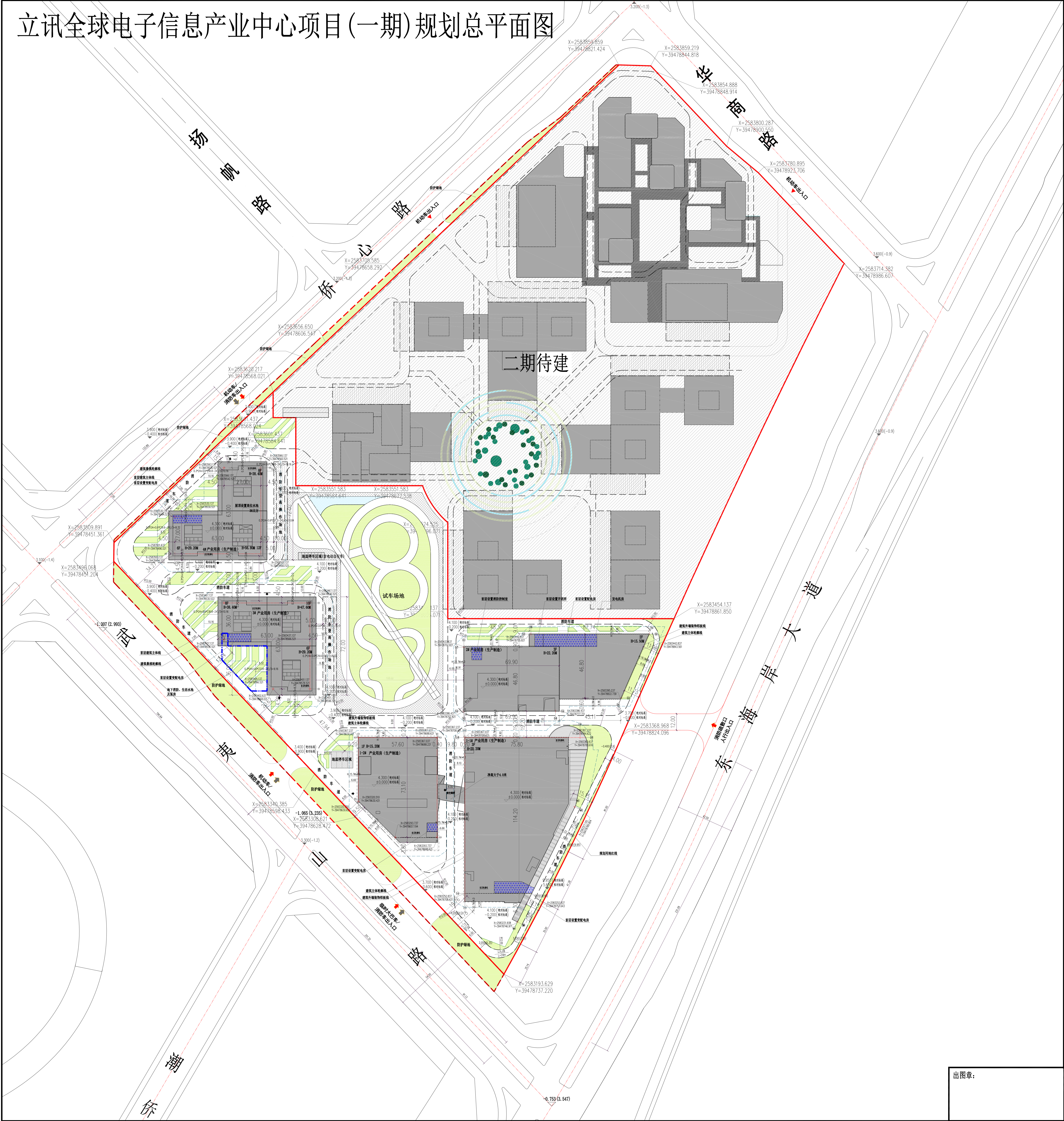
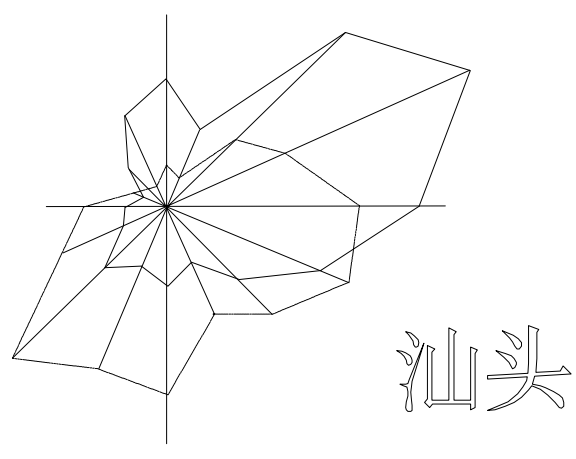


立讯全球电子信息产业中心项目(一期)规划总平面图



规划总平面图 1:1000



规划设计说明:

一、本规划为“立讯全球电子信息产业中心项目(一期)” 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范》(2018版)
- 《合并归宗后B05地块用地规划条件》“汕华规条[2023]01号”
- 《建设用地规划许可证》(地字第4405002024Y0002472号)
- 规范依据:

- 《建筑防火通用规范》GB55037-2022
- 《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018版)
- 《民用建筑通用规范》GB55031-2022
- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021
- 《建筑环境通用规范》GB55016-2021
- 《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T55035-2013

三、现状情况:规划用地位于东海岸新城溪湾B05地块,地块性质为新型产业用地(M0),用地现状地势较为平坦。

四、规划布局及控制要求:

规划拟分为两期报建建设:一期为:2座3层 产业用房(生产制造)、1座1层 产业用房(生产制造),1座12层高层 产业用房(生产制造)、1座10层高层 产业用房(生产制造);二期为:1座34层 产业用房(研发配套),5座产业用房(生产制造),2座23层员工宿舍楼。

1. 规划用地形态

规划在用地东北侧东海岸大道预留1个消防疏散出口,在用地南侧武夷山路上设置2汽车出入口接入入口兼容消防疏散出口,在用地西北侧侨心路上设置2汽车出入口接入入口兼容消防疏散出口。

2. 建筑高度:

1-1#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米,首层层高7.5米,二层层高7.5米,三层层高5.0米,共3层,建筑高度至三层屋面为20.2米。含实体女儿墙0.5米建筑高度为20.7米;1-2#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米,首层高15.0米,局部7.5米处设置夹层层高7.5米,共1层,建筑高度至屋面为15.2米;含实体女儿墙0.5米建筑高度为15.7米;2#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米,首层层高9.0米,二层层高6.5米,共3层,建筑高度至屋面为 22.20米;含实体女儿墙0.5米建筑高度为22.7米;3#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米,首层高6.0米,二层至十层层高4.6米,共10层,建筑高度至屋面为47.60米;含实体女儿墙0.4米建筑高度为48.0米;4#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米,首层层高6.0米,二层至十层层高4.6米,共12层,建筑高度至屋面为56.80米;含实体女儿墙0.4米建筑高度为57.2米;

3. 建筑退让规则说明:

建筑退让道路红线控制:

工业建筑退道路距离:

东海岸大道 $w \geq 40m$, 1-1#产业用房(生产制造)、2#产业用房(生产制造)均 $H \leq 24$, 退让道路红线 ≥ 8.0 ;武夷山路 $w \geq 40m$, 1-1#产业用房(生产制造)、2#产业用房(生产制造)均 $H \leq 24$, 退让道路红线 ≥ 8.0 3#产业用房(生产制造)10层室 外覆土完成面至外部道路高度1.107米, 主要进向退距高度: $48 \div 1.107 = 49.107$ 米, 退距 $8 \div 0.8^* (49.107 - 24) / 3 = 14.695$ 米; 4#产业用房(生产制造)12层室外覆土完成面至外部道路高度 1.107米, 主要进向退距高度: $57.2 \div 1.107 = 58.307$ 米,

退距 $8 \div 0.8^* (58.307 - 24) / 3 = 17.149$ 米

侨心路 $w \geq 40m$, 4#产业用房(生产制造)12层室外覆土完成面至外部道路高度 0.2米, 主要进向退距高度: $57.2 \div 0.2 = 57.4$ 米, 退距 $8 \div 0.8^* (57.4 - 24) / 3 = 16.907$ 米

建筑退让绿化带控制:

东海岸大道、武夷山路、侨心路两侧为绿带,1-1#产业用房(生产制造)、1-2#产业用房(生产制造)、2#产业用房(生产制造)、3#产业用房(生产制造)、4#产业用房(生产制造)退让距离不小于8米。

建筑单方退距控制:

1-1#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距: $0.3 \times 20.7 = 6.21$ 且 ≥ 4.0

1-2#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距: $0.3 \times 15.7 = 4.71$ 且 ≥ 4.0

2#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距: $0.3 \times 22.7 = 6.81$ 且 ≥ 4.0

3#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距:

10层部分: $0.3 \times 24 \div 0.6^* (48 - 24) / 3 = 12.00$ 米

8层部分: $0.3 \times 24 \div 0.6^* (38.8 - 24) / 3 = 10.16$ 米

6层部分: $0.3 \times 24 \div 0.6^* (29.6 - 24) / 3 = 8.32$ 米

4#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距:

12层部分: $0.3 \times 24 \div 0.6^* (57.2 - 24) / 3 = 13.84$ 米

8层部分: $0.3 \times 24 \div 0.6^* (38.8 - 24) / 3 = 10.16$ 米

6层部分: $0.3 \times 24 \div 0.6^* (29.6 - 24) / 3 = 8.32$ 米

4. 本图坐标采用2000国家大地坐标系,高程系统采用85国家高程基准,尺寸单位为“米”。图中设计标高±0.000处,其绝对标高为4.300。

建筑物单方间距控制线,不得与相邻建设用地红线相交;与城市道路相邻的建筑物,其单方间距控制线不得与城市道路中心线相交。

备注:

- 本规划设计图符合该项目的用地规划设计条件要求;
- 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关标准;
- 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;
- 本图中上标建筑高度H为室外地坪至屋面建筑高度;
- 建筑设计应严格执行有关消防安全等技术规范规定;
- 该项目“总经济技术指标表”数据以最终审批数据为准;
- 我单位承诺计算的各项规划技术指标和附件一致、真实,若有虚报、瞒报、造假等不正当手段,愿承担法律责任。

总经济技术指标表(二期指标以最终审批数据为准)		
类 目	总量(㎡)	备 注
总用地面积	181075	271.613(亩)
实用用地面积	173693.3	260.54(亩)
计容建筑面积	601743.85	
其中 一期计容建筑面积	542268.71	
其中 二期计容建筑面积	151238.06	(特建)
不计容建筑面积	97291.91	
其中 一期负一层地下室	889.31	
其中 二期负一层地下室	96402.60	
容积率	3.12	≥ 3.0 , ≤ 3.5
建筑密度	35.61%	$\geq 30\%$, $\leq 50\%$
建筑基底面积	61858.38	
配套用房建筑密度	4.26%	$\leq 10\%$
配套用房建筑基底面积	7299.71	
配套用房计容建筑面积占比	12.86%	不超过项目总计容建筑面积30%
配套用房建筑面积	69733.70	一期无配套用房,配套用房布局在二期
绿地面积	26830.82	
绿地率	15.45%	$\geq 15\%$, $\leq 25\%$
地下停车面积	97291.91	按不低于停车位总数20%预留
地上停车面积	15769.20	安装充电桩设施接口
项目总停车配比	20.85%	生产按需配套,配套服务设施 $\geq 30\%$ (需大于2020.11月)

一期 经济技术指标表		
类 目	总量(㎡)	备 注
总用地面积	181075	271.613(亩)
实用用地面积	173693.3	260.54(亩)
一期 实用用地面积	74151.7	111.23(亩)
总建筑面积	114310.59	
计容建筑面积	151238.06	
其中 1-1# 产业用房(生产制造)	24301.88	
其中 1-2# 产业用房(生产制造)	8883.96	
其中 2# 产业用房(生产制造)	19558.69	
其中 3# 产业用房(生产制造)	47438.89	
其中 4# 产业用房(生产制造)	51355.04	
不计容建筑面积	889.31	
其中 负一层地下室	889.31	消防、生活水池及泵房
建筑基底面积	24013.50	
地上停车面积	297.60	
建筑高度	57.20米(最高单栋)	满足 ≤ 180 米要求
绿地面积	10505.91	

二期 经济技术指标表(二期指标以最终审批数据为准)		
类 目	总量(㎡)	备 注
总用地面积	181075	271.613(亩)
实用用地面积	173693.3	260.54(亩)
二期 实用用地面积	99541.6	149.31(亩)
总建筑面积	497433.26	
计容建筑面积	391030.66	
其中 5#产业用房(生产制造)+产业用房(研发配套)	79889.85	
其中 6#+9#+10#+11# 产业用房(生产制造)	207116.01	
其中 员工宿舍+7#宿舍配套	69733.70	
其中 8# 产业用房(生产制造)	13055.60	
其中 环形连廊	5466.30	
其中 项目用房	325.00	
其中 地上车库	15769.20	
其中 不计容建筑面积	96402.60	
其中 负一层地下室	96402.60	
建筑基底面积	37844.88	
配套用房建筑基底面积	7299.71	
绿地面积	16324.91	
地下停车面积	97291.91	
地上停车面积	15471.60	

图 例:

	规划用地红线
	防护绿地红线
	地下室范围线
	新建建筑物
	建筑外墙装饰铝板线
	首层配套设备用房
	地面停车区域
	绿地
	消防车道
	消防车登高操作场地
	消防出入口
	机动车出入口
	建筑屋面高度(不含女儿墙)
	室外场地设计标高
	室内设计标高
	道路设计标高

出图章:

注册章:

		广东新长安建筑设计院有限公司			图 纸 内 容	规划总平面图	业务号	2023-184
		Gongdong Xinchang Architectural Design Institute Co., Ltd.						
		建筑工程专业注册证书号: A44000349			广东省规划编制研究中心 自证编号21460053			
审 核	李旭升	项 目 负责	陈维安	专业负责	陈东旭	兴南控股(广东)有限公司	图 号	方案-01
单 位	郑伟强	校 对	杨洲	建筑设计	陈东旭	广东兴南电子股份有限公司(二期)	日 期	2024.03